

# DIÖS

## ÅRSREDOVISNING



LÄS OM  
UTVECKLINGEN  
ORT FÖR ORT

DIÖS I FLERA DIMENSIONER  
**DYNAMISK  
INNOVATIV  
ÖPPEN  
SERIÖS**

---

**ÅRETI  
KORTHET  
2010**

---

**EN  
DRIVEN OCH  
INSPIRERANDE  
REGION**

**FÖR**  
*nya*  
**DIMENSIONER**

OM DEN LÅNGSIKTIGA UPPBYGGNADEN AV VARUMÄRKET DIÖS

ISBN 978-91-979557-0-6



9 789197 955706

FÖLJ OSS PÅ DIOS.SE

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2010, **NR 6**

BORLÄNGE • FALUN • GÄVLE • MORA • ÖSTERSUND/ÅRE • SUNDSVALL • SKELLEFTEÅ • LULEÅ

*Diös*

---



**INNEHÅLL/ KALLELSE BOLAGSSTÄMMA SID 3**  
**FÖR NYA DIMENSIONER SID 4**  
**ÅRET I KORTHET SID 6**  
**VD ORD SID 8**  
**STRATEGIER FÖR EN UPPSTICKARE SID 10**  
**AFFÄRSMODELLEN SID 12**  
**FINANSIERING SID 17**  
**MÖJLIGHETER OCH RISKER SID 18**  
**EN DRIVEN OCH INSPIRERNADE REGION SID 20**

**SEGMENTS BESKRIVNING SID 38**  
**MILJÖARBETET - EN EVIG VINNARE SID 40**  
**PERSONAL OCH ORGANISATION SID 42**  
**ETT HÅLLBART FÖRETAGANDE SID 43**  
**FASTIGHETSVÄRDERING SID 44**  
**DIÖS FASTIGHETSBESTÅND SID 46**  
**DIÖSAKTEN SID 48**  
**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE SID 50**

#### BOLAGSSTÄMMA FÖR DIÖS FASTIGHETER AB

äger rum torsdag den 14 april 2011, kl. 13.00, på Diös Fastigheters huvudkontor, Rådhusgatan 82/ Ringvägen 4, Östersund.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska;

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredag den 8 april 2011
- dels anmäla sitt eller eventuella biträdens deltagande till Diös senast kl. 12.00 fredagen den 8 april 2011
- 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](http://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 fredag den 8 april 2011. Begäran om sådan omregistrering måste 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 tisdag den 19 april 2011. Beslutet av bolagsstämman enligt lagt förslag beräknas utdelning komma att utsändas av VPC tisdag den 26 april 2011.

# FÖR *nya* DIMENSIONER

DIÖS FASTIGHETER

En ny upplaga av Diös årsredovisning som innehåller alla viktiga händelser under 2010 och information om hur vi på Diös har tagit bolaget till nya dimensioner. Vår ambition är att ge dig en transparent och öppen bild av året som har gått och hur vårt arbete har fortlöpt, samtidigt som vi förbereder bolaget för framtida utmaningar.

## HISTORIK

Diös är ett känt namn för många. Många gör också kopplingen till Anders Diös, sonen från Mora som 1921 grundade byggnadsfirman Anders Diös AB, en sann entreprenör med stora ambitioner. Företaget växte och var verksamt i stora delar av landet. Framgångssagan var ett faktum. Under slutet av 1980-talet renodlades verksamheten till ett fastighetsförvaltande bolag. Som för många andra fastighetsbolag blev slutet av 1990-talet tufft för Diös, år 2000 köpte AP Fastigheter ut Diös från börsen. Där någonstans hade sagan kunnat nå sitt slut – men ödet ville något annat.

## DAGENS DIÖS

I april 2005 bildades koncernen Diös Fastigheter AB. Idén sattes i verket av en stark konstellation med viljan att skapa ett framgångsrikt fastighetsbolag i norra Sverige. Redan i juni 2005 genomfördes det första stora fastighetsförvärvet; Diös Fastigheter köpte i Gävle - Dalaregionen, den del av Diös gamla fastighetsportfölj som AP Fastigheter ägde. Med förvärvet följde även namnet och varumärket Diös, och sagan fick en ny dimension. Dagens Diös är långt ifrån det gamla byggbolaget Anders Diös. Vi är en modern koncern med ambitionen att bli en av de mest framgångsrika fastighetsaktörerna på vår marknad. Vår mission är att genom olika

insatser ständigt öka värdet i vår fastighetsportfölj, och på det sättet förflytta bolaget till nya dimensioner – varje dag.

## VILJAN SOM DRIVEFJÄDER

Under dessa fem år som vår verksamhet har varit igång har arbetet präglats av att bygga bolaget, växa i storlek och etablera processer, rutiner och strukturer. Vi har tillåtit oss själva att vara både dynamiska och innovativa i många lösningar. Vi har vågat tänka i nya banor och brutit gamla invanda beteendemönster. Och vi har haft modet att tänja på gränser och gå vår egen väg för att ta verksamheten till nya dimensioner.

En stark vilja driver oss framåt, med hjälp av en engagerad, motiverad och ansvarsfull personalstyrka. Vårt mål är att hela tiden bli starkare och större på den marknad vi har valt, i år har företaget nått ytterligare en ny dimension genom att starta upp ett åttonde marknadsområde, Skellefteå.

## SOM HYRESVÄRD

En viktig uppgift för alla som jobbar på Diös är att representera företaget. Att i alla lägen ge en sann och rättvisande bild som överensstämmer med företagets värdegrunder. Sanningen om varumärket Diös är inte vad vi tycker om oss själva, det är hur omvärlden uppfattar oss. Ett väl fungerande varumärke är en känslomässig relation, som skapar

lojalitet och långsiktighet i vårt arbete. Målet är att behålla våra hyresgäster länge och att de i sin tur når nya dimensioner – i våra lokaler. De befintliga hyresgästerna är våra bästa tänkbara ambassadörer och vi vill att de i alla lägen ska rekommendera oss som hyresvärd.

## SOM ARBETSGIVARE

Diös målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill kunna rekrytera och behålla välutbildad personal, med ett ansvarsfullt företagande som utgångspunkt. Samtliga medarbetare ska känna till vår affärsidé och vision. Man ska också känna till våra mål, strategier, kärnvärden och verksamhetens inriktning. För att säkerställa den positiva utvecklingen för företaget är det viktigt att ta tillvara de anställdas kunskaper och idéer. Utbildning och kompetensutveckling är därför ett gemensamt ansvar och vårt mål är att erbjuda alla anställda en god kunskapsutveckling. Det bidrar i sin tur till att våra medarbetare leds och coachas mot nya dimensioner.

## VÅR DEVIS "FÖR NYA DIMENSIONER"

Avslutningsvis, och som ni säkert har förstått, finns det en naturlig koppling mellan vårt synsätt och våra arbetsinsatser. Det har i sin tur skapat den devis och det motto som vi Diösare lever efter varje dag; att vårt bolag ständigt ska nå nya dimensioner.

Profoto  
Medium



# ÅRET I KORTHET 2010



- Årets intäkter uppgick till 499,2 Mkr (477,4)
- Driftöverskottet uppgick till 285,6 Mkr (273,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 128,3 Mkr (130,7)
- Eget kapital per aktie uppgick till 40,63 kr (33,99)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75)
- Fastighetsförvärv genomfördes för 1 092 Mkr (0)

Årets förvaltningsresultat, resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 128,3 Mkr (130,7). Resultatförändringen är i huvudsak hänförlig till ökade räntekostnader. Driftöverskottet uppgick till 285,6 Mkr (273,0) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,8 procent (59,0).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2010 har utförts. Värderingen visar en uppgång om ca 3,2 procent vilket motsvarar 163,2 Mkr (-52,9). Värdeökningen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2009.

- Hyresintäkterna för rapportåret har ökat och uppgick till 486,0 Mkr (462,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent (90,4).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 13,3 Mkr (14,5) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 213,6 Mkr (204,5). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,2 Mkr (8,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 6,2 Mkr (7,6) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

## ÅRETS HÄNDELSE

### Förvärv

Under året har i olika transaktioner 32 fastigheter förvärvats med en total area om 154 999 kvm och till ett värde om ca 1,1 Mdr.

### Förädling

Under året har 85,9 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd.

### Försäljning

Diös har i olika transaktioner sålt fastigheter för ett sammanlagt försäljningspris om 74,3 Mkr och en area om 13 245 kvm.

### Aktien

Diös har i en företrädesemission som genomfördes i november-december 2010 nyemitterat 3 296 573 aktier. Aktiekapitalet i Diös uppgår därmed till 74 728 534 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 37 364 567, vardera aktien med ett kvotvärde om 2 kronor.

## HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Den 2 mars 2011 såldes fastigheten Anläggaren 1, Skellefteå. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 6,0 Mkr och dess area omfattar 2 173 kvm.
- Den 7 mars 2011 såldes fastigheten Kyrkåkern 8, Borlänge. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 8,5 Mkr och dess area omfattar 2 231 kvm.

## FEM ÅRS ÖVERSIKT

	2010	2009	2008	2007	2006
Årets resultat, Mkr	234	106	-138	139	242
Förvaltningsresultat, Mkr	128	131	94	95	74
Hyresintäkter, Mkr	486	463	453	352	232
Driftöverskott, Mkr	286	273	260	198	130
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	163	-53	-234	36	167
Resultat per aktie, kr	6,74	3,06	-3,82	4,26	8,46
Eget kapital per aktie, kr	40,63	33,99	31,81	40,31	36,51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,4	90,8	92,6	90,5
Utdelning per aktie, kr	1,75 <sup>1</sup>	1,75	1,40	1,40	1,10

<sup>1</sup> Styrelsens förslag

## ÅRET I KORTHET, KVARTAL

### FÖRSTA KVARTALET

#### DIÖS STÄRKER FÖRVALTNINGSRESULTATET KVARTAL 1

En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per den 31 mars 2010 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 0,2 procent vilket motsvarar 7,4 Mkr (-21,7). Under perioden såldes en fastighet, försäljningspriset överensstämde med den senaste gjorda värdering varför ingen värdeförändring uppstod.

- Hyresintäkterna för kvartal 1 ökade till 118,3 Mkr (117,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,0 procent (91,1).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,5 Mkr (2,7) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 57,4 Mkr (55,1). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,2 Mkr (2,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 1,1 Mkr (1,8) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika inledningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 4,8 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### ANDRA KVARTALET

#### FÖRBÄTTRAT RESULTAT FÖR DIÖS

- En värdering av fastighetsbeståndet utfördes, baserat på förhållandena per den 30 juni 2010. Värderingen visade en uppgång om ca 0,9 procent vilket motsvarade 35,3 Mkr (-0,7). Under perioden såldes en fastighet, försäljningspriset överensstämde med senaste gjorda värdering varför ingen värdeförändring uppstod.
- Hyresintäkterna för kvartal 2 uppgick till 114,5 Mkr (117,2) vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,8 procent (89,9).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,6 Mkr (4,7) och bestod främst av vidare faktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 46,0 Mkr (48,1). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,7 Mkr (1,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerades till hyresgäster samt 0,9 Mkr (-) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

### TREDJE KVARTALET

#### HÖG AFFÄRSAKTIVITET I DIÖS

En värdering av fastighetsbeståndet utfördes, baserat på förhållandena per den 30 september 2010. Värderingen visade en uppgång om ca 0,3 procent vilket motsvarade 13,5 Mkr (-8,5).

- Hyresintäkterna för kvartal 3 uppgick till 120,8 Mkr (115,0) vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,0 procent (90,0).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 3,0 Mkr (2,0) och bestod främst av vidare faktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 45,6 Mkr (42,7). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,8 Mkr (1,2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerades till hyresgästersamt 1,9 Mkr (2,2) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

### FJÄRDE KVARTALET

#### STARK TILLVÄXT FÖR DIÖS

En värdering av fastighetsbeståndet utfördes, baserat på förhållandena per den 31 december 2010. Värderingen visade en uppgång om ca 2,1 procent vilket motsvarade 107,0 Mkr (-22,0). Värdeökningen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2009. Under perioden har två fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 10,7 Mkr före skatt.

- Hyresintäkterna för kvartal 4 uppgick till 132,4 Mkr (112,8) vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent (90,5).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5,2 Mkr (5,1) och bestod främst av vidare faktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 64,6 Mkr (58,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,5 Mkr (2,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerades till hyresgäster samt 2,3 Mkr (1,7) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika avslutningen av året innebar att kostnaderna för snö och isbekämpning samt uppvärmning ökade med 4,8 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

CHRISTER SUNDIN, VD

# DIÖS PÅ STARK FRAMMARSCH





## CHRISTER SUNDIN, VD, SPÅR EN INTRESSANT UTVECKLING FÖR DIÖS UNDER 2011

År 2010 började i skuggan av den finansiella krisen och med den, en oro och försiktighetsom präglat oss under 2008 såväl som 2009. Det vi kan konstatera är att den allmänna marknaden utvecklades starkt under 2010 med god tillväxt i konjunkturen. I takt med att konjunkturen återställts har även det finansiella systemet normaliserats. En stark konjunktur och förbättrade möjligheter till finansiella lösningar har medfört en återhämtning på fastighetsmarknaden. Fastighetstransaktionerna uppgick till ett värde om 110 Mdr för 2010, en ökning med 131 procent jämfört med 2009.

Idag kan vi säga att Diös har klarat krisen på ett föredömligt sätt, samtliga finansiella nyckeltal överträffade våra mål. Avkastning på eget kapital stärktes till 17,2 procent, soliditeten till 28,3 procent och belåningsgraden uppgick till 69,9 procent.

Våra intäkter ökade under året med 4,57 procent till 499 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 128 Mkr. Ett bra resultat för året, särskilt mot bakgrund av ökade kostnader som en följd av den kalla och snörika inledningen och avslutningen av året. Resultat efter skatt uppgick till 234 Mkr.

### UTVECKLING

Vi har under året fortsatt vår interna utveckling genom bland annat en ledarskapsutbildning, energiutbildningar för driftspersonal samt utbildningar för ekonomer och administrativ personal genom punktinsatser. Investeringar har skett i administrativa verktyg, allt i syfte att höja vår kvalitet såväl internt som externt. Vår delaktighet i olika samhällsutvecklingsprojekt som till exempel "Uppropet" för ungdomar i Östersund, innebär att vårt varumärke får en starkare betydelse på vår marknad.

### TILLVÄXT

Tillväxt har vi haft i två dimensioner, nämligen förvärv och förädling. Under året förvärvades 32 fastigheter till ett värde om 1 092 Mkr. Förvärven tillträdde i huvudsak under perioden oktober

– december och har således endast bidragit till resultatet under en kortare tid. De största förvärven gjordes i Skellefteå, Falun, Borlänge och Östersund.

När det gäller förädling av våra befintliga fastigheter har vi under året byggt om och byggt till för att skapa ytor för nya hyresgäster. Sammanlagt har 86 Mkr investerats i befintliga fastigheter.

Årets insatser har, tillsammans med värdeförändringar om 163 Mkr, resulterat i ett fastighetsvärde om 5 204 Mkr, vilket motsvarar en ökning under året med 33 procent.

### FINANSIERING

Bolaget genomförde under fjärde kvartalet en företrädesemission om 94,7 Mkr. Emissionen innebar att 3 396 602 nya aktier gavs ut vilket medförde en utspädning med 10 procent. Medlen användes till de fastighetsförvärv som genomfördes. Även samtliga 2 165 965 egna återköpta aktier användes som dellikvid i samband med förvärv.

Vi kunde under hösten träffa en ny överenskommelse med Svenska Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet. Ny förfallotidpunkt är mars 2015.

### AKTIEN

Aktiens totalavkastning, inklusive föreslagen utdelning, uppgick under året till 44,1 procent exklusive eventuella utspädningseffekter till följd av emissionen. Det kan jämföras med Carnegies fastighetsindex som under samma period ökade med 43,2 procent och Nasdaq OMX Stockholm PI med 21,2 procent.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning på 1,75 kr/aktie, vilket motsvarar 51 procent av utdelningsbart belopp.

### HÅLLBARHET

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 och tydligare genom åren.

Under 2010 var vårt mål att GreenBuilding certifieras på företagsnivå i enlighet med EU:s och fastighetsägarnas fastlagda linje. På grund av Fastighetsägarnas omstrukturering till Sweden Green Building Council fördröjdes handläggartiderna och certifieringen hanns inte med. Arbetet skall nu istället slutföras under 2011. Diös hade vid årsskiftet tre GreenBuilding certifierade fastigheter.

Vår framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Vår geografiska spridning ställer extra stora krav på att vi internt ständigt kommunicerar och vårdar vår vision, vår affärsidé, våra mål och strategier samt våra kärnvärden och verksamhetens inriktning.

### FRAMTIDEN

När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en fortsatt 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 samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslaget fastigheter.

För Diös del har de förvärv som genomfördes under året bidragit till en betydligt bredare fastighetsportfölj vilket kommer att få en positiv inverkan för vår resultatutveckling och framtida intjäningsförmåga. Vi ser redan nu en ökad efterfrågan på lokaler och på sikt stigande hyresnivåer. Jag tror således på en fortsatt positiv utveckling för bolaget.

### AVSLUTNINGSVIS

Det är med stolthet jag avslutar mina rader, tack vare en engagerad och kunnig personal har vi klarat en tillväxt med 33 procent jämfört med föregående år. Vi är på god väg mot visionen om att bli den främsta fastighetsaktören på vår marknad.

# STRATEGIER FÖR EN UPPSTICKARE

DIÖS FASTIGHETER

Välkommen till vårt Diöshus. Vi har valt att göra det egna huset till en symbol för vår verksamhet och fyllt det med ledstjärnorna i vår vardag. Varje våningsplan bidrar starkt till bolaget som helhet.

Visionen om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på marknaden. Det är dit vi siktar när vi skriver våra affärsplaner, det är dit vi siktar när vi sätter våra årliga mål. Diös har en relativt kort historia bakom sig och fokus har hittills legat på tillväxt, börsintroduktion, varumärke och strukturer. När vi nu blickar framåt handlar det istället om att slipa organisationen mot ständigt nya segrar – varje dag.

På fjärde våningen finns vår affärsidé. Under det här året har den uppdaterats för att gå i linje med den arbetsmetodik som vi har utformat. Affärsidén fungerar som vår mission och påminner oss varje dag om att våra insatser ska leda till bolagets tillväxt. Den påminner oss också om att vi genom lokal närvaro och engagemang är och upplevs som en aktiv fastighetsägare.

På tredje våningen bor våra mål. Det handlar bland annat om vårt övergripande ekonomiska mål, som också är ett löfte till aktieägarna om en långsiktig och stabil avkastning. För att uppnå en hög lönsamhet jobbar vi

## DIÖS HUSET

### DIÖS VISION

Vi ska vara den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad

### DIÖS AFFÄRSIDÉ

Vi ska skapa värdetillväxt i bolaget genom att vara en aktiv fastighetsägare samt en engagerad partner med tydlig närvaro på vår tillväxtorter

### DIÖS MÅL

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

### ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

Vi ska säkerställa tillväxt genom;

- » att professionellt jobba med 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

### KÄRNVÄRDEN

DYNAMISK, INNOVATIV,  
ÖPPEN OCH SERIÖS

hårt på att vara innovativa och ständigt hitta nya kostnadsbesparande lösningar. Utöver det övergripande målet finns ett antal nedbrutna mål, som är minst lika viktiga. Bland annat har varje marknadsområde den ekonomiska uthyrningsgraden och överskottsgraden som egna mål.

- På andra våningen har vi placerat våra övergripande strategier. I dem har vi dragit upp riktlinjerna för hur vi ska jobba för att bli framgångsrika i strävan mot vår vision.
- Vår affärsmodell är kuggen i vår verksamhet och består av fem stycken F; förvärv, förädling, förvaltning, försäljning och finansiering. Vår affärsmodell och hur vi jobbar efter den beskrivs i ett eget avsnitt.

- För att nå framgång måste man bygga ett starkt varumärke. Det är en självklarhet. Varumärket är en immateriell tillgång som alla våra medarbetare kan påverka värdet på. Alla våra styrdokument är därför utformade för att stödja bygget av ett starkt och tydligt varumärke.
- Möten med människor är en stor del av vår vardag. Det handlar om möten med hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners i olika nätverk. För att dessa kontakter ska bli givande jobbar vi utifrån det vi kallar en winwin-modell. Modellen går ut på att samtliga parter som är involverade i en process ska vinna något på den.
- Vår lokala närvaro är en av våra framgångsfakto-

rer. Att känna till vad som händer på våra orter och att ha de rätta kontakterna betyder mycket för vårt resultat. Den lokala närvaron ger oss dessutom ett naturligt och ärligt engagemang för att orterna ska blomstra.

På entréplanet välkomnar vi våra målgrupper med Diös kärnvärden. Kärnvärdena är fyra till antalet och beskriver Diös personlighet, de känslor vi vill förmedla och vad som är unikt med oss. Helt enkelt den mentala bild som vi vill att omvärlden ska ha av oss. Kärnvärdena är ledstjärnor i allt vi gör – hur vi agerar, hur vi ser ut och vad vi säger.

# DIÖS AFFÄRSMODELL

Vår affärsmodell fungerar som en propeller, det vill säga en maskindel bestående av flera propellerblad. Ordet kommer från latinets propellere, som betyder "driva kraftfullt framför sig".

En passande symbol med tanke på att Diös affärsmodell är en dynamisk process uppbyggd på fyra stycken F, förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Varje F har sin egen strategi samtidigt som de är en stark drivfjäder till varandra. Målet är att skapa långsiktiga värden i vår fastighetsportfölj. Drivhjulet eller navet i processen är vårt femte F, finansiering. Stommen i affärsmodellen är fullt naturligt förvaltningens F. Det F som vi gärna förknippas med är våra förädlingsprojekt där vi nyttjar vår förmåga att vara innovativa och nytänkande i processerna.

**FÖRVÄRVA**

**FINANSIERA**

**FÖRSÄLJA**

**FÖRÄDLA**

**FÖRVALTA**



## FÖRVÄRVA

Diös är ett tillväxtföretag med en strategi att förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd på prioriterade orter.

År 2010 var ett transaktionsrikt år för Diös. Sammanlagt förvärvades fastigheter för ett värde av cirka 1,1 Mdr med en area om drygt 155 000 kvm. Vid årets slut uppgick därmed det totala värdet i portföljen till drygt 5,2 Mdr med en sammanlagd area om 699 670 kvm.

### GENOMFÖRDA FÖRVÄRV UNDER 2010

- Den 1 juni 2010  
En byggnad, Pylonen i Borlänge  
Area: 2 500 kvm  
Innehåll: Utställningslokaler  
Köpeskillning: 12,5 Mkr
- Den 1 oktober 2010 Åtta centralt belägna fastigheter i Skellefteå;  
Idun 6, Idun 12, Kastor 6, Lekatten 9, Loke 7, Orion 8, Polaris 8 och Höken 2  
Area: 42 700 kvm  
Innehåll: Övervägande del kontor och butiker  
Köpeskillningen motsvarade ett underliggande fastighetsvärde om 383 Mkr
- Den 25 oktober 2010  
Tre fastigheter i Falun; Nya Bergsskolan 4, Västra Falun 13 och Teatern 6  
En fastighet i Borlänge; Rolf 5  
Area: 7500 kvm  
Innehåll: Övervägande del kontor  
Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 34,6 Mkr
- Den 1 december 2010  
Sex fastigheter i Östersund; Parketten 6, Varmblodet 1, Ängsbetet 4, Slätterängen 7, Nordsvensken 1 och Brunflo-Viken 5:2  
Area: 37 000 kvm  
Innehåll: Övervägande del bostäder  
Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 208 Mkr
- Den 20 december 2010  
En fastighet i Luleå; Bergnäset 2:671  
Area: 13 223 kvm  
Innehåll: Projektfastighet  
Köpeskillningen motsvarade ett underliggande fastighetsvärde om 14 Mkr
- Den 21 december 2010  
11 fastigheter i Falun, Borlänge och Söderhamn.  
Falun: Dalpilen 10, Holmen 8 och Köpman-  
nen 3  
Borlänge: Sigrid 11, Kyrkåkern 8, Frigga 7  
och Rolf 2  
Söderhamn: Furan 1, Furan 9, Furan 10  
och Svalan 6  
Area: 48 700 kvm  
Innehåll: Övervägande del kontor och butiker  
Köpeskillning: 413,5 Mkr

## 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 förädlingsfastigheter identifieras. Projekten bedrivs genom egen projekt- och utvecklingsavdelning och projektvolymen är anpassad helt efter marknadens efterfrågan. Under året 2010 har 85,9 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd.

- I Gävle fortsätter anpassningar av lokaler för O'Learys verksamhet i fastigheten Norr 29:5. Det blir en härlig glasveranda som pryder innergården där ytorna genom insatsen blir uthyrbara kvm.

- I Borlänge anpassas lokalerna för Trafikverket i fastigheten Intagan 1 med en ny ventilationsanläggning. Effekten kommer att bli förbättrat inomhusklimat, minskade driftkostnader och därmed en bra insats för miljön.
- I Härnösand förädlas 2 300 kvm för Länsförsäkringar i fastigheten Tullen 10 där lokalerna delvis har stått tomma efter att Posten minskat sina ytor. Anpassningen kommer att resultera i moderna, ljusa och luftiga lokaler till en beräknad kostnad om ca 20 Mkr. Insatserna innebär även en förbättring av driftkostnaderna i fastigheten.

## FÖRVALTA

Fastighetsförvaltning utgör basen i Diös verksamhet. Genom en effektiv förvaltning skapas mervärden för både hyresgäster och ägare.

Bolaget äger idag 142 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 2010 till 699 670 kvm. Strategin är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Förvaltningen sker på de flesta orterna med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. Fokusområden för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden samt optimera driftkostnaderna. Målet för 2010 var att Green Building certifiera företaget. Av olika omständigheter, som finns att läsa om i avsnittet miljö, försenades certifieringen. Det här betyder att målet för 2010 kvarstår för 2011; att Green Building certifiera företaget.

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Under året har två mycket värdefulla kontrakt tecknats i Diös bestånd till ett sammanlagt hyresvärde om 39 Mkr per år.

- Kontrakt är tecknat med Trafikverket i fastigheten Intagan 1, Borlänge. Kontraktet löper på sex

år med början den 1 juni 2010. Uthyrningen omfattar 32 431 kvm och årshyran uppgår till 33,5 Mkr.

- Nytt kontrakt är tecknat med Reebok Jofa AB i fastigheten Mobyarna 113:4, Malung. Kontraktet löper på fem år med början oktober 2010. Uthyrningen omfattar 12 474 kvm lager och årshyran uppgår till 5,5 Mkr.

### ENERGIBESPARING

Diös hade vid årsskiftet tre Green Buildingcertifierade fastigheter; Tyr 10/ Valhall 1, Stigbygeln 2 och Mörviken 2:102.

Vårt årliga besparingsmål på energi är ett av de mest offensiva i fastighetsbranschen: -5 procent. Detta mål uppnåddes inom fyra av våra marknadsområden och för koncernen som helhet lyckades vi nå -4,2 procent, med andra ord 4 200 000 kWh mindre energiåtgång.

Samtliga marknadsområden minskade sin förbrukning under året. Besparingen motsvarade totalt -385 090 kg CO<sub>2</sub> och genomfördes med relativt enkla medel, bland annat genom ökat fokus inom området energi och miljö. Vi har förbättrat våra rutiner och utbildat vår driftpersonal inom energi, bland annat med en kurs i hur man diagnostiserar och genomför enkla åtgärder men med stor besparing.



## FÖRSÄLJA

Enligt affärsmodellen ska Diös genom försäljning säkerställa skapade värden. Strategin är att avyttra fastigheter när de är färdförädlade, där marknaden inte visat tillväxt eller där vi i övrigt kan frigöra tillväxtkapital.

Under året har Diös genomfört försäljningar av fyra stycken fastigheter i syfte att renodla portföljen. Det totala försäljningspriset uppgick till 74,3 Mkr.

- Den 1 februari 2010 såldes industri/lagerfastigheten Hammaren 8, om 4 175 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.
- Den 3 maj 2010 såldes fastigheten Cuprum 2, Falun. Fastigheten, med övervägande andel bostäder har en area om 2 300 kvm. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.

- Den 21 december 2010 såldes fastigheten Byalaget 16, Östersund till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Den totala arean är 4 402 kvm och köpeskillingen uppgick till 36 Mkr.
- Den 22 december 2010 såldes fastigheten Hemlingby 61:1, Gävle. Fastigheten såldes till ett fastighetsvärde om 6,3 Mkr och arean omfattar 2 368 kvm.

## FINANSIERA

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 3 637 Mkr med en årlig genomsnittsränta på 3,06 procent exklusive lånelöften och 3,07 procent inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,3 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år. För att räntesäkra

lånen har koncernen derivatinstrument om 1 300 Mkr med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 3,80 procent exklusive lånelöften och 3,81 procent inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2010 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 37 Mkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet vid samma tidpunkt skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,65 procent.





# FINANSIERING

## FINANSPOLICY SAMT RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

### 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 är centraliserad till moderbolaget och 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 internlån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. Finansfunktionen 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 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger
- minimera ränte- och kreditrisker
- 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 eventuella förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer bolaget att en 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 besluten 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 sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2010 till 5 368 698 Tkr (4 140 499). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 518 266 Tkr (1 154 511) dels skulder om 3 850 432 Tkr (3 031 092) varav 3 637 348 Tkr (2 779 113) 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. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2010 uppgick till 3 637 348 Tkr (2 779 113) med en årlig genomsnittsränta på 3,06 procent (2,09) exklusive lånelöften och 3,07 procent (2,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2 månader (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (1,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 1 300 000 Tkr (1 900 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 3,80 procent (4,38) exklusive lånelöften och 3,81 procent (4,39) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2010 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 36 879 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2010 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,65 procent.

### PANTBREV

Uttagna pantbrev i Diös fastighetsbestånd per den 31 december 2010 uppgick till 4 183 Mkr (2 524).

### FINANSPOLICY

	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	69,9%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,0 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,7 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	52 483 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	28,3%

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	RÄNTEFÖRFALL		LÅNEFÖRFALL	
	Lånebelopp, Tkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Tkr	Utnyttjat, Mkr
2011	3 637 348	3,06	156 000	156 000
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 533 831	3 481 348
<b>TOTALT</b>	<b>3 637 348</b>	<b>3,06</b>	<b>3 689 831</b>	<b>3 637 348</b>



# MÖJLIGHETER OCH RISKER

Genom den verksamhet Diös bedriver är företaget exponerat för en mängd olika risker. Ett antal faktorer utanför Diös kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Diös kan påverka genom sitt agerande, kan ha negativ inverkan på Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Diös aktier minskar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan ha inverkan på Diös framtidsutsikter. Riskerna är varken rangordnade eller heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som Diös idag inte känner till eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga kan utvecklas till faktorer som kan komma att påverka Diös i framtiden.

## RÖRELSERELATERADE RISKER

### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaderna, vilka är en av Diös större kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Diös resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Diös fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Bolagets strategi syftar till att begränsa exponeringen mot makroekonomiska förändringar, men inga garantier kan ges att dessa är lyckosamma. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Koncentrationen av ett

fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av mindre diversifiering.

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av utbud och efterfrågan på marknaden. Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyresstämningen. Diös intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionsstakten för nya bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstillväxt och sysselsättning. Om exempelvis antalet bosatta på en ort minskar, så minskar även efterfrågan på bostäder och lokaler. Det kan på sikt medföra ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Diös resultat negativt efter att respektive hyreskontrakt löpt ut. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De kontrakterade hyresintäkterna från Diös tio största hyresgäster uppgick per den 31 december 2010 till 141,2 Mkr, vilket motsvarade cirka 24 procent av bolagets totala hyresintäkter. Det finns inga garantier för att Diös större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Diös hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Diös kompenseras för genom sådan indexering, kan Diös resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Diös alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Diös är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår i många fall risken för att hyresgästen inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Diös resultat negativt.

### Drift- och underhållskostnader

I Diös fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Diös bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Diös resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt. Utöver rena underhållskostnader uppkommer normalt även kostnader för hyresgäst Anpassningar, vilka dock föräns av nyuthyrning eller att uthyrning ändras till större ytor.

### Värdeförändringar fastigheter

Diös förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som mark-

## KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE PER DEN 31 DECEMBER 2010

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	5,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	6,5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,1
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	36,4

## KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING PER DEN 31 DECEMBER 2010

Fastigheter i %	-7,5	-	7,5
Värdeförändring före skatt, Mkr	-390	-	390
Soliditet i %	23	28	33
Belåningsgrad fastigheter i %	76	70	65

nadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastning, kan föranleda att Diös skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

Av känslighetsanalysen på föregående sida, 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 2010.

#### Värdeförändringar finansiella instrument

Diös har en stor del lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Diös av finansiella instrument i form av räntederivat. De finansiella instrumenten testas varje kvartal för att mäta effektiviteten i säkringshänseende. Den del av värdeförändringar som härrör från icke effektiv säkring bokförs i resultaträkningen som värdeförändring räntederivat och resterande del redovisas i övrigt totalresultat. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Diös har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet minskar i nedåtgående ränteläge.

#### Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Diös verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Diös resultat positivt.

#### Nyckelpersoner

Diös framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrade möjlighet för Diös att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

#### Skatter, avgifter och bidrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Diös verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Diös resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja

underskottsavdrag kan medföra att Diös framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

#### Konkurrens

Diös verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Diös framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Diös kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Diös resultat negativt.

#### Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

---

Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Enskilda individers värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.

---

#### Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Diös arbetar aktivt med en miljöpolicy där prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Detta skulle kunna påverka Diös resultat negativt.

#### Legala risker

Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Diös eller Bolagets kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

#### Twister

Det kan inte uteslutas att Diös kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Diös verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

#### FINANSIELLA RISKER

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Finansieringen via skulder innebär att Diös utsätts för ett antal finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk.

#### Ränterisk

Det finns en risk att Diös kassaflöde eller verkliga värde på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En framtida räntehöjning kan exempelvis få en negativ effekt på Diös resultat. Räntekostnader utgör en av Diös större kostnadsposter. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Inga garantier kan ges för att Diös finansiella motparter kan uppfylla sina åtaganden.

#### Underskottsavdrag

Diös förfogar över underskottsavdrag vilka huvudsakligen härstammar från det förvärv av vilande aktiebolag som Bolaget genomförde under april 2005.

Dagens eller nya skatteregler kan komma att innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen och praxis gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som innebär exempelvis förändrad bolagsskattesats eller förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheter till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Diös.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Diös förändras, kan innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja dessa underskottsavdrag. Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras om en grupp fysiska personer, inklusive närstående bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av Bolaget under en femårsperiod om var och en äger eller förvärvar minst 5 procent i Bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln skall tolkas kan även små ägarförändringar begränsa underskotten.

Då Diös aktie är noterad kan en sådan ägarförändring komma att uppstå utan Diös eller dess större aktieägares medverkan eller kännedom.

I tabellen känslighetsanalys- kassaflöde per den 31 december 2010, se föregående sida, återges teoretiska resultat effekter före skatt på Diös intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

# EN DRIVEN OCH INSPIRERANDE REGION

Finanskrisens svallvågor har ebbat ut. Sedan hösten 2009 har det ekonomiska klimatet i hela Norrland förbättrats kraftigt. Sjunkande arbetslöshet, ökad privatkonsumtion och företagens ökade investeringsvilja bidrar till regionens starka återhämtning.

MER ATT LÄSA  
ORT FÖR ORT

Ett blomstrande näringsliv, ett gott entreprenörskap och goda naturtillgångar. Det är bara några av många anledningar till att välja vår marknad som region att verka i. När det blåste hårt i den svenska ekonomin stod Norrlandsregionen stadigare än många andra. Mitt i konjunkturmörkret gick det att förutspå en vändning och företagen visade en optimism som vann stort över de negativa tongångarna runt om i landet. Norrlandskonjunkturen toppas av Gävleborg, tätt följt av Jämtland som visar en stark uppgång inom bland annat detaljhandeln.

#### MED NÄRINGSLIVET I SPEISEN

En stark drivkraft inom näringslivet och ett gott entreprenörskap är genomgående för samtliga än norr om Dalälven, och några utmärker sig lite extra.

I Borlänge etableras nya handelsområden och det kommer på sikt att gynna både anläggningsverksamheten och övrig byggverksamhet. IKEA:s etablering och vidareutvecklingen av industriområdena i stadens utkant kommer att vara betydelsefulla, inte minst för sysselsättningen.

Även Skellefteå är på frammarsch. Ett stort projekt inom vindkraft och miljöteknik pågår i länet, ett arbete som kommer att ge effekt för sysselsättningen redan från 2011 och 2012. Man tar även sikte på exportmarknaden med en rad samarbeten inom träområdet, något som kommer att främja näringslivet och tillväxten på orten.

Östersund bjuder på starka ljusglimtar i form av utvecklingen av stadens köpcentrum, vinterarenan och omvandlingen av den tidigare brandstationen till ett företagscentrum. Inom byggbranschen var man tämligen pessimistisk för ett år sedan, men utvecklingen har överraskat. En ökad orderingång och ett flertal stora bostadsprojekt, både inom allmännyttan och på den privata sidan, är på gång. Östersund har visserligen en svag befolkningsutveckling, men trots det nyanställer företagen. Stadens kontaktcenter, där distansberoende tjänster som telesupport utgör en stor andel, är utmärkande inom nyrekrytering och har ökat antalet

sysselsatta de senaste åren, vilket gör Jämtlands län till ett av landets största kluster av kontaktcenter. Gävle har en fortsatt positiv befolkningstillväxt. En bidragande faktor till det är samverkansprojektet "Marknadsplats Gävle" som påbörjades 2009. Projektet finansieras av de större fastighetsägarna, Gävle Kommun och Gävle Energi och innebär att man aktivt marknadsför Gävle som en attraktiv etableringsort. Handelskonjunkturen i länet har skjutit i höjden och en redan ökad försäljning väntas tillta även under första halvåret 2011. Allt detta leder till ökad nyrekrytering inom detaljhandeln. Vi kan även vänta oss en ometablering av ett större IKEA i handelsområdet Valbo, med planerad öppning 2013, vilket ytterligare stärker sysselsättningsgraden på orten.

#### EN INNOVATIV INFRASTRUKTUR

Infrastrukturen har stor betydelse i vår region och utvecklingen går raskt framåt med nya idéer. I Västernorrland förväntas omdragningen av E4 ge positiva effekter för hela regionen. Den nya motorvägsbron ökar möjligheten att utvidga Sundsvalls stadskärna mot vattnet, där man redan idag planerar flera bostadsprojekt längs stadens kajer. Om den tilltänkta Norrbotniabanan mellan Umeå och Luleå blir av kommer flera stora kommunikations- och logistikprojekt att bli aktuella, bland annat är det sannolikt att både godstrafiken och persontrafiken effektiviseras. Som en positiv följd av detta planerar Skellefteå Kommun att upprätta ett resecentrum med toppläge i Skellefteå stadskärna. Både arbetet med E4 Sundsvall och Norrbotniabanan är alltså två viktiga projekt för regionens utveckling.

Inte bara Skellefteå ser fördelar med ett centralt kommunikationsnav. Även i Falun planerar man för ett nytt resecentrum, vilket innebär att busstrafiken flyttas från Östra Hamngatan och att tågplattformarna flyttas närmre stadskärnan. Syftet med det nya resecentrumet är att underlätta byten mellan olika transportslag och lättare att nå centrum då man reser kollektivt. Utvecklingen av ett resecentrum möjliggör dessutom ett förstärkt kultur- och nöjesstråk längs den vackra Faluån.

#### KUNSKAP SOM LÖNAR SIG

Utbildning är ett av regionens starka

## " EN STARK DRIVKRAFT INOM NÄRINGSLIVET OCH ETT GOTT ENTREPRENÖRSKAP ÄR GENOMGÅENDE FÖR SAMTLIGA NORRLANDSLÄN "

kort och högskolestudierna skapar goda förutsättningar för att stanna kvar och utvecklas på den norrländska arbetsmarknaden. Förutom flera högskolor finns universitet i Luleå, Umeå, Östersund, Härnösand och Sundsvall. Ett viktigt inslag på universitetet är inkubatorverksamheten som knyter samman näringsliv och lärosäten.

Den bransch som ser ett ökat rekryteringsbehov de närmaste åren är träindustrin där främst den svenska möbelbranschen stått sig bra under 2010. Den som har en utbildning grundad på träindustrins behov står sig alltså bra i konkurrensen om jobben.

Sammantaget kan norra Sverige glädja sig åt att högskolor och universitet har fulltäcknade utbildningar. Det ger ett positivt utgångsläge för den rekrytering som är att vänta när 40-talisterna går i pension.

#### ÖKAD TURISM MED IDROTT OCH MAT

Turismsektorn i regionen har förstärkts och redan i början av föregående år steg omsättningen markant jämfört med föregående halvår. Den totala omsättningen för svensk turism har dessutom ökat med nästan 68 procent under de senaste tio åren, vilket bäddar för en ljus framtid inom branschen. I Norrlandsregionen tror turistföretagen på en fortsatt bra utveckling men ser en svårighet i att hitta branschkompetent personal. Ett annat bekymmer är en begränsad tillgång till externt

investeringsskapital. Andelen företag som ser tillgången på externt kapital som ett problem har dock minskat sedan förra hösten. Tillväxtverkets mätning 2009 visar att resande i Sverige fortsätter. Storstadsregionerna stod för flest logiintäkter per capita, tätt följda av Dalarna. Mora är ett särskilt välbesökt resmål med starka varumärken som Dalahästen, Anders Zorn, Tomteland och Vasaloppet.

För Jämtlands län har turistnäringen stor betydelse. Både Östersund och Åre är kända för sin satsning på skidentusiaster. Åre slalomklubb är en viktig rekryteringsbas för framtida alpina stjärnor och i Östersund finns skiduniversitet. Båda orterna har stora internationella evenemang, i form av World Cup Åre och Biathlon Worldcup Östersund, som lockar långväga besökare. Jämtland bjuder dessutom på ett mathantverk utöver det vanliga. I Jämtland finns allt det som Sverige - det nya matlandet handlar om. En stark entreprenörsanda med kreativa företag inom matområdet och samtidigt finns ett stort engagemang för den goda maten. Östersund är även årets "Matlandethuvudstad 2011".



# BORLÄNGE

## HANDELSSTADEN I BLICKFÅNGET

Borlänge betraktas som Dalaregionens handelscentrum. Här finns Kupolen, flera externa köpcentrum och en stadskärna som är under utveckling

Borlänge är i blickfånget i och med den kommande etableringen av IKEA samt utvecklingen av de externa handelsområdena Norra och Södra Backa. Statistik från HUI (Handelns utredningsinstitut) visar att Borlänges försäljningsindex mer än väl kan mäta sig med större kommuner som Gävle, Uppsala och Örebro. Diös äger mer än 35 % av det totala fastighetsbeståndet i Borlänge centrum vilket gör oss till en viktig aktör på orten. För att stärka centrumkärnan har vi tillsammans med ett antal andra fastighetsägare gått samman och anlitat konsult hjälp för vidareutveckling av centrum. Diös fastighetsbestånd i Borlänge svarar för cirka 13 procent av av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 15 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter.

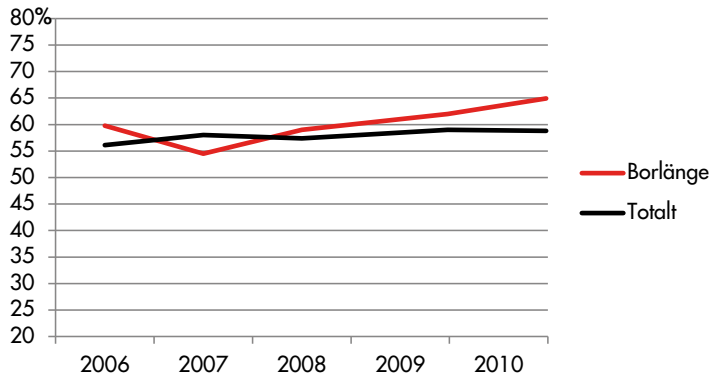
Förädling tillhör en spännande del av Diös verksamhet och under 2010 påbörjade vi föräd-

lingen av fastigheten Mimer 1 i centrum. Under 2010 hade vi dessutom förmånen att nyteckna ett avtal med Trafikverket, som förhyr en yta på ca 32 500 kvm. I fastigheten Sigrid tecknades kontrakt med Logica om 1 500 kvm kontor med inflytt under 2011.

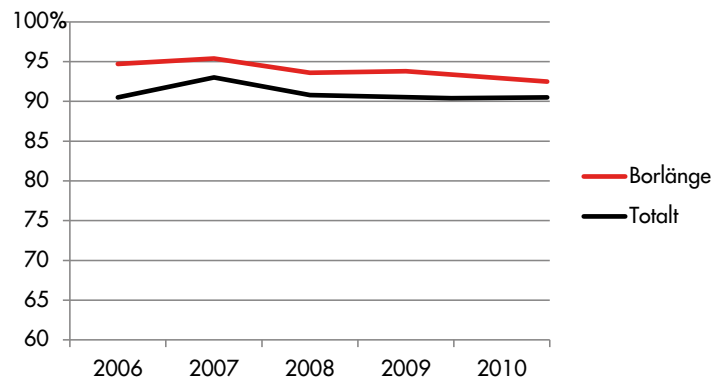
Miljöfrågan är i fokus för Diös och därför känns det glädjande att marknadsområde Borlänge under det gångna året lyckades göra stora energibesparingar på såväl fjärrvärme som på elkraft. För att ytterligare förbättra vårt miljöarbete kommer vi under 2011 att fortsätta arbeta med energibesparingsåtgärder, vilket i sin tur leder till en förbättrad överskottsgrad. Planen för 2011 är att jobba ännu mer proaktivt med våra vakanser för att öka uthyrningsgraden. Fastigheten Mimer kommer att fortsätta förädlas samtidigt som vi arbetar med ytterligare ett par prioriterade fastigheter.



## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Borlänge kommun	4 475
SSAB Tunnsplåt	2 225
Trafikverket	1 625
Stora Enso Kvarnsveden	825
Landstinget Dalarna	625
ICA Sverige AB	525
Högskolan Dalarna	275

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Borlänge kommun	548 642
Diös Fastigheter	100 938
Dalecarlia Fastigheter	49 866
Masmästaren	43 540
Steen & Ström Holding AB	38 502

Källa: Datscha

## FAKTARUTA

	Borlänge	Riket
Invånare, antal	49 232	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	7,0%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	25%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%

Källa: SCB

## DIÖS BESTÅND BORLÄNGE



## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	900-1 000-1 100	→
Vakans, %	3,00-5,50-8,00	↗
Direktavkastning, %	7,75-8,25-8,75	↘

## Butiker i centrumläge

Hyra, SEK	1 000-1 400-2 000	→
Vakans, %	2,00-3,00-5,00	→
Direktavkastning, %	7,00-7,25-7,75	→

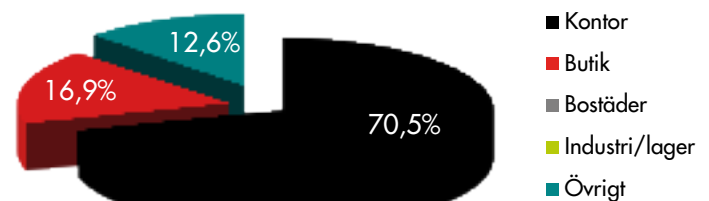
## Bostäder i centrumläge

Hyra, SEK	1 173-1 246-1 311	→
Vakans, %	0,00-0,50-2,00	→
Direktavkastning, %	5,75-6,50-7,00	↘

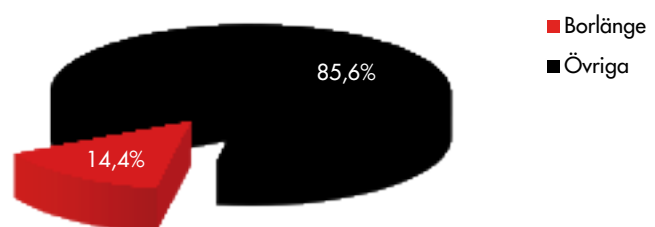
## Industrier i centrumläge

Hyra, SEK	350-450-550	→
Vakans, %	0,00-7,00-15,30	↗
Direktavkastning, %	8,50-9,50-10,50	→

Källa: Datscha



Borlänges fördelning area per lokalslag



Borlänges andel av marknadsvärde



# FALUN

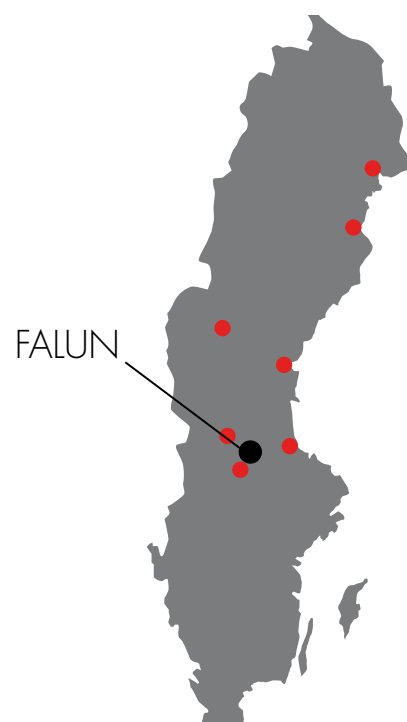
## MED KULTURELL OCH KREATIV SJÄL

En kreativ näring börjar med en god idé – och idéer finns det gott om i Falun. På Dalarnas företagargala "Stjärngalan", som ägde rum i slutet av januari 2011, vann orten fyra av nio priser. Lågkonjunkturen påverkade visserligen handeln och systerhetsgraden, men nu spirar näringslivet igen och detta har inneburit ökade uppdrag hos flera av Faluns företag.

Diös är en välkänd aktör i Falun och har ett bra samarbete med Falu Kommun. Ett exempel på ett sådant samarbete är förstudien av projekt "Knutpunkten" som kommer att utföras under 2011. Projektet berör olika åtgärdsförslag för busstrafiken i centrala Falun och kommer att bli betydelsefullt då flera av våra fastigheter ligger i direkt anslutning till "Knutpunkten".

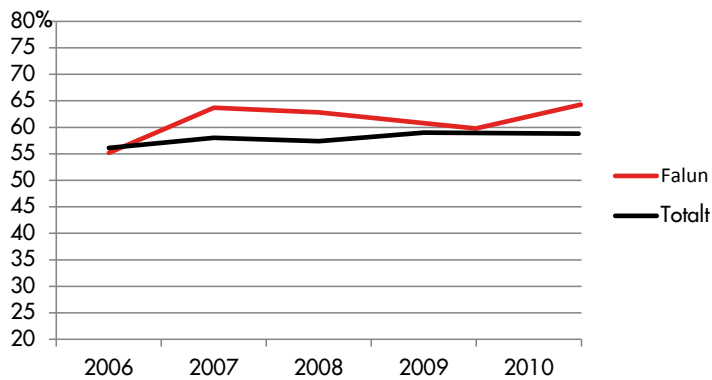
Uthyrningsgraden i Falun steg under 2010. Det beror framför allt på att vi under året gjorde en omfattande uthyrning till vår hyresgäst Yrkesakademien i fastigheten Kansliet 20. Överskottsgraden minskade till följd av ökade kostnader för snöröjning.

För att ytterligare sänka kostnaderna 2011 kommer fokus att ligga på energioptimering. Diös fastighetsbestånd i Falun svarar för cirka 22 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 17 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Under slutet av 2010 förvärvade vi ytterligare 6 fastigheter i Falun och det innebär att vi nu förvaltar cirka 36 000 kvm butiksyta i centrum. Detaljhandel utgör en stor del av våra hyresgästers verksamheter och som hyresvärd vill vi självklart engagera oss, därför blir en viktig del under 2011 att fortsätta förstärka våra två galleriors position på orten.

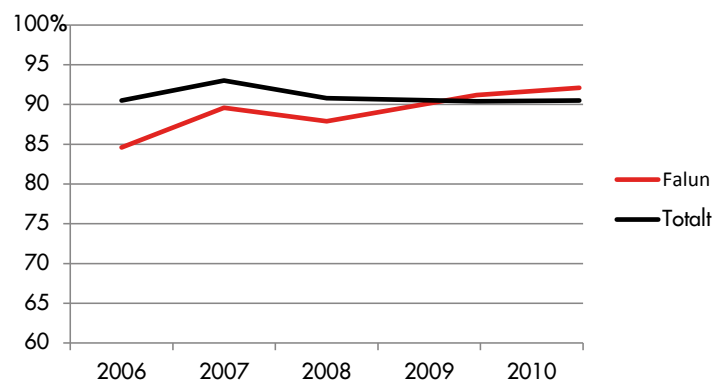




## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Falu kommun	4 125
Landstinget Dalarna	3 775
Grycksbo Papper AB	475
Högskolan i Dalarna	325
Länsstyrelsen i Dalarnas län	275
Ericsson AB	225
Cederroth AB	225

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Falu kommun	516 034
Masmästaren	139 758
Diös Fastigheter	108 690
Möller & Partners	98 600
Corem	50 728

Källa: Datscha

## FAKTARUTA

	Falun	Riket
Invånare, antal	56 007	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	6,8%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	33%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%

Källa: SCB

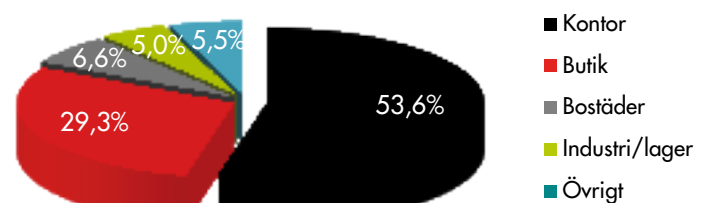
## DIÖS BESTÅND FALUN



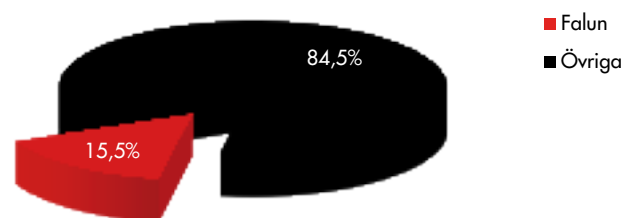
## MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	950-1 00-1 200	→
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	↗
Direktavkastning, %	7,00-7,75-8,50	→
<b>Butiker i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	1 300-1 600-2 500	→
Vakans, %	2,00-4,00-6,00	↗
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,50	→
<b>Bostäder i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	1 210-1 288-1 351	→
Vakans, %	0,00-0,25-0,50	→
Direktavkastning, %	5,50-6,25-6,75	↘
<b>Industrier i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	350-450-550	→
Vakans, %	0,00-5,00-10,00	↗
Direktavkastning, %	8,50-9,50-10,50	↗

Källa: Datscha



Faluns fördelning area per lokalslag



Faluns andel av marknadsvärde



# GÄVLE

## DÄR FÖRNYELSE MÖTER TRADITION

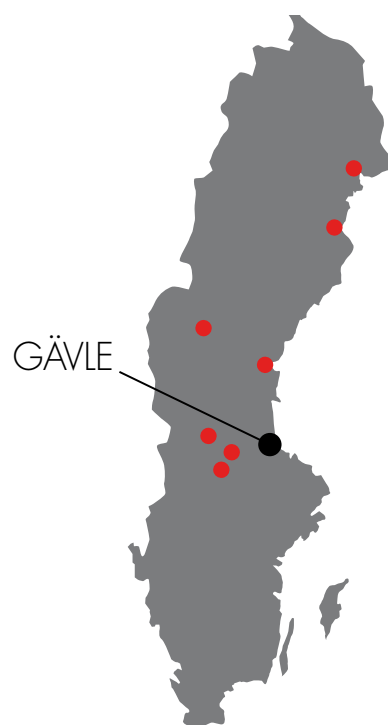
Gävle ligger strategiskt bra placerat, med goda kommunikationer till omgivande regioner.

Staden profilerar sig som havsstad och den nya stadsdelen Gävle Strand har fått en särskilt betydande roll, vackert belägen där Gavleån mynnar ut i Bottenhavet. Utefter vägen mot Gävle Strand ligger Alderholmen, ett historiskt magasinområde där varvs- och rederinäringen en gång i tiden skapade förutsättningar för Gävle som handelsstad. Många företag har sitt ursprung just på Alderholmen och det var också dit som Diös i slutet av 2010 flyttade sitt nya lokalkontor.

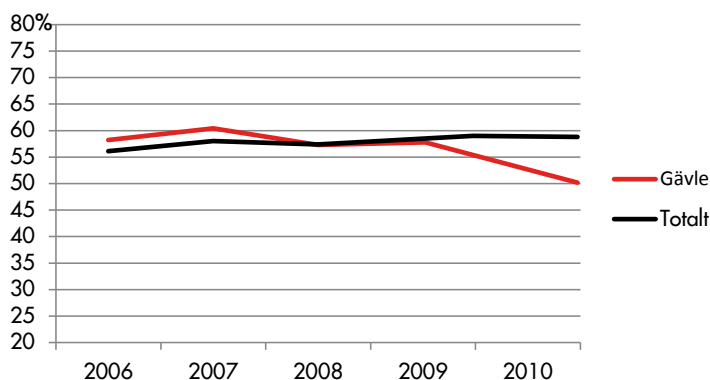
Diös fastighetsbestånd i Gävle svarar för cirka 17 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 18 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Under året har vi slutfört ett projekt i fastigheten Norr 29:5, där vi byggde om en lokal för O'Learys etablering. Vi har även gjort en hyresgästanpassning för Landstinget, och frigjorde då en yta på 1 000 kvm. Under året tecknades avtal om cirka 10 000 kvm varav 8 000 kvm stod vakant i början av året. Under sommarperioden upplevde vi ett högt tryck på uthyrningssidan och

ett flertal nya hyreskontrakt tecknades. Vi räknar med en fortsatt god uthyrningstakt under 2011.

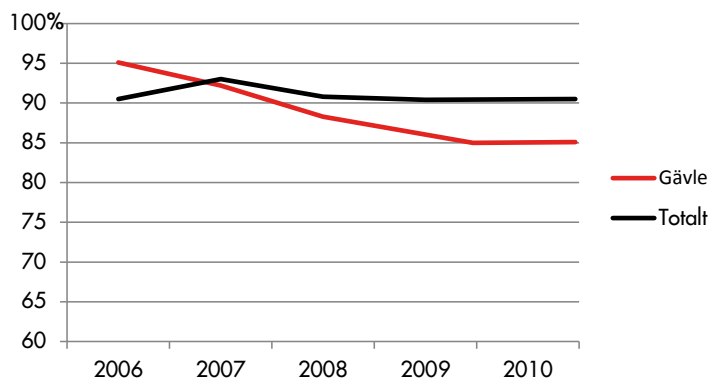
Den snöiga vintern har inneburit ökade driftskostnader i form av snöröjning och taxebundna kostnader. Det har givetvis påverkat överskottsgraden. Vi lämnar 2010 med positiva erfarenheter i bagaget och nya idéer som i sin tur kommer att ge effekt under 2011. Vi känner att vi står starkt rustade och fortsätter med ett innovativt förhållningssätt gentemot våra hyresgäster, befintliga som nya.



## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Gävle kommun	8 325
Gävleborgs Läns Landsting	3 175
Korsnäs AB	975
Lantmäteriet	875
Högskolan i Gävle	675
Sodexo AB	475
Rikspolisstyrelsen	425

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Gävle kommun	1 162 396
Diös Fastigheter	135 933
Norrporten	104 100
Norrvidden	98 535
FastPartner	70 439

## FAKTARUTA

	Gävle	Riket
Invånare, antal	95 018	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	10,7%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	30%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,5%	63,3%

Källa: SCB

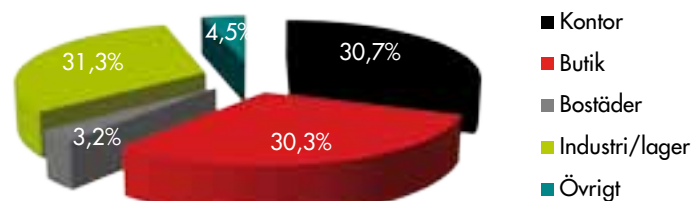
## DIÖS BESTÅND GÄVLE



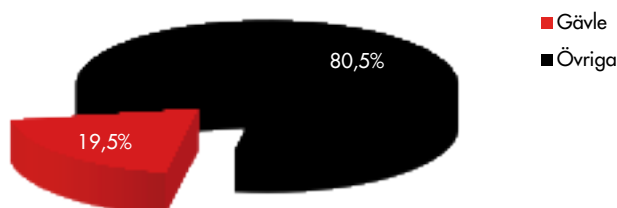
## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	700-950-1 200	→
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	↘
Direktavkastning, %	6,00-6,50-7,00	↘
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	800-1 400-2 000	→
Vakans, %	1,00-2,00-3,00	→
Direktavkastning, %	6,00-6,75-7,50	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	1 223-1 300-1 366	→
Vakans, %	0,00-0,00-0,00	→
Direktavkastning, %	5,00-5,50-6,25	↘
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	450-550-700	→
Vakans, %	2,00-5,00-10,00	→
Direktavkastning, %	7,00-8,00-9,00	↘

Källa: Datscha



Gävles fördelning area per lokalslag



Gävles andel av marknadsvärde



# MORA

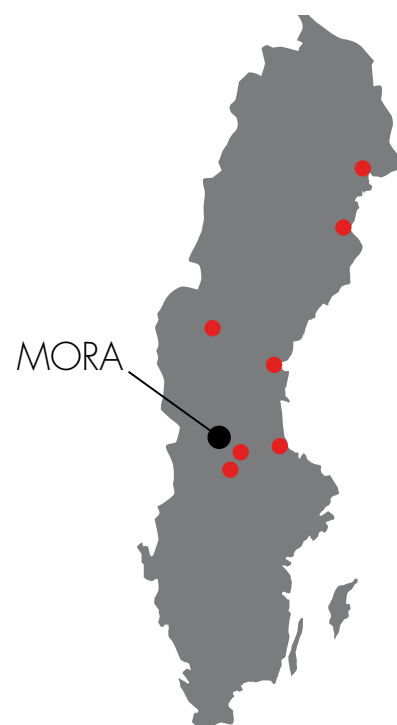
## NYA AVTAL OCH GODA RELATIONER

Mora anses ha Dalarnas bästa företagsklimat. Det är inte konstigt med tanke på den uppfinningsrikedom som orten gett bevis på i form av produkter som återfinns i många svenska hem.

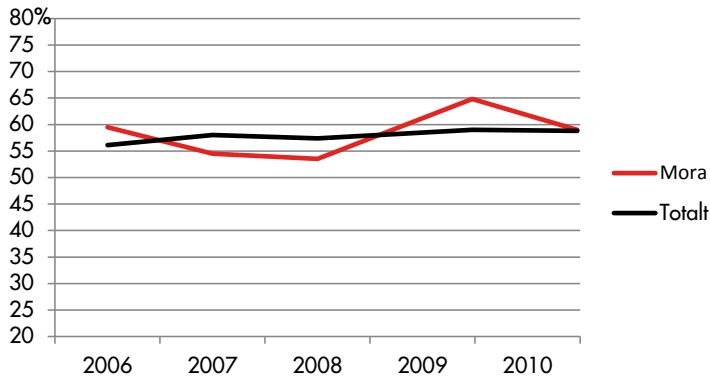
Diös är den största privata fastighetsaktören i Mora och en viktig del av vårt arbete här är den lokala förankringen. Vi vill vara en aktiv part i näringslivet och ha ett nära samarbete med Mora Kommun. Lika viktigt är att ha en regelbunden dialog med hyresgästerna och vi har under 2010 genomfört en rad uppskattade kundaktiviteter. Tack vare goda relationer kan vi som hyresvärd jobba proaktivt och erbjuda våra hyresgäster långsiktiga lösningar.

Under året har vi genomfört en del hyresgästpassningar. Vi har också haft glädjen att teckna nya avtal, bland annat med Kronofogdemyndigheten i vår fastighet Stranden 20:4 samt Reebok Jofa AB och BIOS AB i vår fastighet Mobyarna 113:4 i Malung. Avtalen i Mobyarna 113:4 innebär att vi har skapat en god beläggning och förädlingspotential för denna fastighet.

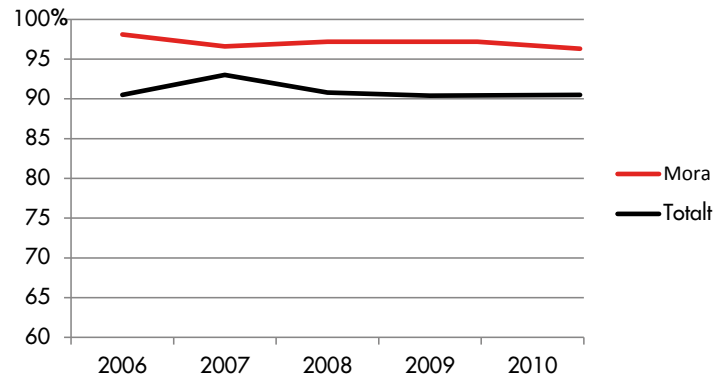
Mora svarar för cirka 6 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 8 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. För att hålla en god standard i vårt bestånd genomför vi löpande yttre underhåll. Under 2010 har vi bland annat byggt en vattenfontän med blomsterarrangemang på innergården till vår fastighet Stranden 17:5. Vi har också lagt nytt tegeltak och färgat om delar av fasaden på Stranden 16:1, något som har varit uppskattat av våra hyresgäster. Eftersom vi på Diös ska ligga i framkant inom miljöarbetet kommer vi under 2011 att prioritera ytterligare energibesparingar. Vi ska bland annat se över möjligheten att byta våra nuvarande ljuskällor till LED-ljus. Vi kommer också att fortsätta arbetet med goda kundrelationer, för att kunna fånga upp de tankar och behov som våra hyresgäster har.



## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Mora kommun	1 575
Landstinget Dalarna	1 075
Ostnor AB	625
WIBE AB	225
Stora Enso Skog AB	175
Samhall AB	125
Mora of Sweden AB	125

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Mora kommun	153 984
Diös Fastigheter	54 702
Nils Skoglund AB	15 743
Rolf Mossbäck Trävaror	14 501
NRF Holding AB	10 908

## FAKTARUTA

	Mora	Riket
Invånare, antal	20 162	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	7,9%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	23%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%

Källa: SCB

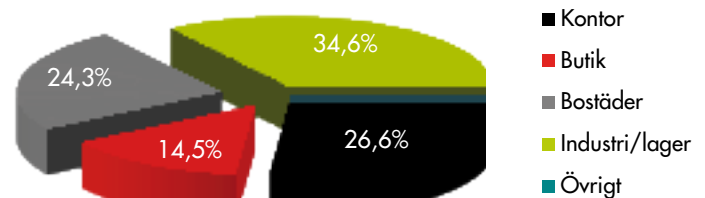
## DIÖS BESTÅND MORA



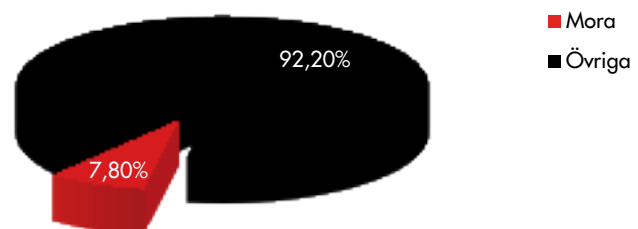
## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	500-675-850	→
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	→
Direktavkastning, %	8,00-9,00-10,50	→
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	600-850-1 100	↘
Vakans, %	2,50-5,00-7,50	→
Direktavkastning, %	8,00-9,00-10,50	→
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	828-903-1 030	→
Vakans, %	1,00-4,00-7,00	→
Direktavkastning, %	6,50-7,25-8,25	→
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	250-325-400	→
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	→
Direktavkastning, %	10,00-11,50-13,00	→

Källa: Datscha



Moras fördelning area per lokalslag



Moras andel av marknadsvärde



# ÖSTERSUND

## FÖR MEDVETNA OCH AKTIVA VAL

Vinterstaden Östersund och skidparadiset Åre – två turistorter som erbjuder det goda livet i vacker natur.

Såväl Åre som Östersund är kända för sina internationella idrottsevenemang, med den främsta skideliten inom längd och alpint som deltagare. Den som väljer Östersund som bostadsort har gjort ett medvetet val, där en livsstil med kvalitet prioriteras högt. Här startas många småföretag och entreprenörsandan kan näst intill mäta sig med den i Gnosjö – och kanske är det just livsstilen som genererar all denna kreativitet.

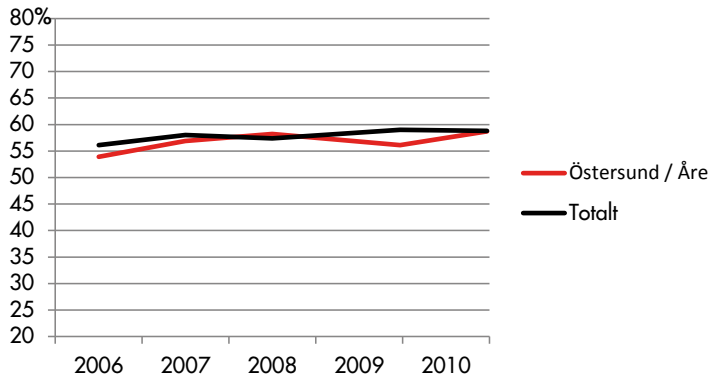
I Östersund har Diös sitt huvudkontor och ute på Frösön ligger vårt marknadsområdeskontor, i den kreativa företagsparken Frösö Strand. Även i Åre har vi kontor med egen personal. Den lokala närvaron är viktig för oss eftersom vi månar om goda hyresgästrelationer, och vi försöker aktivt vara lyhörda för våra hyresgästers behov. Genom ett ökat proaktivt arbete har vi i god tid lyckats fånga upp de tankar som våra hyresgäster har, något som stärkt såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad. Även effekten av de löpande energibesparingsåtgärder vi

genomfört återspeglar sig på överskottsgraden.

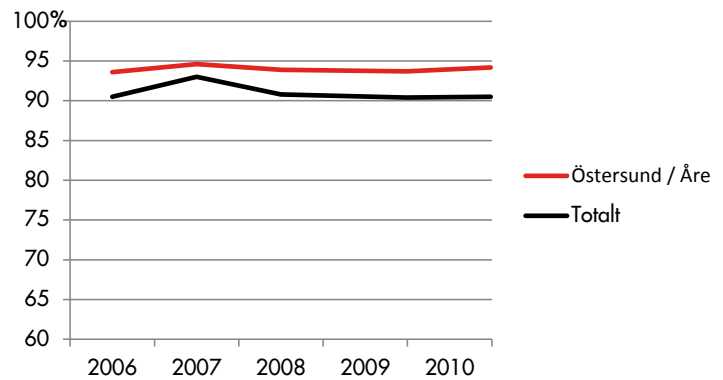
Östersund svarar för cirka 22 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 22 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Under hösten 2010 förvärvades 355 bostadslägenheter från Vestibulum Fastigheter, ett kommunägt fastighetsbolag. Den största delen av nyförvärvet har en hög uthyrningsgrad, vilket i sin tur kommer att höja den totala uthyrningsgraden för marknadsområde Östersund. I Åre gläds vi åt nya hyresgästetableringar och planerar samtidigt för kommande projekt som bland annat innefattar en förtätning av butikslokaler i Åre Station, där vi ska skapa bättre förutsättningar för en attraktiv galleria. Optimism råder det ingen brist på – under 2011 kommer vi satsa på att synas mer i både Åre och Östersund, där vi kommer att jobba aktivt med ett antal utvalda fastigheter.



## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Östersund kommun	4 875
Jämtlands Läns Landsting	2 575
Försäkringkassan	725
Jämtlands Gymnasieförbund	475
Mittuniversitetet	375
Assistanslotsen	275
Länsstyrelsen Jämtlands Län	275

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Östersunds kommun	475 969
Norrvidden	181 778
Diös Fastigheter	129 040
Akelius	82 489
Hemsö	53 971

Källa: Datscha

## FAKTARUTA

	Östersund	Riket
Invånare, antal	59 427	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	9,0%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	36%	32%
Sysselsättningsgrad, %	61,9%	63,3%

Källa: SCB

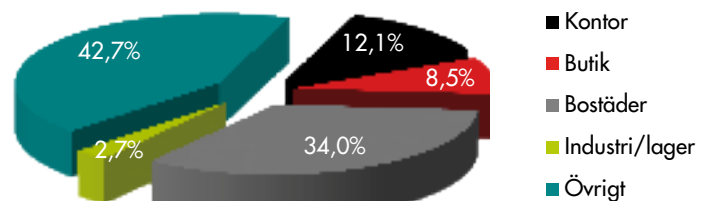
## DIÖS BESTÅND ÖSTERSUND



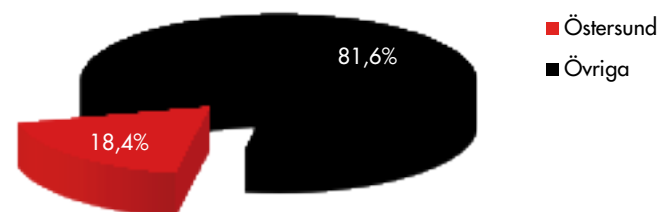
## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	800-900-1 100	→
Vakans, %	5,00-7,00-10,00	↗
Direktavkastning, %	7,00-7,25-7,50	→
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	1 400-1 800-2 500	→
Vakans, %	2,00-5,00-7,00	↗
Direktavkastning, %	6,75-7,00-7,50	→
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	1 039-1 105-1 161	→
Vakans, %	0,50-1,00-1,00	→
Direktavkastning, %	5,75-6,25-6,50	↘
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	350-400-650	→
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	↗
Direktavkastning, %	7,75-8,00-8,25	→

Källa: Datscha



Östersunds fördelning area per lokalslag



Östersunds andel av marknadsvärde



# SUNDSVALL

## ETT NAV FÖR RESOR OCH KARRIÄRER

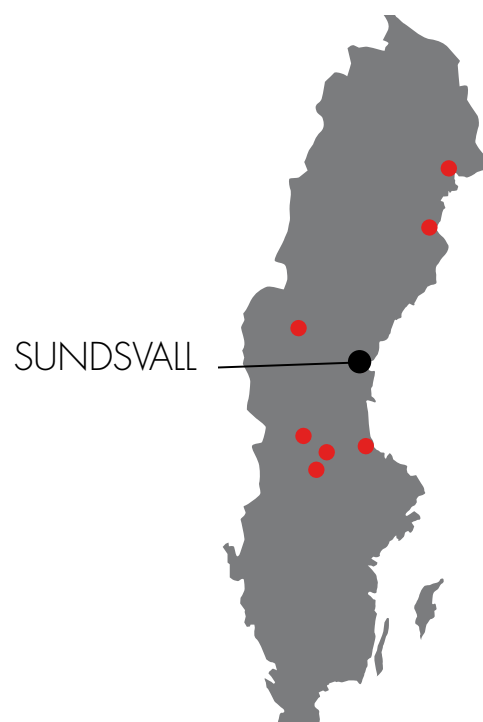
Sundsvall attraherar – både med sin närhet till havet och Stenstans vackra och fascinerande sekelskiftesarkitektur.

Det innovativa och småstadstrevliga studentområdet Campus Sundsvall lockar många karriärmedvetna och här finns ett välutvecklat kunskapscentrum med ett brett utbildningsspektra. Sundsvall har också blivit ett kommunikationsnav, med täta flyg-, tåg- och bussförbindelser, vilket förenklar för den resugne. Ett av de större projekten i Sundsvallsregionen är den nya dragningen av E4 och det brobygge som hör till. Projektet kommer bland annat att ge den inre hamnen i Sundsvall en stor förädlingspotential.

Just förädling är ett av Diös fokusområden och marknadsområde Sundsvall innefattar ett antal fastigheter som är väl lämpade för det ändamålet. Under 2010 påbörjade vi förädlingen av vår fastighet Tullen i Härnösand. Ännu ett stort projekt, med start under 2011, är förädlingen av vår

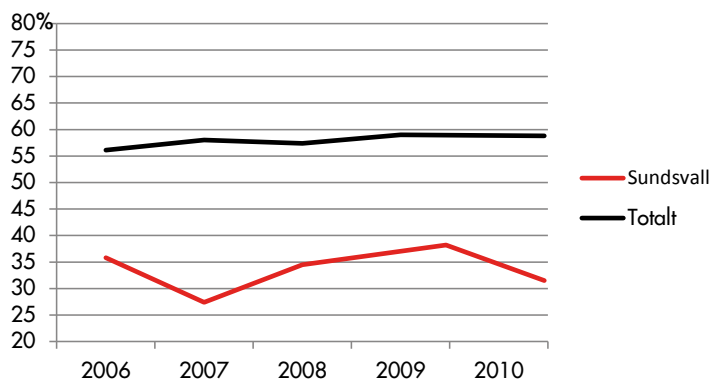
fastighet Apollo i centrala Sundsvall. Där kommer vi att ställa i ordning 10 nya lägenheter med hög standard.

Sundsvall svarar för cirka 4 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 6 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. I sviterna efter den finansiella krisen gick två av våra större hyresgäster i konkurs under 2010, vilket till viss del har påverkat vår uthyrningsgrad. Överskottsgraden i Sundsvall ligger förhållandevis lågt men på en godkänd nivå - mycket tack vare en ökad kostnadsmedvetenhet inom drift och underhåll. Vi ser stora möjligheter i våra fastigheter i Sundsvall och det bäddar för ett 2011 då förädling och underhåll av våra fastigheter kommer att stå i fokus.

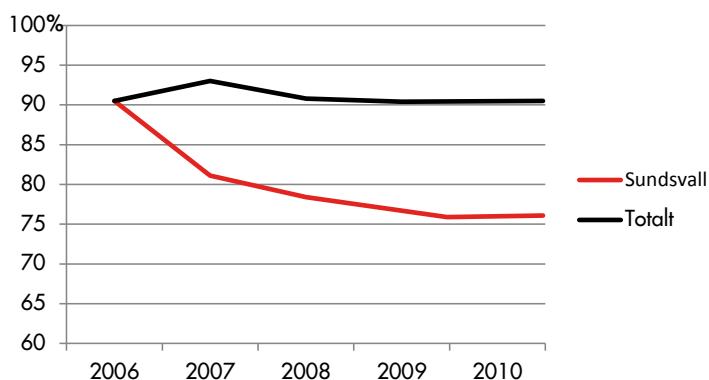




## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Sundsvalls kommun	7 575
Västernorrlands Läns Landsting	3 375
SCA Graphic Sundsvall	1 075
Försäkringskassan	1 025
Metso Papper Sundsvall	575
Bolagsverket	525

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Sundsvalls Kommun	647 162
Norrporten	247 000
Norrvidden	210 400
HSB Brf Bosvedjan	84 010
Balder	82 989
Diös Fastigheter	44 297

Källa: Datscha

## FAKTARUTA

	Sundsvall	Riket
Invånare, antal	95 794	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	8,8%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	30%	32%
Sysselsättningsgrad, %	56,7%	63,3%

Källa: SCB

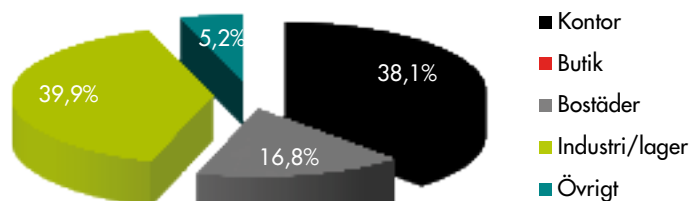
## DIÖS BESTÅND SUNDSVALL



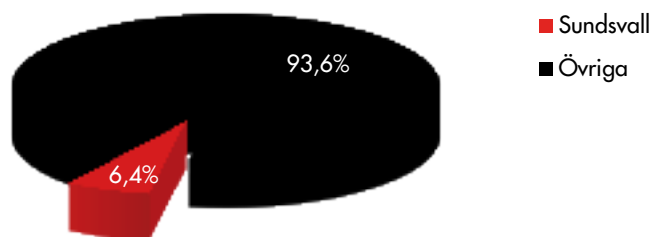
## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	900-1 050-1 250	→
Vakans, %	3,00-5,00-6,00	→
Direktavkastning, %	6,50-7,25-8,25	↘
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	1 600-2 100-2 600	→
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	→
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,75	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	1 191-1 229-1 265	→
Vakans, %	0,00-0,50-1,00	→
Direktavkastning, %	5,25-5,75-6,25	↘
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	500-750-900	→
Vakans, %	2,00-3,00-4,00	→
Direktavkastning, %	7,50-8,50-9,50	↘

Källa: Datscha



Sundsvalls fördelning area per lokalslag



Sundsvalls andel av marknadsvärde



# SKELLEFTEÅ

## NYTILLSKOTT MED POTENTIAL

Vårt nyaste marknadsområde har gått från typisk svensk småstad med pliktskyldiga affärer, via årets stadskärna år 2006, till en av Norrlands hetaste shoppingstäder.

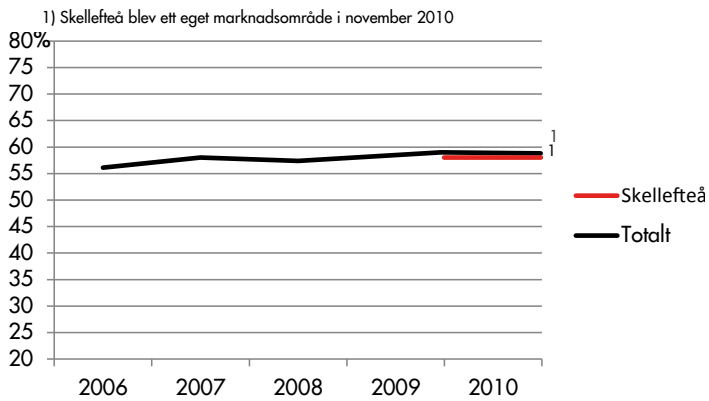
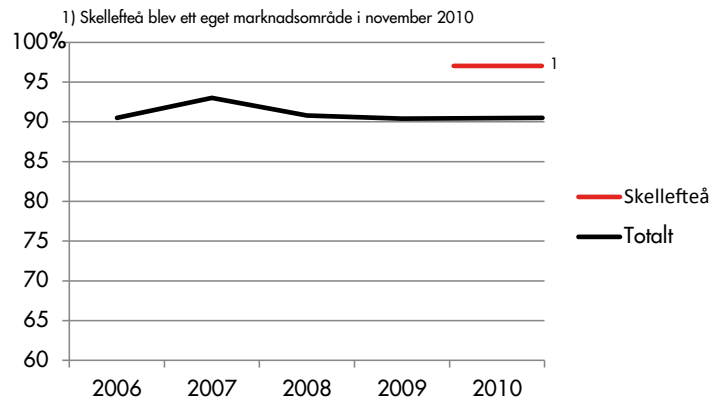
Skellefteå har verkligen gjort ett lyft med stadskärnans utveckling genom projektet ”Nu eller aldrig”. I Skellefteå är det 168 steg mellan de tre köpcentrum som finns i stadskärnan, allt finns inom bekvämt räckhåll. I samband med att Diös hösten 2010 köpte ett bestånd om 43 000 kvm i centrala Skellefteå blev vi en dominerande fastighetsaktör på orten. Vi fick nöjet att välkomna ett antal nya starka hyresgäster som Swedbank, Åhléns och H&M. Förvärvet innebar också att Skellefteå från och med november 2010 blev ett eget marknadsområde som omfattar 15 fastigheter till en uthyrningsbar area om 58 000 kvm. Skellefteå svarar för cirka 8 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 4 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter.

Gruvan i Skellefteå sysselsätter en stor del av invånarna och precis som i övriga norrlandsre-

gionen baseras många av våra affärsmöjligheter på unika tillgångar i klimat och råvaror – sett ur ett internationellt perspektiv. I samband med finanskrisen och den efterföljande lågkonjunkturen fick Skellefteå ta en del hårda smällar, bland annat i form av ökade varsel, men redan under 2010 ökade orderingen till ortens företag och näringslivet andas optimism.

Diös arbetar aktivt för att bli en naturlig del av näringslivet på de orter där vi är verksamma. Här i Skellefteå har vi blivit väl mottagna som ny aktör på orten, av både kommunen och övriga parter i näringslivet. Under 2011 ska vi lära känna våra nya hyresgäster och se över förädlingspotentialen i några av fastigheterna och jobba vidare med innovativa ideér för den tomt med byggrätt som vi har i stadskärnan.



**ÖVERSKOTTSGRAD**

**EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD**

**STÖRSTA ARBETSGIVARE**

Företag	Antal anställda
Skellefteå kommun	7 375
Västerbottens Läns Landsting	2 225
Boliden Mineral AB	1 275
Bergteamet AB	375
Martinssons Såg AB	325
Alimac Hek AB	225

Källa: SCB

**STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE**

Företag	Antal kvm
Skellefteå Kommun	500 060
Diös Fastigheter	58 252
Riksbyggens BR Skellefteåhus nr. 12	33 754
Solbacken Nordic Retail NO.1 Holding AB	30 355
HSB Brf Heden	28 768

Källa: Datscha

**FAKTARUTA**

	Skellefteå	Riket
Invånare, antal	71 681	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	8,6%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	27%	32%
Sysselsättningsgrad, %	56,4%	63,3%

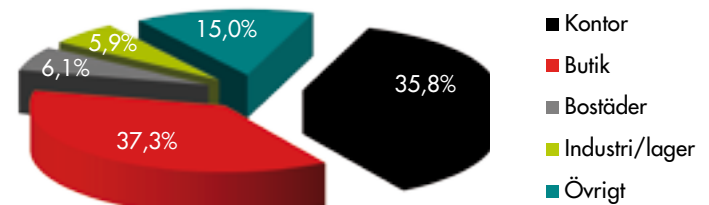
Källa: SCB

**DIÖS BESTÅND SKELLEFTEÅ**

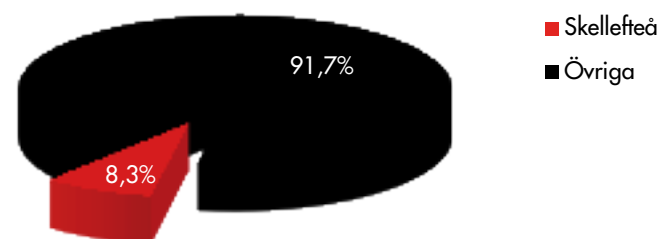
**MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER**

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	800-1 000-1 200	→
Vakans, %	2,00-5,00-7,00	→
Direktavkastning, %	7,50-8,25-9,00	↘
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	1 200-1 750-2 400	→
Vakans, %	2,00-3,00-5,00	→
Direktavkastning, %	7,00-7,75-8,25	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	1 030-1 094-1 150	→
Vakans, %	0,00-1,50-3,00	→
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,50	→
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	250-350-450	→
Vakans, %	10,00-12,00-14,00	→
Direktavkastning, %	9,00-10,00-11,00	↘

Källa: Datscha



Skellefteås fördelning area per lokalslag



Skellefteås andel av marknadsvärde

”Diös är en innovativ hyresvärd som aktivt jobbar med att se möjligheter i våra fastigheter. Senaste förvärvet i Luleå är en fastighet på Bergnäset med stor förädlingspotential, vilket bär för ett spännande projekt under 2011”



# LULEÅ

## MED OPTIMISM OCH GODA UTSIKTER

Luleå bjuder på ett brett idrottsliv och en livlig handel, men också på en fantastisk skärgård med flera tusen öar. Det är en stad och region som växer och framtidsoptimism råder det ingen brist på.

Till Diös marknadsområde Luleå hör även Piteå, Umeå och Lycksele. Marknadsområdeskontoret finns i Luleå, på Aurorum Science Park (Porsön 1:423), en fastighet som vi själva äger och som kallas Sveriges nordligaste Science Park.

Porsön 1:423 är den till arean största fastigheten i Luleå och svarar för cirka 16 procent av Diös uthyrbara area i Luleå. Totalt svarar marknadsområde Luleå för cirka 8 procent av Diös totala fastighetsvärde och för cirka 10 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter.

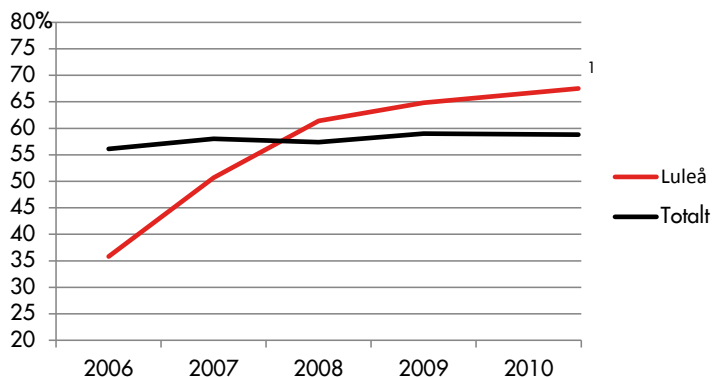
Året som gått har påverkats av finanskrisen och lett till en något avmattad aktivitet på hyresmarknaden. Vi uppnådde inte målet att tidigt under året hyra ut de 1 000 kvm i fastigheten Råttan 18 och

på Aurorum har vakansgraden varit något högre än normalt, vilket har påverkat den totala uthyrningsgraden för året. Även i Luleå påverkades vi av den snörika vintern, med ett ökat behov av taksättning, vilket har påverkat vår överskottsgrad. Under 2010 har Diös arbetat aktivt med energioptimering och till vår glädje var Luleå ett av de marknadsområden som klarade koncernmålet på 5 procent eller mer i energibesparing under året.

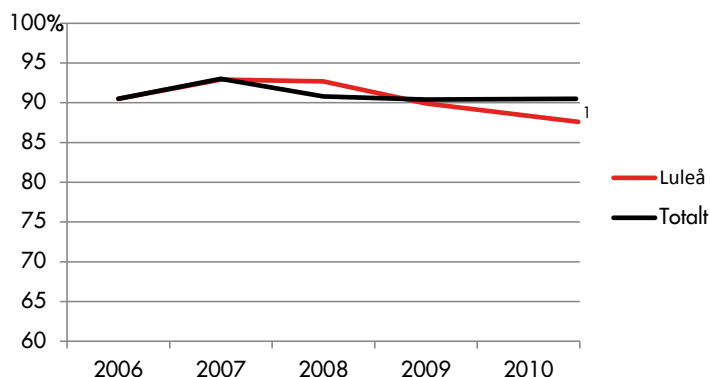
Början av 2011 har inletts med ett flertal nya förfrågningar och intressenter, vilket skapar goda utsikter på uthyrningssidan. Under sista kvartalet 2010 förvärvade vi dessutom en projektfastighet (Bergnäset 2:671), något som vi ser som en spännande utmaning.



## ÖVERSKOTTSGRAD



## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



## STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Luleå kommun	7 025
Norrbottnens Läns Landsting	3 225
SSAB Tunnpå AB	1 275
Luleå Tekniska Universitet	1 225
Försvarsmakten	775
Ferruform AB	575
Gestamp Hardtech AB	475

Källa: SCB

## STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Luleå kommun	956 974
Akademiska Hus AB	107 254
Norrporten	100 700
Galären Holding AB	91 008
Norrvidden	74 426
Diös Fastigheter	67 818

## FAKTARUTA

	Luleå	Riket
Invånare, antal	74 171	9 415 570
Arbetslösa/aktivitetsprogram, %	8,6%	6,8%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	36%	32%
Sysselsättningsgrad, %	56,4%	63,3%

Källa: SCB

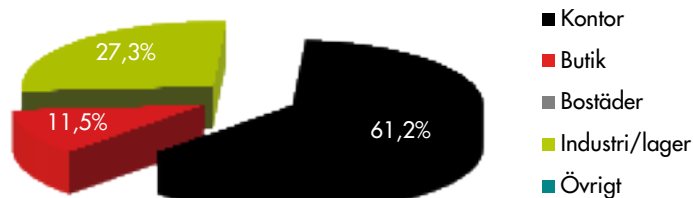
## DIÖS BESTÅND LULEÅ



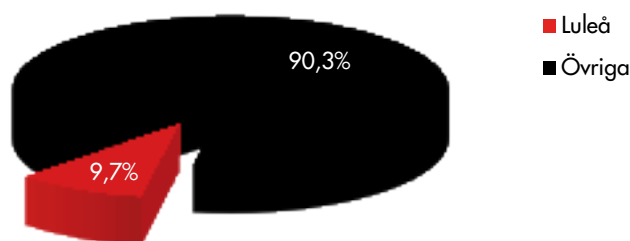
## MARKNADSOVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	900-1 100-1 300	→
Vakans, %	2,00-3,00-5,00	→
Direktavkastning, %	7,00-7,50-8,00	→
Butiker i centrumläge		
Hyra, SEK	1 200-1 600-2 200	→
Vakans, %	1,00-2,00-3,00	→
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,75	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra, SEK	1 149-1 211-1 271	→
Vakans, %	0,00-0,50-1,00	→
Direktavkastning, %	5,50-5,75-6,50	↘
Industrier i centrumläge		
Hyra, SEK	350-450-550	→
Vakans, %	5,00-10,00-15,00	→
Direktavkastning, %	8,50-9,00-10,00	↘

Källa: Datscha



Luleås fördelning area per lokalslag



Luleås andel av marknadsvärde

# SEGMENTSBEKRIVNING

	FÖRDELNING PER MARKNADSRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI		Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Tkr	Driftöver-skott, Tkr	Överskotts-grad, %
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge	16	100 938	696 476	6 900	80 946	965	92,5	74 893	48 623	64,9
Falun	17	108 690	1 127 563	10 374	92 829	1 129	92,1	85 532	55 009	64,3
Gävle	32	135 933	867 728	6 383	99 048	843	85,1	84 309	42 677	50,6
Mora	13	54 702	309 049	5 650	41 587	760	96,3	40 052	23 640	59,0
Östersund	23	129 040	1 128 105	8 742	117 493	1 178	94,2	110 652	64 936	58,7
Sundsvall	10	44 297	225 010	5 080	30 768	695	76,1	23 409	7 363	31,5
Skellefteå	15	58 252	432 497	7 425	22 488	846	97,1	21 838	12 799	58,6
Luleå	16	67 818	417 299	6 153	51 712	940	87,6	45 275	30 565	67,5
<b>Totalt Diös</b>	<b>142</b>	<b>699 670</b>	<b>5 203 727</b>	<b>7 437</b>	<b>536 871</b>	<b>952</b>	<b>90,5</b>	<b>485 960</b>	<b>285 612</b>	<b>58,8</b>
<i>Kontorsfastigheter</i>	58	280 533	2 252 196	8 028	258 364	1 070	88,9	229 720	144 486	62,9
<i>Butiksfastigheter</i>	23	138 473	1 332 927	9 626	101 855	1 106	91,3	92 994	52 897	56,9
<i>Bostadsfastigheter</i>	26	79 621	695 280	8 732	51 657	1 156	96,2	49 682	27 604	55,6
<i>Industri-/lagerfastigheter</i>	24	110 083	421 326	3 827	54 266	536	92,1	49 968	31 018	62,1
<i>Övriga fastigheter</i>	11	90 960	501 998	5 519	70 729	838	89,9	63 596	29 607	46,6
<b>Totalt Diös</b>	<b>142</b>	<b>699 670</b>	<b>5 203 727</b>	<b>7 437</b>	<b>536 871</b>	<b>952</b>	<b>90,5</b>	<b>485 960</b>	<b>285 612</b>	<b>58,8</b>

## FÖRDELNING INOM RESPEKTIVE MARKNADSRÅDE

	FÖRDELNING INOM RESPEKTIVE MARKNADSRÅDE		Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Tkr	Driftöver-skott, Tkr	Överskotts-grad, %
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
<b>Borlänge</b>										
<i>Kontorsfastigheter</i>	10	71 146	594 681	8 359	64 175	1 093	95,4	61 227	43 649	71,3
<i>Butiksfastigheter</i>	4	17 024	70 462	4 139	8 786	705	87,9	7 727	3 902	50,5
<i>Bostadsfastigheter</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Industri-/lagerfastigheter</i>	-	-	-	-	367 <sup>1</sup>	-	76,6 <sup>1</sup>	281 <sup>1</sup>	142 <sup>1</sup>	50,5 <sup>1</sup>
<i>Övriga fastigheter</i>	2	12 768	31 333	2 454	7 618	597	74,3	5 658	930	16,4
<b>Totalt Borlänge</b>	<b>16</b>	<b>100 938</b>	<b>696 476</b>	<b>6 900</b>	<b>80 946</b>	<b>965</b>	<b>92,5</b>	<b>74 893</b>	<b>48 623</b>	<b>64,9</b>

<sup>1)</sup> Fastigheten såldes per den 1 februari 2010

## Falun

<i>Kontorsfastigheter</i>	7	58 229	581 581	9 988	60 096	1 161	92,5	55 595	37 226	67,0
<i>Butiksfastigheter</i>	4	31 809	366 220	11 513	14 761	1 082	81,7	12 059	7 003	58,1
<i>Bostadsfastigheter</i>	3	7 194	78 869	10 963	6 936	1 268	98,6	6 842	3 722	54,4
<i>Industri-/lagerfastigheter</i>	2	5 458	58 006	10 628	5 401	1 010	100,0	5 401	4 931	91,3
<i>Övriga fastigheter</i>	1	6 000	42 887	7 148	5 635	939	100,0	5 635	2 127	37,7
<b>Totalt Falun</b>	<b>17</b>	<b>108 690</b>	<b>1 127 563</b>	<b>10 374</b>	<b>92 829</b>	<b>1 129</b>	<b>92,1</b>	<b>85 532</b>	<b>55 009</b>	<b>64,3</b>

## Gävle

<i>Kontorsfastigheter</i>	15	41 762	291 758	6 986	39 868	981	74,5	29 717	12 391	41,7
<i>Butiksfastigheter</i>	4	41 185	349 507	8 486	36 577	1 082	90,8	33 199	17 746	53,5
<i>Bostadsfastigheter</i>	2	4 294	27 785	6 471	2 771	908	98,8	2 739	1 090	39,8
<i>Industri-/lagerfastigheter</i>	9	42 612	188 990	4 435	18 885	558	94,4	17 830	11 021	61,8
<i>Övriga fastigheter</i>	2	6 080	9 688	1 593	947	156	87,0	824	429	52,1
<b>Totalt Gävle</b>	<b>32</b>	<b>135 933</b>	<b>867 728</b>	<b>6 383</b>	<b>99 048</b>	<b>843</b>	<b>85,1</b>	<b>84 309</b>	<b>42 677</b>	<b>50,6</b>

## Mora

<i>Kontorsfastigheter</i>	5	14 539	127 254	8 753	16 145	1 110	95,4	15 395	11 566	75,1
<i>Butiksfastigheter</i>	2	7 939	59 936	7 550	8 048	1 014	96,7	7 783	4 145	53,3
<i>Bostadsfastigheter</i>	5	13 300	90 994	6 842	10 962	824	97,3	10 664	5 134	48,1
<i>Industri-/lagerfastigheter</i>	1	18 924	30 865	1 631	6 432	340	95,4	6 210	2 795	45,0
<i>Övriga fastigheter</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Mora</b>	<b>13</b>	<b>54 702</b>	<b>309 049</b>	<b>5 650</b>	<b>41 587</b>	<b>760</b>	<b>96,3</b>	<b>40 052</b>	<b>23 640</b>	<b>59,0</b>

<b>Östersund</b>										
Kontorsfastigheter	4	15 612	161 867	10 368	19 878	1 273	97,4	19 370	12 624	65,2
Butiksfastigheter	2	11 027	239 763	21 743	21 286	1 930	93,6	19 917	11 916	59,8
Bostadsfastigheter	12	43 851	376 448	8 585	20 604	1 420	98,9	20 383	14 271	70,0
Industri-/lagerfastigheter	1	3 468	20 654	5 956	3 056	881	99,4	3 039	1 901	62,6
Övriga fastigheter	4	55 082	329 373	5 980	52 669	956	91,0	47 943	24 224	50,5
<b>Totalt Östersund</b>	<b>23</b>	<b>129 040</b>	<b>1 128 105</b>	<b>8 742</b>	<b>117 493</b>	<b>1 178</b>	<b>94,2</b>	<b>110 652</b>	<b>64 936</b>	<b>58,7</b>
<b>Sundsvall</b>										
Kontorsfastigheter	4	16 897	96 449	5 708	14 938	884	75,1	11 213	4 037	36,0
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	3	7 456	97 485	13 075	9 535	1 279	86,1	8 205	2 977	36,3
Industri-/lagerfastigheter	2	17 658	19 206	1 088	4 707	267	57,9	2 727	-199	negativt
Övriga fastigheter	1	2 286	11 870	2 657	1 588	695	79,6	1 264	548	31,5
<b>Totalt Sundsvall</b>	<b>10</b>	<b>44 297</b>	<b>225 010</b>	<b>5 080</b>	<b>30 768</b>	<b>695</b>	<b>76,1</b>	<b>23 409</b>	<b>7 363</b>	<b>31,5</b>
<b>Skellefteå</b>										
Kontorsfastigheter	7	20 828	117 210	5 628	10 446	714	95,1	9 934	5 072	51,1
Butiksfastigheter	3	21 716	206 160	9 493	7 113	1 310	100,0	7 113	4 757	66,9
Bostadsfastigheter	1	3 526	23 699	-	849	-	100,0	849	418	49,2
Industri-/lagerfastigheter	3	3 438	8 581	2 496	1 808	526	92,4	1 670	1 203	72,0
Övriga fastigheter	1	8 744	76 847	-	2 272	-	100,0	2 272	1 349	59,4
<b>Totalt Skellefteå</b>	<b>15</b>	<b>58 252</b>	<b>432 497</b>	<b>7 425</b>	<b>22 488</b>	<b>846</b>	<b>97,1</b>	<b>21 838</b>	<b>12 799</b>	<b>58,6</b>
<b>Luleå</b>										
Kontorsfastigheter	6	41 520	281 396	6 777	32 818	1 142	83,1	27 269	17 913	65,7
Butiksfastigheter	4	7 773	40 879	5 259	5 284	680	98,3	5 196	3 428	66,0
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	6	18 525	95 024	5 130	13 610	735	83,1	12 810	9 224	72,0
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Luleå</b>	<b>16</b>	<b>67 818</b>	<b>417 299</b>	<b>6 153</b>	<b>51 712</b>	<b>940</b>	<b>87,6</b>	<b>45 275</b>	<b>30 565</b>	<b>67,5</b>
<b>Totalt Diös</b>	<b>142</b>	<b>699 670</b>	<b>5 203 727</b>	<b>7 437</b>	<b>536 871</b>	<b>952</b>	<b>90,5</b>	<b>485 960</b>	<b>285 612</b>	<b>58,8</b>



# MILJÖ- ARBETET

*en evig vinnare*

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 och tydligare.

I vår miljöpolicy finns reglerat hur Diös skall bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt.

- Vi verkar för att minska energianvändningen (värme och el) i våra fastigheter.

- Vi arbetar med flera energibesparande åtgärder och använder miljömärkt el.
- Vi har infört rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången.
- Vi har infört rörelsedetektorer och använder lågenergilampor i våra fastigheter.
- Vi styr inköp av varor och tjänster som leder till minskad miljöpåverkan.

I syfte att uppnå ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan skall Diös, ur ett miljömässigt perspektiv, erbjuda bästa möjliga teknik och långsiktigt hållbara fastigheter i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna. Vid planering av ny- och ombyggnad samt då

införandet av ny teknik övervägs, skall miljökonsekvenserna utredas och beaktas samt utgöra en del av beslutsunderlaget.

Framgångsfaktorerna är kunskap och engagemang hos alla anställda och en ambition att aktivt inhämta och sprida kunskap inom miljöområdet. Diös skall utarbeta konkreta och mätbara miljömål samt strategier för att nå målen, där var och ens miljömål klargörs och fastställs. Dessa mål skall årligen följas upp.

Åtgärder skall vidtas för att minska miljöbelastningen där så är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. God lönsamhet är en förutsättning för vårt miljöarbete, då detta skapar resurser för långsiktighet och effektivitet inom miljöområdet.

Miljöansvar och affärsnytta går hand i hand.



Förädling tillhör ett av våra fokusområden och redan i tidigt skede vill vi utreda våra slutprodukters miljökonsekvenser, för att de ska uppfylla kraven för en hållbar fastighet. De flesta åtgärdsförslagen handlar om ventilation, och då främst drifttider och återvinning.

#### ETT EXEMPEL

I fastigheten Intagan, Borlänge, pågår just nu en stor ombyggnation. Det handlar om en investering på 9 Mkr som rör justering och optimering av ventilation i tre byggnader. Denna stora investering blev möjlig i samband med att Trafikverket nytecknade ett 6-årigt kontrakt i fastigheten om cirka 33 000 kvm. Utgångsläget är att den befintliga ventilationen har liten eller ingen återvinning. För att nå bästa verkningsgrad och ligga i framkant inom tekniken blir den nya ventilationsanläggningen behovsstyrd. Det innebär att varje rum har en givare som känner av närvaro samt temperatur. Om ingen är i rummet går ventilation ner på lägst satta nivå. Denna lösning, i kombination med roterande växlare och ny styr- och övervakning, gör att vi minskar både miljöbelastning och driftkostnader.

Under 2010 var vårt mål att Green Building-certifieras på företagsnivå i enlighet med EU:s och fastighetsägarnas fastlagda linje. På grund av Fastighetsägarnas omstrukturering till Sweden Green Building Council fördröjdes handläggningstiderna och certifieringen hanns inte med. Ambitionen är nu istället att det ska slutföras under 2011. Diös hade vid årsskiftet tre Green Building-certifierade fastigheter; Tyr10/ Valhall 1, Stigbygel 2 och Mörviken 2:102.

Vi lyfter också gärna det faktum att vårt årliga besparingsmål på energi är ett av de mest offensiva i fastighetsbranschen: -5 procent. Detta mål uppnåddes inom fyra av våra marknadsområden och för koncernen som helhet lyckades vi nå -4,2 procent, med andra ord 4 200 000 kWh mindre energiåtgång.

Samtliga av Diös marknadsområden minskade sin förbrukning under året. Besparingen motsvarade totalt -385 090 kg CO2 och genomfördes med relativt enkla medel, bland annat genom ökat fokus inom området energi och miljö. Vi har förbättrat våra rutiner och utbildat vår driftpersonal inom energi, bland annat med en kurs i hur man diagnostiserar och genomför enkla åtgärder men med stor besparing. Under 2011 avser vi att öka besparingstakten genom att fokusera på de fastigheter med störst potential. Samtidigt har vi sjösatt ett omfattande arbete som innefattar hur vi värderar energiprojekt och där fokus ligger på att uppnå bästa möjliga energiprestanda till bra avkastning. Under 2011 kommer vi att fortsätta arbetet med att på ett målstyrt och förebyggande sätt ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan och på det sättet bidra till en hållbar tillväxt i vårt samhälle.

## FYRA INTRESSANTA PROJEKT



### 1. GREEN BUILDING

**FASTIGHET:** Intagan 1 Borlänge  
**FÖRÄDLING:** Optimering av ventilationen i tre byggnader för att nå högsta möjliga verkningsgrad.  
**BERÄKNAD INVESTERING:** 9 Mkr  
**PROJEKTET BERÄKNAS FÄRDIGT** under våren 2011



### 2. GREEN BUILDING

**FASTIGHET:** Kansliet 20 Falun  
**FÖRÄDLING:** Fastighetens energiförbrukning ligger högt över det normala. Byte av styr och reglerteknik Efter genomförda åtgärder beräknas besparing till 35,7%. Detta motsvarar en besparing om 1 006 000 kr i lägre energikostnad.  
**BERÄKNAD INVESTERING:** 11,5 Mkr  
**PROJEKTET BERÄKNAS FÄRDIGT** under senare delen av 2011



### 3. GREEN BUILDING

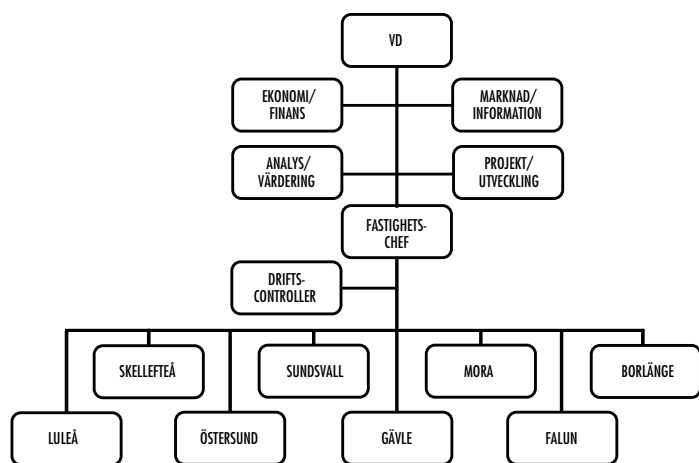
**FASTIGHET:** Tullen 10, Härnösand  
**FÖRÄDLING:** Fastigheten anpassas för hyresgäst, i projektet ingår uppdatering av ventilation och energiutrustning.  
**BERÄKNAD INVESTERING:** Totalt 20 Mkr där uppdateringarna är en mindre del av kostnaden  
**PROJEKTET BERÄKNAS FÄRDIGT** under sommaren 2011.



### 4. ENERGIPTIMERING

**FASTIGHETEN:** Apollo, Sundsvall  
**FÖRÄDLING:** Ett vakant våningsplan konverteras till 10 st nya lägenheter. I samband med det sätts energisparande fönster, uppvärmning med värmepump och uppdaterad ventilationsutrustning.  
**BERÄKNAD INVESTERING:** Totalt 11 Mkr där Green Building åtgärderna är en del av kostnaden  
**PROJEKTET BERÄKNAS FÄRDIGT** vid årsskiftet 2011/2012

## DIÖS ORGANISATION



Diös ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer.

### OPERATIV STRUKTUR

Merparten av bolagets medarbetare ingår i förvaltningsfunktionen, som i sin tur är uppdelad i åtta geografiska marknadsområden. Varje marknadsområde 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, ekonomistyrning, resultatuppföljning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund. Diös har egna resurser för att genomföra analys, fastighetsvärdering och projektutveckling.

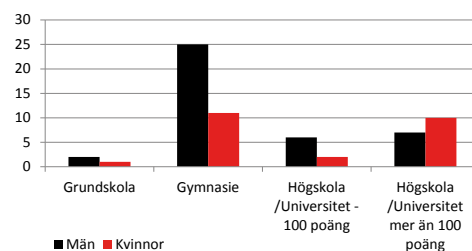
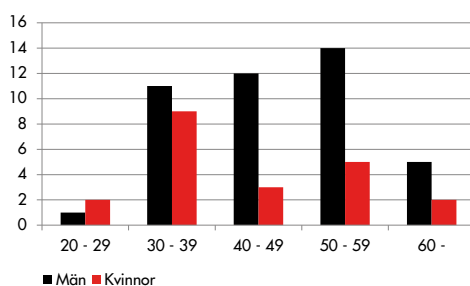
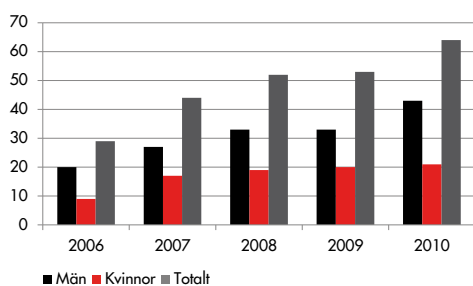
### DECENTRALISERAD FÖRVALTNING

I syfte att säkerställa en hög kvalitet och servicegrad i kombination med att låta bolagets värderingar genomgå 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 åtta geografiska marknadsområden; Borlänge, Falun, Gävle, Mora, Sundsvall, Skellefteå, och Östersund. Inom förvaltningsorganisationen arbetar 45 personer (34).

## PERSONALSTRUKTUR-MEDARBETARE

Diös strävar efter att ha en väl sammansatt organisation, med en jämn åldersfördelning som gör att vi kan klara generationsskiftningar utan att tappa kompetens i bolaget.



### ANTAL ANSTÄLLDA

Per den 31 december 2010 uppgick antalet anställda i Diös till 64 personer (53), varav 19 (19) arbetar på Diös huvudkontor i Östersund. På våra marknadsområden jobbar 6 personer i Borlänge, 5 i Falun, 7 i Gävle, 3 i Mora, 2 i Sundsvall, 10 i Östersund, 5 i Skellefteå och 7 i Luleå. Av det totala antalet anställda var 20 kvinnor och 36 män. Genomsnittsåldern för samtliga anställda uppgick till 46 år där medelåldern för män var 47 år och för kvinnor 43 år.

### PERSONALOMSÄTTNING OCH SJUKFRÅNVARO

Under 2010 har 3 medarbetare valt att avsluta sin tjänst i Diös och personalomsättningen uppgick därmed till 5,3 procent. Sjukfrånvaron var 1,47 procent under året. Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 sjukdagar eller mer var 30,13 procent. 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 2010 hade 44 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Av dessa hade 71 procent 120 poäng eller mer vid högskola eller universitet.

# ETT HÅLLBART FÖRETAGANDE

## ANSVAR FÖR MEDARBETARE, RUTINER OCH PROCESSER

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.

### ANSVAR FÖR MEDARBETARNA

#### 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.

#### Jämstället och mångfald

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

Vid lönerövidering 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 där 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. Den ger oss ett bra underlag för förbättringar inom företaget.

### ANSVAR FÖR VÅRA RUTINER 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. Målet är att skapa en enhetlighet, bli effektivare i vårt arbete, kvalitetsförbättra våra leveranser, sänka våra kostnader och få nöjdare kunder. Vi analyserar kontinuerligt flaskhalsar, felaktigheter, kompetensbehov och ledtider. Arbetet drivs i projektförm där ett flertal medarbetare ingår. Det underlättar i implementeringen, förankringen och genomförandet av nya, effektiva rutiner och koncept.

#### Exempel på områden som genomarbetats

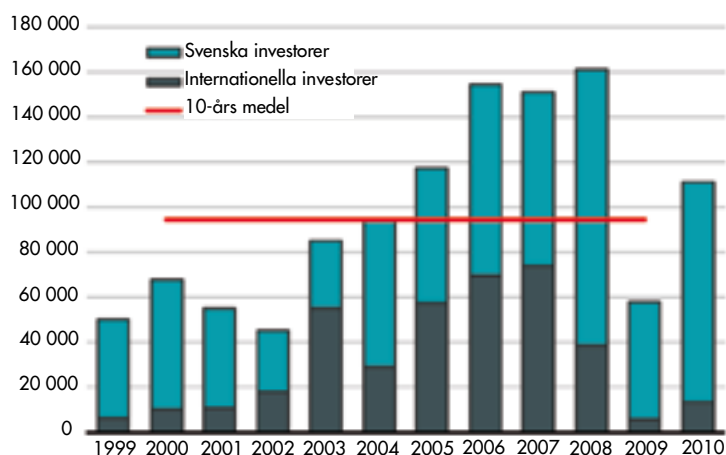
- Enhetligt felanmälningsystem
- Rapportsystem
- Målstyrning



# FASTIGHETS VÄRDERING



TRANSAKTIONSVOLYM I MSEK



Källa: Savills Research



... en klar indikation på att fastighetsbranschen har återhämtat sig väl efter finanskrisen. Vår bedömning är att det starka intresset för fastigheter kommer att fortsätta även under 2011.



Källa: Savills Research

## EN TILLBAKABLICK

År 2008 präglades världsekonomin av en stor finansiell oro. Det avspeglade sig även kraftigt i fastighetsbranschen. Bristen på tillgängligt kapital och en stor allmän oro gjorde att transaktionsvolymen sjönk till rekordlåga nivåer. År 2009 kunde vi skönja ett flertal positiva prognoser för den finansiella utvecklingen, men trots det var transaktionsvolymen fortfarande mycket låg. I Savills rapport för 2009 redovisades att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till endast 53 Mdr (153).

Fastighetsbranschen har varit ansträngd under de senaste två åren. Under 2010 har dock läget stabiliserats, med besked. Dels av rent konjunkturella skäl, dels av en starkare tilltro till fastighetsbranschen. Dessutom har även tillgången till kapital ökat. I Savills rapport för 2010 kan man läsa att transaktionsvolymen uppgick till strax över 110 miljarder kronor det året. Det är alltså en fördubbling i jämförelse med 2009 och en klar indikation på att fastighetsbranschen har återhämtat sig väl efter finanskrisen. Savills bedömning är att det starka intresset för fastigheter kommer att fortsätta även under 2011.

## EXTERN FASTIGHETSVÄRDERING

Savills Sweden AB (Savills) genomför på uppdrag av Diös Fastigheter AB (Diös) värderingar av Diös totala fastighetsbestånd. 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal av Savills i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer och för resterande del görs en intern bedömning, baserad på senast gjorda externa värderingar. Varje fastighet externvärderas alltså under en rullande 12-månadersperiod.

## METOD

Syftet med värderingen är att bedöma de olika fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset som skulle erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. Varje fastighet värderas individuellt och eventuella portfölj effekter beaktas alltså inte.

Som huvudmetod vid värderingsbedömningarna används kassaflödeskalkyler, där 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 är summan av nuvärdet av respektive års driftöverskott, minus återstående investeringar och igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt det bedömda restvärdet år 6.

Som underlag för värderingarna har Savills haft tillgång till samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Underlaget har även innehållit historiska siffror för perioden 2005–2010 samt prognoser för 2011. Utöver detta har förvaltare och marknadsområdesansvariga på respektive område levererat specifika uppgifter för respektive värdering.

Diös fastighetsbestånd besiktigas på en kontinuerlig basis för att värderingarna ska kunna hålla en hög kvalitet. Besiktningarna omfattar både den utvändiga och den invändiga standarden. Avsikten med besiktningarna är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, positionering samt hur attraktiva lokalerna anses vara. Samtidigt görs även en inventering och kontroll av

## + HYRESVÄRDE

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

## = DRIFTNETTO

- Hyresgästanpassningar
- Investeringar

## = KASSAFLÖDE

fastigheternas tekniska installationer.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Bedömningen av en fastighets marknadsvärde påverkas till stor del av de antaganden som görs.

Genom att variera ett antal ingående parametrar kan man få ett mått på den typen av känslighet i värderingen. Det har visat sig att värdebedömningarna och kalkylerna främst påverkas om direktavkastningskravet eller kalkylräntan justeras.

Direktavkastningskravet påverkas dels av jämförbara fastighetstransaktioner på respektive delmarknad, dels av hur utvecklingen sett ut för den aktuella fastigheten och dess delmarknad. När direktavkastningen bestäms är viktiga faktorer fastighetens läge, hyresnivå, vakansgrad samt marknadsutvecklingen på den ort där fastigheten ligger.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning. Utgångspunkten för kalkylräntan är realräntan, en kompensation för inflation samt en generell riskpremie för fastigheten.

Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som blir offentliggjorda för marknaden. Ju större transparens, det vill säga ju fler öppna fastighetsaffärer som marknaden erbjuder, desto säkrare blir varje enskild värdering. Diös följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa våra antaganden. Utöver uppföljningen av de externa transaktionerna förs löpande diskussioner om både köp och försäljningar med externa aktörer, något som gett oss ytterligare dimensioner.

## VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2010 uppgick till 5 203,7 Mkr (3 906,2). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 163,2 Mkr (-52,9). De positiva värdeförändringarna har främst uppkommit genom att avkastningskraven har sjunkit. Generellt sett har centrumfastigheter med långa avtal fått den största värdeökningen. Samtliga fastighetsvärderingar är gjorda vid en given tidpunkt och är därför till viss del osäkra. Det osäkerhetsintervall som Savills har angett för gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärderingarna uppgick till +/- 7,5 procent och för Diös del innebär det ett värdeintervall på 4 813,4–5 593,9 Mkr.

## FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsvärde, 31 dec 2009	3 906 195	114
Förvärv under 2010	1 109 600	32
Investeringar i bef. bestånd	85 898	-
Försäljningar av fastigheter	-61 182	-4
Värdeförändringar fastigheter	163 216	-
<b>Fastighetsvärde, 31 dec 2010</b>	<b>5 203 727</b>	<b>142</b>

## VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Delmarknad	Marknadsvärde Mkr, 2010-12-31	Procentuell andel	Vägd direktavkastning %	Vägd kalkylränta %
Borlänge	696,5	13%	7,68	9,82
Falun	1127,6	22%	7,04	8,89
Gävle	867,7	17%	7,37	9,49
Mora	309,0	6%	7,13	9,22
Östersund	1128,1	22%	6,87	8,88
Sundsvall	225,0	4%	7,26	9,39
Skellefteå	432,5	8%	6,74	8,84
Luleå	417,3	8%	7,46	9,41
<b>Diös 2010</b>	<b>5 203,7</b>	<b>100%</b>	<b>7,18</b>	<b>9,21</b>
<b>Diös 2009</b>	<b>3 906,2</b>		<b>7,40</b>	<b>9,40</b>



DIÖS  
FASTIGHETS-  
BESTÅND  
2010

**KUNDKRETS**

Diös fastighetsbestånd utgörs till övervägande del av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2010 av 142 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 699 670 kvm och ett marknadsvärde som uppgick till 5 204 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 486 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent.

**HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD**

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde 2010 uppgick till 537 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 51 Mkr. Av fastigheternas totala area om 699 670 kvm var 110 723 kvm vakanta per den 31 december 2010, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 16 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2010 var 93 procent i Borlänge, 92 procent i Falun, 85 procent i Gävle, 96 procent i Mora, 76 procent i Sundsvall, 94 procent i Östersund, 97 procent i Skellefteå samt 88 procent i marknadsområdet Luleå. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 89 procent för kontorslokaler, 91 procent för butikslokaler, 92 procent för industri-/lagerlokaler, 96 procent för bostäder och 90 procent övriga lokaler, vilka innefattar skolor, landsting, gymverksamheter, parkeringar, restauranger, skyltplatser.

**HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR**

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2010 uppgick till 588 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2010 totalt 1 276 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 525 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknningar mot konsumentindex.

**KUNDSTRUKTUR**

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler, det vill säga kontor och butiker. Dessa stod för 67 procent av hyresintäkterna 2010. Bostäder stod för 10 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna svarade för 10 procent och övriga lokaler för 13 procent.

Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2010 för 24 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter, vilket motsvarar cirka 141 Mkr. Trafikverket är största hyresgäst. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 4,4 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag.

**DIÖS STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2010**

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	7	40 121	6,8	5,3
Falu Kommun	7	18 959	3,2	7,1
Jämtlands Läns Landsting	13	13 588	2,3	1,9
Posten Sverige AB	12	11 814	2,0	2,5
Östersunds Kommun	37	11 509	2,0	8,0
Skistar AB	15	11 400	1,9	3,6
Polismyndigheten	5	9 142	1,6	3,3
Swedbank AB	4	9 059	1,5	1,9
Ählens	5	7 944	1,4	2,6
Tullverket IT	2	7 674	1,3	3,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>107</b>	<b>141 210</b>	<b>24,0</b>	<b>4,4</b>

**MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER 2010**

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2010, Mkr	Andel i procent
<b>Lokalhyresavtal</b>	2011	425	108 828	99,0	17
	2012	369	104 056	101,6	17
	2013	267	100 473	95,7	16
	2014	132	83 128	84,1	14
	2015+	83	132 891	144,8	25
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>1 276</b>	<b>529 376</b>	<b>525,2</b>	<b>89</b>
<b>Bostadshyresavtal</b>		887	65 027	52,8	9
<b>Övriga hyresavtal</b>		1 111	-	9,6	2
<b>TOTALT</b>		<b>3 274</b>	<b>594 403</b>	<b>587,6</b>	<b>100</b>

# DIÖS AKTIEN

NASDAQ OMX NORDISKA BÖRS STOCKHOLM, SMALL CAP

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Diös har, i en företrädesemission som genomfördes i november-december 2010 nyemitterat 3 296 573 aktier. Aktiekapitalet i Diös uppgår därmed till 74 728 534 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 37 364 567, 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 31 december 2010 uppgick till 38,60 (28,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde om 1 442,3 (951,1) Mkr. Som högst har kursen under 2010 uppgått till 41,00 (32,00) kronor och som lägst 17,00 (16,00) kronor. Under 2010 omsattes, exkl. återköpta egna aktier, 3 810 005 aktier i Diös för totalt 129,7 Mkr.

## ÅTERKÖPSPROGRAM

Diös ägde, per den 1 januari 2010, 2 165 965 egna aktier. Aktierna hade förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008. Diös har under 2010 betalat delar av två fastighetsförvärv med 2 165 965 egna återköpta aktier. Diös hade per den 31 december inget innehav av egna återköpta aktier.

Årsstämman den 19 april 2010 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.

## AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2010 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter AB till 2 273. En betydande andel av aktiens ägare, 96,8 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var per den 31 december 2010 AB Persson Invest med 17,4 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 86,4 procent av innehav och röster.

## UTDELNINGSPOLICY SAMT UTDELNING TILL AKTIEÄGARE

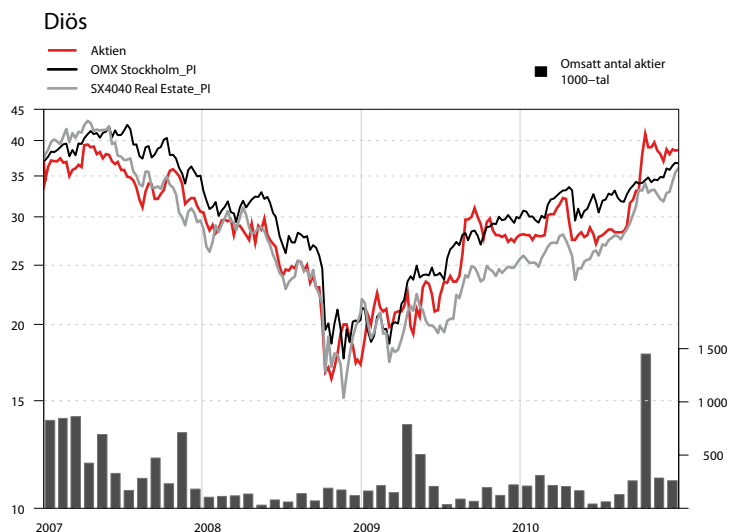
Diös ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier. Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2010 med 1,75 kr per aktie (1,75). Det innebär att 51 procent (43), motsvarande totalt 65,4 Mkr (55,7), av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 14 april 2011.

## KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

Diös håller en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker genom att presentera företaget på kapitalmarknadsdagar, seminarier och nätverksträffar.

## SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2010 till 40,63 kr (33,99).





## DATA PER AKTIE

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat per aktie, kr	6,74	3,06	-3,82	4,26	8,46
Börskurs per 31 dec	38,60	28,00	17,20	30,60	37,30
Utdelning per aktie, kr	1,75 <sup>1</sup>	1,75	1,40	1,40	1,10
Utdelning i % av förvaltningsresultatet	51	43	45	51	49
P/E tal	5,7	9,2	-4,5	7,2	4,4
Eget kapital per aktie, kr	40,63	33,99	31,81	40,30	36,50
Antal aktier per 31 dec, tusen	37 365	33 968	33 968	33 968	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	34 148	33 968	33 968	33 771	27 548

<sup>1</sup> Styrelsens förslag

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB – PER DEN 31 DEC 2010

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	17,40
Brinova Inter AB	5 847 420	15,65
Humlegården Holding III AB	5 302 510	14,19
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	10,70
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 614 642	9,67
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	3 509 111	9,39
Fastighets AB Eric Ekblad	1 348 110	3,61
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	2,81
Triesto Holdings Limited	658 064	1,76
Ekblad, Ralf	548 387	1,47
<b>Summa största ägare</b>	<b>32 377 584</b>	<b>86,65</b>
Övriga ägare	4 986 983	13,35
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>37 364 567</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV – PER DEN 31 DEC 2010

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 276	277 051	0,74	0,74	10 694
501 - 1000	332	247 201	0,66	0,66	9 542
1001 - 5000	549	1 022 781	2,74	2,74	39 479
5001 - 10000	53	353 078	0,94	0,94	13,629
10001 - 15000	18	208 216	0,56	0,56	8 037
15001 - 20000	6	106 309	0,28	0,28	4 104
20001 -	39	35 149 931	94,07	94,07	1 356 787
<b>SUMMA 2010-12-31</b>	<b>2 273</b>	<b>37 364 567</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1 442 272</b>

## AKTIEKAPITALET 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
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 932	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00

UNDER ÅRET  
PLUS **38 %**

# DIÖS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE • NR 6 • 2010



# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2010

## VERKSAMHETEN UNDER 2010

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 åtta geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall, Skellefteå och Luleå, där varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen har till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt att vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Under 2010 har Diös fokuserat på förvärv av fastigheter samt förädling av befintliga fastigheter och fortsatt renodling av fastighetsportföljen. Under hösten utnyttjade styrelsen det bemyndigande man erhöll på Årsstämman 2010 att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Emissionen innebar att 3 396 602 nya aktier emitterades.

Under året förvärvades 32 fastigheter (-) för en sammanlagd köpeskilling om 1 098 Mkr (-). Under samma period avyttrades 4 fastigheter (5) för ett sammanlagt försäljningspris om 74 Mkr (70). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 86 Mkr (130) och avser främst fastigheter i Borlänge, Gävle och Östersund.

Diös Fastigheters årsstämma 2010-04-19 beslutade om en utdelning av 2009 års resultat om 1,75 kronor per aktie (1,40) motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 56 Mkr (45).

På årsstämman omvaldes Erik Paulsson, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin och Bob Persson. Nyval gjordes av Lars-Göran Pettersson.

## RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick under 2010 till 486 Mkr (463) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,5 procent (90,4). Diös hade totalt 3 274 kontrakt (2 426) fördelade på 1 276 lokalhyreskontrakt (1 044), 887 bostadskontrakt (505) och 1 111 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (807). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2010 uppgick till 588 Mkr (458), varav Diös 10 största kunder svarade för 22 procent (28) med en genomsnittlig kontraktstid om 4,41 år (3,1).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2010 till 214 Mkr (204), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 170 Mkr (163), fastighetsskatt 21 Mkr (17) och fastighetsadministration 23 Mkr (25). Driftöverskottet uppgick till 286 Mkr (273), motsvarande en överskottsgrad om 59,0 procent (59,0). Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till genomförda fastighetsförvärv.

Kostnader för central administration uppgick till 31 Mkr (32) och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 174 Mkr (-52) varav 11 Mkr (1) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 425 Mkr (184).

Värdeförändringar avseende derivatinstrument uppgick till 3 Mkr (32). Finansnettot uppgick till -122 Mkr (-106). Aktuell skattekostnad för 2010 uppgick till 10 Mkr (2), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämnas via koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om -62 Mkr (-3). Resultat efter skatt uppgick till 234 Mkr (106).

## FINANSIELL STÄLLNING

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument som har redovisats i resultaträkningen till 33 Mkr (32). Finansiella poster uppgick under perioden till -122 Mkr (-106) av vilket räntekostnader utgjorde -124 (-106). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2010 uppgick till 3 637 Mkr (2 779) med en årlig genomsnittsränta på 3,06 procent

(2,09) exklusive länelöften och 3,07 procent (2,10) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 2 månader (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (1,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 1 300 Mkr (1 900) med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,80 procent (4,38) exklusive länelöften och 3,81 procent (4,39) inklusive länelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 61 Mkr (49). Avkastning på eget kapital uppgick till 17,2 procent (9,3), räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 ggr (2,2) och den synliga soliditeten uppgick till 28,3 procent (27,9).

## 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 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 37 Mkr (120). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2010 uppgå till 610 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 160 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 470 Mkr per den 31 december 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 123 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 2009-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 26 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 57 Mkr.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid utgången av 2010 ägde Diös 142 st. fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 699 670 kvadratmeter varav 38 procent utgjordes av kontor, 18 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2010 till 5 204 Mkr, se vidare not 11. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Under året förvärvades 33 fastigheter (-) för en sammanlagd köpeskilling om 1 110 Mkr (-). Under samma period avyttrades 4 fastigheter (5) för ett sammanlagt försäljningspris om 74 Mkr (70). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 86 Mkr (130) och avser främst fastigheter i Borlänge, Gävle och Östersund.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 12 Mkr (10) och resultatet efter skatt till -29 Mkr (-24). Bolagets likvida medel

uppgick per den 31 december 2010 till 50 Mkr (40). Räntebärande skulder uppgick till 1 835 Mkr (2 471) och avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2010 uppgick till 3,02 procent (1,88).

### DIÖSAKTIEN

Den 31 december 2010 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 74 728 534 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 37 364 567 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 2 273 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 17,4 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Brinova Inter AB med 15,6 procent, Humlegården Holding III AB med 14,2 procent, Lantbrukarnas Ekonomi AB med 10,7 procent, Länsförsäkringars fastighetsfond med 9,7 procent och Bengtssons Tidnings AB med 9,4 procent.

### ÅTERKÖP AV DIÖS AKTIER

Diös Fastigheter AB (publ) ägde, per den 1 januari 2010, 2 165 965 egna aktier. Aktierna hade förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008. Diös har under 2010 betalat delar av två fastighetsförvärv med 2 165 965 egna återköpta aktier. Diös hade per den 31 december inget innehav av egna återköpta aktier. Årsstämman den 19 april 2010 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 tio största hyresgästerna per den 31 december 2010 svarade för 24 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 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 kostnadspost. Diös styrelse fastställde under 2010 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 samt förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallstrukturen 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 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.

### BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på investerat kapital. Bolagsstyrningskodens 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 trettio 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 aktiebollagslagen. 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 2011, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB  
(Valberedningens ordförande)  
Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården  
Gunnar Johansson, representant för Persson Invest  
Göran Almberg, 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 2010 Erik Paulsson (ordförande), Gustaf Hermelin, Thorsten Åsbjer, Anna-Strina Nordmark-Nilsson, Bob Persson och Lars-Göran Pettersson.

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 2010 haft 13 (8) 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 2010 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringsituation. Under 2010 har styrelsen även fattat beslut om nyemission i enlighet med det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2010.

## 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 halvårsrapport 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 tredje kvartalet.

## ERSÄTTNINGSPRÅGOR

Diös styrelse har tillsatt en ersättningskommitté som skall bestå av styrelsen 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 för 2010 framgår av not 5 i årsredovisningen.

## REVISOR

Vid bolagsstämma 2009 till och med årsstämman 2013 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 direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte för någon i företags 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 6-12 månader och från den anställdes sida 6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid Årsstämman 2011.

## HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Den 2 mars 2011 såldes fastigheten Anläggaren 1, Skellefteå. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 6,0 Mkr och dess area omfattar 2 173 kvm.
- Den 7 mars 2011 såldes fastigheten Kyrkåkern 8, Borlänge. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 8,5 Mkr och dess area omfattar 2 231 kvm.

## 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 och tydligare. I Diös miljöpolicy finns reglerat hur Diös ska bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt. I syfte att uppnå ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan skall Diös, ur ett miljömässigt perspektiv, erbjuda bästa möjliga teknik och långsiktigt hållbara fastigheter i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna. Vid planering av ny- och ombyggnad samt då införandet av ny teknik övervägs, skall miljökonsekvenserna utredas och beaktas samt utgöra en del av beslutsunderlaget.

Framgångsfaktorerna är kunskap och engagemang hos alla anställda och en ambition att aktivt inhämta och sprida kunskap inom miljöområdet. Diös skall utarbeta konkreta och mätbara miljömål samt strategier för att nå målen, där vars och ens miljömål klargörs och fastställs. Dessa mål skall årligen följas upp. Åtgärder skall vidtas för att minska miljöbelastningen där så är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. God lönsamhet är en förutsättning för Diös miljöarbete, då detta skapar resurser för långsiktighet och effektivitet inom miljöområdet.

## PERSONAL

Diös framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Organisationen är decentraliserad och präglas av tillit till individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av företaget, är det viktigt att tillvarata de anställdas kunskaper och idéer. Samtliga medarbetare ska ha kännedom om Diös vision, affärsidé, mål, strategier och kärnvärden samt verksamhetens inriktning. Alla ska vara informerade om att Diös, som börsnoterat bolag, måste följa börsens regler och krav. Diös arbetar med ett antal olika kanaler för att säkerställa en korrekt informationsgivning om verksamheten och dess utveckling.

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren. Målet är att erbjuda alla 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 utvecklingsamtal med varje medarbetare, vilket resulterar i individuella utvecklingsplaner.

För att kunna rekrytera och behålla välutbildad personal är det viktigt för Diös att vara en attraktiv arbetsgivare. 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. Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet hos Diös. Därför eftersträvas mångfald bland medarbetarna vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas vid nyanställning av medarbetare. 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. Vid lönervidering ska kvinnors och mäns lönenivåer jämföras.

Nyckeln till framgång, i ett tjänsteproducerande företag som Diös, är människorna som arbetar i organisationen. Därför är livsstil och hälsa prioriterade områden. Diös uppmuntrar därför ett ökat hälsomedvetande bland de anställda. Varje år genomförs en medarbetarundersökning, för att ta reda på hur

väl bolaget lever upp till de mål som formulerats i Diös HR-policy, vilket sedan utgör underlag för förbättringar inom företaget.

## UTSIKTER INFÖR 2011

Under året kommer Diös att fortsätta fokuseringen på kundnära förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet. De förvärv Diös genomförde under fjärde kvartalet 2010 kommer att få full resultat effekt under 2011. Riksbanken har valt att höja reporäntan under inledningen av 2011 och många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntehöjningar under året. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen ändå vara fortsatt låga under 2011. När det gäller den svenska ekonomin 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 samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslaget fastigheter.

## FRAMTIDA UTVECKLING

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

## UTDELNING

För räkenskapsåret 2010 föreslår styrelsen en utdelning med 1,75 kronor (1,75) per aktie, motsvarande totalt 65 Mkr (56). Förslaget innebär att 51 procent (43) 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 277 028 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
(1,75 * 37 364 567)	65 388 Tkr
Balanseras i ny räkning	<u>211 640 Tkr</u>
Summa	277 028 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 14 april 2011 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, 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, Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 51 % 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 investeringsplaner, 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 10,3 % av bolagets eget kapital och 4,3 % 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.



# RESULTATRÄKNINGAR FÖR KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
Intäkter	3	499 194	477 444
Fastighetskostnader	4	-213 582	-204 476
<b>Driftöverskott</b>		<b>285 612</b>	<b>272 968</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 047	-3 911
<b>Bruttoresultat</b>		<b>281 565</b>	<b>269 057</b>
Central administration och marknadsföring	5,6	-30 923	-32 446
Värdoförändringar i fastigheter	7	173 939	-52 405
<b>Rörelseresultat</b>		<b>424 581</b>	<b>184 206</b>
Värdoförändring derivatinstrument	18	3 457	32 371
Ränteutgifter	8	1 963	422
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-124 256	-106 291
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 744</b>	<b>110 708</b>
Skatt på årets resultat	10	-71 850	-5 207
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>233 894</b>	<b>105 501</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		230 275	104 098
Resultat hänförligt till minoriteten		3 619	1 403
<b>SUMMA</b>		<b>233 894</b>	<b>105 501</b>
<b>Data per aktie <sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr		6,74	3,06
Genomsnittligt antal aktier, tusental		34 148	33 968
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		37 365	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,75 <sup>2</sup>	1,75
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt		233 894	105 501
Värdoförändring räntederivat	18	28 914	12 919
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>262 808</b>	<b>118 420</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		259 189	117 017
Totalresultat hänförligt till minoriteten		3 619	1 403
<b>SUMMA</b>		<b>262 808</b>	<b>118 420</b>

<sup>1)</sup> Diös hade per den 31 december 2010 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2010 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 % av utestående aktier. Bemyndigandet utnyttjades till fullo under fjärde kvartalet 2010 då 3 396 602 aktier nyemitterades.

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag



# BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	5 203 727	3 906 195
Pågående projekt		3 940	3 153
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	5 395	7 963
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 213 062</b>	<b>3 917 311</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar		1 034	356
Reversfordringar		5 094	7 964
Uppskjutna skattefordran	14	36 841	120 074
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 969</b>	<b>128 394</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 256 031</b>	<b>4 045 705</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	9 259	9 612
Övriga fordringar		32 736	25 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 897	10 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 892</b>	<b>46 117</b>
Kassa och bank		60 776	48 677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>112 667</b>	<b>94 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 368 698</b>	<b>4 140 499</b>

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital<sup>1</sup></b>			
Aktiekapital	16	74 729	67 936
Tillskjutet kapital		805 541	717 662
Säkringsreserv		-17 229	-46 143
Balanserad vinst		655 225	415 056
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 518 266</b>	<b>1 154 511</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar	17	14 564	11 617
Skulder till kreditinstitut	18	3 637 348	2 460 501
Övriga skulder		2 333	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 654 246</b>	<b>2 472 118</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 667	318 612
Leverantörsskulder		36 068	33 235
Övriga skulder		60 831	77 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	97 621	84 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 187</b>	<b>513 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 368 698</b>	<b>4 140 499</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		844 255	669 089
Företagsinteckningar		238 000	240 000
Fastighetsinteckningar		4 183 291	2 523 673
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 265 546</b>	<b>3 432 762</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		393	356
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>393</b>	<b>356</b>

<sup>1</sup> Förändring av eget kapital, se sidan 60

# RESULTATRÄKNINGAR FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
Intäkter	3	11 862	9 886
<b>Driftöverskott</b>		<b>11 862</b>	<b>9 886</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-638	-472
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 223</b>	<b>9 415</b>
Central administration och marknadsföring	5	-37 557	-37 657
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 334</b>	<b>-28 243</b>
Ränteutgifter	8	102 109	98 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104 662	-93 279
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-28 886</b>	<b>-23 367</b>
Skatt på årets resultat	10	47	-367
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-28 840</b>	<b>-23 734</b>
<b>Data per aktie <sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr		-0,84	-0,70
Genomsnittligt antal aktier, tusental		34 148	33 968
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		37 365	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,75 <sup>2</sup>	1,75
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt		-28 840	-23 734
Koncernbidrag		236	-1 028
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-28 603</b>	<b>-24 762</b>

<sup>1)</sup> Diös hade per den 31 december 2010 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2010 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 % av utestående aktier. Bemyndigandet utnyttjades till fullo under fjärde kvartalet 2010 då 3 396 602 aktier nyemitterades.

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående projekt		1 078	947
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1 450	1 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 528</b>	<b>2 452</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	132 175	132 175
Andra aktier och andelar		298	283
Fordringar hos koncernföretag		2 257 774	2 958 190
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 390 247</b>	<b>3 090 648</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 392 775</b>	<b>3 093 101</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8	115
Fordringar hos koncernföretag		151 161	264 816
Skattefordran		511	511
Övriga fordringar		1 498	952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 568	3 365
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 745</b>	<b>269 759</b>
Kassa och bank		49 716	40 134
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>205 461</b>	<b>309 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 598 235</b>	<b>3 402 994</b>

BELOPP I TKR	NOT	2010	2009
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital<sup>1)</sup></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	74 729	67 936
Reservfond		284 796	284 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>359 525</b>	<b>352 732</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överskursfond		477 304	389 424
Balanserat resultat		-171 673	-152 949
Erhållet koncernbidrag		236	-1 028
Årets resultat		-28 840	-23 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>277 028</b>	<b>211 712</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>636 553</b>	<b>564 445</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till koncernföretag		213 822	25 650
Skulder till kreditinstitut	18	1 620 848	2 340 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 834 669</b>	<b>2 365 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 019	2 340
Skulder till kreditinstitut		-	120 412
Skuld till koncernföretag		116 425	329 361
Övriga skulder		354	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 215	20 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>127 013</b>	<b>472 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 598 235</b>	<b>3 402 994</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		44 696	44 696
Långfristiga fordringar i koncernföretag		2 592 609	2 626 632
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 637 305</b>	<b>2 671 328</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		177	356
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>177</b>	<b>356</b>

<sup>1)</sup> Förändring av eget kapital, se sidan 60.

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL <sup>1</sup>	AKTIEKAPITAL	TILLSKJUTET KAPITAL	SÄKRINGS- RESERV <sup>2</sup>	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
KONCERNEN						
EGET KAPITAL PER 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
Utdelningar					-55 654	-55 654
Nyemission	3397	6 793	87 880			94 673
Avyttring egna aktier					61 928	61 928
Årets totalresultat				28 914	230 275	259 189
Minoritetens andel av eget kapital					3 619	3 619
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	805 541	-17 229	655 225	1 518 266

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL <sup>1</sup>	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ÖVERKURSFOND	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
MODERBOLAGET						
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2008	33 968	67 936	284 796	389 424	-108 427	633 730
Utdelningar					-44 523	-44 523
Årets totalresultat					-24 761	-23 734
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2009	33 968	67 936	284 796	389 424	-177 712	564 445
Utdelningar					-55 654	-55 654
Nyemission	3 397	6 793		87 880		94 673
Avyttring egna aktier					61 928	61 928
Årets totalresultat					-28 840	-28 840
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	284 796	477 304	-200 277	636 553

<sup>1)</sup> Se not 16, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

<sup>2)</sup> Säkringsreserven kommer att upplösas över resultaträkningen till och med 2012

## KASSAFLÖDESANALYSER

BELOPP I TKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		424 581	184 206	-26 334	-28 243
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	1	-169 939	56 316	638	472
Erhållen ränta		1 965	445	57 476	98 126
Erlagd ränta		-130 737	-89 403	-108 415	-84 912
Betald skatt		-10 133	-2 148	-	-
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
<b>FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>115 737</b>	<b>149 415</b>	<b>-76 635</b>	<b>-14 557</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-536	-8 646	158 646	-24 452
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-76 684	-53 725	-221 671	164 362
<b>SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>-77 220</b>	<b>-62 371</b>	<b>-63 025</b>	<b>139 910</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>38 517</b>	<b>87 044</b>	<b>-139 660</b>	<b>125 353</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investering i finansiella anläggningstillgångar		2 229	-5 472	-	-180
Förändring av långa fordringar		-	-	700 401	-88 957
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		75 300	65 050	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2	-614 367	-108 671	-714	-911
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-536 838</b>	<b>-49 093</b>	<b>699 687</b>	<b>-90 048</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		94 673	-	94 673	-
Utdelning		-55 654	-44 523	-55 654	-44 523
Förändring av låneskuld		471 400	18 502	-589 464	14 625
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>510 419</b>	<b>-26 021</b>	<b>-550 445</b>	<b>-29 898</b>
Årets kassaflöde		<b>12 098</b>	<b>11 930</b>	<b>9 582</b>	<b>5 407</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<b>48 677</b>	<b>36 747</b>	<b>40 134</b>	<b>34 727</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>60 776</b>	<b>48 677</b>	<b>49 716</b>	<b>40 134</b>

Not 1, Poster som ej ingår i kassaflödet	KONCERNEN	MODERBOLAGET
Värdeförändringar i fastigheter	-163 216	52 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4 047	3 911
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag	-10 770	-539
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>-169 939</b>	<b>56 316</b>

Not 2, Förvärv av materiella anläggningstillgångar via bolag har reducerats med övertagna skulder samt den del av likviden som utgjorts av värdet av egna aktier.

Not 3, Likvida medel består av kassa och bank

# NOTER

## 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

### ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 29 mars 2011. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 april 2011. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Ringvägen 4 i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

### VERKSAMHETEN

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

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.3, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är redovisade till verkligt värde.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.3, Redovisning för juridiska personer.

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

Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget. 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. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minsk-

ning 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 2010

Från och med den 1 januari 2010 tillämpar koncernen ändringarna i IFRS 3 och IAS 27. 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). Definitionen av vad som är rörelseförvärv har ändrats något.

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.

Företagsledningens bedömning är att övriga ändrade standarder och tolkningar inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter med tillämpning från och med 2010.

### KRITISKA BEDÖMNINGAR

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

#### 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 2010. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället.

Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet ingår inte i anskaffningsvärdet för dotterföretaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på minoriteten samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

Minoritetsandel redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskillning redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen.

Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel då dotterföretaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital.

Minoritetsintressen redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderföretagets egna kapital. Minoritetsintressen ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderföretagets resultat och totalresultat som en fördelning av periodens resultat.

#### RÖRELSSENS INTÄKTER

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

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. Diös hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga

förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om kontroll över tillgången skett vid ett tidigare tillfälle intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt. 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 som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser.

#### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen. För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde inkluderas transaktionskostnader i verkliga värdet. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inte annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar 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.

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 köpskillingen 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 balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker 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. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll

kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

##### Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolag och koncernen	
Inventarier och fordon	10 - 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 anställda 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 ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier utan att innebära bestämmande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenhet och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett företags verksamhet.

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

## SKATT

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisas direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

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

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

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär

att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## NYA IFRS OCH TOLKNINGAR

Nya standarder och tolkningsuttalanden, som har godkänts av EU, och som träder i kraft först från och med räkenskapsår 2011 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 IAS 24, Upplysningar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplysningskrav för företag med statlig anknytning samt ändring i IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta, samtliga 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 14, Begränsning av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare samt IFRIC 19, Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument med räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare.

Den omarbetade IAS 24 förtydligar och förenklar definitionen av en närstående part och tar bort kraven för ett till staten närstående företag att upplysa om detaljer för alla transaktioner med staten och till staten närstående företag.

Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar, med tillämpning från och med 2011, inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IASB har givit ut följande nya och ändrade standarder, vilka ännu inte har antagits av EU; Förbättringar av IFRS 2010, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare, ändring i IFRS 7, Finansiella instrument, upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2011 eller senare, samt Ny Standard IFRS 9, ny standard avseende Finansiella instrument, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare.

Företagsledningen håller för närvarande på att analysera eventuella effekter av dessa nya och ändrade standarder på koncernens finansiella rapporter.

## 2. SEGMENTSRAPPORTERING 2010

Mkr

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå <sup>1</sup>	Diös-koncernen
Hysesintäkter	74,9	85,5	84,3	40,1	110,7	23,4	21,8	45,3	486,0
Övriga intäkter	5,9	0,7	0,7	0,5	1,7	0,1	-	3,7	13,3
Reparation och underhåll	-4,1	-4,2	-10,1	-3,1	-4,3	-2,3	-1,3	-1,8	-31,3
Taxebundna kostnader	-13,3	-13,8	-14,7	-8,6	-18,4	-6,0	-5,4	-6,8	-86,9
Fastighetsskatt	-2,8	-4,1	-4,1	-1,2	-4,6	-1,1	-1,0	-1,7	-20,5
Övriga fastighetskostnader	-10,8	-5,7	-10,6	-3,2	-11,0	-4,7	-1,1	-4,7	-51,8
Fastighetsadministration	-1,2	-3,4	-2,8	-0,7	-9,2	-2,1	-0,1	-3,4	-23,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>48,6</b>	<b>55,0</b>	<b>42,7</b>	<b>23,6</b>	<b>64,9</b>	<b>7,4</b>	<b>12,8</b>	<b>30,6</b>	<b>285,6</b>

Värdetförändring

Fastighet, realiserad	-	-	1,5	-	9,2	-	-	-	10,7
Fastighet, orealiserad	41,5	45,3	24,9	21,0	16,4	14,1	-0,8	0,7	163,2
<b>Resultat</b>	<b>90,2</b>	<b>100,3</b>	<b>69,1</b>	<b>44,6</b>	<b>90,6</b>	<b>21,5</b>	<b>12,0</b>	<b>31,3</b>	<b>459,5</b>

Ofördelade poster

Värdetförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-122,3
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,7</b>

Skatt på årets resultatet

Skatt på årets resultatet	-	-	-	-	-	-	-	-	-71,9
---------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	-------

Minoritetens andel

Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,6
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	------

**Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare**

<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230,3</b>
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------------

<sup>1</sup> Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele och Piteå

Uthyrbar area, kvm	100 938	108 690	135 933	54 702	129 040	44 297	58 252	67 818	699 670
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader, Mkr	12,0	12,6	21,6	5,1	20,8	7,0	1,8	5,0	85,9
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	696,5	1 127,6	867,7	309,0	1 128,1	225,0	432,5	417,3	5 203,7
Hysesvärde, Mkr	80,9	92,8	99,0	41,6	117,5	30,8	22,5	51,7	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,1	85,1	96,3	94,2	76,1	97,1	87,6	90,5
Överskottsgrad, %	64,9	64,3	50,6	59,0	58,7	31,5	58,6	67,5	58,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	58	280 533	2 252,2	229,7	88,9	144,5	62,9
Butiksfastigheter	23	138 473	1 332,9	93,0	91,3	52,9	56,9
Bostadsfastigheter	26	79 621	695,3	49,7	96,2	27,6	55,6
Industri- och lagerfastigheter	24	110 083	421,3	50,0	92,1	31,0	62,1
Övriga fastigheter *	11	90 960	502,0	63,6	89,9	29,6	46,6
<b>Totalt Diös</b>	<b>142</b>	<b>699 670</b>	<b>5 203,7</b>	<b>486,0</b>	<b>90,5</b>	<b>285,6</b>	<b>58,8</b>

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

## SEGMENTSRAPPORTERING 2009

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå <sup>1</sup>	Diös-koncernen
Hysesintäkter	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
<b>Driftöverskott</b>	<b>48,4</b>	<b>48,4</b>	<b>47,9</b>	<b>26,0</b>	<b>56,6</b>	<b>8,9</b>	<b>36,8</b>	<b>273,0</b>
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Fastighet, orealiserad	-5,3	-40,2	4,4	0,7	-	4,1	-16,7	-52,9
<b>Resultat</b>	<b>43,1</b>	<b>8,2</b>	<b>52,8</b>	<b>26,7</b>	<b>56,6</b>	<b>13,0</b>	<b>20,1</b>	<b>220,6</b>
Ofördelade poster								
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	32,4
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-3,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-32,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-105,9
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110,7</b>
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-5,2
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,4
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104,1</b>

<sup>1</sup> Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Uthyrbar area, kvm	85 119	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	547 350
Investeringar, 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
Hysesvärde, 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	Hysesintäkter, 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 <sup>1</sup>	15	103 118	697,9	90,7	89,9	50,8	56,0
<b>Totalt Diös</b>	<b>114</b>	<b>547 350</b>	<b>3 906,2</b>	<b>462,9</b>	<b>90,4</b>	<b>273,0</b>	<b>59,0</b>

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

**3. INTÄKTER**

TKR	2010	2009
KONCERNEN		
Hysesintäkter	485 960	462 895
Övriga intäkter	13 234	14 549
<b>Summa</b>	<b>499 194</b>	<b>477 444</b>

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 485 960 Tkr (462 895) vilket motsvarar 862 kr/kvm (840).

Övriga intäkter uppgick till 13 234 Tkr (14 549). Av intäkten avsåg 8 234 Tkr (8 095) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

**MODERBOLAGET**

Koncerninterna intäkter	11 815	8 190
Övriga intäkter	47	1 697
<b>Summa</b>	<b>11 862</b>	<b>9 886</b>

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2010

Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Andel av Tkr värdet, %	
			99 014	17
Lokalhyresavtal	2011	425	108 828	17
	2012	369	104 056	17
	2013	267	100 473	16
	2014	132	83 128	14
	2015+	83	144 777	25
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>1 276</b>	<b>525 239</b>	<b>89</b>
Bostadshyresavtal		887	65 027	9
Garage/p-platser		1 111	-	2
<b>TOTALT</b>		<b>3 274</b>	<b>587 624</b>	<b>100</b>

**4. FASTIGHETSKOSTNADER**

TKR	2010	2009
Koncernen		
Driftkostnader	138 750	126 863
Reparations- och underhållskostnader	31 274	35 723
Fastighetsskatt	20 522	16 697
Fastighetsadministration	23 036	25 193
<b>Summa</b>	<b>213 582</b>	<b>204 476</b>

Fastighetskostnaderna uppgick till 213 582 Tkr (204 476) vilket motsvarar 379 kr/kvm (371). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8 234 Tkr (8 095) 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 utyrning 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 138 750 Tkr (126 863) vilket motsvarar 246 kr/kvm (231). Av driftkostnaderna utgjorde 8 234 Tkr (8 095), vilket motsvarar 15 kr/kvm (15), kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Den kalla och snörika inledningen samt avslutningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 10 329 Tkr, 18 kr/kvm, jämfört med motsvarande period föregående år.

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2010 uppgick kostnaderna till 31 274 Tkr (35 723) vilket motsvarar 55 kr/kvm (65).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2010 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 277 kr/lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 20 522 Tkr (16 697) vilket motsvarar 36 kr/kvm (30). Ökningen är hänförlig till höjda taxeringsvärden för 2010.

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med utyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2010 uppgick till 23 036 Tkr (25 193) vilket motsvarar 41 kr/kvm (46). Av dessa utgjorde 6 204 Tkr (7 637), motsvarande 11 kr/kvm (14,) inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

**5. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH REVISORER**

	2010		2009	
	varav män		varav män	
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	27	52%	17	46%
Övriga bolag	37	78%	38	71%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>64</b>	<b>67%</b>	<b>55</b>	<b>64%</b>

Vid utgången av 2010 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**

	KONCERN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	1,47%	2,27%	1,38%	1,91%
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtidssjukfrånvaro)	30,13%	24,94%	0,00%	0,00%
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	2,80%	4,83%	1,85%	2,79%
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	0,79%	0,83%	0,90%	0,87%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år i förhållande till den ordinarie arbetstiden för den gruppen	0,96%	1,77%	1,21%	2,88%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	2,10%	3,34%	1,53%	1,16%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2010		2009	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	12 932	4 175	11 185	3 950
(varav pensionskostnader) <sup>1</sup>	2 302	511	1 882	457
<b>Koncernen totalt</b>	<b>27 531</b>	<b>8 699</b>	<b>22 744</b>	<b>8 083</b>
<b>(varav pensionskostnader)<sup>2</sup></b>	<b>3 227</b>	<b>779</b>	<b>2 465</b>	<b>601</b>

<sup>1</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 821 Tkr (750) VD

<sup>2</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 821 Tkr (750) VD

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföring till stiftelsen kunde maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och baserades på Diös resultat. Under mars 2010 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2009 med ett prisbasbelopp per anställd. Avsättningen belastar resultatet 2010 med totalt 2 022 Tkr (-).

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

	2010		2009	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 351	9 581	3 250	7 935
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3 351</b>	<b>24 181</b>	<b>3 250</b>	<b>19 494</b>
(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	1 771	108	821	-	2 701
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	2 744	231	924	-	3 900
<b>Summa</b>	<b>5 166</b>	<b>339</b>	<b>1 745</b>	<b>-</b>	<b>7 250</b>

Övriga styrelseledamöter har erhållit 100 Tkr vardera

#### Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2010	2009	2010	2009
<b>Deloitte</b>				
Revisionsuppdrag	926	1 424	557	1 094
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	136	-	136	-
Skatterådgivning	210	-	210	-
Andra uppdrag	15	619	15	300
<b>Summa</b>	<b>1 287</b>	<b>2 043</b>	<b>918</b>	<b>1 394</b>

## 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 30 923 Tkr (32 446) vilket motsvarar 55 kr/kvm (59).

## 7. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

	2010	2009
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	10 723	539
Orealiserade värdeförändringar	163 216	-52 944
<b>Summa</b>	<b>173 939</b>	<b>-52 405</b>

Under 2010 genomfördes 4 fastighetsförsäljningar (5). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 10 723 Tkr (539) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. 25 procent av fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2010 och för övriga har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste externa värdering. Värderingarna har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 163 216 Tkr (-52 944). Under året har samtliga fastigheter värderats externt.

## 8. RÄNTEINTÄKTER

	2010	2009
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	1 963	422
<b>Summa</b>	<b>1 963</b>	<b>422</b>
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	102 033	98 044
Ränteintäkter, övriga	77	111
<b>Summa</b>	<b>102 109</b>	<b>98 154</b>

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet på kassaflödessäkringar har förekommit under 2010, se not 9.

## 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2010	2009
KONCERNEN		
Räntekostnader	-123 181	-104 371
Övriga finansiella kostnader	-1 075	-1 920
<b>Summa</b>	<b>-124 256</b>	<b>-106 291</b>
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 541	-
Räntekostnader	-102 175	-91 507
Övriga finansiella kostnader	-946	-1 772
<b>Summa</b>	<b>-104 662</b>	<b>-93 279</b>

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet avseende kassaflödessäkringar, vilka redovisas som värdeförändring derivatinstrument under egen rubrik, uppgick till 3 457 Tkr (32 371).

#### RÄNTEKOSTNAD 2010 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2010 till 2 873 187 Tkr (2 772 842). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 120 399 tkr (104 371) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,19 procent (3,76).

Koncernen	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	2 873 187	69 274	2,41%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	239 971	379	0,01%
Utfall finansiella instrument		50 746	1,77%
		<b>120 399</b>	<b>4,19%</b>

## 10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt	-9 962	-2 148	-38	-
Uppskjuten skatt	-61 888	-3 059	84	-367
<b>Summa skatt</b>	<b>-71 850</b>	<b>-5 207</b>	<b>47</b>	<b>-367</b>
Årets resultat före skatt	305 744	110 708	-28 886	-23 367
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-80 411	-29 116	7 597	6 146
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott och temporära skillnader	8 561	23 909	-7 550	-6 513
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-71 850</b>	<b>-5 207</b>	<b>47</b>	<b>-367</b>

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2010 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 %. Aktuell skattkostnad 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

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2010	2009	2010	2009
<i>Koncernen</i>				
Ingående anskaffningsvärde	3 906 195	3 898 762	-	-
Förvärv	1 109 600	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	85 898	128 636	-	-
Försäljningar	-61 182	-68 259	-	-
Värdeförändring	163 216	-52 944	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 203 727</b>	<b>3 906 195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2010-12-31				
Taxeringsvärde byggnader	2 371 703	1 591 100	-	-
Taxeringsvärde mark	537 709	303 195	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 909 412</b>	<b>1 894 295</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Diös har under 2010 investerat för totalt 85 898 Tkr (128 636), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 32 fastigheter förvärvats (-) medan 4 har avyttrats (5).

## Pågående investeringar

	Investering, Tkr	Kvar att investera, Tkr	Färdigställd
Norr 29:5, Gävle	8 900	2 400	Kvartal 2, 2011
Mimer 1, Borlänge	6 000	4 100	Kvartal 2, 2011
Tullen 10, Härnösand	22 300	19 300	Kvartal 3, 2011

## 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 obebbyggd mark.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknads-mässig 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. Tack vare en ökad transaktionsvolym på den svenska marknaden under hösten 2010 har möjligheten att erhålla vägledning från genomförda fastighetstransaktioner, vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar, förbättrats.

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har under 2010 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 kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighets-administration.

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal. Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,22 procentenheter (-0,02), vilket återspeglar marknadens utveckling under året.

Avkastningskrav per 2010-12-31	Vägd direktavkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Borlänge	7,68	9,82
Falun	7,04	8,89
Gävle	7,37	9,49
Mora	7,13	9,22
Östersund	6,87	8,88
Sundsvall	7,26	9,39
Skellefteå	6,74	8,84
Luleå	7,46	9,41
<b>DIÖS 2010</b>	<b>7,18</b>	<b>9,21</b>
<b>DIÖS 2009</b>	<b>7,40</b>	<b>9,40</b>

## FASTIGHETSBESTÄNDETS VÄRDE

En marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2010, 25 procent av fastigheterna externvärderades medan resterande 75 procent av fastigheterna internvärderades. Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 5 203 727 Tkr (3 906 195) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 163 216 Tkr (-52 944) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande ca 3,2 procent (- 1,3). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, Tkr 2010-12-31	KONCERNEN					Summa
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	
Borlänge	594 681	70 462	-	-	31 333	696 476
Falun	581 581	366 220	78 869	58 006	42 887	1 127 563
Gävle	291 758	349 507	27 785	188 990	9 688	867 728
Mora	127 254	59 936	90 994	30 865	-	309 049
Östersund	161 867	239 763	376 448	20 654	329 373	1 128 105
Sundsvall	96 449	-	97 485	19 206	11 870	225 010
Skellefteå	117 210	206 160	23 699	8 581	76 847	432 497
Luleå	281 396	40 879	-	95 024	-	417 299
<b>Summa</b>	<b>2 252 196</b>	<b>1 332 927</b>	<b>695 280</b>	<b>421 326</b>	<b>501 998</b>	<b>5 203 727</b>

## 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 4 813 447 - 5 594 007 Tkr.

## 12. ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	19 056	18 046	2 487	1 782
Nyanskaffningar	1 479	1 267	583	941
Avyttringar och utrangeringar	-	-257	-	-236
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 535</b>	<b>19 056</b>	<b>3 070</b>	<b>2 487</b>
Ingående avskrivningar	-11 093	-7 371	-982	-684
Avyttringar och utrangeringar	-	188	-	150
Årets avskrivningar	-4 047	-3 911	-638	-448
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-15 140</b>	<b>-11 093</b>	<b>-1 620</b>	<b>-982</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 395</b>	<b>7 963</b>	<b>1 450</b>	<b>1 505</b>

## 13. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2010	2009
<b>MODERBOLAGET</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	132 175	132 175
Nedskrivning	-	-
Inköp	-	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>132 175</b>	<b>132 175</b>

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 <sup>1</sup>	80 <sup>1</sup>
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 479
<b>Bokfört värde</b>				<b>132 175</b>

<sup>1</sup>) Resterande 20 % ägs av helägt dotterbolag

## 14. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2010	2009
<b>KONCERNEN</b>		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	160 451	186 952
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-123 610	-66 879
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>36 841</b>	<b>120 074</b>

Per den 31 december 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 36 841 Tkr (120 074). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 610 079 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 160 451 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 470 001 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 123 610 Tkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

## 15. NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

	2010	2009
<b>KONCERNEN</b>		
Ingående balans	10 760	4 884
Årets reserveringar	516	6 241
Konstaterade kreditförluster	-4 843	-365
<b>Utgående balans</b>	<b>6 433</b>	<b>10 760</b>

Fordringar som är förfallna men inte nedskrivna

	2010	2009
<b>KONCERNEN</b>		
Kundfordringar förfallna upp till 30 dagar	680	533
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	607	348
Kundfordringar förfallna mer än 61 dagar	1 114	1 919
<b>Summa</b>	<b>2 401</b>	<b>2 800</b>

**16. EGET KAPITAL****Aktiekapitalets förändring**

Den 31 december 2010 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 74 728 534 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 37 364 567 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).

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
<b>2010-12-31</b>	<b>Vid årets slut</b>		<b>37 364 567</b>		<b>74 728 534</b>	<b>2,00</b>

Diös Fastigheters innehav var vid ingången av 2010 totalt 2 165 965 egna aktier vilket motsvarade 6,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna förvärvades genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008. Under 2010 har samtliga aktier utnyttjats som delikvid i samband med fastighetsförvärv. Diös ägde således inga egna aktier vid utgången av 2010.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2010 med 1,75 kronor (1,75) per aktie, motsvarande totalt 65 388 Tkr (55 654). Förslaget innebär att 51 procent (43) 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.

	KONCERN	
Övriga avsättningar	2010	2009
Vid årets början	11 617	5 156
Förändringar under året	2 947	6 461
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>14 564</b>	<b>11 617</b>

**18. SKULDER TILL KREDITINSTITUT****RÄNTE- och LÅNEFÖRFALLO-STRUKTUR per den 31 december**

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
2011	3 637 348	3,06	156 000	156 000
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 533 831	3 481 348
<b>TOTALT</b>	<b>3 637 348</b>	<b>3,06</b>	<b>3 689 831</b>	<b>3 637 348</b>

Räntebärande skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	156 000	439 113	156 000	120 412
4-5 år	3 481 348	2 340 000	1 464 878	2 340 000
<b>Summa</b>	<b>3 637 348</b>	<b>2 779 113</b>	<b>1 620 878</b>	<b>2 460 412</b>

**Checkräkningskredit**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Beviljad kreditlimit	34 700	25 000	34 700	25 000
Outnyttjad del	34 700	25 000	34 700	25 000
<b>Utnyttjad del</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev samt för moderbolaget reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheter kompletteras med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Diös kan öka respektive minska utnyttjandet under låneavtalen med kort framförhållning. Diös Fastigheter träffade per den 23 november 2010 en överenskomst med Svenska Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare tre år. Ny förfallotidpunkt är mars 2015.

**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 2010 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen.

**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 2010 uppgick till 3 637 348 Tkr (2 779 113) med en årlig genomsnittsränta på 3,06 procent (2,09) exklusive lånelöften och 3,07 procent (2,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2 månader (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (1,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 1 300 000 Tkr (1 900 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 3,80 procent (4,38) exklusive lånelöften och 3,81 procent (4,39) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2010 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 36 879 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2010 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,65 procent.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 32 371 Tkr (45 289). Av dessa har 28 914 Tkr (12 918), effektiv del, redovisats i övrigt totalresultat och 3 457 Tkr (32 371), ineffektiv del, har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.



## FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade 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 outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 52 483 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 2010-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 6 433 Tkr (10 760). Diös 10 största kunder stod för 24 % av omsättningen.

## Finansiella instrument värderade till verkligt värde

	31 dec 2010	Nivå 2
<b>KONCERNEN</b>		
Derivatinstrument	-27 970	-27 970
<b>Summa</b>	<b>-27 970</b>	<b>-27 970</b>

För värdering av finansiella instrument till verkligt värde kan tre olika nivåer användas.  
1: Värdering som baseras på noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.

2: Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden.

3: Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden.

Diös samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknad 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 de 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 tillgångar

	2010				2009			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
<b>KONCERN</b>								
Reversfordringar	-	500	1 500	2 500	-	500	1 500	4 500
Kundfordringar	-	9 529	-	-	-	9 612	-	-
Övriga fordringar	-	16 566	25 797	-	-	5 115	20 794	-
Likvida medel	60 776	-	-	-	48 677	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 776</b>	<b>26 595</b>	<b>27 297</b>	<b>2 500</b>	<b>48 677</b>	<b>15 227</b>	<b>22 294</b>	<b>4 500</b>

## Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2010				2009			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månader	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
<b>MODERBOLAG</b>								
Fordringar hos koncernföretag	-	48 602	102 559	-	-	1 942	262 874	-
Övriga fordringar	-	4 052	524	-	-	4 432	511	-
Likvida medel	49 716	-	-	-	40 135	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>49 716</b>	<b>52 654</b>	<b>103 083</b>	<b>-</b>	<b>40 135</b>	<b>6 374</b>	<b>263 385</b>	<b>-</b>

## Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2010			2009		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
<b>KONCERN</b>						
Leverantörsskulder		34 402	-	-	33 235	-
Amortering av skulder		-	-	-	519	1 557
Räntekostnader	27 872	83 615	334 458	14 546	43 639	174 555
Derivatinstrument	6 726	20 178	80 711	16 127	36 981	78 928
<b>Summa</b>	<b>69 000</b>	<b>103 793</b>	<b>415 169</b>	<b>63 908</b>	<b>80 620</b>	<b>253 483</b>

## Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2010			2009		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
<b>MODERBOLAG</b>						
Leverantörsskulder		2 019	-	-	2 343	-
Räntekostnader	11 076	33 229	132 915	11 585	34 756	139 023
Derivatinstrument	6 726	20 178	80 711	16 127	36 981	78 928
<b>Summa</b>	<b>19 821</b>	<b>53 407</b>	<b>213 626</b>	<b>30 055</b>	<b>71 737</b>	<b>217 951</b>

**19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	49 983	41 264	-	-
Upplupna räntekostnader	8 794	9 288	3 869	9 288
Övriga poster	38 844	34 125	4 346	11 174
<b>Summa</b>	<b>97 621</b>	<b>84 677</b>	<b>8 215</b>	<b>20 461</b>

**20. KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER**

	2010	2009
KONCERN		
Låne- och kundfordringar	76 974	63 404
Finansiella tillgångar som kan säljas	1 034	356
Andra skulder	3 704 868	2 828 214
Säkringsinstrument	27 970	60 340
<b>Summa</b>	<b>3 810 846</b>	<b>2 952 314</b>

**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 kapitalskulden sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värde på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2010 till 5 368 698 Tkr (4 140 499). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 518 266 Tkr (1 154 511) dels skulder om 3 850 432 Tkr (2 985 988) varav 3 637 348 Tkr (2 779 113) 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 internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna 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 %	69,9%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,0 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,7 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	52 483 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	28,3%

**22. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅNDE**

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2010 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 1 305 Tkr (840). 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 2010.

**23. HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG**

Den 2 mars 2011 såldes fastigheten Anläggaren 1, Skellefteå. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 6,0 Mkr och dess area omfattar 2 173 kvm. Den 7 mars 2011 såldes fastigheten Kyrkåkern 8, Borlänge. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 8,5 Mkr och dess area omfattar 2 231 kvm.

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.3 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 14 mars 2011

Erik Paulsson,  
Ordförande

Lars-Göran Pettersson

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Bob Persson

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Christer Sundin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2011

Deloitte AB

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

*Denna årsredovisning är föremål för fastställelse på årsstämman den 14:e april 2011*

## 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 2010. 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 informationen 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 ersättningsskyldig 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 14 mars 2011

Deloitte AB

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

# BOLAGSSTYRNING

## BOLAGSSTYRNING I DIÖS FASTIGHETER

Diös Fastigheter AB (publ) ("Diös" och "Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Östersund. Under 2010 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 2010 beskrivs Diös bolagsstyrning, ledning och förvaltning samt den interna kontrollen avseende finansiell rapportering. Inga väsentliga förändringar har skett i förhållande till föregående räkenskapsår.

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

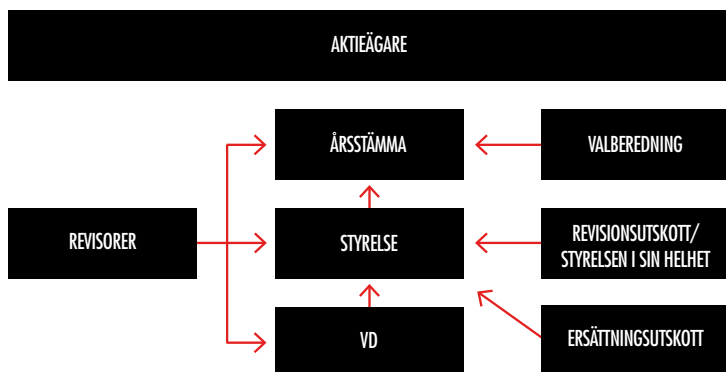
Externa regelverk:

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

Interna styrdokument

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

## RAPPORTERINGSSTRUKTUR I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)



Avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning

Revisionsutskott: hela styrelsen

Oberoende valberedning: företrädare för de fyra största ägarna

### Bolagsordning

Bolagsordningen stadgar att Diös Fastigheter är ett publikt aktiebolag, med säte i Östersund, vars verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. 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](http://www.dios.se).

### Aktiekapital och aktieägare

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. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital. Vid utgången av 2010 hade Diös Fastigheter 2 273 aktieägare som totalt ägde 37 364 567 aktier. Största enskilda ägare per den 31 december 2010 var AB Persson Invest med 17,4 % av röster och kapital, Brinova Inter AB med 15,6 % av röster och kapital och Humlegården Holding III AB med 14,2 % av röster och kapital och Lantbrukarnas Ekonomi AB med 10,7 % av röster och kapital. Totalt ägde företagens tio största ägare 86,7 % 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 stämman obligatoriska uppgifter är att fastställa koncernens balans- och resultaträkning, besluta om vinstdisposition, 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 2011 har bolagets aktieägare informerats i god tid på [www.dios.se](http://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](http://www.dios.se).

### Årsstämman 2010

Viktigaste besluten som fattades vid Diös årsstämma den 19 april 2010: Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2009 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2009 års förvaltning. Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 1,75 kronor per aktie.

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, Gustaf Hermelin, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Thorsten Åsbjer och Bob Persson, nyval av Lars-Göran Pettersson. Samtliga ledamöter valdes på ett år, vilket är i enlighet med gällande bolagsordning. Årsstämman valde Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Stämman konstaterade att det val årsstämman 2009 gjorde av Deloitte som revisorer gäller fram till årsstämman 2013.

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 2011 års stämma ska ske enligt oförändrade principer, dvs. att en valberedning utses senast sex månader före årsstämman 2011 och ska bestå av representanter för de fyra största aktieägarna.

Protokoll fört vid årsstämman den 19 april 2010 finns att tillgå på bolagets hemsida.

### Valberedning

Valberedningen inleds med att, i samråd med bolagets ordförande, 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 19 april 2010 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 2010.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats:

Gunnar Johansson (AB Persson Invest)  
Anders Silverbåge (Brinova Inter AB), valberedningens ordförande  
Per-Arne Rudbert (Humlegården Holding III AB)  
Gunnar Almberg (Lantbrukarnas Ekonomi AB)  
Valberedningen utgör tillsammans cirka 57,9 procent av rösterna i Diös.

Aktieägare som har önskat att lämna förslag till valberedningen har kunnat göra detta via e-post till nominatingcommittee@dios.se eller brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund senast den 14 februari 2011.

Styrelsen 2010	Invald	Oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, Tkr
Erik Paulsson, ordförande	2007	Nej	13/14	2/2	2/3	150
Gustaf Hermelin, ledamot	2005	Ja	12/14	-	3/3	100
Anna-Stina Nordmark-Nilsson, ledamot	2005	Ja	12/14	-	3/3	100
Thorsten Åsbjer, ledamot	2005	Nej	14/14	2/2	3/3	100
Bob Persson, ledamot	2007	Nej	12/14	-	3/3	100
Lars-Göran Pettersson, ledamot	2010	Nej	10/11	-	1/2	100

#### Styrelsens sammansättning

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

#### 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 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 affärsplan och årsbokslut samt övervakar VD Christer Sundins arbete.

#### 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 om-

fattar arbetsordningen instruktioner till VD. Arbetsordningen föreskriver också att ett ersättnings- och ett revisionsutskott skall inrättas samt dess uppgifter. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes på konstituerande styrelsemöte den 19 april 2010.

#### 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 arbete under 2010

Vid årsstämman den 19 april 2010 omvaldes styrelseledamöterna; Erik Paulsson, Styrelseordförande, Gustaf Hermelin, Oberoende Styrelseledamot, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Oberoende Styrelseledamot, Thorsten Åsbjer, Styrelseledamot och Bob Persson, Styrelseledamot, nyval gjordes av Lars-Göran Pettersson, 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, årsredovisningar, fastighetsaffärer och beslut om samt genomförande av nyemission i enlighet med det bemyndigande styrelsen erhållit av Årsstämman. Vidare behandlades och fastställdes stadgar och regler för Diös vinstandelsstiftelse. Även framtida frågeställningar så som marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor har behandlats.

#### Utvärdering av styrelsens arbete

Arbetsordningen anger även att en årlig utvärdering av styrelsens arbete skall äga rum genom en systematisk och strukturerad process. För 2010 har ordföranden tillsett att styrelsens arbete har utvärderats och att valberedningens ordförande, Anders Silverbåge, har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete inför årsstämman 2011.

#### 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. Revisionsutskottets uppgift är att övervaka bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt fortlöpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionen samt bolagets risker. Vidare skall revisionsutskottet granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisorer har närvarat vid två 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.

#### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har haft till uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman 2010, bereda de frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare som är föremål för styrelsens behandling. Ersättningsutskottet har i början av 2011 hållit två sammanträden där bland annat översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

# DIÖS STYRELSE



**ERIK PAULSSON**

Född 1942  
Styrelseordförande sedan 2007  
Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseordförande i Fabege AB,  
Wihlborgs Fastigheter AB,  
SkiStar AB och Backahill AB.  
Styrelseledamot i Brinova Fastighe-  
ter AB, och Nolato AB.  
Utbildning: Folkskola. Företags-  
ledare sedan 1959  
Aktieinnehav: 69 550 via bolag



**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 Handels-  
parker AS i Trondheim. Ett flertal  
styrelseuppdrag i koncernens egna  
dotterbolag.  
Utbildning: Ekonomistudier  
vid Umeå Universitet  
Aktieinnehav: -



**ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON**

Född 1956,  
oberoende ledamot  
Styrelseledamot sedan 2005  
Övriga styrelseuppdrag:  
Vice ordförandeförande Svenska  
Kraftnät samt styrelseledamot  
i Sveaskog AB  
Utbildning: Civilekonom  
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: -



**LARS-GÖRAN PETERSSON**

Född 1949,  
Ledamot sedan årsstämman 2010  
Förbundsordförande Lantbrukarnas  
Riksförbund (LRF).  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande i Nordens Bondeorga-  
nisationers centralråd (NBC) samt  
LRFs Jämställdhetsakademi.  
Ledamot i Nordiska Kontaktorga-  
net för jord- och skogsbruksfrågor,  
COPA (European Farmers), Läns-  
försäkringar Sak samt Klöver AB.  
Utbildning: Handelsgymnasium,  
Akademiska studier i statskunskap,  
teologi och företagsekonomi.  
Aktieinnehav: -



**THORSTEN ÅSBJER**

Född 1948  
Styrelseledamot sedan 2005  
Vice VD Humlegården  
Fastigheter AB  
Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseordförande och ledamot i  
ett antal bolag inom Humlegården  
Utbildning: Arkitekt  
Aktieinnehav: -

### Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och Verkställande Direktörens förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2009 valdes Deloitte AB som revisorer fram till årsstämman 2013. Ansvarig Huvudrevisor är Lars Helgesson på Deloitte AB. Ersättning till Deloitte uppgick under året till 1 287 Tkr (2 043) varav 926 Tkr (1 424) avsett revisionsuppdraget, 136 Tkr (-) avsett revision utöver revisionsuppdraget och 225 Tkr (619) avsett övrig löpande rådgivning. Därutöver har ersättning utgått med 155 Tkr avseende arbete i samband med upprättande av emissionsprospekt.

### Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2010

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. Den interna kontrollen i Diös följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, ”COSO”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kvalitets-säkring av Diös finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det innebär 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. Arbetsprocesser och arbetsordning har utarbetats för att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens 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 anpassat 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 2010 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 2010 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 resultatposter 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 besluts-

ordningar 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 informationskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Uppföljning och övervakning - Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Uppföljning och övervakning av att den interna kontrollen utförs löpande av bolagets styrelse. 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 den finansiella rapporten från kvartal 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 har en decentraliserad organisation där bland annat finansverksamhet och ekonomi- och hyresadministration sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av bolagsledning och styrelse. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisor och utfallet rapporteras till styrelsen. Baserat på ovanstående anses det därför inte föreligga något behov av intern revision. 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 2010 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte för någon i företagets 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 6-12 månader och från den anställdes sida 6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid Årsstämman 2011.



#### 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 19 april 2010. 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.

#### ERSÄTTNING TILL VD

Christer Sundin - Fast ersättning 1 771 T kr per år, övriga förmåner 108 Tkr och pensionsavsättning 821 T kr (not 5). Övriga i koncernledningen (3 personer) – 2 744 Tkr, övriga förmåner 231 Tkr och pensionsavsättningar 924 Tkr (not 5).

---

# DIÖS LEDNING



## 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: 211 824 direktägda aktier samt 50 572 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: 2 741 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: 10 967 via bolag



## 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: 877 aktier

## REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Som underlag för vårt uttalande om bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget. Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Östersund den 14 mars 2011

Deloitte AB

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	86		3 377	41		3 504
Falan 20	Falun	Stora torget		5 854	15 905	518	1 084	23 361
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	471	619			600	1 690
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26		8 420	1 670			10 090
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan		709	2 263	60	259	3 291
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495			1 302
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	124		15 314	342	4 979	20 759
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 395	325	33		3 440
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	86		233		1 655	1 974
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3					6 000	6 000
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16				5 325		5 325
Dalpilen 10	Falun	Myntgatan 20		224	2273		662	3 159
Holmen 8	Falun	Holmgatan 9		15891	1757	17	1062	18727
Köpmannen 3	Falun	Holmgatan 13	670	530	180		400	1780
Nya Bergsskolan 4	Falun	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10			1 183	984		2 167
Västra Falun 13	Falun	Engelbrektsgatan 28, Stigaregatan 3		40		93		133
Teatern 6	Falun	Engelbrektsgatan 25, Stigaregatan 7A-B, Sturegatan 58		63	1 925			1 988
<b>Summa Falun</b>			<b>3 188</b>	<b>34 488</b>	<b>46 900</b>	<b>7 413</b>	<b>16 701</b>	<b>108 690</b>

Marknadsområde Borlänge	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Bordet 1	Borlänge	Mjälgåvägen 47			171	292	3 182	3 645
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1			32 681	49	795	33 525
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4		2 646	2 773	370	1 302	7 091
Mälaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18			883		350	1 233
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	401	3 589	1 631	823		6 444
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26		2 431	3 466	275		6 172
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37		72	6 534	32		6 638
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48		834	861	2 727	4 701	9 123
Hammaren 6	Borlänge	Hamnargatan 4-6		4 475	1 002	400		5 877
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 192	1 415	361		3 163
Sigrid 11	Borlänge	Stationsgatan 12		1 482	978	12		2 472
Kyrkåkern 8	Borlänge	Häradsvägen 20,22	239	1 172	820			2 231
Frigga 7	Borlänge	Målaregatan 1		1 276	2 196	122		3 594
Rolf 5	Borlänge	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	207	341	2 119		335	3 002
Rolf 2	Borlänge	Borganäsvägen 43		560	5 628	58	482	6 728
<b>Summa Borlänge</b>			<b>1 042</b>	<b>20 070</b>	<b>63 158</b>	<b>5 521</b>	<b>11 147</b>	<b>100 938</b>

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Furan 1	Söderhamn	Köpmangatan 13		2 481				2 481
Furan 9	Söderhamn	Köpmangatan 15	1 059	3 566	334		162	5 121
Furan 10	Söderhamn	Kungsgatan 10	709	257			316	1 282
Svalan 6	Söderhamn	Västra Tullgatan 12			1 150			1 150
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10		1 026	3 425	1 995		6 446
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6		332	2 911	25	2 289	5 557
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1 464	303			1 245	3 012
Norr 31:9	Gävle	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18		11 500	6 491	1 572	2 972	22 535
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52			159	2 336		2 495

Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1		1 829	1 180		3 009	
Alderholmen 19:2	Gävle	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A		793			793	
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4		809			809	
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A		1 155			1 155	
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B		1 181			1 181	
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22, N Rådmanngatan 8A-C, Drottningg. 21	1 415	2 211	2 358	5	136	6 125
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	88		1 168	200		1 456
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	209	220	2 578			3 007
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3			89		5 991	6 080
Norr 44:1	Gävle	Kyrkogatan 28, Hattmakarg. 2, N Centralg. 1, N Strandg. 27			3 247	552	1 345	5 144
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18			1 981	2 057		4 038
Näringen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12				592		592
Näringen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15						-
Näringen 6:4	Gävle	Lötängsgatan 13			904	624		1 528
Näringen 8:5	Gävle	Strömsbrovägen 19				5 945		5 945
Näringen 13:11	Gävle	Förrådsgatan 7			780	1 150		1 930
Näringen 16:6	Gävle	Kanalvägen 6			819	5 859	400	7 078
Sättra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2			3 134	75		3 209
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,		3 113	2 466	791	4 678	11 048
Sörby Urfsjäll 27:2	Gävle	Rälsgratan 2-4			354	4 688		5 042
Sörby Urfsjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35				2 223		2 223
Sörby Urfsjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10		2 530	688	9 928	123	13 269
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62			1 193			1 193
<b>Summa Gävle</b>			<b>4 944</b>	<b>27 539</b>	<b>41 996</b>	<b>41 797</b>	<b>19 657</b>	<b>135 933</b>

Marknadsområde Mora	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9			2 816	89		2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	713	349	327	156	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27		447	1 026	105	223	1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	3 497	333	308	531	276	4 945
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24	1 538	246		30		1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25		3 167	1 106	410	475	5 158
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20		573	2 082	50		2 705
Stranden 20:2	Mora	Millåkersgatan 6			3 895	369	298	4 562
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 397	904	287	20		2 608
Stranden 20:4	Mora	Hantverkargatan 14			2 059		507	2 566
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23		2 298	93		390	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan			15	18 908		18 923
<b>Summa Mora</b>			<b>8 821</b>	<b>8 681</b>	<b>14 036</b>	<b>20 839</b>	<b>2 325</b>	<b>54 702</b>

Marknadsområde Östersund	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen	1 418	140	12 884	1 670	23 879	39 991
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104			4 991	630		5 621
Förskinet 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431		208			1 639
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82			1 203		1 615	2 818
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B			1 700			1 700
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100			1 519	1 949		3 468
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46			4 153			4 153
Solögat 12	Östersund	Krondikesvägen 2	1 789		235			2 024

Strömmingen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A-B	750		163			913
Strömmingen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A-B	849	33	125			1 007
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A-B	1 225			30		1 255
Parketten 6	Östersund	Skogvaktarvägen 1-139	5 331					5 331
Varmblodet 1	Östersund	Havrevägen 9-43	5 671				183	5 854
Ängsbetet 4	Östersund	Skördevägen 1-44	3 600					3 600
Slätterrängen 7	Östersund	Nekvägen 2-92, Skylvägen 5-59	5 727					5 727
Nordsvensken 1	Östersund	Havrevägen 36-168	6 779					6 779
Brunflo-Viken 5:2	Östersund	Mariebyvägen 10 A-Å, 12 A-T	4 514				200	4 714
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1	4 565	443				5 008
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55		1 419	2 240		479	4 138
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20			3 173	830	6 870	10 873
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 78	648	2 006		22	399	3 075
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)					1 400	1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37		4 368		149	3 435	7 952
<b>Summa Östersund</b>			<b>44 297</b>	<b>8 409</b>	<b>32 594</b>	<b>5 280</b>	<b>38 460</b>	<b>129 040</b>

Marknadsområde Sundsvall	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24			4 244	368	873	5 485
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 052	700	100			1 852
Balder 3	Sundsvall	Norrmalmsgatan 8-10	3 676			526		4 202
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	574	200	354		274	1 402
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20-22	165	85	2 995	613	659	4 517
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1-3	933	1 005	77	1 201	193	3 409
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5				14 249		14 249
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36		546		600	1 140	2 286
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44		205	2 122	59		2 386
Tullen 10	Hämörsand	Köpmangatan 13			2 318	2 191		4 509
<b>Summa Sundsvall</b>			<b>6 400</b>	<b>2 741</b>	<b>12 210</b>	<b>19 807</b>	<b>3 139</b>	<b>44 297</b>

Marknadsområde Skellefteå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Anläggaren 1	Skellefteå	Servicegatan 29				1 733		1 733
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12				785		785
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3		926	2 624	952		4 502
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17		340	860	255		1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15			545			545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14				920		920
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1			3 442	2 622		6 064
Idun 6	Skellefteå	Nygatan 47	240	1 485	30	13		1 768
Idun 12	Skellefteå	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15		4 196	993	342	1 103	6 634
Kastor 6	Skellefteå	Stationsgatan 21			1 650			1 650
Lekatten 9	Skellefteå	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8	2 893	7 117	2 423	171	710	13 314
Loke 7	Skellefteå	Hörnallgatan 13, Nygatan 51, Torget 2	364	1 232	3 041	272	3 835	8 744
Orion 8	Skellefteå	Kanalgatan 41 A-B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	979	873	883	397	394	3 526
Polaris 8	Skellefteå	Kanalgatan 45 A-B Kanalgatan 49, Torggatan 2		629	1 830	401		2 860
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	871		2 546	335		3 752
<b>Summa Skellefteå</b>			<b>5 347</b>	<b>16 798</b>	<b>20 867</b>	<b>9 198</b>	<b>6 042</b>	<b>58 252</b>

Marknadsområde Luleå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt	
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17		107	628	6 626	266	7 627	
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23		10	3 350		90	3 450	
Svartön 18:28	Luleå	Viktoriovägen 1 , 3				2 567		2 567	
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19			3 905			3 905	
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum			19 528	68	185	19 781	
Bergnäset 2:671	Luleå	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B			7 335	3 798	2 090	13 223	
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24		394	278	816	50	1 538	
Flygfisken 6	Piteå	Sundsgatan 2		177	294		248	719	
Stadsön 8:10	Piteå	Reläggatan 9			442			442	
Stadsön 8:24	Piteå	Amperegatan 12			537	1 031		1 568	
Stadsön 8:31	Piteå	Fläktgatan 28		953	186	514		1 653	
Stadsön 8:33	Piteå	Fläktgatan 26 B				904		904	
Stadsön 8:41	Piteå	Källbogatan 69		2 282				2 282	
Stadsön 8:8	Piteå	Fabriksgatan 17		1 900		618		2 518	
Öjebyn 33:161	Piteå	Hammarvägen 41		1 320				1 320	
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12				4 321		4 321	
<b>Summa Luleå</b>			-	<b>7 143</b>	<b>36 483</b>	<b>21 263</b>	<b>2 929</b>	<b>67 818</b>	
<b>Totalt Diös</b>				<b>74 039</b>	<b>125 869</b>	<b>268 244</b>	<b>131 118</b>	<b>100 400</b>	<b>699 670</b>

# FLERÅRS- ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter	486,0	462,9	452,8	351,5	231,8
Övriga intäkter	13,2	14,5	17,1	20,4	2,9
Fastighetskostnader	-213,6	-204,5	-209,8	-174,1	-104,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>285,6</b>	<b>273,0</b>	<b>260,0</b>	<b>197,8</b>	<b>129,9</b>
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-4,0	-3,9	-4,1	-2,8	-0,3
Central administration	-30,9	-32,4	-27,4	-22,7	-17,3
Värdförändring fastigheter, realiserad	10,7	0,5	10,6	0,3	-
Värdförändring fastigheter, orealiserad	163,2	-52,9	-234,0	35,9	167,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>424,6</b>	<b>184,2</b>	<b>5,1</b>	<b>208,5</b>	<b>279,6</b>
Orealiserade värdförändringar räntederivat	3,5	32,4	-46,6	-	-
Resultat från finansiella poster	-122,3	-105,9	-134,1	-77,4	-37,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>305,8</b>	<b>110,7</b>	<b>-175,7</b>	<b>131,1</b>	<b>241,7</b>
Aktuell skatt	-10,0	-2,1	-1,6	-2,0	-0,6
Uppskjuten skatt	-61,9	-3,1	39,1	9,9	-8,1
Minoritetens andel	-3,6	-1,4	8,3	4,7	-
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>230,3</b>	<b>104,1</b>	<b>-129,9</b>	<b>143,7</b>	<b>233,0</b>

BALANSRÄKNING, Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Förvaltningsfastigheter	5 203,7	3 906,2	3 898,8	4 067,3	2 246,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	9,2	11,1	13,2	23,0	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	6,1	8,3	2,8	0,7	-
Uppskjuten skattefordran	36,8	120,1	122,7	83,5	73,9
Kortfristiga fordringar	51,9	46,1	37,5	79,9	22,3
Likvida medel	60,8	48,7	36,7	37,5	123,8
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>5 368,6</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>	<b>4 291,9</b>	<b>2 470,0</b>
Eget kapital	1 518,3	1 154,5	1 080,6	1 369,3	1 216,0
Långfristiga skulder	3 654,2	2 472,1	2 467,7	2 706,5	1 150,0
Kortfristiga skulder	196,1	513,9	563,4	216,1	104,0
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 368,6</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>	<b>4 291,9</b>	<b>2 470,0</b>

Kassaflödesanalyser, Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,7	87,0	52,0	156,8	107,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-537,0	-49,1	-30,6	-1 252,1	-405,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	510,4	-26,0	-22,2	1 009,0	364,9
Årets kassaflöde	12,1	12,0	-0,8	-86,3	66,5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>60,8</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>	<b>37,5</b>	<b>123,8</b>

## Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %	17,2	9,3	-10,6	11,1	25,8
Avkastning på totalt kapital, %	9,0	5,3	-0,5	6,2	13,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,8	6,0	-1,1	6,5	13,5
Soliditet, %	28,3	27,9	26,3	31,9	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	69,9	71,1	71,0	65,6	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	1,7	2,2	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,3	1,9	0,9

## Data per aktie

Resultat per aktie, kr	6,74	3,06	-3,82	4,26	8,46
Eget kapital per aktie, kr	40,63	33,99	31,81	40,31	36,51
Kassaflöde per aktie, kr	3,59	3,90	2,73	2,75	2,68
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	34 148	33 968	33 968	33 771	27 548
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	37 365	33 968	33 968	33 968	33 302
Utdelning	1,75 <sup>1</sup>	1,75	1,40	1,40	1,10

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal fastigheter	142	114	120	127	53
Uthyrbar yta	699 670	547 350	558 900	581 822	315 154
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	5 203,7	3 906,2	3 898,8	4 067,3	2 246,3
Hysesvärde, Mkr	536,9	512,2	498,5	379,5	256,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,4	90,8	92,6	90,5
Överskottsgrad, %	58,8	59,0	57,4	56,3	56,1

<sup>1</sup>Styrelsens förslag



# DEFINITION NYCKELTAL

## 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 utspädningsseffekt.

### 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.

### Genomsnittligt antal utestående aktier

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

### Antal utestående aktier

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, tomträtsavgäld, fastighets-skatt och fastighetsadministration.

### Driftkostnader

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

### Fastighetskategori

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

### 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.



PRODUKTION DIÖS ÅRSREDOVISNING 2010

---

**DIÖS MARKNAD 2010/2011**

Grafisk Form/ Art director: Anette Julander. Tabeller och diagram/assistent Johanna Suders. Foto studioplåtning: Tina Stafrén och Sandra Pettersson/fotografina.se. Övriga foton: Anna Rex. Texter: Christer Sundin, Margaretha Bygdeståhl, Rolf Larsson, Ingemar Larsson, Linda Niiä samt Trampolin PR. Tryck: Berndtssons Tryckeri AB, Östersund

**Läs mer på  
dios.se**

**Diös**

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund // Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge // Falun, Trotzgatan 37C, 791 22 Falun // Mora, Box 317, 792 25 Mora // Gävle, Hamntorget 6, 803 10 Gävle // Sundsvall, Box 300, 851 05 Sundsvall // Östersund, Öneslingan 5, 832 51 Frösön // Åre, Kurortsvägen 20, 830 13 Åre // Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå // Skellefteå, Hörnellgatan 13, 93130 Skellefteå



ISBN 978-91-979557-0-6