

Diös



2-10-2 ÅRSREDOVISNING

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2012, NR 8



SAMMANFATTNING SID 4

ÅRET I KORTHET SID 6

VD HAR ORDET SID 8

FASTIGHETSVÄRDERING SID 10

FASTIGHETSBESTÅND SID 12

AFFÄRSMODELL SID 14

FINANSIERA SID 16

VÅR MARKNAD SID 18

19 DALARNA

20 GÄVLEBORG

21 VÄSTERNORRLAND

22 JÄMTLAND

23 VÄSTERBOTTEN

24 NORRBOTTEN

MÖJLIGHETER OCH RISKER SID 25

**ANSVARSFULLT OCH HÅLLBART
FÖRETAGANDE** SID 28

STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET SID 31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE SID 32

38 RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

39 BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

40 RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

41 BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

42 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

43 KASSAFLÖDESANALYSER

44 NOTER

58 ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

59 REVISIONSBERÄTTELSE

60 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

64 STYRELSE

65 LEDNING

66 AKTIEN

68 FLERÅRSÖVERSIKT

69 DEFINITION NYCKELTAL

70 FASTIGHETSFÖRTECKNING

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag med visionen att bli det mest framgångsrika på vår marknad. Vi förvärvar, förädlar, förvaltar och försäljer fastigheter på en stabil marknad som sträcker sig från Borlänge till Luleå. Marknaden är indelad i områdena Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Vart och ett med sin speciella styrka och marknadsfördel. Genom att vara en aktiv fastighetsägare och en engagerad partner med tydlig närvaro på våra orter, skapar vi värdetillväxt i bolaget. Sedan starten 2005 har vi haft en kontinuerlig tillväxt i fastighetsportföljen som per den 31 december 2012 uppgick till 11,9 miljarder kronor. Genom god lönsamhet ger vi våra aktieägare en hög utdelning och stabil avkastning på eget kapital.



DIÖS VISION

VI SKA VARA DET MEST FRAMGÅNGSRIKA FASTIGHETSBOLAGET
PÅ VÅR MARKNAD.

AFFÄRSIDÉ

VI SKA SKAPA VÄRDETILLVÄXT I BOLAGET GENOM ATT VARA EN INNOVATIV OCH
AKTIV FASTIGHETSÄGARE SAMT EN ENGAGERAD PARTNER MED TYDLIGT FOKUS
PÅ HÅLLBARHET OCH NÄRVARO PÅ VÅRA PRIORITERADE TILLVÄXTORTER.

MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL SKA ÖVERSTIGA DEN RISKFRIA RÄNTAN MED
MINST 6 PROCENTENHETER.

UTDELNING TILL BOLAGETS AKTIEÄGARE SKA UPPGÅ TILL 50% AV RESULTAT
EFTER SKATT, EXKLUSIVE OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR.

DRIVKRAFTER

- VI SKA PROFESSIONELLT JOBBA MED VÅR AFFÄRSMODELL:
FÖRVÄRV, FÖRÄDLNING, FÖRVALTNING OCH FÖRSÄLJNING.
- VI SKA BYGGA ETT STARKT OCH TYDLIGT VARUMÄRKE.
- VI SKA JOBBA MED MÄNNISKOR FÖR MÄNNISKOR
I EN "WIN-WIN-MODELL".
- VI SKA VARA EN AKTIV PART I SAMHÄLLSUTVECKLINGSFRÅGOR
PÅ VÅRA HUVUDORTER.

KÄRNVÄRDEN

DYNAMISK

VI RÖR OSS MED KRAFT FRAMÅT FÖR ATT PÅ ETT DRIFTIGT SÄTT NÅ MÅL
OCH LÖSA PROBLEM.

INNOVATIV

VI TÄNKER NYTT, ANNORLUNDA OCH GÄRNA EN GÅNG TILL.

ÖPPEN

VI UPPTÄDER PÅ ETT TILLGÄNGLIGT OCH VÄLKOMNANDE SÄTT,
HYLLAR UPPRIKTIGHET OCH ÄR KOMMUNIKATIVA.

SERIÖS

VI ÄR ENGAGERADE OCH ANSVARSFULLA, VÄRNAR OM KVALITET
OCH SAKLIGHET I DET DAGLIGA ARBETET.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2012	2011	2010	2009	2008
Årets resultat, Mkr	432	177	234	106	-138
Förvaltningsresultat, Mkr	339	132	128	131	94
Hysesintäkter, Mkr	1 300	587	486	463	453
Driftöverskott, Mkr	766	327	286	273	260
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	180	175	163	-53	-234
Ekonomisk uthyringsgrad, %	88,8	89,6	90,5	90,4	90,8
Resultat per aktie, kr	5,73	4,58	6,74	3,06	-3,82
Eget kapital per aktie, kr	41,30	36,46	40,63	33,99	31,81
Utdelning per aktie, kr	2,30 ¹	1,10	1,75	1,75	1,40

¹ Styrelsens förslag

INTÄKTER

1 331,3 MKR (601,4)

DRIFTÖVERSKOTT

766,2 MKR (327,3)

FÖRVALTNINGSRESULTAT

339,8 MKR (132,4)

EGET KAPITAL PER AKTIE

41,30 KR (36,46)

STYRELSEN FÖRESLÅR UTDELNING OM

2,30 KR PER AKTIE (1,10)

FÖRVÄRV

- I april förvärvades fastigheten Lund 1:17, Åre. Köpeskillingen uppgick till 5,3 Mkr.

FÖRÄDLING

- Investeringar om 151,9 Mkr gjordes i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRSÄLJNING

- Den 1 februari 2012 såldes tomträtten Sundsvall Kanonen 1. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1, Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 11 Mkr.
- Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.
- Den 1 juni 2012 såldes del av fastigheten Kommunalmannen 4, Östersund. Försäljningspriset uppgick till 4 Mkr.
- Den 1 juni 2012 såldes fastigheten Västra Falun 13, belägen i centrala Falun. Försäljningspriset uppgick till 0,8 Mkr.
- Den 19 september 2012 såldes en del av fastigheten Björken 8 i Falun. Försäljningspriset uppgick till 3,0 Mkr.
- Den 10 oktober 2012 såldes tomträtten till Niten 1 i Östersund. Försäljningspriset uppgick till 2,3 Mkr.
- Den 26 november 2012 tecknades avtal om försäljning av två registerfastigheter, Mercurius 5 och 12, i Sundsvall. Försäljningen skedde i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 140 Mkr. Fastigheterna tillträds efter ny fastighetsbildning vilket inte var klart den 31 december 2012.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den 25 oktober 2012 offentliggjordes namnen på de fyra representanter som ingår i valberedningen inför årsstämman den 25 april 2013. Därefter har Klöver AB avsagt sig sin plats vilken ersätts av Bengtssons Tidnings AB, Jonas Bengtsson. Diös valberedning består av de fyra största ägarna och principen om ersättare går till den som storleksmässigt står närmast i tur. Efter förändringen består valberedningen av följande representanter: AB Persson Invest, Bob Persson. Humlegården Holding III AB, Per-Arne Rudbert. Brinova Inter AB, Bo Forsén. Bengtssons Tidnings AB, Jonas Bengtsson.
- Den 9 januari 2013 såldes fastigheten Muttern 3 i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 3,5 Mkr.
- Den 6 mars 2013 offentliggjordes Clas Ohlsons etablering i IN-gallerian i Sundsvall.

Q1

- En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 31 mars 2012 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 0,25 procent (1,4), motsvarande 28,7 Mkr (71,3). Under perioden såldes fyra (två) fastigheter med en realiserad värdeförändring om 6,1 Mkr (5,7).
- Hyresintäkter för första kvartalet uppgick till 324,5 Mkr (148,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,2 procent (90,0).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6,3 Mkr (5,6) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- Totala fastighetskostnaderna uppgick till 155,0 Mkr (77,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,6 Mkr (3,8) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefakturerats till hyresgäster.

Q2

- En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 30 juni 2012 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 0,36 procent (0,5) motsvarande 43,0 Mkr (25,3). Under perioden såldes en (åtta) fastighet med en realiserad värdeförändring om 1,7 Mkr (3,9).
- Hyresintäkter för andra kvartalet uppgick till 324,3 Mkr (148,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,1 procent (90,0).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7,6 Mkr (2,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- Totala fastighetskostnaderna uppgick till 129,4 Mkr (55,5). Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,0 Mkr (1,7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefakturerats till hyresgäster.

Q3

- En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 30 september 2012 utfördes. Värderingen visade en minskning om cirka 0,15 procent (0,4), motsvarande -17,8 Mkr (27,0). Under perioden såldes fem (två) fastigheter och två delavyttringar med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr (27,0).
- Hyresintäkter för tredje kvartalet uppgick till 322,7 Mkr (144,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,9 procent (89,3).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7,6 Mkr (2,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- Totala fastighetskostnaderna uppgick till 130,9 Mkr (61,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,7 Mkr (1,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefakturerats till hyresgäster.

Q4

- En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 31 december 2012 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 1,07 procent (1,0), motsvarande 125,7 Mkr (51,6). Under perioden såldes sex (0) fastigheter och fyra delavyttringar med en realiserad värdeförändring om 0,6 Mkr (0).
- Hyresintäkter för fjärde kvartalet uppgick till 328,7 Mkr (145,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,1 procent (89,3).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9,6 Mkr (3,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- Totala fastighetskostnaderna uppgick till 148,8 Mkr (80,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 2,7 Mkr (1,3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefakturerats till hyresgäster.



Ännu ett spännande år i bolagets historia har passerat. Ett år då vi genomförde omfattande integrationsprocesser som ett resultat av förvärvet av Norrvidden. Det intensiva integreringsarbetet innebar stora utmaningar. Tack vare medarbetarnas stora engagemang har vi byggt en god grund för fortsatt utveckling.

Samtidigt som vi implementerade verksamhetssystem för bland annat ekonomihantering, fakturahantering, energihantering och hyresadministration, lyckades vi överträffa förväntat resultat. En bedrift som visar vilken potential vi har i form av gott ledar- och medarbetarskap.

Samordningseffekterna av förvärvet visar sig i både intäktsökningar och kostnadsbesparingar. Resultatet efter skatt uppgick till 431,6 Mkr (177,2), förvaltningsresultatet steg till 339,8 Mkr (132,4) och värdet på fastighetsbeståndet steg till 11 877,6 Mkr (11 562,2). Den uppmärksamhet som vi har fått genom förvärvet av Norrvidden märks i värderingen av vår aktie som steg med 26 procent under året, klart bättre än genomsnittet i branschen. Med ett fastighetsvärde om 11,9 miljarder kronor är vi nu det största privata fastighetsbolaget på vår marknad, med en dominerande ställning på flera orter. Genom att vara en aktiv fastighetsägare och en engagerad part i samhällsutvecklingen bidrar vi till utvecklingen norr om Dalälven.

CHRISTER SUNDIN, VD

STÖRRE FLEXIBILITET FÖR VÅRA KUNDER

Vi har idag en mångfald när det gäller både prisbild och typ av lokal vilket skapar flexibilitet för våra kunder. Vårt stora bestånd och varierade portfölj ger oss goda förutsättningar att både förvärva nya fastigheter som ytterligare stärker vår position, förädla befintliga fastigheter och försälja fastigheter som inte passar in i beståndet. Detaljhandeln är ett spännande område där vi utvecklar vår verksamhet. Vi är idag den störste ägaren av butikslokaler på flera av våra orter och äger sju gallerior – i Falun, Gävle, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå.

Våra huvudorter, regionstäderna norr om Dalälven kompletterat med Skellefteå och Borlänge, är tillväxtorter både när det gäller befolkning och ett varierat näringsliv. Båda faktorerna krävs för att vi som fastighetsbolag ska kunna verka och samtidigt vara en faktor i den pågående samhällsbyggnaden. Den norrländska fastighetsmarknaden är fortsatt stark och under året har vi ökat vår nettouthyrning med knappt 30 Mkr. Hyresgästerna betraktar oss som en pålitlig hyresvärd. Ett förtroende som är mycket viktigt för oss att utveckla och bevara.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Vi fortsätter vårt stora fokus på ökad uthyrningsgrad och energieffektivisering där vi ser att små insatser ger omfattande resultatförstärkning. Som stor fastighetsägare vill vi bidra till att minska den stora del av världens totala energiförbrukning som fastighetsbranschen står för i byggande, uppvärmning, ventilering och kylning av fastigheter. Vårt årliga mål är att energieffektivisera med fem procent. Det är ett mål som styr mot minskade kostnader för såväl bolaget som för våra hyresgäster samtidigt som det leder till minskad miljöpåverkan. Vi miljöcertifierade även ytterligare en fastighet

enligt Sweden Greenbuilding. Även om vi har vidtagit åtgärder i rätt riktning för att minska vår miljöpåverkan, återstår mycket att göra. Under 2013 arbetar vi för ökad struktur och mätbarhet i miljöarbetet genom bland annat mål, åtgärdsplaner och uppföljning.

FÖRBÄTTRINGSFOKUS

En förutsättning för att vi ska nå vår vision om att bli det mest framgångsrika fastighetsbolaget på vår marknad, är att medarbetare och kunder trivs och vill utvecklas i bolaget. Bolagets framgång hänger på att vi är rätt dimensionerade, att vi har rätt kompetens på rätt plats, att det finns arbetsglädje och att vi arbetar mot gemensamma mål. Under året skapade vi en organisationsstruktur med en indelning av verksamheten i sex marknadsområden. Stödfunktionerna har centraliserats till huvudkontoret i Östersund. Grunden är nu på plats, vilket ger oss goda förutsättningar att fokusera på förbättringar. Under året genomförde vi två strategiskt viktiga indexundersökningar, NMI och NKI. Att kartlägga vad som driver nöjdhet gör det enklare att sätta mål för och följa upp våra prioriterade insatser.

Jag är övertygad om att Diös fortsätter att övertyga med ännu starkare resultat och balansräkning. Vi kommer att fortsätta utveckla vår förvaltningsverksamhet. Samtidigt kommer förädlingsprocessen i att utveckla våra fastigheter innebära en fokusering i det korta perspektivet. Jag ser en stor potential i våra fastigheter vad gäller både resultat- och värdeförbättringar. Vår generösa utdelningspolicy är uppskattad och ökar intresset för aktien. Den starka kursuppgången och vårt förslag till årsstämman om en höjning av utdelningen till 2,30 kr/aktie, är en god sammanfattning av året.

VÄRDERING AV VÅRA FASTIGHETER

Transaktionsvolymen under 2012 bidrog till en ännu högre omsättning än 2011. Att Sverige har en väl fungerande transaktionsmarknad är viktigt på många sätt – inte minst för svenska fastighetsägare själva – men även för att köpare och säljare ska känna sig trygga med vad de köper respektive säljer.

Majoriteten av fastighetsaffärerna skedde under årets sista del, ett utfall av att fastighetsaffärer idag generellt tar mycket längre tid på grund av bland annat finansieringsproblem. Mot bakgrund av detta är en rimlig gissning att transaktionsvolymen inte kommer att hålla samma tempo framöver. Samtidigt är fastigheter attraktiva investeringar. Marknadens tilltro till fastigheter som goda investeringsobjekt är fortsatt stor, vilket är ett starkt hälsotecken för fastighetsbranschen.

EXTERN FASTIGHETSVÄRDERING

Savills genomför kvartalsvis på uppdrag av Diös Fastigheter AB (Diös) externa värderingar av 25 procent av Diös fastighetsbestånd. Värdering sker i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. För resterande del görs en intern bedömning, baserad på senast gjorda externa värdering. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas varje fastighet. Savills dokumenterar och analyserar hyres- och fastighetsmarknaden i hela landet och har en omfattande köp- och försäljningsrådgivning som stöd i värdebedömningarna. Fastighetsbeståndet som tillkom genom förvärvet av Norrvidden har per den 31 december 2012 externvärderats av DTZ. Av före detta Norrviddens bestånd har 200 av totalt 207 externvärderats. Resterande del har värderats genom en intern bedömning som har kvalitetssäkrats av DTZ.

METOD

Syftet med värderingen är att bedöma de enskilda fastigheternas marknadsvärde. Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Varje fastighet värderas individuellt och eventuella portföljeffekter beaktas alltså inte. Som huvudmetod vid värderingsbedömningarna används kassaflödeskalkyler,

där kassaflöden och restvärden nuvärdeberäknas. Marknadsvärdet har för varje enskilt värderingsobjekt bedömts med hjälp av en femårig kassaflödesanalys och räknas fram genom att nuvärdeberäkna kalkylperiodens kassaflöden. Det vill säga, fastighetsvärdet är summan av nuvärdet av respektive års driftöverskott, minus återstående investeringar och igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt det bedömda restvärdet år sex.

Som underlag för värderingarna har värderingsbolagen haft tillgång till samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Underlaget har innehållit historiska siffror för perioden 2005-2012 samt prognoser för 2013. Utöver detta har förvaltare och marknadsområdesansvariga på respektive område levererat specifika uppgifter för respektive värdering.

Diös fastighetsbestånd besiktigas kontinuerligt för att värderingarna ska hålla en hög kvalitet. Besiktningarna omfattar både den utvändiga och den invändiga standarden. Avsikten med besiktningarna är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållningsbehov, positionering samt hur attraktiva lokalerna anses vara. Samtidigt görs en genomgång av 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 får man ett mått på den typen av känslighet i värderingen. Det har visat sig att värdebedömningar och kalkyler 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, kompensation för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten. Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som offentliggörs 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.

VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2012 uppgick till 11 877,6 Mkr (11 562,2). Orealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick till 179,6 Mkr (175,2). De positiva värdoförändringarna 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 DTZ har angett osäkerhetsintervallet till +/- 7,0 procent. För Diös del innebär det ett värdeintervall på 11 018-12 737 Mkr.





DIÖS STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2012

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	19	54 086	4,2	3,3
Arbetsförmedlingen	25	27 208	2,1	2,0
Swedbank AB	11	20 313	1,6	3,1
Östersunds kommun	38	19 007	1,5	5,0
Falu Kommun	9	17 727	1,4	5,0
Ählens AB	8	16 377	1,3	2,8
Polismyndigheten	11	13 168	1,0	3,3
Axfood	6	12 518	1,0	1,4
Posten Sverige AB	14	12 137	0,9	2,6
Kappahl	5	11 763	0,9	5,2
TOTALT STÖRSTA HYRESGÄSTER	182	204 303	15,7	3,4

KUNDKRETS

Diös fastighetsbestånd utgörs till övervägande del av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2012 av 378 fastigheter med en total uthyrbar area på 1 504 738 kvm och ett marknadsvärde som uppgick till 11 878 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 1 300 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,8 procent.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde per 2012-12-31 uppgick till 1 464 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 164 Mkr. Av fastigheternas totala area om 1 504 738 kvm var 268 396 kvm vakanta per den 31 december 2012, vilket motsvarar en area-mässig vakansgrad om cirka 18 procent.

HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

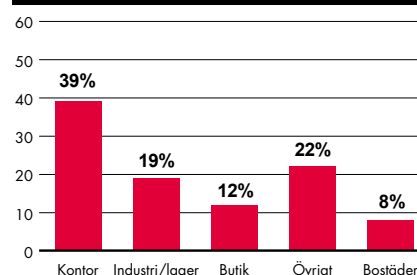
Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2012 uppgick till 1 300,2 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2012 totalt 2 781 lokalyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 123 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentindex.

KUNDSTRUKTUR

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler det vill säga kontor och butiker. Dessa stod för 58 procent av hyresvärdet per 2012-12-31. Bostäder stod för 12 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna svarade för 22 procent och övriga lokaler för 8 procent. Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2012

för 16 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter, vilket motsvarar cirka 204 Mkr. Trafikverket är största hyresgäst. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,4 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag.

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2012

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2012, Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	151	49 564	47,1	4
	2013	706	152 538	153,6	12
	2014	816	273 715	298,4	23
	2015	607	240 502	248,9	19
	2016+	501	357 057	374,9	29
Totalt lokalhyresavtal		2 781	1 073 376	1 122,9	86
Bostadshyresavtal		2 290	167 265	151,1	12
Övriga hyresavtal		5 534	-	26,9	2
TOTALT		10 605	1 240 641	1 300,9	100

FÖRVÄRVA

Vår strategi är att förvärva attraktiva fastigheter eller hela bestånd med hög förädlingspotential.

Som tillväxtbolag är förvärv av fastigheter en betydelsefull komponent för Diös affär. Vår förvävsstrategi bygger på att söka attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd i centrala lägen på prioriterade orter i syfte att behålla den låga risken. I och med förvärvet av Norrvidden har vi breddat vår portfölj och därmed vårt kunderbudande. Värdemässigt ligger tyngdpunkten i fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund.

FÖRÄDLA

Genom att aktivt utveckla befintliga fastigheter höjer vi värdet i fastighetsbeståndet.

Vårt förädlingsarbete utgår från analyser av förutsättningar och framtidspotential. Analyserna ger oss underlag för att fastställa vilken typ av fastigheter som kommer att efterfrågas på respektive ort i framtiden. Här är kontakter och lokal-kännedom av stor vikt. För att säkra en framtida fastighetsstruktur arbetar vi i nära samarbete med kommuner, näringslivsrepresentanter, politiker och länsinvånare. För närvarande pågår 17 större förädlingsprojekt. Projektvolymen anpassas helt efter marknadens efterfrågan, vilket minimerar riskerna i projekten. Under 2012 har vi investerat sammanlagt 151,9 Mkr i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd.

EXEMPEL PÅ NÅGRA FÖRÄDLINGSPROJEKT

Kansliet 20, Falun

Norr 40:3, Sundsvall

Nejonögat 3, Östersund

Abborren 11, Luleå

FÖRVALTA

Vi skapar effektiv förvaltning genom långsiktiga hyresgästrelationer, en rationell och kostnadseffektiv ekonomisk och teknisk förvaltning samt genom att vara en aktiv part på den lokala fastighetsmarknaden.

Vår fastighetsstruktur består av fyra huvudsegment: Kontor, handel, bostäder och industri. På våra tillväxtorter är vakansgraden på bostadssidan historiskt låg. Vakansgraden inom kontor och handel är normalt sett högre. Uthyrningsgrad är ett viktigt nyckeltal som ger stort genomslag på vårt resultat. Målet är att inom en treårsperiod komma upp till 93 procent. Ett annat viktigt mål är att optimera driftkostnaderna. Genom effektiv och hållbar förvaltning skapar vi det mervärde som gynnar såväl våra ägare som våra hyresgäster.

VID UTGÅNGEN AV 2012 ÄGDE DIÖS

378 FASTIGHETER

FÖRSÄLJA

Genom försäljning av färdigförädlade fastigheter och fastigheter på marknader som inte visar tillväxt, säkerställer vi skapade värden.

Affärsmodellen har största fokus på förädling och förvaltning av fastigheter. Genom försäljning realiserar vi skapade värden och möjliggör nya förvärv. Under året har 6 (12) fastighetsförsäljningar och 4 (0) delavyttringar genomförts med en realiserad värdeförändring om 8,9 Mkr (31,8) före skatt. Genom vår strategi att satsa på attraktiva A-lägen, säljer vi våra fastigheter till god vinst.

GENOMFÖRDA FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2012

Datum	Antal	Ort	Area, kvm	Köpeskillning, Mkr
2012-02-01	1	Sundsvall	1 515	2,2
2012-02-01	1	Borlänge	3 645	11
2012-02-15	2	Skellefteå	2 000	7,5
2012-06-01	1	Östersund	1 470	4
2012-06-01	1	Falun	133	0,8
2012-09-12	1	Sundsvall	892	0,8
2012-09-19	1	Falun	1 100	3,0
2012-10-10	1	Östersund	1 400	2,3
2012-11-30	1	Sundsvall	75	0,2

FINANSIELL STRATEGI

Diös finansiering och hantering av finansiella risker sköts enligt den finanspolicy som styrelsen har fastställt. Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. För att skapa effektivitet och kvalitetskontroll är vår finansiella verksamhet koncentrerad till moderbolaget. Inom moderbolaget finns vår finansfunktion, som fungerar som en internbank med ansvar för koncernens finanser.

MÅLEN ÄR TYDLIGA: EN KAPITALSTRUKTUR MED EN SOLIDITET OM MINST 25 PROCENT OCH EN RÄNTETÄCKNINGSGRAD OM MINST 1,8 GÅNGER. VI SKA MINIMERA VÅRA RÄNTE- OCH KREDITRISER FÖR ATT SÄKERSTÄLLA TILLGÅNGEN AV LIKVIDITET OCH LÅNGSIKTIG FINANSIERING AV VÅR VERKSAMHET.

DIÖS PER 31 DECEMBER 2012

Koncernens räntebärande skulder: 7 892,6 Mkr (8 000,3)

Årlig genomsnittsränta inklusive effekter av derivatinstrument: 3,75 procent (4,20) exklusive länelöften och 3,77 procent (4,21) inklusive länelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2012 skulle innebära att räntekostnaden, inkl. effekt av derivatinstrument, ökar med 37 Mkr på årsbasis (43).

Årlig genomsnittlig låneränta: 3,21 procent (4,09)

Årlig genomsnittlig kostnad derivatinstrument: 0,54 procent (0,11)

Årlig genomsnittlig kostnad för länelöften: 0,02 procent (0,01)

Genomsnittlig räntebindningstid: 2,3 månader (2,8)

Genomsnittlig kapitalbindningstid: 2,9 år (3,9)

Värde derivatinstrument: 4 200,0 Mkr (2 600,0)

Derivatinstrumentens genomsnittliga löptid: 4,1 år (5,0)

Sammanvägd genomsnittlig räntebindningstid räntor och derivatinstrument: 2,4 år (1,1)

Värde på uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet: 9 146 Mkr (9 321)



FINANSIERING

Finanspolicyn fastställer vd:s ansvar, och hur arbetsfördelningen och delegeringen mellan vd och ekonomichef ser ut. Finanspolicyn reglerar även hur Diös finansiella risker ska hanteras, med tydliga mandat och limiter. Riskorganisationen utgår från den i finanspolicyn definierade ansvarsfördelningen för riskhantering.

Finanspolicyn fastställer att Diös finansiella verksamhet ska vara koncentrerad i moderbolaget. Den ska bedrivas så att kostnader för finansiell riskhantering minimeras. Diös finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Detta medför att koncerninterna transaktioner inte nödvändigtvis behöver innebära att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Istället upptas externa lån först efter en bedömning av det samlade lånebehovet i koncernen.

Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt penninghantering. För att möjliggöra nettohantering av betalningsflödena, arbetar finansfunktionen med ett koncernövergripande kontosystem. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning. Därefter genomförs vid behov räntederivattransaktioner för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

FINANSPOLICYNS MÅL 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 beslut om eventuella förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen på de finansiella marknaderna.

Bedömer bolaget att en förändring ska ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, ska beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall ska besluten förankras i bolagets styrelse innan de verkställs. Läs mer om Diös riskhantering på sid. 25-27, och i bolagsstyrningsrapporten på sid. 60-63.

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 långgivarnas 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. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2012 till 12 193 Mkr (11 879). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 3 086 Mkr (2 724) dels skulder om 9 107 Mkr (9 154) varav 7 893 Mkr (8 000) var räntebärande.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

För att begränsa finansieringsrisken är Diös policy, att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, ska uppgå till mellan två och fyra år samt att lånens förfallostruktur ska vara jämnt fördelad över tid. Diös ska även arbeta med bindande kreditlöften som har en jämn förfallostruktur för att minska risken vid omförhandling. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2012 uppgick till 7 893 Mkr (8 000) med en årlig genomsnittsränta på 3,21 procent (4,09) exklusive lånelöften och 3,23 procent (4,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2 månader (3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (3,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 4 200 Mkr (2 600) med en återstående genomsnittlig löptid på 4,1 år (5,0). Årlig genomsnittsränta inklusive effekter av derivatinstrument är 3,75 procent (4,20) exklusive lånelöften och 3,77 procent (4,21) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2012 skulle innebära att räntekostnaden, inkl. effekt av derivatinstrument, ökar med 37 Mkr på årsbasis (43).

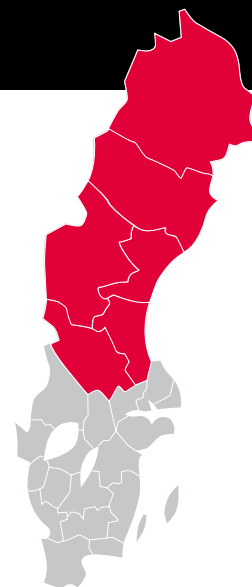
PANTBREV

Uttagna pantbrev i Diös fastighetsbestånd per den 31 december 2012 uppgick till 9 146 Mkr (9 321).

FINANSPOLICY		
Finansiella nyckeltal	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75%	66,4%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,0 ggr
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	2–4 år	2,4 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	268,7 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25%	25,3%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR – PER DEN 31 DECEMBER				
Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Tkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Tkr	Utnyttjat, Tkr
2013	7 892,6	3,21	936,0	888,5
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 308,7
2016	-	-	3 700,0	3 698,4
TOTALT	7 892,6	3,21	8 161,3	7 892,6

STARKAST MARKNAD I NORR



Fastighetsmarknaden står, till skillnad från många andra näringar, relativt stabil trots den oroliga världskonjunkturen. Låg statsskuld, hög sparkvot och god transparens samt en stabil inhemsk efterfrågan och en konkurrenskraftig export, påverkar såväl inhemska institutioner som internationella investerares efterfrågan på säker avkastning. Det gynnar kassaflödena för högkvalitativa svenska fastigheter. Andelen utländska investerare ökade med 4 procent jämfört med 2011. Finansieringssvårigheter gör dock att affärer tar längre tid än vanligt. Oron i konjunkturen påverkar efterfrågan på fastigheter i mindre attraktiva lägen och segment.

2012 uppgick transaktionsvolymen i Sverige till 107 miljarder kronor, den högst noterade volymen sedan 2008. Fördelat på lokalslag stod kontor för 32 procent, bostäder för 21 procent, handel för 14 procent och industri och lager för 7 procent. Under december skedde flera större fastighetsaffärer. Den största var Tredje AP-fondens förvärv av Kungsledens femtioprocentiga andel i Hemsö. Institutioner och pensionsbolag stod i övrigt för huvuddelen av fastighetsförvärven.

Stockholmsbörsens fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate GI, noterade en fortsatt stark utveckling med ökad attraktivitet för fastighetsaktier. Totalavkastningen på de underliggande fastigheterna i den noterade sektorn uppgick till 8,1 procent bestående av 5,5 procent direktavkastning och 2,5 procent värdetillväxt jämfört med 8,8 procent för helåret 2011.

STARKAST KONJUNKTUR I NORR

Diös marknad, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, fortsatte vara stabil och den norrländska konjunkturen låg på en normalnivå under 2012. Fastighetsbranschen, som utgör en betydande del av det norrländska näringslivet, hade till och med ett bättre konjunkturindex än normalt. Både fakturering och beläggning ökade vilket pekar på en stigande efterfrågan på lediga lokaler. Starkast konjunktur visade Västerbotten och Norrbotten. I mars lanserade regeringen en regional exportsatsning i Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Västernorrland. Detta som en del i åtgärdsprogrammet för att fördubbla exporten till 2015. Trävaruindustrin och bilindustrin var de näringar som visade det svagaste konjunkturläget på den norrländska marknaden och sysselsättningen i flera näringar minskade efter en hygglig utveckling under andra halvan av 2010 samt hela 2011.

UTVECKLAD INFRASTRUKTUR

Den norrländska marknaden präglas av en stabil basindustri som domineras av stål, trä och gruvor. Högskole- och universitetsväsendet är starkt vilket Luleå Tekniska Universitet är ett bra exempel på. Turismen är en annan viktig näring som stärker utvecklingen i norra Sverige. Den vackra naturen, sport- och rekreationsmöjligheterna och den ofta unika kulturen är stadiga lockbeten för såväl svenska som internationella turister. Utvecklingen går mot en större koncentration till regionstäderna med tydliga flytt- och pendlingsströmmar från inlandet till kusten. Bättre väg- och järnvägsnät och utbyggd kollektivtrafik bidrar starkt. Omdragningen av E4:an i Sundsvall med en ny bro över fjärden pågår och den 19 mil långa Botniabanan mellan Nyland och Umeå är i drift. Realisering av planerna på Norrbotnianbanan mellan Umeå och Luleå liksom Nya Ostkustbanan, med dubbelspår mellan Gävle och Härnösand, skulle ytterligare påverka den viktiga infrastrukturen i Norrland.

LOKAL FÖRANKRING

Vid årets slut ägde Diös 378 fastigheter fördelade på marknadsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Av den totala uthyrningsbara arean fanns 39 procent i kontorslokaler, 19 procent i butikslokaler, 22 procent i industri- och lagerlokaler, 12 procent i bostäder och 8 procent i övriga uthyrbara ytor. Värdemässigt låg tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Vår vision är att bli det mest framgångsrika fastighetsbolaget på vår marknad. Målsättningen är att våra huvudorter ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd med centralt belägna fastigheter och med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga och blivande hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation och med stark lokal förankring. Fokus för respektive marknadsområde är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftkostnaderna.

MED FOKUS PÅ HANDEL OCH TURISM



Marknadsområde Dalarna står för 20 procent av Diös fastighetsvärde med 43 fastigheter fördelade på orterna Borlänge, Falun och Mora. De kännetecknas av en stabil hyresmarknad med låga vakanser. Majoriteten av fastigheterna är centralt belägna och dominerande lokalslag är kontor och butik. Närheten till fjällen liksom Vasaloppsarrangemangen bidrar starkt till att Dalarna idag är Sveriges fjärde största besöksdestination.

Kännetecknande för Borlänge är koncentrationen kring industrin med SSAB och Stora Enso som betydande aktörer. Det centrala läget gör Borlänge till ett viktigt transport- och

logistiknav. Trafikverket, Transportstyrelsen och högskolan är stora arbetsgivare. Borlänge har på senare år tagit en stark position gällande handeln i regionen. Kupolen, ett köpcentrum under stark utveckling, liksom IKEAS pågående etablering och en volymhandelsplats i handelsområdet Norra Backa är några exempel. Borlänge Science Park är Dalarnas hetaste tillväxtområde.

Mora är en ort med stabil befolkningsutveckling och med flera framstående industri-företag. Handel och turism är viktiga näringar. Det externa handelsområdet Noret fortsätter att expandera och ny infrastruktur för att

förbereda fortsatt exponering genomförs. Under året förlängdes hyresavtalet med Polismyndigheten sex år och Arbetsförmedlingen expanderade i nya lokaler.

– I Falun är Diös en samarbetspartner inför Skid-VM 2015. Evenemanget som beräknas locka 300 000 besökare, kan ge många positiva effekter för många aktörer i Falun. Den fortsatta utvecklingen och förädlingen av bolagets gallerior samt Åhlénshuset vid det nya resecentrat är viktiga projekt, säger Fredrik Thorgren, marknadsområdeschef för Dalarna.

KOMMUNFAKTA

	Borlänge	Falun	Mora	Riket
Invånare	49 330	56 404	20 087	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	5,0	4,5	4,2	4,6
Sysselsättningsgrad, %	74,4	79,3	79,9	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	31,1	40,5	29,4	38,8

Källa: per 31 december 2012 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

STÖRSTA ARBETSGIVARE

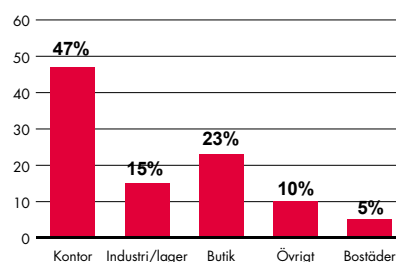
Borlänge	Antal anställda	Falun	Antal anställda	Mora	Antal anställda
Borlänge kommun	4 600	Falu kommun	4 320	Mora kommun	1 600
SSAB	2 100	Landstinget Dalarna	3 500	Landstinget Dalarna	1 100
Trafikverket	1 200	Högskolan Dalarna	500	Ostnor	460
Stora Enso	800	Arctic Paper Grycksbo	440	Wibe	158
Landstinget Dalarna	700	Länsstyrelsen	240	Jale AB	112

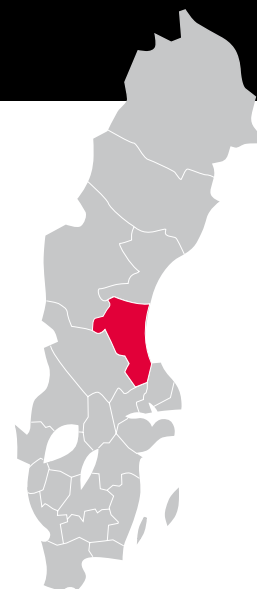
Källa: Borlänge kommun, Falu kommun och Mora kommun.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 379

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND





UNIKT GEOGRAFISKT LÄGE

Marknadsområde Gävleborg står för 14 procent av Diös fastighetsvärde med 52 fastigheter. Majoriteten av fastigheterna finns i Gävle men även i Söderhamn, Ljusdal och Sandviken. Dominerande lokalslag är industri och lager, kontor och butik. Gallerian Flanör och affärshuset Konvaljen är två betydande fastigheter i Gävle, liksom industrifastigheterna på Näringen och Sörby Urfjäll. Merparten av fastigheterna är koncentrerade till stadskärnan.

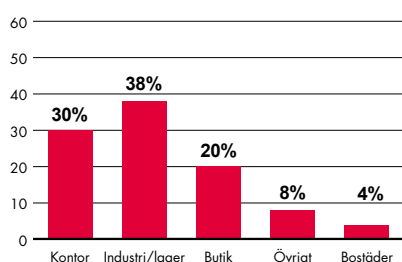
Betydande näringar i Gävleborg är handel och byggverksamhet. Det geografiska läget

med närheten till Stockholm, Arlanda och Gävle Hamn, liksom en väl utbyggd infrastruktur, gör Gävle till en stark handelsstad och ett logistiskt nav. Under året färdigställdes vägsträckan E 16 mellan Gävle och Oslo. I Gävle Hamn påbörjades ett omfattande muddringsarbete för att möjliggöra mottagandet av större och längre båtar. Byggandet av bostadsområdet Gävle Strand har påbörjats liksom stora utbyggnader på de externa handelsplatserna Valbo och Hemlingby. Bland annat undersöker IKEA möjligheterna till ut- eller nybyggnad i Valbo.

”Marknadsplats Gävle” är ett samverkansprojekt mellan kommunen och kommersiella fastighetsägare som arbetar för att ge bästa möjliga förutsättningar för att etablera verksamhet och förenkla i alla de processer som ingår vid en etablering.

– Goda relationer med Gävle kommun, branschkollegor, samverkansgrupper, hyresgäster och lokala entreprenörer är viktiga faktorer för att lyckas, så de kontakterna både vårdar och utvecklar vi, säger Anders Hedström som är marknadsområdeschef.

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND



KOMMUNFAKTA

	Gävle	Riket
Invånare	96 065	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	6,0	4,6
Sysselsättningsgrad, %	75,5	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	37,5	38,8

Källa: per 31 december 2012 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

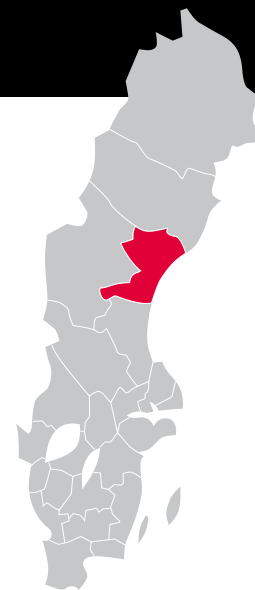
STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Gävle kommun	8 475
Landstinget Gävleborg	3 575
Korsnäs	975
Lantmäteriet	775
Högskolan Gävle	675

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2011.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 655



BRETT UTBUD I ATTRAKTIVA LÄGEN

Marknadsområde Västerbotten står för 21 procent av Diös fastighetsvärde med kontor, industri och lager samt butik som dominerande lokalslag. Av de 92 fastigheterna finns majoriteten i Sundsvall men även i Härnösand, Sollefteå, Timrå och Ånge.

Sundsvall har en hög andel exportinriktad industri inom branscherna skog och metall. Även handeln, framförallt sällanköpshandeln, är en dominerande näringsgren. Gallerian IN som ägs av Diös, är Norrlands största citygalleria. Flera statliga myndigheter har

kontor i staden och omsättningen på fastighetsmarknaden har varit hög det senaste decenniet. Tillsammans med Näringslivs-bolaget, kommunen och andra aktörer genomförs aktiviteter för att skapa en ännu mer levande och attraktiv stadskärna. Kommunen satsar stort på bostäder i det nya bostadsområdet Norra Kajen.

– En stor andel av Diös bestånd i Västerbotten finns inom kontors- och handelssegmentet. I och med vårt breda lokalsortiment i attraktiva lägen har vi möjlighet att

erbjuda lockande alternativ såväl storleksmässigt, från enstaka rum i kontorshotell till större kontorskomplex, som lägesmässigt, säger Bo Tjälldén som är marknadsområdeschef.

Fastighetsmarknaden i Härnösand erbjuder en hög direktavkastning. En spännande utveckling är handeln som ökade mest i länet 2012, mycket tack vare det nybyggda handelsområdet Ankaret i anslutning till resecentrat Härnösand Central. Närheten till flera andra orter möjliggör arbetspendling mellan kommunerna i Västerbotten.

KOMMUNFAKTA

	Sundsvall	Härnösand	Riket
Invånare	96 622	24 428	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	4,9	5,6	4,6
Sysselsättningsgrad, %	78,1	76,0	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	37,6	37,2	38,8

Källa: per 31 december 2012 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

STÖRSTA ARBETSGIVARE

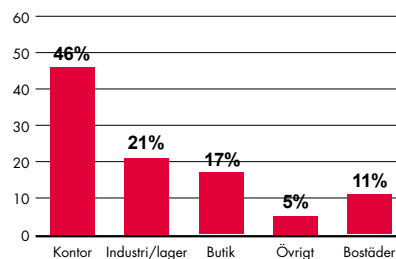
Företag	Antal anställda
Sundsvalls kommun	7 825
Landstinget Västerbotten	3 475
Försäkringskassan	1 075
SCA Graphic	925
Metso Paper	525

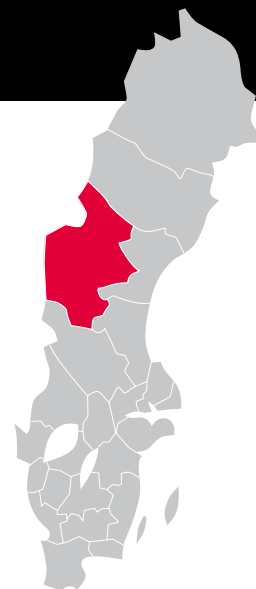
Källa: Sundsvalls kommun.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	92
Area, kvm	330 631
Fastighetsvärde, Mkr	2 463

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND





VARIERAD PORTFÖLJ GER GOD EFTERFRÅGAN

Marknadsområde Jämtland står för 23 procent av Diös fastighetsvärde med kontor och bostäder som dominerande lokalslag. Majoriteten av de 127 fastigheterna finns i Östersund men även i Åre, Sveg och Bräcke.

Diös har en stark position på lokalhyresmarknaden i Östersund. Kontors- och butikslokalerna är till största delen centralt belägna och industrilokalerna är av större volymer. Bostäder finns både centralt, på Frösön, i Torvalla och i Brunflo. Idag har det mesta av de vakanta lokalerna, som på grund av regementsnedläggningarna

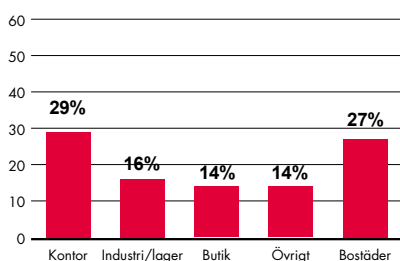
på 90-talet sköt i höjden, fyllts upp och hyresutvecklingen är positiv. Diös fastighet på Frösö Strand är idag i det närmaste fullt uthyrd och i konkurrerande lägen på Stadsdel Norr är efterfrågan större än tillgången.

Jämtland är den ledande regionen i Sverige avseende vindkraft. Näringslivet domineras av skog, maskinteknik och turism. Inpendling från närliggande kommuner liksom normmännens frekventa besök utgör en viktig del avseende handel och turism. En ny stor handelsplats ligger i startgroparna i industriområdet Odenskog i anslutning till

det befintliga handelsområdet Lillänge strax söder om centrum. Den årligt återkommande världscupen i skidskytte liksom det världsledande forskningscentrat inom skidåkning, Nationellt Vintersportcentrum, har satt orten på kartan internationellt.

– Vi tror på Östersund som en framtidort. Östersund kan erbjuda stora möjligheter till god livskvalitet. Vi har en god trend med inflyttning av människor som tar med sig sitt jobb eller startar nytt, vilket förstärker näringslivet i Östersund, säger Patrik Jonasson, marknadsområdeschef.

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND



KOMMUNFAKTA

	Östersund	Åre	Riket
Invånare	59 464	10 357	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	3,9	3,5	4,6
Sysselsättningsgrad, %	78,6	81,7	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	41,2	32,1	38,8

Källa: per 31 december 2011 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

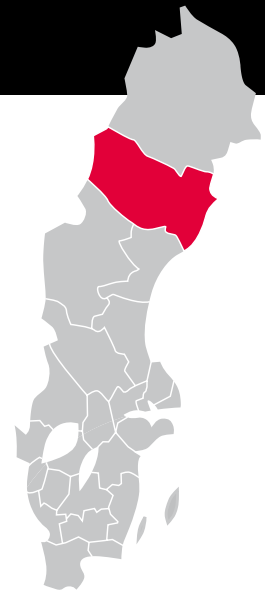
STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Östersunds kommun	5 075
Jämtlands läns landsting	2 625
Försäkringskassan	775
Jämtlands Gymnasieförbund	425
Mittuniversitetet	425

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2011.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	127
Area, kvm	341 489
Fastighetsvärde, Mkr	2 711



STOR SATSNING PÅ INFRASTRUKTUR

Marknadsområde Västerbotten står för 11 procent av Diös fastighetsvärde med 43 fastigheter inom framförallt lokalslagen kontor och industri och lager. Majoriteten av fastigheterna finns i Umeå men även i Vilhelmina och Lycksele.

Umeå är en av Sveriges allra starkaste tillväxtorter med en årlig befolkningsökning på drygt 1 000 personer. Vakansgraden är låg och hyresnivåerna är högre jämfört med andra norrländska städer. Handeln utgör en väsentlig del av näringslivet. Industrin är koncentrerad till bioteknik, skog och

verkstad. En omfattande utbyggnad av infrastruktur, bostäder, gallerior och hotell pågår, bland annat som förberedelse inför Kulturhuvudstaden 2014. Det året slår även IKEA upp portarna på det nya handelsområdet Entré Syd.

Skellefteå präglas av en nästan obefintlig vakansgrad i centrum och fastighetsaktörerna har svårt att tillgodose efterfrågan. Den fortsatt goda utvecklingen för mineralnäringen får positiva följdverkningar för andra branscher, bland annat handeln. Diös har en stark ställning inom kontors- och butikssegmentet

med bland andra H&M, Swedbank och Åhléns som stora hyresgäster.

– Ett kontinuerligt arbete med energibesparande åtgärder är ett av fokusområdena för marknadsområdet. Under året genomförde vi ett stort energiprojekt på Ålidhem i Umeå där spillvärmen återvinns. Vi räknar med en energieffektivisering om 30 procent, säger Göran Fonzén, marknadsområdeschef.

KOMMUNFAKTA

	Umeå	Skellefteå	Riket
Invånare	117 176	71 694	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	4,3	3,5	4,6
Sysselsättningsgrad, %	74,7	80,1	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	50,6	33,3	38,8

Källa: per 31 december 2011 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

STÖRSTA ARBETSGIVARE

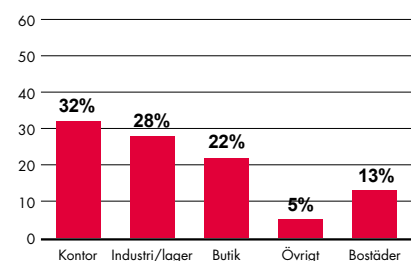
Umeå	Antal anställda	Skellefteå	Antal anställda
Umeå kommun	9 725	Skellefteå kommun	8 525
Västerbottens läns landsting	5 875	Västerbottens läns landsting	2 225
Umeå universitet	2 975	Boliden Mineral	1 325
Volvo Lastvagnar	2 075	Bergteamet	575
Sveriges Lantbruksuniversitet	475	Martinsons såg	510

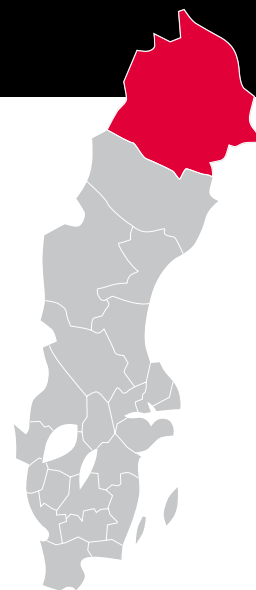
Källa: Umeå kommun, SCB.

DIÖS FASTIGHETSBESTÄND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	178 736
Fastighetsvärde, Mkr	1 287

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÄND





VÄRLDSLEDANDE FÖRETAG ETABLERAR SIG

Marknadsområde Norrbotten står för 11 procent av Diös fastighetsvärde med kontor som dominerande lokalslag. Av totalt 21 fastigheter finns 20 i Luleå och en i Gällivare. Diös är den största, privata fastighetsägaren i Luleå stad och därmed en viktig aktör i näringslivet.

Inom en timmes pendlingsavstånd från Luleå finns Norrlands största befolkningsandel. Liksom många högskolestäder har Luleå en positiv befolkningsutveckling med omfattande inpendling. Luleå Tekniska Universitet är en viktig motor och staden har utvecklats till ett teknologiskt centrum

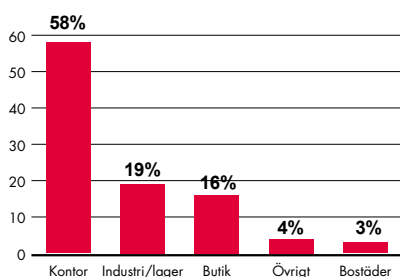
där metallurgi, utbildning, forskning och goda kommunikationer utgör hörnstenarna. Flera världsledande företag inom sina grenar som Plannja, SSAB och Erisoft finns i Luleå. Handeln är också en viktig näring, främst sällanköpshandeln. I Luleå råder byggboom. Det mest omtalade projektet är Facebooks datacenter vid Aurorum Science Park som ska vara klart under 2014.

Luleå hamn har av EU utsetts till en av fem särskilt prioriterade transporthamnar i Sverige vilket gör att renoveringsprojektet för anslutande järnväg samt muddring av hamnen för

att kunna ta emot större fartyg kan EU-finansieras. Under 2013 nyinvijs den ombyggda flygplatsen. Bolagets flaggskepp är gallerian Smedjan, som är Luleås största. Vårt bestånd är koncentrerat till centrala Luleå. Inom kontorssegmentet kan Diös erbjuda kontor på allt från Aurorum Science Park till större kontorskomplex.

– Facebooks etablering har resulterat i ökad förfrågan då många underleverantörer och samarbetspartners vill etablera sig i området, säger Ulf Boström, marknadsområdeschef för Norrbotten.

STRUKTUR FASTIGHETSBESTÅND



KOMMUNFAKTA

	Luleå	Riket
Invånare	74 826	9 546 448
Öppet arbetslösa, %	4,5	4,6
Sysselsättningsgrad, %	76,4	77,0
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	42,9	38,8

Källa: per 31 december 2011 SCB, Arbetsförmedlingen, SCB RAMS.

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Luleå kommun	6 725
Norrbottens läns landsting	3 225
Luleå tekniska universitet	1 325
SSAB Emea	1 275
Försvarsmakten	775

Källa: Luleå kommun.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 384

RISKHANTERING

OCH RISKMANDAT

Riskhantering är en högt prioriterad fråga. Det är i det dagliga arbetet som den faktiska implementeringen av riskstrategierna sker. Diös arbetar för en hög riskmedvetenhet i hela organisationen i syfte att minimera sin riskexponering.

Som fastighetsbolag hanterar vi relativt stora finansiella flöden och influeras därmed starkt av det globala finansiella systemet. Samtidigt är den operativa verksamheten i hög grad styrd av den allmänna konjunkturutvecklingen som reglerar utbud och efterfrågan på marknaden. Fastighetsbranschen generaliseras ibland som en högriskbransch. Då fastighetsmarknaden är bred och då geografiska, strukturella och segmentsspecifika variabler har stor inverkan på risknivån, är det möjligt att med rätt strategi skapa en lågriskportfölj även av fastigheter. Genom låg volatilitet och stabil, långsiktig värdetillväxt har Diös byggt en välbalanserad portfölj med god riskspridning. Styrelsen har ansvar för riskhanteringen och utgår från en formulerad vision kring risk. Utifrån denna och utifrån förhållanden i omvärlden, formulerar bolaget varje period en riskaptit som ligger till grund för ett antal riskstrategier. Nedan redogörs över ett antal riskfaktorer som kan ha inverkan på Diös framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning. Riskerna är varken rangordnade eller heltäckande.

STRATEGISKA OCH OPERATIVA RISKER

Diös är utsatt för en rad verksamhetsrelaterade risker varför vi varje år definierar ett antal strategiska risker som det finns anledning att uppmärksamma extra.

MAKROEKONOMISKA RISKER

Fastighetsbranschen påverkas i hög grad av den allmänna ekonomiska konjunkturen. Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättningsgrad och inflation styr i hög grad utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Därmed också vakansgrader och hyresnivåer som är viktiga nyckeltal för Diös. Lägre tillväxt i ekonomin riskerar negativ inverkan på Diös intäkter och resultat.

En av de större kostnadsposterna utgörs av räntor. Ränteläget styrs av inflationsförväntningar, och förändringar i räntenivåer kan väsentligt påverka vårt resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Diös fastighetskostnader genom avkastningskrav, fastighetslån och fastigheternas marknadsvärden. Vi söker begränsa vår exponering mot makroekonomiska faktorer genom de verktyg som finns tillgängliga. Finanskrisen 2008–2009 visade dock tydligt hur obalanser i det globala finansiella systemet kan få väsentliga och djupgående effekter även i Sverige, till exempel genom försämrad upplåningsmöjlighet och allmän pessimism.

GEOGRAFISKA RISKER

Även om fastighetsmarknaden generellt följer den allmänna konjunkturutvecklingen kan utbud och efterfrågan skilja sig starkt mellan olika geografiska marknader. Ett geografiskt diversifierat fastighetsbestånd ger därmed generellt en lägre risknivå än ett koncentrerat. Sett till geografisk yta har Diös ett av de mest spridda bestånden av samtliga svenska fastighetsbolag. Drivkrafterna bakom de olika norrländska orternas tillväxt skiljer sig, vilket minskar vår exponering mot någon enskild faktor eller tendens. Vi har också en diversifierad portfölj, sett ur ett segmentperspektiv, med en strategiskt jämn uppdelning av handel, bostäder, kontor och industrifastigheter. Till följd av begränsad nybyggnation är bostadsbrist sedan många år tillbaka ett problem på flera av våra huvudorter. Detta talar för fortsatt god efterfrågan på bostäder. Även om efterfrågan för närvarande generellt är stark finns det inget som garanterar att efterfrågan på fastigheter kommer att vara fortsatt hög i hela Norrland i framtiden. Detta skulle i så fall kunna ha en negativ effekt på vår verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Diös intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå, liksom hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Samtliga dessa faktorer är svåra för oss att påverka. Vi är starkt medvetna om att vår största potential ligger i det befintliga beståndet. Att arbeta för att minska vakansgraden är därför en prioriterad fråga.

Ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har desto större risk för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter. De kontrakterade hyresintäkterna från våra tio största hyresgäster uppgick per den 31 december 2012 till 204,3 Mkr (177,3) vilket motsvarar 16 procent (14) av bolagets totala hyresintäkter. Genom förvärvet av Norrvidden har Diös etablerat en rad nya hyresgästerrelationer, vilket ökar diversifieringen och minskar beroendet av enskilda kunder. Det finns dock inga garantier för att våra större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Våra hyreskontrakt har en genomsnittlig löptid på 3,4 år (3,6) och enligt policy ska hyreskontrakt med en längre löptid än tre år hållas inflationsjusterade genom bindning till konsumentprisindex (KPI). Om inflationen ökar snabbare än vad vi kompenserar för genom sådan indexering, riskerar bolagets resultat att påverkas negativt. För att säkerställa att kunderna är nöjda vill vi etablera en öppen dialog med samtliga hyresgäster. För varje hyresgäst finns en kundansvarig som löpande följer upp trivsel och förhållanden i enskilda fastigheter. En gång om året mäter vi Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt instrument för att identifiera potentiella brister i arbetet.



Kundansvarig är också ansvarig för hyreskontrakten. Diös är beroende av att hyresgästerna 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 hyresgästerna inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas vårt resultat negativt. Med en god segmentsdiversifiering hanterar Diös olika typer av fastigheter och fastighetskontakt. I ett långsiktigt perspektiv styrs hyresintäkter för kommersiella lokaler mer av marknadens mekanismer än bostäder, då hyressättning för bostäder följer den så kallade bruksvärdesprincipen. Generellt avyttrar vi fastigheter där uthyrningen inte har varit framgångsrik under tre års tid.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Vår huvudsakliga verksamhet är fastighetsförvaltning. I den ingår i förekommande fall att Diös ansvarar för drift- och underhållskostnader liksom av taxebundna kostnader som el, renhållning, värme och vatten. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder kan påverka vårt resultat. Inom vissa områden, såsom el, är relativt stora fluktuationer av kostnadsnivåerna svåra att undvika då handeln sker på en öppen marknad. Så långt som möjligt söker vi kompensera kostnadsökningar respektive kostnadsänkningar genom regleringar i hyreskontrakt respektive hyresökningar genom omförhandling av hyreskontrakt. I den mån detta inte är möjligt kan variationer i driftkostnader påverka vårt resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Diös förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal fastighetsspecifika respektive marknadsspecifika faktorer inklusive uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader respektive direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Varje kvartal värderas hela fastighetsbeståndet varvid 25 procent externvärderas och resterande del internvärderas, baserat på den senast genomförda externa värderingen. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas varje enskild fastighet.

Såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika förändringar kan leda till att Diös skriver upp eller ner det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna. Detta kan påverka vårt resultat och finansiella ställning. Förädling av fastigheter är en viktig del av Diös affärsmodell och samtliga förädlingsprojekt grundas i en noggrann analys av kostnader för projektet respektive förväntade intäkter och värdeökningar av arbetet. Vår egen känslighetsanalys visar att bolagets soliditet och belåningsgrad påverkas vid värdeförändringar om +/- 7,5 procent. Detta speglar det osäkerhetsintervall som Savills angivet vid fastighetsvärderingen per 31 december 2012.

FÖRETAGS- OCH FASTIGHETSFÖRÄRV

En naturlig och strategiskt viktig del av vår verksamhet är företags- och fastighetsförvärv. Alla förvärv är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid företagsförvärv finns inga garantier för att det förvärvade bolaget ska fungera väl och leverera i den nya strukturen, eller att den befintliga organisationen ska lyckas väl med att integrera den nya verksamheten. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem potentiella risker.

Utifrån erfarenheter från mindre bolagsförvärv har Diös utarbetat en väl fungerande PMI-strategi, som bygger på såväl finansiell som kulturell och organisatorisk integrering. Det finns dock inga garantier för att strategin kommer att fungera väl i framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv och påverka Diös resultat positivt.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING PER DEN 31 DECEMBER 2012

Fastigheter i %	-7,5	-	7,5
Värdeförändring före skatt, Mkr	-859	-	859
Soliditet i %	20	25	30
Belåningsgrad fastigheter i %	72	66	62

NYCKELPERSONER OCH ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

Vår 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. Vår medarbetarstyrka riskerar att påverkas särskilt i samband med större bolagsförvärv och andra verksamhetskritiska händelser. Förändringsprocesser tenderar att leda till osäkerhet vilket kan ha en negativ inverkan på såväl personal som kunder. Följden av detta kan vara att nyckelpersoner lämnar bolaget samt att vi förlorar kunder. Diös arbetar aktivt för att säkerställa ett kommunikativt och inkluderande ledarskap på alla nivåer av organisationen.

KONKURRENS

Fastighetsbranschen är i hög grad konkurrensutsatt. Konkurrenssituationen påverkas av konjunkturläget, med fler exploateringsbenägna aktörer med mer aggressiva tillväxtstrategier under högkonjunkturer. Vi ser konkurrens som en positiv och naturlig drivkraft på marknaden. Bolaget har en långsiktig strategi, som följer genom perioder av hög- såväl som lägre tillväxt. Samtidigt är bolagets framtida konkurrensmöjligheter i hög grad beroende av bolagets förmåga att ligga i framkant och att snabbt reagera på utvecklingstendenser och förändrade marknadsbehov. I syfte att anpassa oss till en ny konkurrenssituation kan vi tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller prissänkningar.

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Vi arbetar aktivt för att minimera bolagets energjavtryck, utsläpp av farliga ämnen och transporter, samt för att förbättra avfallshandling och fastigheternas närmiljö. Intensiv forskning inom miljöområdet leder ständigt till nya insikter kring miljöpåverkan. Enligt miljöbalken ska den aktör vars verksamhet har bidragit till förorening även ansvara för dess 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. Mot bakgrund av detta är våra framtida miljökonsekvenser svåra att förutse. Det skulle kunna påverka Diös framtida resultat negativt.

TEKNISKA RISKER

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar. Om sådana skulle uppstå kan de komma att medföra ökade kostnader för fastigheterna. Det skulle kunna påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

LEGALA RISKER

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Diös och/eller Diös kunder, kan påverka våra kostnader respektive intäkter och därmed påverka vår verksamhet, resultat och finansiella ställning. En rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna få betydande effekter på Diös verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

SKATTER, AVGIFTER OCH BIDRAG

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka Diös verksamhetsförutsättningar. Betydande skillnader i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst gör att vi inte kan utesluta att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande. 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. Se mer under finansiella risker nedan. Skatteregler är komplicerade och svårtolkade och dess tillämpningar kan därtill ändras över tid.

FINANSIELLA RISKER

Vår verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan dessa regleras med utgångspunkt i vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital som krävs av långivarna för att erhålla lån. Finansieringen via skulder innebär att Diös utsätts för ett antal risker såsom ränte-, finansierings- och kreditrisker.

RÄNTERISK

Räntekostnader utgör en av Diös större kostnadsposter. Förändringar i räntesatser kan väsentligt påverka resultatet och kassaflödet. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstid. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna få en negativ effekt på vår verksamhet, vårt resultat och vår

finansiella ställning. Räntor med längre bindningstid påverkas i hög grad av internationella regelverk som har effekter på bankernas upplåningskostnader. Detta gör den långsiktiga räntesatsens utveckling svår att förutse. Diös har en genomsnittlig kapitalbindning på tre år. I så stor utsträckning som möjligt söker bolaget hitta en räntebindning och en kapitalbindning som sammanfaller. Bolaget har satt tydliga mål för räntetecknings- och belåningsgrad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Diös har en stor andel lån med kort räntebindningstid och för att skydda sig mot framtida ränteändringar använder vi oss av räntederivat. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten. Denna är inte kassaflödespåverkande, men innebär att värdet på våra tillgångar ökar eller minskar. Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har värdeförändringarna i sin helhet redovisats i resultaträkningen. Utöver detta har totalresultaträkningen för 2012 påverkats som en följd av upplösning av den återstående delen av säkringsreserven. Bolaget slutade tillämpa säkringsredovisning för nytecknade derivat per den 30 september 2011.

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. Inför all kontraktssignering kontrollerar vi motpartens finansiella ställning och gör en bedömning av den framtida betalningsförmågan. Det finns dock inga garantier för att våra motparter också i framtiden kan uppfylla sina åtaganden. Kreditrisken kan därmed påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

UNDERSKOTTSAVDRAG

Vi förfogar över underskottsavdrag vilka huvudsakligen härstammar från det förvärv av vilande aktiebolag som bolaget genomförde i april 2005. Förändrade skatteregler kan komma att innebära begränsningar i vår möjlighet att utnyttja detta underskottsavdrag. Som noterat aktiebolag kan Diös ägarstruktur snabbt ändras. Ägarförändring som innebär att det bestämmande inflytandet över Diös förändras kan innebära begränsade möjligheter att utnyttja underskottsavdragen. Detta sker exempelvis om en grupp fysiska personer tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod och var och en av dessa äger eller förvärvar minst fem procent i bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln tolkas kan även mindre ägarförändringar begränsa underskotten. I tabellen "Känslighetsanalys-kassaflöde per den 31 december 2012" återges teoretiska resultat effekter före skatt på Diös intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE PER DEN 31 DECEMBER 2012

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	13,9
Ekonomisk uthyringsgrad	+/- 1 %	14,6
Fastighetskostnader	+/- 1 %	5,6
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	36,6

För oss är det självklart att ta ansvar för hela den värdeskapande process som vi driver genom vårt dagliga arbete och vår affär. Vi har stor respekt för den påverkan på andra som vår verksamhet har. Därför är vi angelägna om att agera ansvarsfullt och hållbart. Våra värderingar ska genomsyra allt vi säger och allt vi gör. Genom att ständigt förbättra bolagets medvetna kommunikationsinsatser säkerställer vi att vi följer börsens krav på korrekt informationsgivning och att vi skapar en fruktbar kommunikation med alla våra intressenter.

VÅRT EKONOMISKA ANSVAR

Vårt ekonomiska ansvar påverkar vår framgång och våra intressenter. Därför värnar vi om att driva våra affärer på ett ansvarsfullt sätt. Konkurrenskraft och ett starkt ekonomiskt resultat gör att vi kan satsa på utveckling av verksamheten. Vårt lönsamhetsmål är avkastning på eget kapital om två gånger riskfri ränta. För 2012 föreslog Diös styrelse årsstämman en utdelning på 2,30 kr/aktie, vilket motsvarar 50 procent av årets nettoresultat.

Vi håller oss uppdaterade om utvecklingen i konjunkturen, fastighetsbranschen liksom om utvecklingen på den marknad vi verkar, vilket skapar förutsättningar för oss att vara proaktiva. Genom affärsmässighet, gott ledarskap och engagemang skapar vi långsiktiga och stabila värden. Transparens och insyn i affärsverksamheten säkerställer vi genom att offentliggöra ekonomisk information i rapporter, via pressmeddelanden och på vår webbplats.

En viktig del i vårt ekonomiska ansvar handlar om att förvalta våra resurser på ett kostnadseffektivt sätt. Det gör vi bland annat genom att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats och tillgång till effektiva arbetsverktyg. Vi stämmer kontinuerligt av vår energiförbrukning mot uppsatta mål. Under året genomfördes en omfattande kartläggning och uppgradering av våra tekniska system i syfte att optimera våra interna processer. Därtill centraliserades koncernens hyresadministration, leverantörsreskontra och bolagshantering i syfte att uppnå synergieffekter.

Under 2013 kommer vi att utveckla företags avtalsstruktur genom en översyn av samtliga avtal och villkor. En gemensam avtalsstruktur minskar bolagets legala risker samtidigt som det förenklar uthyringsverksamheten och ger våra kunder ett enhetligt intryck av bolaget.

VÅRT MEDARBETARANSVAR

Medarbetarna är vår viktigaste resurs. I mötet med våra intressenter är de bärare av Diös varumärke. Att samtliga medarbetare känner sig trygga med vad vi står för och har kännedom om vår vision, vår affärsidé, våra mål och strategier är en förutsättning för en hållbar och framgångsrik utveckling av bolaget. Vår ambition som ansvarsfull arbetsgivare är att kontinuerligt följa upp att förutsättningarna för att känna arbetsglädje, motivation och kontroll över arbetssituationen utvecklas.

Sammanläggningen mellan Norrvidden och Diös är en spännande utmaning där medarbetare från olika kulturer tillsammans ska utveckla en gemensam kultur och gemensamma arbetssätt. Under året genomfördes den första NMI-undersökningen, nöjd-medarbetar-index, som underlag för upprättande av handlingsplaner för att stärka det som medarbetarna upplever som positivt och åtgärda identifierade brister.

Vår decentraliserade organisation präglas av tillit till individen. Ett offensivt ledar- och medarbetarskap där det finns balans mellan ansvar och kontroll säkerställer en fortsatt positiv utveckling av bolaget. Medarbetarnas kunskaper och erfarenheter är en tillgång som vi alltid strävar efter att tillvarata, utveckla och matcha mot bolagets behov och framtidens krav. Det gör vi bland annat genom utvecklingssamtal och individuella utvecklingsplaner samt genom att skapa förutsättningar för tydliga karriärvägar.





Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet för oss varför vi noga följer upp och korrigerar ojämlikheter. Vid nyanställning strävar vi efter att berika arbetsplatsen med större mångfald då vi vet att det skapar dynamik.

VÅRT SOCIALA ANSVAR

Vår affärsidé är att skapa värdetillväxt genom att vara en aktiv fastighetsägare och en engagerad partner med tydlig närvaro på våra orter. Medarbetarna på respektive ort har kunskap om orten och dess aktörer och därför störst möjlighet att bygga förtroendefulla relationer. Vi har idag styrelserepresentation i många lokala näringslivsföreningar, universitet och samarbetsföreningar.

Ett exempel är det samarbete som Diös 2011 inledde med Swedbank, Svenskt Näringsliv och Arbetsförmedlingen. Syftet var att skapa möjlighet för praktikplatser för arbetslösa ungdomar i Östersund. Första delmålet var femtio platser, något som snabbt överträffades med hjälp av ett stort antal lokala företag. Många av de deltagande ungdomarna fick arbete direkt efter praktikperioden medan andra fick värdefull arbetslivserfarenhet för framtida arbetssökande.

Vårt lokala engagemang för stödjande insatser i form av sponsring, riktas i första hand mot idrotts- och kulturevenemang. Ofta handlar det om insatser med anknytning till barn och ungdom. Vi stödjer även hjälporganisationer. Ett exempel är UNICEFs arbete för installation av vattenpumpar som förenklar vardagen och gör det möjligt för barnen att gå i skola.

VÅRT MILJÖANSVAR

Strävan efter att energieffektivisera är drivande i vårt dagliga arbete, på våra kontor, i vår förvaltning och i de fastigheter som vi förädlar. Framgångsfaktorerna är att skapa intresse för och öka kunskapen hos framförallt våra anställda och hyresgäster kring långsiktigt miljöarbete.

Riksdagens mål för energieffektivisering i bebyggelsen är att den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler bör minska med 20 procent till år 2020 och med 50 procent till år 2050 i förhållande till användningen 1995. Vårt årliga mål för energieffektivisering är fem procent och vår strategi är att fokusera på fastigheter med störst potential.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN FÖR ATT BIDRA TILL MÅLET ÄR ATT:

- Beakta fastigheternas livscykel från byggnation till förvaltning och slutligen rivning vid val av energikälla, material, avfallshantering, närmiljö och transporter.
- Använda miljömärkt el.
- Utveckla våra rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången.
- Införa rörelsedetektorer och lågenergilampor.
- Säsongs- och behovsstyrt värme och ventilation.
- Utveckla funktionella lösningar för källsortering för att stimulera till återvinning och minskat resursslöseri.
- Systematiskt besiktiga och underhålla våra fastigheter.
- Styra våra inköp av varor och tjänster mot minskad miljöpåverkan.
- Tillsammans med hyresgästerna utveckla win-win-lösningar.

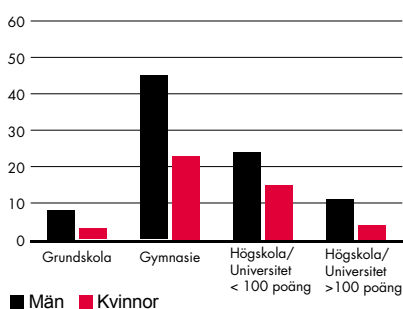
Ett tydligt exempel på en win-win-lösning med miljöfokus är ombyggnationen av fastigheten Intagan i Borlänge, som fortfarande pågår. I det projektet går ekonomiskt ansvar och miljöansvar hand i hand med bästa möjliga energiprestanda till bra avkastning.

Under året certifierade vi ännu en fastighet enligt Sweden GreenBuilding och har nu sammanlagt fyra certifierade fastigheter. Vi investerade även i fyra elbilar för att utvärdera hur den nya tekniken kan integreras i Diös verksamhet. Responsen från de medarbetare som använder elbilarna är bra. En nackdel är dock att batteriet laddas ur snabbt under årets kallaste dagar. Genom väl fungerande teknik för videokonferens minskar vi vårt resande. På så sätt tar vi ansvar för såväl miljön, ekonomin som medarbetarna. Under 2013 arbetar vi för ökad struktur och mätbarhet i miljöarbetet.

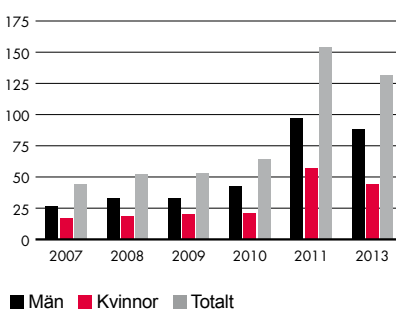




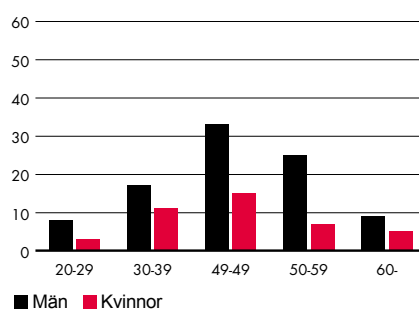
UTBILDNINGSNIVÅ, %



ANTAL ANSTÄLLDA, %



ÅLDER, %



MEDARBETARFAKTA

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. Antalet anställda uppgick per den 31 december 2012 till 132 personer (154, 44 kvinnor(57) och 88 män (97). Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 89 personer (105) arbetar i marknadsområdena varav 46 personer (52) arbetar med den

fysiska fastighetsförvaltningen. Under 2012 har fackliga förhandlingar avseende övertalighet om ett 20-tal personer genomförts. Detta grundar sig på förvärvet av Norrvidden Fastigheter AB och den omorganisation som genomförts under inledningen av 2012. Övertaligheten hänförs i huvudsak till tjänstemannasidan. Under 2012 har 9 (7) medarbetare valt att sluta sin tjänst hos Diös. Två av dessa har gått i pension.

BOB PERSSON, STYRELSEORDFÖRANDE

TILL DIG SOM AKTIEÄGARE

Drygt ett år har gått sedan förvärvet av Norrvidden. En stor händelse i bolagets historia. Vårt motiv för förvärvet var att skapa ökat värde för våra befintliga och nya aktieägare. Anspänningarna innan affären gick i lås och den intensiva perioden med stora frågor att ta ställning till, lever fortfarande färskt i minnet. Vi är självklart stolta över affären och känner ett stort ansvar för att förvärvet förvaltas väl. Att ödmjukt lyssna på och tillvarata medarbetares och hyresgästers drivkrafter och behov är ett sätt. Två framgångsrika bolag har smält samman till ett och vi är angelägna om att vaska fram det bästa hos båda. Samordnings-effekterna blir en långsiktig vinst för alla intressenter.

Även om det har varit stort fokus på integrationen av bolagen, så har det vardagliga arbetet löpt parallellt. För oss handlar det om att i alla lägen säkerställa att vi uppnår resultatmål för att garantera kontinuitet i vår generösa utdelningspolicy. Vi har därför noggrant följt upp de insatser som har genomförts. En fråga som vi ofta möts av är varför man ska investera i ett stort fastighetsbolag som är verksamt i norra Sverige.

Svaret är enkelt. Den norrländska fastighetsmarknaden är fortsatt stabil med låg volatilitet och därmed låg risk. Direktavkastningen är högre än på de flesta fastighetsmarknader i Sverige och hyresmark-

naden är mycket stabil på våra huvudorter. Efterfrågan på lokaler är stark och uthyrningsgraden är hög. Det i kombination med vår starka ställning på huvudorterna Luleå, Umeå, Östersund, Sundsvall och Gävle liksom i Dalaregionen, gör Diös till ett spännande och tryggt bolag att investera i.

Genom Diös storlek och marknadsnärvaro finns det nästan ingen affärsmöjlighet som passerar oss förbi. I det korta perspektivet har styrelsen och ledningen ett tydligt fokus på ett utvecklat resultat med tillhörande balansräkning samtidigt som vi är öppna för nya och intressanta affärsmöjligheter. 2012 var ett spännande år med stora möjligheter och utmaningar. Tillsammans med ledningen förstärker vi effekterna av förvärvet och därmed vår position på den norrländska marknaden.

Till sist vill jag framföra tre tack. Först och främst till dig som har valt att äga aktier i Diös. Jag vill också tacka styrelsen för ett gott samarbete. Under året har styrelsen berikats med fyra nya medlemmar vilket har gett en vitamininjektion och skapat ett forum där alla bidrar med sin kompetens och erfarenhet. Mitt tredje tack går till alla medarbetare som under ett år av integrationsprocesser har bidragit med ett mycket gott arbete.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2012

VERKSAMHETEN UNDER 2012

Diös Fastigheters (Diös) huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolagets fastighetsbestånd är koncentrerat till den svenska marknaden norr om Dalälven, och består i huvudsak av fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler. Beståndet var under 2012 indelat i sex geografiska marknadsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten, där varje marknad utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen har som främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt att vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Under året som gått har Diös haft fokus på att samordna verksamheten i bolaget, ett arbete som pågått parallellt med den löpande driften.

Diös årsstämma 2012-05-02 beslutade om en utdelning av 2011 års resultat om 1,10 kronor per aktie (1,75) motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 82 Mkr (65). På årsstämman omvaldes styrelseledamöterna Bob Persson, Thorsten Åsber och Gustaf Hermelin. Nyval gjordes av Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Anders Bengtsson.

Under året förvärvades 1 fastighet medan 6 fastigheter avyttrades och 4 delavyttrades. Totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick till 152 Mkr (108).

RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick under 2012 till 1 300 Mkr (587) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 88,8 procent (89,6). Diös hade totalt 10 605 kontrakt (10 248) fördelade på 2 781 lokalhyreskontrakt (2 812), 2 290 bostadskontrakt (2 300) och 5 534 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (5 136). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2012 uppgick till 1 301 Mkr (1 278), varav Diös tio största kunder svarade för 16 procent (14) med en genomsnittlig kontraktstid om 3,4 år (3,6).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2012 till 565 Mkr (274), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 450 Mkr (222), fastighetsskatt 59 Mkr (26) och fastighetsadministration 55 Mkr (26). Driftöverskottet uppgick till 766 Mkr (327), motsvarande en överskottsgrad om 58,9 procent (56,0).

Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till förvärvet av Norrvidden den 30 december 2011.

Kostnader för central administration uppgick till 95 Mkr (49), varav omstruktureringskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden utgjorde 38 Mkr. Värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 189 Mkr (207) varav 9 Mkr (32) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 857 Mkr (484).

Värdeförändringar avseende derivatinstrument uppgick till - 76 Mkr (- 88). Finansnettot uppgick till - 328 Mkr (- 144). Aktuell skattekostnad för 2012 uppgick till - 6 Mkr (- 8), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om - 14 Mkr (- 66). Resultat efter skatt uppgick till 432 Mkr (177).

FINANSIELL STÄLLNING

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument som har redovisats i resultaträkningen till - 76 Mkr (- 88). Finansiella poster uppgick under perioden till - 328 Mkr (- 144) av vilket räntekostnader utgjorde - 330 (- 147). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2012 uppgick till 7 893 Mkr (8 000) med en årlig genomsnittsränta på 3,21 procent (4,09) exklusive lånelöften och 3,23 procent (4,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 2 månader (3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (3,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 4 200 Mkr (2 600) med en återstående genomsnittlig löptid på 4,1 år (5,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,75 procent (4,20) exklusive lånelöften och 3,77 procent (4,21) inklusive lånelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 120 Mkr (104). Avkastning på eget kapital uppgick till 14,7 procent (8,6), räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 ggr (1,9) och den synliga soliditeten uppgick till 25,3 procent (22,9).

UPPSKJUTNA SKATTER

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 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 593,3 Mkr (-555,8). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 3 170,9 Mkr per den 31 december 2012. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 697,6 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2012 uppgå till 565,7 Mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 124,5 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2011-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 45,2 Mkr och minskad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 27,9 Mkr. Den förändrade inkomstskattesatsen från 26,3 procent till 22,0 procent har gett en positiv engångseffekt om 112,0 Mkr på nettoredovisad uppskjuten skatt på temporär skillnad och uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag. Engångseffekten av förändrad inkomstskattesats avseende övriga uppskjutna skatter uppgår till 4,0 Mkr (-).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid utgången av 2012 ägde Diös 378 fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 504 738 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2012 till 11 878 Mkr, se vidare i not 11. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsport

följen i Gävle, Sundsvall och Östersund.

Under året förvärvades 1 fastighet medan 6 fastigheter avyttrades och 4 delavyttrades. Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 152 Mkr (108).

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen för 2012 uppgick till 12 Mkr (11) och resultatet efter skatt till 1 Mkr (-25). Det förstärkta räntenettet är hänförligt till ökad koncernintern utlåning av emitterat kapital i samband med förvärvet av Norrvidden. Förändringen av andelar i koncernföretag är hänförlig till tillskott i dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 0 Mkr (48). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 492 Mkr (1 591). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till - 27 Mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2012 uppgick till 3,16 procent (4,14).

DIÖSAKTIE

Den 31 december 2012 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning.

Vid utgången av året hade Diös Fastigheter AB 2 669 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99 procent, återfinns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Humlegården Holding III AB med 13,8 procent, Brinova Inter AB med 12,0 procent, Klövern med 11,6 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Länsförsäkringars fastighetsfond med 6,6 procent.

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 arbetar Diös för 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 utvalda tillväxtorter. De tio största hyresgästerna per den 31 december 2012 svarade för 16 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. Det görs genom rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, identifiering av synergier och potentiella samordningsvinster samt realisering av desamma och andra praktiska insatser samt kontinuerlig uppföljning. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2012 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 19 och not 22 för en mer utförlig beskrivning av finanspolicy och riskhantering.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en

prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. 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. Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tid vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svår-tolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skatteärenden i Norrvidden nedan.

Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläget. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutvecklingen på de orter där bolaget finns etablerad och hur väl bolaget tillvarar sin lokala förankring på dessa orter.

SKATTEÄRENDE NORRVIDDEN

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. Diös har under hela förvärvsprocessen varit medveten om det ärende som ligger hos Skatteverket. Hänsyn är tagen och frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan parterna. Avtalet reglerar säljarens fulla ansvar, i det fall, Skatteverkets yrkande vinner laga kraft.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på investerat kapital. Bolagsstyrningens utformning regleras via lagstiftning, konventioner och självreglering. Genom Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) har ett övergripande ramverk för god sed på aktiemarknaden tagits fram, med syfte att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag. För att systemet skall fungera optimalt måste bolag vidta åtgärder för att tillförsäkra att den information som kommer marknaden tillhanda

är korrekt och rättvisande. Från och med räkenskapsåret 2008 omfattas Diös av Koden. Se även bolagstyrningsrapporten på sid. 60.

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 sjuttiofyra miljoner (74 000 000) kronor och högst tvåhundra nittiosex miljoner (296 000 000) kronor. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Diös ordinarie årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm senast inom sex 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 2013, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

- Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården (Valberedningens ordförande)

- Bo Forsén, representant för Brinova Inter AB
- Bob Persson, representant för AB Persson Invest
- Jonas Bengtsson, representant för Bengtssons Tidnings AB

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 samt en arbetstagarrepresentant. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår inte i styrelsen. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2012 Bob Persson (ordförande), Gustaf Hermelin, Thorsten Åsbjer, Maud Olofsson, Ragnhild Backman, Anders Bengtsson och Tomas Mellberg (arbetstagarrepresentant).

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 2012 haft 11 (27) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas följande 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 2012 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policys, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringssituation.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

REVISIONSFRÅGOR

Styrelsen i sin helhet verkar som revisions-

utskott. Revisionsutskottets uppgift är att övervaka och säkerställa koncernens tillgångar och tillse att systemen efterlever lagar och föreskrifter, leder till effektivitet i verksamheten, att korrekta redovisningshandlingar upprättas och att den ekonomiska informationen är tillförlitlig. Revisionsutskottet granskar rutinerna för redovisning och finansiell kontroll, revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet bistår ledningen i att identifiera och utvärdera de främsta riskerna i verksamheten och tillser att ledningen inriktar arbetet på att hantera dessa. Revisionsutskottet behandlar samtliga de finansiella rapporter som bolaget lämnar och styrelsen i sin helhet behandlar bolagets delårsrapport för kvartal tre 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. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD, ledning och styrelse för 2012 framgår av not 5 i årsredovisningen.

REVISOR

Vid bolagsstämma 2009 till och med årsstämman 2013 utsågs Deloitte AB till revisor i Diös Fastigheter 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 med möjlighet till rörlig ersättning förekommer

för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare men några andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vad 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 från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från vd:s sida 3 månaders uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vad 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 sex 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 2013.

HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

FÖRÄNDRING I DIÖS VALBEREDNING

Den 25 oktober 2012 offentliggjordes namnen på de fyra representanter som ingår i Diös Fastigheters ABs valberedning inför årsstämman den 25 april 2013. Därefter har Klöver AB avsagt sin plats. Klöver ersätts av Bengtssons Tidnings AB – Jonas Bengtsson. Diös valberedning består av de fyra största ägarna och principen på ersättare går till den som storleksmässigt står närmast i tur.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 9 januari 2013 sålt fastigheten Muttern 3 med adress Verkstadsvägen 14, Hammarängens

industriområde i Skellefteå. Fastigheten har en area om 920 kvm. Köpeskillingen uppgår till 3,5 Mkr. Tillträde sker den 15 januari 2013.

Den 26 november 2012 tecknades avtal om försäljning av två stycken registerfastigheter, Mercurius 5 och 12, i Sundsvall. Fastigheterna som består av objekten Mercurius 5, 11 och 12, Minerva 4 och 6 samt Bacchus 10 omfattar en area om 16 300kvm. Försäljningen sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 140 Mkr. Fastigheterna tillträdde efter ny fastighetsbildning 28 februari 2013.

UTHYRNINGAR

Clas Ohlson öppnar butik i IN-gallerian Den 6 mars 2013 offentliggjordes Clas Ohlsons etablering i IN-gallerian i Sundsvall. IN-gallerian finns i hjärtat av stenstan i Sundsvall, där kvarteret Lyckan tillsammans med kvarteren Hälsan och Glädjen bildar Norrlands största citygalleria. Diös ombyggnation för Clas Ohlson, är en del i den långsiktiga förädlingsplanen för IN-gallerian som syftar till att ytterligare möta såväl hyresgästernas som besökarnas behov och drivkrafter.

Etableringen av Clas Ohlson blir ett viktigt komplement till den totalupplevelse som Diös vill erbjuda besökarna i IN-Gallerian. Clas Ohlson har gått med vinst varje år sedan starten 1918 och under verksamhetsåret 2012/13 planerar företaget att etablera 15-20 nya butiker.

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.

Kunskap, engagemang och ambition hos medarbetarna är viktiga framgångsfaktorer för ett välfungerande miljöarbete. Diös skall utarbeta konkreta och mätbara miljömål samt strategier för att nå målen och rutiner för årlig uppföljning och utvärdering. 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 präglad av tillit och tro på 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 kanaler för att säkerställa en korrekt intern 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 grundar för 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 utmaningar och krav. I regelbundna planerings- och utvecklingssamtal med respektive närmsta chef, läggs individuella utvecklingsplaner för de enskilda medarbetarna fram.

För att kunna rekrytera och behålla kompetent 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 på Diös. Bolaget eftersträvar

mångfald bland medarbetarna vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas vid nyrekrytering. 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 och Diös uppmuntrar aktivt hälsomedvetenhet bland de anställda.

Varje år genomförs en medarbetarundersökning, för att ta reda på hur väl bolaget lever upp till medarbetarnas förväntningar och de mål som formulerats i Diös HR-policy. Resultatet av undersökningen utgör sedan underlag för förbättringar inom företaget.

UTSIKTER INFÖR 2013

Under 2013 kommer Diös att fortsätta arbetet med att samordna verksamheten i bolaget, ett arbete som beräknas pågå parallellt med den löpande driften under innevarande år.

Under inledningen av 2013 har Riksbanken beslutat att låta reporäntan vara oförändrad på nivån 1,00 procent. Konjunkturinstitutets senaste bedömning är att reporäntan höjs först i slutet av 2014 när inflationen stiger och konjunkturåterhämtningen har tagit fart. Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI), försvagas nu tillväxten i svensk ekonomi och en återhämtning på arbetsmarknaden dröjer. Den underliggande utvecklingen är inte lika stark som BNP-siffrorna visar. Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan vilket bedöms som möjligt.

Låg inflation och svag efterfrågan innebär att ekonomin behöver stimuleras av en ännu mer expansiv penningpolitik. Trots en viss avmattning i svensk ekonomi ser vi stärkta kassaflöden från fastighetsverksamheten och en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget fastigheter.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

UTDELNING

För räkenskapsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning med 2,30 kronor (1,10) per aktie, motsvarande totalt 172 Mkr (82). Förslaget innebär att 50 procent (53) 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 1 119 890 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
2,30 kr per aktie (2,30 * 74 729 134)	171 877 Tkr
Balanseras i ny räkning	948 013 Tkr
Summa	1 119 890 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 25 april 2013 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 50 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att långsiktigt överföra minst 50 procent 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 (verksamhets 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 11 procent av bolagets eget kapital och 6 procent 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. 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 inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte heller 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.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN 2012

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	3	1 331 292	601 386
Fastighetskostnader	4	-565 091	-274 095
Driftöverskott		766 201	327 291
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 134	-1 587
Bruttoresultat		763 067	325 704
Central administration och marknadsföring	5,6	-56 973	-35 535
Transaktionskostnader	6	-	-13 544
Omstruktureringskostnader	6	-37 861	-
Värdeförändringar i fastigheter	7	188 499	206 920
Rörelseresultat		856 732	483 545
Värdeförändring derivatinstrument		-76 284	-88 176
Ränteutgifter	8	1 006	3 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-329 536	-147 354
Resultat efter finansiella poster		451 918	251 180
Skatt på årets resultat	10	-20 345	-73 943
ÅRETS RESULTAT		431 573	177 238
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		428 457	182 270
Resultat hänförligt till minoriteten		3 116	-5 032
SUMMA		431 573	177 238
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt		431 573	177 238
Återföring av säkringsreserv	19	11 850	5 379
ÅRETS TOTALRESULTAT		443 423	182 617
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		440 307	187 649
Totalresultat hänförligt till minoriteten		3 116	-5 032
Summa		443 423	182 617
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		5,73	4,58
Genomsnittligt antal aktier, tusental		74 729	39 771
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr		2,30 ²	1,10

¹ Diös hade per den 31 december 2012 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

² Styrelsens förslag

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2012

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11,12	11 877 621	11 562 241
Pågående projekt		3 444	1 962
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	8 812	11 583
Summa materiella anläggningstillgångar		11 889 877	11 575 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		10 673	12 739
Reversfordringar		500	6 530
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 173	19 269
Summa anläggningstillgångar		11 901 051	11 595 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	16 678	17 766
Övriga fordringar		124 345	110 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 961	51 804
Summa kortfristiga fordringar		171 984	180 059
Kassa och bank		120 084	103 806
Summa omsättningstillgångar		292 068	283 866
SUMMA TILLGÅNGAR		12 193 119	11 878 921

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
Aktiekapital	17	149 458	149 458
Tillskjutet kapital		1 819 788	1 819 788
Säkringsreserv		-	-11 850
Balanserad vinst		1 116 820	767 074
Summa eget kapital		3 086 066	2 724 470
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	593 352	555 797
Övriga avsättningar	18	9 490	20 159
Skulder till kreditinstitut	19	7 885 388	7 993 147
Summa långfristiga skulder		8 488 230	8 569 103
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7 200	7 200
Leverantörsskulder		79 112	97 597
Övriga skulder		222 516	193 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	309 995	286 665
Summa kortfristiga skulder		618 823	585 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 193 119	11 878 921
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		1 640 489	1 215 824
Företagsinteckningar		238 800	238 800
Fastighetsinteckningar		9 085 638	8 306 541
Summa ställda säkerheter		10 964 927	9 761 165
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		567	427
Summa ansvarsförbindelser		567	427

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 42

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 2012

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	3	11 533	11 491
Driftöverskott		11 533	11 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-479	-676
Bruttoresultat		11 054	10 815
Omstruktureringskostnader	6	-16 733	-
Central administration och marknadsföring	5	-52 133	-55 271
Rörelseresultat		-57 812	-44 456
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 055	1 665
Ränteutgifter	8	150 040	104 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 086	-86 748
Koncernbidrag		13 160	-
Resultat efter finansiella poster		1 248	-25 418
Skatt på årets resultat	10	-	-
ÅRETS RESULTAT		1 248	-25 418
Inga poster finns att redovisa i övrigt totalresultat			
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		0,02	-0,64
Genomsnittligt antal aktier, tusental		74 729	39 771
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr		2,30 ²	1,10

¹ Diös hade per den 31 december 2012 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

² Styrelsens förslag.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 2012

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		1 653	120
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	828	1 070
Summa materiella anläggningstillgångar		2 481	1 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	171 225	132 280
Andra aktier och andelar		210	298
Fordringar hos koncernföretag		3 384 328	3 402 886
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 555 763	3 535 464
Summa anläggningstillgångar		3 558 244	3 536 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11	211
Fordringar hos koncernföretag		40 485	50 154
Skattefordran		469	511
Övriga fordringar		21 187	2 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 773	13 508
Summa kortfristiga fordringar		75 926	67 009
Kassa och bank		11	48 407
Summa omsättningstillgångar		75 937	115 416
SUMMA TILLGÅNGAR		3 634 182	3 652 070

BELOPP I TKR	NOT	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	149 458	149 458
Reservfond		284 796	284 796
Summa bundet eget kapital		434 254	434 254
Fritt eget kapital			
Överskursfond		1 491 551	1 491 551
Balanserat resultat		-372 909	-265 664
Årets resultat		1 248	-25 418
Summa fritt eget kapital		1 119 890	1 200 469
Summa eget kapital		1 554 144	1 634 724
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		415 135	340 580
Skulder till kreditinstitut	19	1 484 898	1 583 648
Summa långfristiga skulder		1 900 033	1 924 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 200	7 200
Skuld till koncernföretag		124 550	59 946
Checkräkningskredit		27 409	-
Leverantörsskulder		4 826	16 167
Övriga skulder		877	387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 143	9 418
Summa kortfristiga skulder		180 005	93 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 634 182	3 652 070
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		83 746	44 801
Långfristiga fordringar i koncernföretag		2 592 609	2 592 609
Summa ställda säkerheter		2 676 355	2 637 410
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		255	211
Summa ansvarsförbindelser		255	211

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 42

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL 2012

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL ¹	AKTIE- KAPITAL	TILLSKJUTET KAPITAL	SÄKRINGS- RESERV ²	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
KONCERNEN						
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	805 542	-17 229	655 224	1 518 266
Återföring av sÄkringsreserv				5 379		5 379
Periodens resultat efter skatt					182 270	182 270
Årets totalresultat				5 379	182 270	187 649
Utdelningar					-65 388	-65 388
Nyemission	37 364	74 729	1 014 246			1 088 975
Minoritetens andel av eget kapital					-5 032	-5 032
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149 458	1 819 788	-11 850	767 074	2 724 470
Återföring av sÄkringsreserv				11 850		11 850
Periodens resultat efter skatt					428 457	428 457
Årets totalresultat				11 850	428 457	440 307
Utdelningar					-82 202	-82 202
FörsÄljning av egna aktier					375	375
Minoritetens andel av eget kapital					3 116	3 116
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149 458	1 819 788	-	1 116 820	3 086 066

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL ¹	AKTIE- KAPITAL	RESERVFOND	ÖVER- KURSFOND	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
MODERBOLAGET						
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	284 796	477 304	-200 278	636 553
Utdelningar					-65 388	-65 388
Nyemission	37 364	74 729		1 014 246		1 088 975
Avyttring egna aktier						0
Årets resultat					-25 418	-25 418
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149 458	284 796	1 491 551	-291 083	1 634 724
Utdelningar					-82 202	-82 202
Återköp egna aktier					-17 000	-17 000
FörsÄljning egna aktier					17 375	17 375
Årets resultat					1 248	1 248
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149 458	284 796	1 491 551	-371 661	1 554 144

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

² Från och med 2012-09-30, är sÄkringsreserven fullständigt återförd över resultatrÄkningen

BELOPP I TKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		856 732	483 545	-57 812	-44 457
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m: ¹		-185 366	-205 333	479	676
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	1 665
Erhållen ränta		1 085	3 165	151 411	69 575
Erlagd ränta		-292 381	-163 237	-111 032	-124 727
Betald skatt		-6 185	-8 041	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		373 885	110 100	-16 954	-97 268
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		8 417	1 912	-8 583	100 587
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-68 977	61 016	66 181	19 579
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		-60 560	62 928	57 598	120 166
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		313 325	173 028	40 644	22 898
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	12	-	-585 362	-	-105
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-73	-	-	-
Förändring av långa fordringar		-	-	-8 282	-1 145 112
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		25 704	135 653	-	958
Förvärv av materiella anläggningstillgångar ²		-132 654	-142 481	-1 770	-295
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-107 023	-592 190	-10 052	-1 144 554
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	1 088 976	-	1 088 976
Utdelning		-82 202	-65 388	-82 202	-65 388
Förändring av låneskuld		-107 822	-561 395	-24 195	96 759
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-190 024	462 193	-106 397	1 120 347
Årets kassaflöde		16 217	43 030	-75 805	-1 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		103 806	60 776	48 407	49 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT³		120 084	103 806	-27 398	48 407

	KONCERNEN	MODERBOLAGET
¹ Poster som ej ingår i kassaflödet		
Värdeförändringar i fastigheter	-179 564	-175 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3 134	1 587
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag	-8 936	-31 763
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	-185 366	-205 333

² Förvärv av materiella anläggningstillgångar via bolag har reducerats med övertagna skulder samt den del av likviden som utgjorts av värdet av egna aktier

³ Likvida medel består av kassa och bank

1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 4 april 2013. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2013. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Ringvägen 4 i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

VERKSAMHETEN

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Verksamheten har under året varit indelat i sex geografiska marknadsområden, Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten, där varje marknadsområde utgjort ett förvaltningsområde. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontaktarna 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, 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, 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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot 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. Förvärsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt hos motagaren och som finansiell kostnad hos givaren, eventuell skatteeffekt därpå, redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2012

Från och med räkenskapsåret 2012 tillämpar koncernen ändringarna i IFRS 7 Finansiella instrument:(Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar). Ändring i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar). Ändringarna i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar ökar upplysningskraven vid överföring av finansiella tillgångar. Det finns inga nya tolkningar som har trätt i kraft för räkenskapsåret 2012. Företagsledningens bedömning är att nya och ändrade standarder inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2012.

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 sex 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. Från och med årsskiftet 2011/2012 redovisas segmenten länsvis i stället för ortvis. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå, Skellefteå och Lycksele i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. 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 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2012. 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.

RÖRELSENS INTÄKTER

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

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, Investor

Relations, revisionsarvoden och finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering ingår i central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

EGET KAPITAL

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlidigt 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 UPPSÄGNING

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

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 den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderföretag, dotterföretag och systerföretag.

Till närstående part räknas också företag där parten är ett företags intresseföretag, är ett joint venture i vilket företaget är samägare, är en nyckelperson i ledande ställning i företaget eller dess moderföretag, är nära familjemedlem med någon som definieras som närstående, är ett företag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller står under betydande inflytande under nyckelperson i ledande ställning eller nära familjemedlem. En transaktion med närstående är en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser mellan närstående, oavsett om ersättning utgår eller inte. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i avtal reglerar att gemensamt utöva ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de

beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier utan att innebära bestämmande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenhet och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett företags verksamhet. Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt eller på annat sätt beroende av personen eller dennes sammanboende.

SKATT

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Från 2012 ingår även övriga uppskjutna skatter, vilka tidigare redovisats bland övriga avsättningar, under uppskjuten skatteskuld. Ändringen har gjorts retroaktivt och uppskjuten skatteskuld per 31 december 2011 har därför ökat avseende övriga uppskjutna skatter med 23,4 Mkr. Per 31 december 2012 uppgår övriga uppskjutna skatter till 20,2 Mkr.

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsår 2013 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2012.

IASB har givit ut följande nya och ändrade standarder, vilka ännu inte är godkända för tillämpning inom EU; IFRS 9 Finansiella instrument med efterföljande ändringar (tillämpning 1 januari 2015 eller senare), förbättringar av IFRS 2009-2011 cykel med tillämpning 1 januari 2013 eller senare. Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 (Övergångsbestämmelser), Investment Entities (ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27) med tillämpning från den 1 januari 2014 eller senare.

IASB har även givit ut följande standarder och ändringar, vilka är godkända för tillämpning inom EU. Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (1 juli 2012 eller senare); och ändring i IAS 19 Ersättning till anställda (1 januari 2013 eller senare). IFRS 13 Fair Value Measurement (1

januari 2013 eller senare). IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 11 Joint Ventures, IFRS 12 Disclosure of Interests of Other Entities samt ändringar i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag (samtliga med tillämpning från 1 januari 2014 eller senare). Ändringar har även gjorts i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (1 januari 2013) och IAS 32 Finansiella instrument: klassificering (1 januari 2014).

IFRS 9 kräver att alla redovisade finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, fortsättningsvis ska värderas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde. Den mest betydelsefulla påverkan av IFRS 9 vad gäller klassificering och värdering av finansiella skulder är relaterat till förändringar i verkligt värde som beror på förändringar i kreditrisk för en finansiell skuld (identifierad till verkligt värde via resultaträkningen).

IFRS 10 Consolidated Financial Statements ersätter de delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som inriktar sig på när och hur ett ägarföretag ska upprätta koncernredovisning och SIC-12. När ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen i sin helhet. Syftet med IFRS 10 är att det endast ska finnas en grundförutsättning för konsolidering av samtliga företag oavsett karaktären på investeringsobjektet. Den grundförutsättningen är bestämmande inflytande.

IFRS 13 Fair Value Measurement fastställer ett regelverk för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten ("exit price"). IFRS 13 kräver flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar om värdering till verkligt värde.

IFRS 11 Joint Arrangements ersätter IAS 31 Andelar i Joint Ventures och SIC-13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till gemensamt styrt företag. IFRS 11 klassificerar "joint arrangements" antingen som "joint operations" eller som "joint ventures". Avgörande för klassificeringen som ett "joint operation" eller ett "joint venture" är parternas rättigheter och förpliktelser enligt avtal. Enligt IFRS 11 ska kapitalandelsmetoden användas för andelar i "joint ventures". Det är därmed inte längre tillåtet att använda klyvningsmetoden för "joint ventures".

IFRS 12 Disclosure of Interest in Other Entities ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, "joint arrangements", intresseföretag eller "structured entities" som inte konsolideras. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 13 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och IFRS 13 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Företagsledningen håller för närvarande på att analysera effekterna av övriga nya standarder och ändringar och en preliminär bedömning är att dessa inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

2. SEGMENTSRAPPORTERING 2012

Resultatutfallet inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30

Mkr							Diös
Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	koncernen
Hysesintäkter	253,9	184,6	286,5	283,3	149,8	142,2	1 300,2
Övriga intäkter	6,1	4,1	3,6	9,2	0,7	7,4	31,1
Reparation och underhåll	-15,7	-14,2	-20,8	-22,5	-9,7	-7,2	-90,1
Taxebundna kostnader	-41,4	-27,5	-51,9	-52,4	-21,9	-17,5	-212,7
Fastighetskostnader	-10,6	-9,1	-13,3	-12,7	-7,1	-6,6	-59,4
Övriga fastighetskostnader	-26,1	-20,5	-36,0	-34,2	-14,6	-16,3	-147,6
Fastighetsadministration	-4,8	-7,1	-15,5	-13,1	-4,4	-10,3	-55,3
Driftsöverskott	161,3	110,3	152,5	157,6	92,7	91,8	766,2
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,5	-	1,2	2,2	1,0	-	8,9
Fastighet, orealiserad	59,8	-17,0	22,9	28,7	41,2	44,0	179,6
Resultat	225,6	93,3	176,6	188,5	134,9	135,8	954,7
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-76,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-3,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-57,0
Omstruktureringkostnader	-	-	-	-	-	-	-37,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-328,5
Årets resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	451,9
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-20,3
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-3,1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	428,5
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	341 489	330 631	178 736	137 342	1 504 738
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	34,7	27,9	41,7	31,7	6,5	9,4	151,9
Bokfört värde, Mkr	2 378,9	1 655,0	2 710,6	2 462,7	1 286,6	1 383,8	11 877,6
Hysesvärde, Mkr	278,4	210,7	326,1	327,6	161,9	159,5	1 464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	87,6	87,8	86,5	92,5	89,2	88,8
Överskottsgrad, %	63,5	59,8	53,2	55,6	61,9	64,6	58,9

SEGMENTSRAPPORTERING 2011

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

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrboten	Diös koncernen
Hysesintäkter	251,4	99,4	122,6	22,4	55,4	35,4	586,7
Övriga intäkter	5,7	3,2	1,5	0,1	0,2	4,0	14,7
Reparation och underhåll	-21,0	-13,1	-7,9	-6,3	-3,3	-1,8	-53,5
Taxebundna kostnader	-44,9	-16,1	-22,0	-5,9	-9,9	-6,1	-104,9
Fastighetsskatt	-10,7	-4,5	-5,2	-1,2	-2,7	-1,6	-26,0
Övriga fastighetskostnader	-23,4	-12,0	-13,6	-4,2	-6,0	-4,8	-64,1
Fastighetsadministration	-9,1	-4,0	-4,9	-1,5	-0,5	-5,7	-25,8
Driftsöverskott	147,9	52,8	70,5	3,4	33,3	19,4	327,3
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,3	17,4	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	137,0	33,5	-23,5	4,8	7,5	15,9	175,2
Resultat	289,2	103,7	51,7	8,2	42,1	39,2	534,1
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat							-88,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-35,5
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-13,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-144,2
Resultat före skatt							251,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-8,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-65,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	5,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							182,2
Uthyrbar area, kvm ¹	267 910	253 509	344 359	332 693	56 519	261 559	1 516 549
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	26,9	20,7	17,7	32,7	6,3	3,2	107,6
Bokfört värde, Mkr ¹	2 292,9	1 644,1	2 645,3	2 404,3	444,1	2 131,6	11 562,2
Hysesvärde, Mkr	272,6	112,7	133,5	30,7	58,9	46,4	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	88,3	91,8	72,8	94,2	76,3	89,6
Överskottsgrad, %	58,8	53,1	57,5	15,1	60,0	54,9	55,8

¹ Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30

3. INTÄKTER		
Tkr	2012	2011
KONCERNEN		
Hysesintäkter	1 300 225	586 650
Övriga intäkter	31 067	14 736
Summa	1 331 292	601 386

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 300 225 Tkr (586 650) vilket motsvarar 864 kr/kvm (848).

Övriga intäkter uppgick till 31 067 Tkr (14 736). Av intäkten avsåg 11 045 Tkr (7 960) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	11 482	11 453
Övriga intäkter	51	38
Summa	11 533	11 491

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2012

Förfal-loår	Teck-nade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Tkr	Andel av värdet, %	
Lokalhyresavtal	2012	151	49 564	47 100	4
	2013	706	152 538	153 631	12
	2014	816	273 715	298 442	23
	2015	607	240 502	248 861	19
	2016+	501	357 057	374 924	29
Totalt lokalhyresavtal	2 781	1 073 376	1 122 967		86
Bostadshyresavtal	2 290	167 265	151 020		12
Övriga hyresavtal	5 534	-	26 899		2
TOTALT	10 605	1 240 641	1 300 886		100

4. FASTIGHETSKOSTNADER		
Tkr	2012	2011
KONCERNEN		
Driftkostnader	360 332	168 908
Reparations- och underhållskostnader	90 077	53 453
Fastighetsskatt	59 377	25 969
Fastighetsadministration	55 305	25 765
Summa	565 091	274 095

Fastighetskostnaderna uppgick till 565 091 Tkr (274 095) vilket motsvarar 375 kr/kvm (396). Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen är till största delen hänförlig till ett utökat fastighetsbestånd 2012. 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 360 332 Tkr (168 908) vilket motsvarar 239 kr/kvm (244). Av driftkostnaderna utgjorde 11 045 Tkr (7 960), vilket motsvarar 7 kr/kvm (12), kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2012 uppgick kostnaderna till 90 077 Tkr (53 453) vilket motsvarar 60 kr/kvm (77). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas

taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2012 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 365 kr/lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 59 377 Tkr (25 969) vilket motsvarar 39 kr/kvm (38).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2012 uppgick till 55 305 Tkr (25 765) vilket motsvarar 37 kr/kvm (37). Av dessa utgjorde 5 521 Tkr (2 405), motsvarande 4 kr/kvm (3) inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

5. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE				
Medelantalet anställda	2012 varav män		2011 varav män	
Moderbolaget	28	45%	23	43%
Övriga bolag	127	67%	49	80%
Koncernen totalt	155	63%	72	68%

Vid utgången av 2012 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter varav 2 kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer (3) varav 0 kvinnor (1).

Tkr	2012		2011	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	17 920	6 090	14 812	4 917
(varav pensionskostnader) ¹	2 343	554	2 558	598
Koncernen totalt	69 554	26 249	32 868	10 246
(varav pensionskostnader)²	6 306	2 785	4 176	1 003

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 825 Tkr (717) VD.

² Av koncernens pensionskostnader avser 825 Tkr (717) VD.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföring till stiftelsen kan maximalt uppgå till 35 000 kr per anställd och baseras på Diös resultat. Under februari 2013 fattade styrelsen beslut om att avsättning skulle utgå för 2012 med totalt 2 103 tkr.

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

Tkr	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4 684	13 236	3 409	11 403
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
Koncernen totalt	4 684	64 870	3 409	29 459
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under året

Tkr	Grundlön/ styrelsearv.	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	175	-	-	175
Övrig styrelse	625	-	-	625
Verkställande direktören	2 531	84	825	3 884
Övriga ledande befattningshavare (4 pers)	4 135	290	1 107	5 532
Summa	7 466	374	1 932	10 212

Övriga styrelseledamöter har erhållit 125 Tkr vardera. Incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning förekommer för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare men några andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en måndaslön. Någon rörlig ersättning har ej utgått för 2012. För ledande befattningshavande är uppsägningstiden vid uppsägning från bolagets sida 6-12 månader och från den anställdes sida 6 månader.

6. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna, inklusive omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden, uppgick till 94 834 Tkr (49 079) vilket motsvarar 63 kr/kvm (71). Omstrukturingskostnaderna uppgick till 37 861 Tkr (-) motsvarande 25 kr/kvm (-). Utfallet 2011 inkluderar transaktionskostnader om 13 544 Tkr motsvarande 20 kr/kvm.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2012	2011	2012	2011
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 116	1 201	850	610
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	431	1 280	431	1 280
Skatterådgivning	537	851	537	851
Andra uppdrag	365	1 745 ¹	365	1 745 ¹
Summa	3 449	5 077	2 183	4 486

¹ Varav 863 Tkr utgör kostnader i samband med genomförd nyemission och har avräknats tillfört eget kapital.

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkrings tjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Förändringen jämfört med 2011 är hänförligt till att 2011 inkluderar, granskning av prospekt för avlämnande av rapport avseende proformaredovisning och bedömd intjäningsförmåga i samband med förvärvet av Norrvidden (Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget), skattemässig due diligence i samband med förvärvet av Norrvidden (Skatterådgivning) samt finansiell due diligence i samband med förvärvet av Norrvidden samt kvalitetssäkring och rådgivning avseende prospekt (Andra uppdrag).

7. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Tkr	2012	2011
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	8 936	31 763
Orealiserade värdeförändringar	179 563	175 157
Summa	188 499	206 920

Under 2012 genomfördes 6 fastighetsförsäljningar (12) och 4 delavyttringar (0). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 8 936 Tkr (31 763) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. 25 procent av fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2012 och för övriga har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste externa värderingar. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 179 563 Tkr (175 157). Under året har samtliga fastigheter värderats externt.

8. RÄNTEINTÄKTER

Tkr	2012	2011
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	1 006	3 165
Summa	1 006	3 165
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	149 892	101 578
Ränteintäkter, övriga	149	2 543
Summa	150 040	104 121

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

9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Tkr	2012	2011
KONCERNEN		
Räntekostnader	-321 968	-146 393
Övriga finansiella kostnader	-7 568	-961
Summa	-329 536	-147 354
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-12 703	-10 383
Räntekostnader	-85 139	-75 418
Övriga finansiella kostnader	-5 243	-946
Summa	-103 086	-86 748

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -76 284 Tkr (-88 176).

RÄNTEKOSTNAD 2012 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2012 till 7 946 468 Tkr (3 600 489). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 322 928 Tkr (146 495) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,06 procent (4,07). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar från innehavda derivatinstrument till -76,3 Mkr (-88,2). Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har dessa i sin helhet redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, Tkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Genomsnittlig räntebärande skuld	7 946 468	300 832	3,79%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	268 725	1 196	0,02%
Utfall finansiella instrument		20 900	0,26%
		322 928	4,06%

10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt	-6 185	-8 041	-	-
Uppskjuten skatt	-14 160	-65 902	-	-
Summa skatt	-20 345	-73 943	-	-
Årets resultat före skatt	451 918	251 180	1 248	-25 418
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-118 854	-66 060	328	6 685
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott och temporära skillnader	-17 464	-7 883	-328	-6 685
- omvärdering uppskjuten skatt 22 %	115 973	-	-	-
Skatt på årets resultat	-20 345	-73 943	-	-

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för 2012 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 procent. Under året har skattesatsen för uppskjuten skatt ändrats från 26,3 procent till 22 procent. Detta har medfört att den uppskjutna skatteskulden har omräknats i årsbokslutet. En positiv engångseffekt om 115 973 Tkr har härigenom uppstått. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 15.

11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2012	2011	2012	2011
Koncernen				
Ingående anskaffningsvärde	11 562 241	5 203 727	-	-
Förvärv	4 800	6 173 567	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	151 890	107 451	-	-
Försäljningar	-20 874	-97 661	-	-
Värdeförändring	179 564	175 157	-	-
Utgående anskaffningsvärde	11 877 621	11 562 241	-	-

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2012-12-31.

Diös har under 2012 investerat för totalt 151 890 Tkr (107 451), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 1 fastighet förvärvats (255) medan 6 (12) fastigheter avyttrats och 4 (-) fastigheter delavyttrats.

Pågående investeringar

	Investering, Tkr	Kvar att investera, Tkr	Färdigställd
Norr 14:5, Gävle	13 444	2 156	Kvartal 2, 2013
Norr 40:3, Gävle	20 000	5 582	Kvartal 2, 2013
Nejonöгат 3, Östersund	40 580	2 873	Kvartal 2, 2013
Kilen 1, Sveg	2 650	2 054	Kvartal 3, 2013
Aborren 11, Luleå	2 250	2 222	Kvartal 3, 2013
Kansliet 20, Falun	11 500	10 926	Kvartal 3, 2013
Totten 1:68, Åre	8 500	8 500	Kvartal 3, 2013
Myrten 5, Östersund	9 000	8 900	Kvartal 4, 2013
Hiss-säkerhet enl EU-direktiv	32 702	18 106	Kvartal 4, 2013

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 driftsöverskott 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 driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark.

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

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har under 2012 externvärderat samtliga fastigheter. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontraktets hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomrättsavgäld och fastighetsadministration.

Under 2012 var transaktionsvolymen mycket god. Volymen hamnade på 107 Mdr och det gör året 2012 till ett av de transaktionsrikaste åren historiskt sett. Till skillnad från 2011 så utfördes väldigt få affärer i början på året för att istället ta fart och slutföras under det sista kvartalet. Att Sverige har en väl fungerande transaktionsmarknad är viktig på många sätt – inte minst för svenska

fastighetsägare själva – men även för att köpare och säljare skall känna sig trygga med vad de köper respektive säljer. Genom alla fastighetsaffärer som sker finns värdefull information som förbättrar samt ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

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

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,06 procentenheter (0,22), vilket återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Avkastningskrav per 2012-12-31	Vägd direkt-avkastning, % kalkylränta, %	Vägd
Dalarna	7,14	9,28
Gävleborg	7,32	9,47
Västernorrland	6,59	8,72
Jämtland	6,72	8,85
Västerbotten	6,91	9,05
Norrbottnen	6,90	9,04
DIÖS 2012	6,91	9,07
DIÖS 2011	6,97	9,00

FASTIGHETSBESTÄNDETS VÄRDE

En marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2012. 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal. För resterande del görs en intern värdebedömning vilken kvalitetssäkras av extern värderare. 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 11 877 621 Tkr (11 562 241) och medförde realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 179 564 Tkr (175 157) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande ca 1,5 procent (3,3). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, Tkr	Industri/lager					Summa
	Kontor	Butik	Bostäder	Övriga	Summa	
Dalarna	1 435 083	581 662	206 088	88 475	67 619	2 378 927
Gävleborg	600 027	625 969	100 204	318 092	10 713	1 655 005
Väster-norrland	1 071 644	842 525	313 270	168 580	66 729	2 462 748
Jämtland	643 797	776 666	800 244	102 634	387 266	2 710 607
Västerbotten	501 603	363 623	210 149	128 460	82 731	1 286 566
Norrbottnen	696 587	504 700	89 500	92 981	-	1 383 768
Summa	4 948 741	3 695 145	1 719 455	899 222	615 058	11 877 621

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 och DTZ har bedömt osäkerhetsintervallet till +/- 7,0 procent, vilket för Diös del innebar ett värdeintervall om 11 018 221 – 12 737 021 Tkr.

12. RÖRELSEFÖRVÄRV

Följande tillgångar och skulder per 31 december 2011 är hänförliga till förvärvet av Norrvidden		Värde, Tkr
Likvida medel		42 538
Förvaltningsfastigheter		6 130 300
Inventarier		9 012
Innehav i intresseföretag		4 612
Finansiella anläggningstillgångar		11 223
Kortfristiga fordringar		117 745
Avsättningar		-3 000
Räntebärande skulder		-4 439 700
Uppskjutna skatteskulder		-531 700
Kortfristiga skulder		-708 860
Förvärvade nettotillgångar		632 000
Utbetald köpeskilling per 31 dec 2012		627 900
Avgår likvida medel i förvärvade dotterbolag		-42 538
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv		585 362

Den 30 december förvärvade Diös 100 procent av aktiekapitalet i Norrvidden AB koncernen. Erlagd köpeskilling motsvarade verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Preliminär köpeskilling uppgick till 632 000 Tkr, varav 627 900 Tkr erlades kontant per 30 december 2011. Direkta transaktionskostnader i samband med förvärvet uppgick till 13,5 Mkr. Förvärvskalkylen innefattar verkligt värde på förvärvade fastigheter om 6 130 300 Tkr per tillträdesdagen 2011-12-30. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 5 800 000 Tkr per avtalsdagen 2011-09-22. Norrviddens intäkter för 2011 uppgick till 702 176 Tkr och årets resultat före skatt till 43 870 Tkr. Eftersom köpeskillingen baserades på en tillträdesbalansräkning per 2011-12-31 innefattar koncernens rapport över totalresultatet för 2011 varken intäkter eller resultat för Norrvidden. Med förvärvet av Norrvidden blev Diös norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag vilket skapat ökade möjligheter att genom synergier på både intäkt- och kostnadssidan höja överskottsgraden.

13. ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	40 654	20 535	3 367	3 070
Nyanskaffningar	363	1 196	236	297
Omklassificeringar	-	-5 501	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	24 424	-	-
Utgående anskaffningsvärde	41 017	40 654	3 603	3 367
Ingående avskrivningar	-29 071	-15 140	-2 296	-1 620
Omklassificeringar	-	3 049	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-15 393	-	-
Årets avskrivningar	-3 134	-1 587	-479	-638
Utgående ack. avskrivningar	-32 205	-29 071	-2 775	-2 296
Utgående planenligt restvärde	8 812	11 583	828	1 070

14. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr	2012	2011
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	132 280	132 175
Nedskrivning	-1 055	-
Förvärv och aktieägarutskott	40 000	105
Redovisat värde vid periodens slut	171 225	132 280

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

DOTTERBOLAG

Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Tkr
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	126
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80 ¹⁾	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 479
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	40 105
Summa bokfört värde				171 225

¹⁾Resterande 20% ägs av helägt dotterbolag.

15. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTEKULD

Tkr	2012	2011
KONCERN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	124 458	169 682
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-697 603	-725 479
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-20 207	-
Summa uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	-593 352	-555 797

Per den 31 december 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 593 352 Tkr (- 555 797). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Under året har skattesatsen för uppskjuten skatt ändrats från 26,3 procent till 22 procent. Detta har medfört att den uppskjutna skatteskulden har omräknats i årsbokslutet. En positiv engångseffekt om 115 973 Tkr har härigenom uppstått. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 565 717 Tkr. Vid 22 procent skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 124 458 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 3 170 921 Tkr. Vid 22 procent skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 697 603 Tkr. I Diös räkenskaper har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Diös redovisar övriga uppskjutna skatter med 20 207 Tkr. Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver och ersättningsfonder.

16. NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

Tkr	2012	2011
KONCERNEN		
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	13 388	14 889
Kundfordringar förfallna mellan 31–60 dagar	1 214	856
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	16 521	13 811
Osäkra kundfordringar	-14 445	-11 790
Summa	16 678	17 766

Osäkra kundfordringar

Osäkra fordringar vid årets början	11 790	12 093
Osäkra fordringar från förvärv	-	7 648
Årets reserveringar	6 577	2 442
Återförda reserveringar	-1 010	-4 334
Konstaterade kreditförluster	-2 912	-6 059
Utgående balans	14 445	11 790

17. AKTIEKAPITAL

Den 31 december 2012 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2012-12-31	Vid årets slut		74 729 134		149 457 668	2,00

Diös ägde inga egna aktier vid utgången av 2012.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av Årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2012 med 2,30 kronor (1,10) per aktie, motsvarande totalt 171 877 Tkr (82 202). Förslaget innebär att 50 procent (53) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

18. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Övriga avsättningar, Tkr	KONCERN	
	2012	2011
Vid årets början	20 159	14 564
Förändring avsättning pensioner	-3 030	-
Förändring skatter	-7 639	5 595
Redovisat värde vid periodens slut	9 490	20 159

19. SKULDER TILL KREDITINSTITUT

RÄNTE- och LÅNEFÖRFALLO- STRUKTUR
per den 31 december

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
2013	7 892 588	3,21	936 000	885 517
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525 313	3 308 721
2016	-	-	3 700 000	3 698 350
TOTALT	7 892 588	3,21	8 161 313	7 892 588

Räntebärande skulder, Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Förfalltidpunkt från balansdagen:				
>1 år	885 517	-	148 800	-
1-2 år	-	892 717	-	156 000
2-3 år	3 308 721	-	-	-
3-4 år	3 698 350	3 407 630	1 343 298	1 427 648
4-5 år	-	3 700 000	-	-
Summa	7 892 588	8 000 347	1 492 098	1 583 648

Checkräkningskredit, Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Beviljad kreditlimit	134 700	134 700	100 000	34 700
Outnyttjad del	107 291	134 700	72 591	34 700
Utnyttjad del	27 409	-	27 409	-

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

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2012 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 2012 uppgick till 7 892 588 Tkr (8 000 347) med en årlig genomsnittsränta på 3,21 procent (4,09) exklusive lånelöften och 3,23 procent (4,10) inklusive lånelöften. Lårens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2 månader (3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (3,9). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 4 200 000 Tkr (2 600 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 4,1 år (5,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 3,75 procent (4,20) exklusive lånelöften och 3,77 procent (4,21) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2012 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 78 926 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2012 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,46 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdetförändringar från innehavda derivatinstrument till -76 284 Tkr (-88 176). Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har dessa i sin helhet redovisats i resultaträkningen. Utöver detta har totalresultaträkningen för perioden påverkats med 11 850 Tkr (5 379) som en följd av upplösning av den återstående delen av säkringsreserven. Bolaget slutade tillämpa säkringsredovisning för nytecknade derivat per den 30 september 2011.

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. Finanspolicyen anger att likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diös-koncernens likvida medel skall hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 268 726 Tkr.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyen anger att endast kreditvärda 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 2012-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 14 445 Tkr (11 790). Diös 10 största kunder stod för 16 % av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Tkr	31 dec 2012	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-175 200	-175 200
Summa	-175 200	-175 200

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

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

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

FORTSÄTTNING NOT 19. SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Tkr	2012				2011			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERN								
Reversfordringar	-	500	-	-	-	1 500	1 500	500
Kundfordringar	-	16 678	-	-	-	17 766	-	-
Övriga fordringar	-	78 387	54 596	39 000	-	54 750	68 543	39 000
Likvida medel	120 084	-	-	-	103 806	-	-	-
Summa	120 084	95 565	54 596	39 000	103 806	74 016	70 043	39 500

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Tkr	2012				2011			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
MODERBOLAG								
Kundfordringar	-	11	-	-	-	211	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	2 591	37 894	-	-	35 555	14 599	-
Övriga fordringar	-	34 960	511	-	-	16 133	511	-
Likvida medel	-	-	-	-	48 407	-	-	-
Summa	-	37 562	38 405	-	48 407	51 899	15 110	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Tkr	2012			2011		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERN						
Leverantörsskulder		79 112	-		97 597	-
Amortering av skulder		-	-		-	-
Räntekostnader	63 378	190 135	760 539	81 830	245 489	981 954
Derivatinstrument	10 758	32 273	129 093	-717	-2 152	-8 608
Summa	153 248	222 408	889 632	178 710	243 337	973 346

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Tkr	2012			2011		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
MODERBOLAG						
Leverantörsskulder	6 475	-	-	16 167	-	-
Räntekostnader	11 777	35 331	141 324	16 475	49 424	197 694
Derivatinstrument	8 166	24 497	97 989	-717	-2 152	-8 608
Summa	26 418	59 828	239 313	31 925	47 272	189 086

20. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Förskottbetalda hyror	217 087	226 875	–	–
Upplupna räntekostnader	34 749	6 771	3 512	5 389
Övriga poster	58 159	53 019	11 631	4 029
Summa	309 995	286 665	15 143	9 418

21. KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Tkr	2012	2011
KONCERN		
Låne- och kundfordringar	225 363	202 160
Finansiella tillgångar som kan säljas	10 673	12 739
Andra skulder	7 981 340	8 138 656
Säkringsinstrument	175 200	110 767
Summa	8 392 576	8 464 322

22. 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 långgivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2012 till 12 193 119 Tkr (11 878 921). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 3 086 066 Tkr (2 724 470) dels skulder om 9 107 053 Tkr (9 154 451) varav 7 892 588 Tkr (8 000 347) var räntebärande.

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

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75%	66,4%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,0 ggr
Ränterisk – genomsnittlig räntebindning	2–4 år	2,4 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	268 726 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25%	25,3%

23. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

En av bolagets tidigare ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2012 har ett av LRF helägda dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 2 257 Tkr (2 717). Lantbrukarnas ekonomi AB är sedan augusti 2012 inte längre aktieägare i Diös.

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 2012.

24. HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 25 oktober 2012 offentliggjordes namnen på de fyra representanter som ingår i Diös Fastigheters ABs valberedning inför årsstämman den 25 april 2013. Därefter har Klöver AB avsagt sig sin plats. Klöver ersätts av Bengtssons Tidnings AB – Jonas Bengtsson.

Diös valberedning består av de fyra största ägarna och principen på ersättare går till den som storleksmässigt står närmast i tur. Efter förändringen består valberedningen av följande representanter:

AB Persson Invest – Bob Persson
Humlegården Holding III AB – Per-Arne Rudbert
Brinova Inter AB – Bo Forsén
Bengtssons Tidning AB – Jonas Bengtsson.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Diös säljer fastighetsportfölj i centrala Sundsvall

Den 26 november 2012 tecknades avtal om försäljning av två stycken registerfastigheter, Mercurius 5 och 12, i Sundsvall. Fastigheterna som består av objekten Mercurius 5, 11 och 12, Minerva 4 och 6 samt Bacchus 10 omfattar en area om 16 300 kvm. Försäljningen sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 140 Mkr. Fastigheterna tillträdts efter ny fastighetsbildning vilket inte var klart den 31 december 2012. Fastigheterna tillträdts efter ny fastighetsbildning 28 februari 2013.

Diös säljer industrifastighet i Skellefteå

Diös Fastigheter AB (publ) sålde per den 9 januari 2013 fastigheten Muttern 3 i Skellefteå. Fastigheten har en area om 920 kvm. Köpare är MåBo Property AB och köpeskillingen uppgick till 3,5 Mkr. Tillträdesdag den 15 januari 2013.

UTHYRNINGAR

Clas Ohlson öppnar butik i IN-gallerian

Den 6 mars 2013 offentliggjordes Clas Ohlsons etablering i IN-gallerian i Sundsvall. IN-gallerian finns i hjärtat av stenstaden i Sundsvall, där kvarteret Lyckan tillsammans med kvarteren Hälsan och Glädjen bildar Norrlands största citygalleria. Diös ombyggnation för Clas Ohlson, är en del i den långsiktiga förädlingsplanen för IN-gallerian som syftar till att ytterligare möta såväl hyresgästernas som besökarnas behov och drivkrafter.

Etableringen av Clas Ohlson blir ett viktigt komplement till den totalupplevelse som Diös vill erbjuda besökarna i IN-Gallerian. Clas Ohlson har gått med vinst varje år sedan starten 1918 och under verksamhetsåret 2012/13 planerar företaget att etablera 15-20 nya butiker

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 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 koncernre-

dovisningen 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 19 mars 2013

Bob Persson
Ordförande

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
*Ledamot/
Personalrepresentant*

Maud Olofsson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2013

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

TILL ÅRSSTÄMMAN I DIÖS FASTIGHETER AB ORGANISATIONSNUMMER 556501-1771

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 33-58.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden

för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

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

Östersund den 19 mars 2013

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING I DIÖS FASTIGHETER

Diös Fastigheter AB (publ) (framöver benämnt Diös och bolaget) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Östersund som bedriver verksamhet i främst Sveriges norra regioner. Diös aktie är upptagen till handel på Nasdaq OMX Stockholm och styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verkställande direktör. Verksamheten regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholm regelverk för emittenter och svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2012 beskriver 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 ska styras och drivas i ett aktieägarperspektiv. Målet med hög kvalitet i styrning och kontroll av verksamheten är att garantera en god utveckling av Diös affärer vilket gynnar bolagets uppdragsgivare, aktieägare, hyresgäster och medarbetare. Bolagsstyrning regleras bland annat av följande externa regelverk och interna styrdokument:

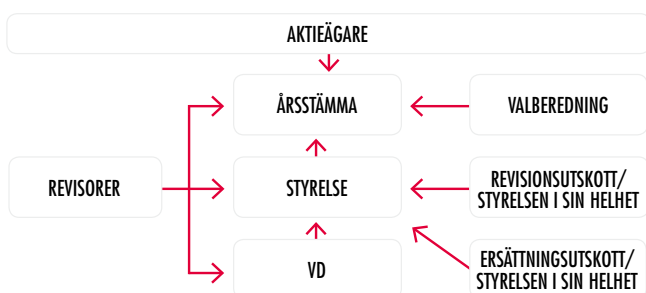
EXTERNA REGELVERK

- 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)



Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) bygger på principen följa eller förklara, vilket innebär att bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje enskild regel, förutsatt att eventuella avvikelser förklaras. För räkenskapsåret 2012 noterade Diös följande avvikelse från Koden:

- Koden ställer oberoende krav på valberedningen. I Diös består valberedningen av företrädare för de fyra största ägarna. Förklaringar till avvikelserna följer i texten nedan.

BOLAGSORDNING

I enlighet med bolagsordningen är Diös 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 ska 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. Vad gäller entledigande av styrelseledamöter, följer bolaget bestämmelserna i aktiebolagslagen. Hela bolagsordningen går att läsa på www.dios.se.

AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Diös Fastigheters aktiekapital utgör lägst 74 000 000 kronor och högst 296 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 37 000 000 och högst 148 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital. Vid utgången av 2012 hade Diös Fastigheter 2 669 aktieägare som totalt ägde 74 729 134 aktier. Största enskilda ägare per den 31 december 2012 var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Humlegården Holding III AB med 13,8 procent av röster och kapital, Brinova Inter AB med 12,0 procent av röster och kapital, Klöver AB med 11,6 procent av röster och kapital och Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent av röster och kapital. Totalt ägde företagets tio största ägare 83,9 procent av röster och kapital.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman då årsredovisningen framläggs. Aktieägarnas rätt att besluta om Diös angelägenheter utövas på årsstämman. Några av stämmans 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 för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. Inför årsstämman 2013 har bolagets aktieägare i god tid informerats på www.dios.se om tid och plats för stämman samt även om sin rätt att få ett ärende behandlat på stämman. Protokoll från föregående års årsstämma finns tillgänglig på företagets hemsida på www.dios.se.

ÅRSSTÄMMAN 2012

VIKTIGASTE BESLUTEN SOM FATTADES VID DIÖS ÅRSSTÄMMA DEN 2 MAJ 2012:

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2011 och beviljade styrelse och VD ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning. Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 1,10 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 Gustaf Hermelin, Thorsten Åsbjer och Bob Persson, nyval av Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Anders Bengtsson. Samtliga ledamöter valdes på ett år, vilket är i enlighet med gällande bolagsordning. Årsstämman valde Bob Persson till styrelsens ordförande.

Vidare beslöt stämman att styrelsearvode utgår med totalt 800 000 kr att fördelas enligt följande: 175 000 kr till styrelsens ordförande respektive 125 000 kr per styrelseledamot. Revisionsarvode beslöts utgå

enligt godkänd räkning. Årsstämman beslutade att utseende av valberedning inför 2013 års stämma ska ske enligt oförändrade principer, det vill säga att en valberedning som består av representanter för de fyra största aktieägarna ska utses senast sex månader före årsstämman 2013. Protokoll fört vid årsstämman den 2 maj 2012 finns att tillgå på www.dios.se.

VALBEREDNING

Valberedningen inleds med att, i samråd med bolagets ordförande, utvärdera sittande styrelse. Valberedningens arbete ska präglas av öppenhet och diskussion för att åstadkomma en välbalanserad styrelse. Valberedningen nominerar sedan ledamöter till Diös styrelse för kommande mandatperiod som sedan föreslås för årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag om styrelsens och revisorernas ersättning, samt i förekommande fall även om val av revisor. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet per den 15 september 2012.

I ENLIGHET MED BESLUTET HAR FÖLJANDE VALBEREDNING BILDATS:

- Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården (valberedningens ordförande)
- Bo Forsén, representant för Brinova Inter AB
- Bob Persson, representant för Persson Invest
- Jonas Bengtsson, representant för Bengtsson Tidnings AB

Bengtsson Tidning AB ersätter Klöver AB som innan förändrat aktieinnehav var fjärde största ägare. Valberedningen representerar tillsammans cirka 51,2 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 15 februari 2013.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Diös styrelse består av sex ledamöter. VD Christer Sundin ingår inte i styrelsen utan deltar som föredragande. Nedanstående tabell visar bland annat styrelsens medlemmar, samt styrelsens bedömning angående beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna. För mer information om styrelsen se sid. 64.

STYRELSENS ANSVAR

Diös styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt för 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 omfattar arbetsordningen instruktioner till VD. Arbetsordningen föreskriver också att ett ersättnings- och ett revisionsutskott ska inrättas samt dess uppgifter. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes på konstituerande styrelsemöte den 2 maj 2012.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande Bob Persson leder styrelsens arbete och säkerställer 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 2012

Vid bolagets protokollförda styrelsemöten behandlades resultatställning, balansomslutning, delårsrapporter, årsredovisningar, fastighetsaffärer och integrationsarbetet. Så även framtida frågeställningar så som marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor.

STYRELSEN 2012

	Invald	Oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, Tkr
Bob Persson, ordförande	2007	Nej	11/11	1/1	3/3	175
Gustaf Hermelin, ledamot	2005	Nej	11/11	-	3/3	125
Thorsten Åsbjer, ledamot	2005	Nej	10/11	1/1	3/3	125
Anders Bengtsson, ledamot	2011	Nej	6/6	-	2/2	125
Maud Olofsson, ledamot	2011	Ja	5/6	-	1/2	125
Ragnhild Backman, ledamot	2011	Ja	6/6	-	2/2	125
Lars-Göran Pettersson, avg. ledamot	2010	Nej	2/5	-	-	-
Bo Forsén, avg. ledamot	2011	Nej	5/5	-	1/1	-
Anna-Stina Nordmark, avg. ledamot	2005	ja	4/5	-	1/1	-

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Arbetsordningen anger även att en årlig utvärdering av styrelsens arbete ska äga rum genom en systematisk och strukturerad process. För 2012 har ordföranden säkerställt att styrelsens arbete har utvärderats och att valberedningens ordförande, Per-Arne Rudbert, har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete inför årsstämman 2013.

REVISIONSUTSKOTT

Inget formellt revisionsutskott är utsett inom Diös styrelse. Istället agerar styrelsen i sin helhet revisionsutskott då man anser att detta kan ske på ett ändamålsenligt sätt och att man 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 revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid två sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsens arbete som revisionsutskott är fastställt i styrelsens arbetsordning.

ERSÄTTNINGSGRANSNING

Ersättningsutskottet har haft till uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman 2012, bereda de frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare som är föremål för styrelsens behandling. Ersättningsutskottet har under 2012 hållit ett sammanträde där bland annat översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och VD:s 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. Ersättning till Deloitte uppgick under året till 3 449 Tkr (5 077) varav 2 116 Tkr (1 201) avser revisionsuppdraget, 431 Tkr (1 280) avser revision utöver revisionsuppdraget och 365 Tkr (1 745) avser övrig löpande rådgivning.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN FÖR RÅKENSKÅPÅRET 2012

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 följer det etablerade ramverket, Internal Control – Integrated Framework, COSO, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kvalitetssäkring 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 policies, 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 grund 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 2012 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 2012 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. Diös ledning gör årligen en riskanalys där riskerna analyseras och bedöms utifrån gradering. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå granskas kontinuerligt.

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION - Bolagets styrande dokumentation i form av policies, riktlinjer och manualer när det gäller intern- och extern kommunikation hålls löpande uppdaterade och kommuniceras internt via relevanta kanaler, såsom interna möten och interna nyhetsmejl. Samtliga policies och manualer finns tillgängliga via bolagets intranät. För kommunikation med externa parter finns en tydlig policy som anger samtliga

riktlinjer för hur denna kommunikation ska ske i syfte att säkerställa att Diös samtliga informationsskyldigheter 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 görs i syfte att säkerställa 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, med bolagets revisor för en genomgång av nuläge. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten från kvartal 3. Styrelsen utvärderar årligen om en separat funktion för internrevision ska tillsättas. Diös 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 föreligger det inte något behov av en separat funktion för intern revision.

RIKTLINJER ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2012 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning och förmåner till VD beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare men några andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. VD har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och VD gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från

VD:s sida 3 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6–12 månader och från den anställdes sida 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 2013.

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 2 maj 2012. 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, som består av chefer för väsentliga verksamhetsområden inom Diös koncern, har veckovisa 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.

ERSÄTTNING TILL VD

Christer Sundin – fast ersättning 2 531 Tkr, övriga förmåner 84 Tkr och pensionsavsättning 825 Tkr (not 5). Övriga i koncernledningen (4 personer) – fast ersättning 4 135 Tkr, övriga förmåner 290 Tkr och pensionsavsättningar 1 107 Tkr (not 5).

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB
Organisationsnummer 556501-1771

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2012 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Östersund den 19 mars 2013

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor



Från vänster: Gustaf Hermelin, Anders Bengtsson, Bob Persson, Maud Olofsson, Thorsten Åsbjer, Ragnhild Backman, Tomas Mellberg.

GUSTAF HERMELIN

Styrelseledamot sedan 2005.
Född 1956.
VD Brinova AB, samt ett antal bolag inom Brinova AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Platzer AB samt AMF Fastigheter.
Utbildning: Ekonomistudier vid HHS.
Aktieinnehav: –

ANDERS BENGTSSON

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1963.
Mer än 20 år som VD i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland andra Semcon AB.
Styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB.
Övriga styrelseuppdrag: Är engagerad i ett flertal styrelseuppdrag.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav: –

BOB PERSSON

Styrelseordförande sedan 2011.
Född 1950.
Styrelseledamot sedan 2007.
Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest, Östersund.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Volvofinans, Göteborg samt i NHP Eiendom AS i Trondheim.
Utbildning: Ekonomistudier vid Umeå Universitet.
Aktieinnehav: –

MAUD OLOFSSON

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1955.
Övriga styrelseuppdrag: LKAB, Arise AB, Creades.
Utbildning: Gymnasium.
Aktieinnehav: –

THORSTEN ÅSBJER

Styrelseledamot sedan 2005.
Född 1948.
Vice VD Humlegården Fastigheter AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ett antal styrelseuppdrag inom Humlegården.
Utbildning: Arkitekt.
Aktieinnehav: 75 000 aktier.

RAGNHILD BACKMAN

Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1963.
VD Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Malux AB, Örnsköldsvik samt Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav: –

TOMAS MELLBERG

Personalrepresentant.
Styrelseledamot sedan 2012.
Född 1959.
Har tidigare jobbat i Skanska AB, Hallström & Nisses Fastighets AB och Norrvidden Fastigheter AB.
Utbildning: Ekonomilinjen vid Umeå Universitet. fyraårig teknisk utbildning vid Härnösands Gymnasium.
Aktieinnehav: 400 aktier.

**CHRISTER SUNDIN**

Verkställande direktör.

Född 1949.

Civilekonom. Erfarenhet från ett flertal fastighetsbolag bland annat som VD för Hallström & Nisses Fastigheter AB. Styrelseledamot i Diös koncernens dotterbolag. Styrelseledamot i bland annat Peak Business & Sport AB, Repallet, Fastigo, Destination Östersund. Erfarenhet som konsult i noterade bolag. Anställd i Diös sedan 2005. Aktieinnehav: 295 124 direktägda aktier samt 50 572 aktier via bolag.

**ROLF LARSSON**

Ekonomichef sedan oktober 2005.

Född 1964.

Civilekonom och Executive MBA. Har haft ett antal olika chefsroller sedan 1995, varit medlem i ledningsgrupper och föredragande för styrelser sedan 1997.

Anställd i Diös sedan 2005.

Aktieinnehav: 3 745 aktier.

**BO TJÄLLDÉN**

Marknadsområdeschef Väster-norrland sedan januari 2012.

Född 1959.

Byggnadsingenjör. Marknadsområdeschef för Norrvidden Fastigheter sedan 2004, VD för Fastighetsägarna Norr 1999-2004 samt marknadsområdeschef och ansvarig för Eucuro Sverige AB:s verksamhet i Norrland. Styrelsemedlem i Handelskammare Mittsveriges regionstyrelse. Ledamot i Hyresnämnden Sundsvall. Anställd i Diös sedan 2012.

**ANDERS HEDSTRÖM**

Marknadsområdeschef Gävleborg sedan januari 2012.

Född 1973.

Ekonomprogram med fastighetsinriktning Högskolan Gävle. Tidigare marknadsområdeschef Gävle. Marknadsområdeschef Falun respektive Gävle på AP Fastigheter mellan 2001-2005. Anställd i Diös sedan 2005.

**HANS AXELSSON**

Affärsutvecklingschef sedan januari 2012.

Född 1957.

Civilingenjör KTH-L med fastighetsekonomisk inriktning. Har bland annat varit fastighetschef och därefter VD för Skanska Fastigheter Nord AB samt affärsutvecklingschef inom Skanska Sverige AB och för Norrvidden Fastigheter AB. Anställd i Diös sedan 2012.

Aktieinnehav: 500 aktier.

NASDAQ OMX NORDISKA BÖRS STOCKHOLM

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 74 729 134 och aktien har ett kvotvärde om 2 kronor. Alla aktier har lika rätt i bolaget. Aktiens id på Nasdaq OMX Nordiska Börs är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

KURSUUTVECKLING

Diös Fastigheter AB är sedan maj 2006 noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Slutkursen per den 28 december 2012 uppgick till 35,00 (28,50) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde om 2 615,5 (2 129,8) Mkr. Som högst har kursen under 2012 uppgått till 37,90 (42,72) kronor och som lägst 28,00 (28,00) kronor.

Från och med den 2 januari 2012 finns Diös Aktie noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2012 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter AB till 2 669. En betydande andel av aktiens ägare, 98,57 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var per den 28 december 2012 AB Persson Invest med 15,39 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,9 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 2012 med 2,30 kr per aktie (1,10). Det innebär att 50 procent (53), motsvarande totalt 171,9 Mkr (82,2), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 25 april 2013

KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

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

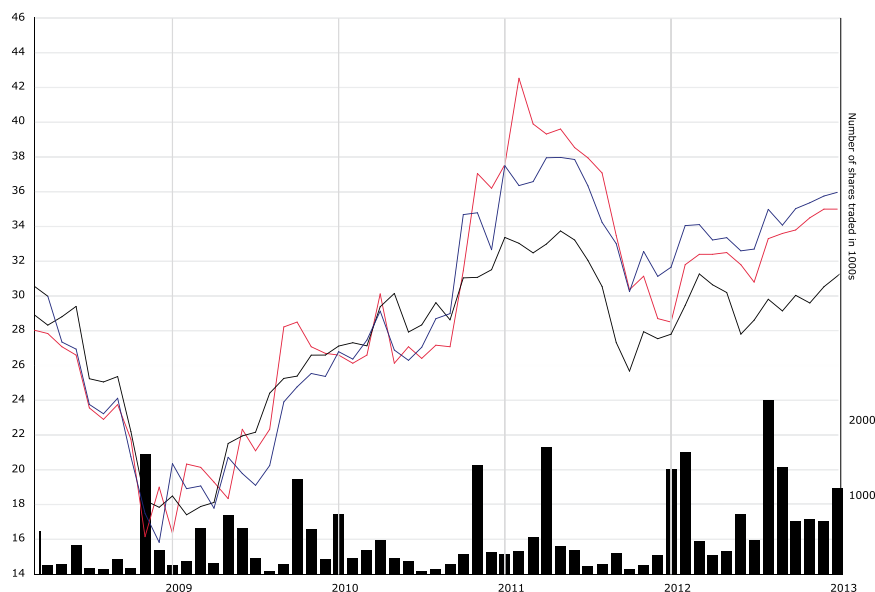
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2012 till 41,30 kr (36,46).

DIÖS AKTIEN 2007-2012

Diös 2012

■ Diös Aktien ■ OMX Stockholm_PI ■ OMX Stockholm Real Estate PI ■ Omsatt antal aktier, 1 000-tal



Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Per den 28 december 2012 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 35,00 (28,50) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 615,5 Mkr (2 129,8).

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 17 augusti 2012 återköpt 500 000 egna aktier till ett snittpris om 34,00 kr per aktie. Återköpet har skett i enlighet med det beslut som fattades av årsstämman den 2 maj 2012.

Årsstämman 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.

Diös sålde per den 21 december 2012, hela Sitt innehav av 500 000 egna aktier till ett genomsnittspris per aktie för 34,80.

DATA PER AKTIE

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat per aktie, kr	5,73	4,58	6,74	3,06	-3,82	4,26
Börskurs per 31 dec	35,00	28,50	38,60	28,00	17,20	30,60
Utdelning per aktie, kr	2,30 ¹⁾	1,10	1,75	1,75	1,40	1,40
Utdelning i % av förvaltningsresultatet	50	53	51	43	45	51
P/E tal, ggr	6,1	6,2	5,7	9,2	-4,5	7,2
Eget kapital/aktie, kr	41,30	36,46	40,63	33,99	31,81	40,30
Antal aktier per 31 dec, tusen	74 729	74 729	37 365	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	39 771	34 148	33 968	33 968	33 771

¹⁾ Styrelsens förslag

STÖRSTA AKTIEÄGARE - PER 28 DECEMBER 2012

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,39
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Klövern AB	8 671 889	11,60
Bengtssons Tidnings AB	7 518 222	10,06
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 908 384	6,57
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	2 600 000	3,48
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Ralf Ekblad	1 800 000	2,41
Summa största ägare	62 729 691	83,94
Övriga ägare	11 999 443	16,06
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV - PER 28 DECEMBER 2012

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 398	315 419	0,42	0,42	11 040
501 - 1000	463	384 515	0,51	0,51	13 458
1001 - 5000	625	1 328 280	1,78	1,78	46 490
5001 - 10000	80	574 269	0,77	0,77	20 099
10001 - 15000	25	303 156	0,41	0,41	10 610
15001 - 20000	13	234 807	0,31	0,31	8 218
20001 -	65	71 588 688	95,80	95,80	2 505 604
SUMMA 2012--12-28	2 669	74 729 134	100,0	100,0	2 615 520

Per den 28 december hade Diös Fastigheter AB 2 669 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 98,57 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,39 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,94 procent av innehav och röster. Diös äger inga (-) egna aktier då innehavet av de 500 000 aktier, som förvärvades genom ett återköp den 17 augusti 2012, såldes per den 21 december 2012.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	–	10 000	–	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	–	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	–	3 993 663	–	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	–	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2012-12-31	Vid årets slut		74 729 134		149 457 668	2,00

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för Diös Fastigheter AB äger rum torsdag den 25 april, 2013, kl. 11.00, på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels:

- Vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredag den 19 april 2013.
- Anmäla sin avsikt att delta vid årsstämman senast kl. 12.00 fredag den 19 april 2013.

Anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per telefon 0770-33 22 00 eller

via Diös hemsida www.dios.se. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden.

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB i så god tid att omregistrering är utförd fredagen den 19 april 2013. Begäran om sådan omregistrering måste göras i god tid före nämnda dag.

I de fall som ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i

samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås tisdag den 30 april 2013. Beslutat bolagsstämman enligt lagt förslag beräknas utdelning komma att utsändas av VPC måndag den 6 maj 2013.

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

RESULTATRÄKNING, Mkr					
	2012	2011	2010	2009	2008
Hyesintäkter	1 300,2	586,7	486,0	462,9	452,8
Övriga intäkter	31,1	14,7	13,2	14,5	17,1
Fastighetskostnader	-565,1	-274,1	-213,6	-204,5	-209,8
Driftsöverskott	766,2	327,3	285,6	273,0	260,0
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-3,1	-1,6	-4,0	-3,9	-4,1
Central administration	-94,8 ¹	-49,1 ²	-30,9	-32,4	-27,4
Värdoförändring fastigheter, realiserad	8,9	31,8	10,7	0,5	10,6
Värdoförändring fastigheter, orealiserad	179,6	175,2	163,2	-52,9	-234,0
Rörelseresultat	856,7	483,5	424,6	184,2	5,1
Orealiserade värdoförändringar räntederivat	-76,3	-88,2	3,5	32,4	-46,6
Resultat från finansiella poster	-328,5	-144,2	-122,3	-105,9	-134,1
Resultat före skatt	451,9	251,1	305,8	110,7	-175,7
Aktuell skatt	-6,2	-8,0	-10,0	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	-14,2	-65,9	-61,9	-3,1	39,1
Minoritetens andel	-3,1	5,0	-3,6	-1,4	8,3
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	428,5	182,2	230,3	104,1	-129,9

¹ Varav 37 859 Tkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden

² Varav 13 544 Tkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING, Mkr						
	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Förvaltnings fastigheter	11 877,6	11 562,2	5 203,7	3 906,2	3 898,8	4 067,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,3	13,5	9,2	11,1	13,2	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	11,2	19,3	6,1	8,3	2,8	0,7
Uppskjuten skattefordran	-	-	36,8	120,1	122,7	83,5
Kortfristiga fordringar	172,0	180,1	51,9	46,1	37,5	79,9
Likvida medel	120,1	103,8	60,8	48,7	36,7	37,5
TILLGÅNGAR	12 193,1	11 878,9	5 368,6	4 140,5	4 111,7	4 291,9
Eget kapital	3 086,1	2 724,5	1 518,3	1 154,5	1 080,6	1 369,3
Uppskjuten skatteskuld	593,4	555,8	-	-	-	-
Långfristiga skulder	7 894,9	8 013,3	3 654,2	2 472,1	2 467,7	2 706,5
Kortfristiga skulder	618,8	585,3	196,1	513,9	563,4	216,1
SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 193,1	11 878,9	5 368,6	4 140,5	4 111,7	4 291,9

KASSAFLÖDESANALYSER, Mkr

	2012	2011	2010	2009	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313,3	173,0	38,7	87,0	52,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107,0	-592,2	-537,0	-49,1	-30,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190,0	462,2	510,4	-26,0	-22,2
Årets kassaflöde	16,3	43,0	12,1	12,0	-0,8
Likvida medel vid årets slut	120,1	103,8	60,8	48,7	36,7

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %	14,7	8,6	17,2	9,3	-10,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	4,6	9,0	5,3	-0,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,8	4,8	9,8	6,0	-1,1
Soliditet, %	25,3	22,9	28,3	27,9	26,3
Belåningsgrad fastigheter, %	66,4	69,2	69,9	71,1	71,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	2,2	1,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	3,1	2,6	2,1	2,3

DATA PER AKTIE

Resultat per aktie, kr	5,73	4,58	6,74	3,06	-3,82
Eget kapital per aktie, kr	41,30	36,46	40,63	33,99	31,81
Kassaflöde per aktie, kr	4,50	3,17	3,59	3,90	2,73
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	74 729	39 771	34 148	33 968	33 968
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	37 365	33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr	2,30 ¹	1,10	1,75	1,75	1,40

¹ Styrelsens förslag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2012	2011	2010	2009	2008
Antal fastigheter	378	385	142	114	120
Uthyrbar yta, kvm	1 504 738	1 516 549	699 670	547 350	558 900
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	11 877,6	11 562,2	5 203,7	3 906,2	3 898,8
Hyresvärde, Mkr	1 464,3	654,8	536,9	512,2	498,5
Ekonomisk uthyringsgrad, %	88,8	89,6	90,5	90,4	90,8
Överskottsgrad, %	58,9	55,8	58,8	59,0	57,4

FINANSIELLA**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

SYSSELSATT KAPITAL

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

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

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

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

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

Debiterad 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, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt 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 värderingar.

DALARNA								
Dalarna	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	86	0	2 277	41	0	2 404
Dalpilen 10	Falun	Myntgatan 20	0	224	2 273	0	662	3 159
Falan 20	Falun	Stora torget	0	5 854	15 905	518	1 084	23 361
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	471	619	0	0	600	1 690
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23	0	2 298	93	0	390	2 781
Frigga 7	Borlänge	Målaregatan 1	0	1 276	2 196	122	0	3 594
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	0	8 420	1 670	0	0	10 090
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3	0	0	0	0	6 000	6 000
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4-6	0	4 475	1 002	400	0	5 877
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	0	709	2 263	60	259	3 291
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495	0	0	1 302
Holmen 8	Falun	Holmgatan 9	0	15 891	1 757	17	1 062	18 727
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	0	0	32 681	49	795	33 525
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	124	0	15 314	342	4 979	20 759
Köpmannen 3	Falun	Holmgatan 13	670	530	180	0	400	1 780
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 395	325	33	0	3 440
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	86	0	233	0	1 655	1 974
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	0	2 646	2 773	370	1 302	7 091
Mobyama 113:4	Malung	Västra Industrigatan	0	0	15	24 413	0	24 428
Målaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	0	0	883	0	350	1 233
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	0	0	0	5 325	0	5 325
Nya Bergsskolan 4	Falun	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	0	0	1 183	984	0	2 167
Rolf 2	Borlänge	Borganäsvägen 43	0	560	5 628	58	482	6 728
Rolf 5	Borlänge	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	207	341	2 119	0	335	3 002
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	401	3 589	1 631	823	0	6 444
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	0	2 431	3 466	275	0	6 172
Sigrid 11	Borlänge	Stationsgatan 12	0	1 482	978	12	0	2 472
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	0	0	2 816	89	0	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	713	349	327	156	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	0	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	0	30	0	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	0	3 167	1 106	410	475	5 158
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	0	573	2 082	50	0	2 705
Stranden 20:2	Mora	Milläkersgatan 6	0	0	3 895	369	298	4 562
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14	0	0	2 365	0	507	2 872
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 397	904	287	20	0	2 608
Teatern 6	Falun	Engelbrektsgatan 25, Stigaregatan 7A-B, Sturegatan 58	0	63	1 925	0	0	1 988
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	0	72	6 534	32	0	6 638
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48	0	834	861	2 727	4 701	9 123
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 192	1 415	361	0	3 163
Summa Dalarna			12 812	62 027	122 309	38 893	26 991	263 032

GÄVLEBORG

Gävleborg	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	0	0	1 829	1 180	0	3 009
Alderholmen 19:2	Gävle	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	0	0	793	0	0	793
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	0	0	809	0	0	809
Alderholmen 23:1	Gävle	Elfbrinksgatan 2; Första Magasinsgatan 8; Norra Skeppsbron 7	0	0	1 766	0	0	1 766
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A	0	0	1 155	0	0	1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B	0	0	1 181	0	0	1 181
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgratan 10	0	1 026	3 425	1 995	0	6 446
Brynäs 34:9	Gävle	Atlasgatan 12	0	0	0	3 498	0	3 498
Furan 1	Söderhamn	Köpmangatan 13	0	2 481	0	0	0	2 481
Furan 10	Söderhamn	Kungsgatan 10	709	257	0	0	316	1 282
Furan 9	Söderhamn	Köpmangatan 15	1 059	3 566	334	0	162	5 121
Hemlingby 56:10	Gävle	Kryddstigen 1-3	0	3 415	1 255	0	0	4 670
Hemsta 12:16	Gävle	Skolgången 18-20	0	625	2 384	0	0	3 009
Hemsta 12:17	Gävle	Skolgången 10	0	0	0	3 425	0	3 425
Järvsta 63:3	Gävle	Utjordsvägen 9A-H, 9J-O	0	0	848	2 232	0	3 080
Klappsta 8:1	Sandviken	-	0	0	0	0	0	0
Kungsbäck 2:13	Gävle	Nobelvägen 1	0	0	5 327	0	0	5 327
Norr 11:4	Gävle	Kaplangatan 12, 14; Norra Stapeltorgsgatan 11-13; Nygatan 9-11, 9A-I, 9K-N, 11A-I, 11K-M (Gävle)	4 940	3 467	1 132	489	180	10 208
Norr 14:5	Gävle	Norra Kansligatan 7-9; Norra Slottsgatan 8, 10; Nygatan 21, 23 (Gävle); Ruddammsgatan 24, 26	0	6 784	1 109	289	193	8 375
Norr 16:5	Gävle	Norra Köpmangatan 13; Norra Rådmansgatan 12, 12C; Nygatan 29-31 (Gävle)	0	258	6 385	479	0	7 122
Norr 19:4	Gävle	Hattmakargatan 10; Nygatan 41	0	866	2 000	0	0	2 866
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1 415	2 211	2 358	5	136	6 125
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	88	0	1 168	200	0	1 456
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	209	220	2 578	0	0	3 007
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6	0	332	2 911	25	2 289	5 557
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1 464	303	0	0	1 245	3 012
Norr 31:9	Gävle	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	0	11 500	6 491	1 572	2 972	22 535
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	0	0	89	0	5 991	6 080
Norr 40:3	Gävle	Kyrkogatan 16, 18; Norra Kungsgatan 1; Norra Strandgatan 15-17	0	1 920	5 172	0	0	7 092
Norr 6:7	Gävle	Norra Köpmangatan 21; Norra Rådmansgatan 20; Staketgatan 32, 34	0	959	2 473	0	68	3 500
Norrkämsta 16:3	Ljusdal	Norrkämstaleden 8-20, 12B	50	500	1 924	13 515	8	15 997
Norrkämsta 17:2	Ljusdal	Norrkämstaleden 7	0	0	2 300	0	0	2 300
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18	0	0	1 981	2 057	0	4 038
Näringen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12	0	0	0	592	0	592
Näringen 13:11	Gävle	Förrådsgatan 7	0	0	780	1 150	0	1 930
Näringen 16:6	Gävle	Kanalvägen 6	0	0	819	5 859	400	7 078
Näringen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15	0	0	0	0	0	0
Näringen 5:15	Gävle	Lötångsgatan 6-12	0	0	0	25 400	0	25 400
Näringen 6:4	Gävle	Lötångsgatan 13	0	0	904	624	0	1 528
Näringen 8:5	Gävle	Strömsbrovägen 19	0	0	0	5 945	0	5 945

Gävleborg	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Svalan 6	Söderhamn	Västra Tullgatan 12	0	0	1 150	0	0	1 150
Sätra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	0	0	3 134	75	0	3 209
Söder 38:5	Gävle	Södra Kansligatan 27; Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1 320	1 401	0	130	0	2 851
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,	0	3 113	2 466	791	4 678	11 048
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Rålgsgatan 2-4	0	0	354	4 688	0	5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35	0	0	0	2 223	0	2 223
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	Utmarksvägen 15	0	142	1 295	5 087	0	6 524
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10	0	2 530	688	9 928	123	13 269
Tälle 23:8	Ljusdal	Bokhandlgränd 12; Norra Järnvägsgatan 39; Stationsgatan 1-5	0	3 337	658	20	0	4 015
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52	0	0	159	2 336	0	2 495
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62	0	0	1 193	0	0	1 193
Östernäs 14:4	Ljusdal	Löjtnantsgatan 9	0	0	1 695	0	0	1 695
Summa Gävleborg			11 254	51 213	76 472	95 809	18 761	253 509

VÄSTERNORRLAND

Västernorrland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Adjunkten 3	Härnösand	Backgränd 16; Brunnhusgatan 8	684	0	751	0	0	1 435
Aeolus 5	Sundsvall	Köpmangatan 8B-C, 10; Tullgatan 18	0	332	2 722	110	0	3 163
Aeolus 9	Sundsvall	Trädgårdsgatan 7-9	0	0	2 768	0	0	2 768
Alliero 20	Sundsvall	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	0	787	314	1 288	0	2 389
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1-3	933	1 005	77	1 201	193	3 409
Arbetet 3	Sundsvall	Centralgatan 11; Esplanaden 8-10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	0	794	3 087	151	520	4 552
Bacchus 10	Sundsvall	Tullgatan 5	752	1 343	1 338	75	0	3 508
Balder 3	Sundsvall	Normalmsgatan 8-10	3 676	0	0	526	0	4 202
Banken 11	Härnösand	Norra Kyrkogatan 9; Pumpbacksgatan 10	1 236	0	0	0	0	1 236
Barkassen 3	Härnösand	Stationsgatan 2; Strandgatan 3-5	0	424	246	67	13	750
Barken 9	Härnösand	Strandgatan 4	0	0	1 702	1 318	0	3 020
Bisittaren 1	Sundsvall	Thulegatan 25; Södra Järnvägsgatan 29	0	263	1 300	185	0	1 748
Björneborg 10, 12	Sundsvall	Björneborgsgatan 47, Björneborgsgatan 41	0	0	3 028	2 271	0	5 299
Björneborg 11	Sundsvall	Björneborgsgatan 37	0	0	6 709	0	0	6 709
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24	0	0	4 244	368	873	5 485
Börsen 1	Härnösand	Köpmangatan 9; Nybrogatan 1; Skeppsbron 7	1 074	928	1 485	100	0	3 587
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 052	700	100	0	0	1 852
Fryshuset 2	Sundsvall	Nya Hamngatan 12	0	0	5 853	0	0	5 853
Fyrvaktaren 19	Härnösand	Långgatan 41; Skeppsbron 69-71	0	0	0	1 649	0	1 649
Försöket 2	Sundsvall	Storgatan 24; Centralgatan 7; Esplanaden 4	0	651	513	0	0	1 164
Glädjen 4, 9	Sundsvall	Storgatan 30-34; Thulegatan 3; Torggatan 2-4; Sjögatan 23	537	10 979	4 644	792	0	16 951
Guldsmeden 10	Härnösand	Storgatan 23	591	424	0	0	0	1 015
Guldsmeden 11	Härnösand	Storgatan 25; Trädgårdsgatan 4-6	0	1 009	698	65	4	1 776
Guldsmeden 9	Härnösand	Stora Torget 3A-D, 4A-D; Trädgårdsgatan 2; Västra Kyrkogatan 1	0	1 479	2 259	91	0	3 829
Hälsan 6	Sundsvall	Storgatan 26; Centralgatan 6	1 281	989	1 039	77	0	3 385
Hälsan 7	Sundsvall	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1-3; Sjögatan 15-17, 16-18	0	7 785	3 329	559	8	11 680

Västernorrland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Högom 3:170	Sundsvall	Bergsgatan 130	0	0	4 623	244	0	4 867
Högom 3:186	Sundsvall	Tegelvägen 20-22	0	0	1 500	1 888	0	3 388
Högom 3:189	Sundsvall	Tegelvägen 17	0	0	367	2 213	0	2 580
Kandidaten 3	Härnösand	Seminariegatan 11-33; Eriksbergsgränd 12A-B	1 789	0	0	150	0	1 939
Kompaniet 1	Sundsvall	Bataljonsvägen 8; Kompanivägen 2	76	0	576	906	0	1 558
Kopparslagaren 28	Härnösand	Storgatan 15; Västra Kyrkogatan 2-4	0	2 260	1 462	90	0	3 812
Kostern 1	Härnösand	Stationsgatan 7	0	0	0	1 172	0	1 172
Kullen 1:35	Härnösand	Bergsstigen 18	241	0	0	0	0	241
Köpmannen 9	Härnösand	Köpmangatan 5-7; Nybrogatan 2; Skeppsbron 3	759	1 142	2 519	361	1 035	5 816
Lagmannen 9	Sundsvall	Fredsgatan 3-5; Södra Järnvägsgatan 23	0	0	4 501	22	0	4 523
Lagret 4	Sundsvall	Heffnersvägen 34	0	384	8 322	438	0	9 144
Ljusta 3:10	Sundsvall	Gesällvägen 20; Lärlingsvägen 9, 13B	0	0	38	2 741	0	2 779
Lyckan 6	Sundsvall	Storgatan 36-40; Ågatan 1-5, 2-4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	152	8 973	107	162	2	9 396
Mallberget 1:15	Ånge	Verkmästargatan 11	0	0	326	2 912	0	3 238
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20-22	165	85	2 995	613	659	4 517
Mercurius 11	Sundsvall	Storgatan 2-4	1 288	923	795	0	0	3 006
Mercurius 12	Sundsvall	Storgatan 6-8; Tullgatan 3	1 869	574	550	373	0	3 366
Mercurius 5	Sundsvall	Storgatan 5-7, 2-4, 12-14; Nybrogatan 57; Strandgatan 2-4; Tullgatan 5, 2; Sjögatan 1, 7, 6-8	0	0	560	18	0	578
Minerva 4	Sundsvall	Sjögatan 6-8	318	899	2 060	57	0	3 334
Minerva 6	Sundsvall	Storgatan 12-14	1 701	997	166	208	0	3 072
Motorn 3	Härnösand	Matrosгатan 5	0	0	50	1 576	90	1 716
Målås 3:20	Sundsvall	Birstavägen 21	0	0	0	3 116	0	3 116
Nolby 7:139	Sundsvall	Sandslävägen 3	0	0	150	5 561	0	5 711
Norrbacka 12	Sundsvall	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	90	0	2 172	24	6 164	8 450
Normalm 1:24	Sundsvall	Universitetsallén 32	0	462	11 771	199	1 467	13 898
Notarien 5	Härnösand	Eriksbergsgränd 6A-C; Norra Kyrkogatan 16A-C, 18A-D	5 467	0	328	0	0	5 795
Penningen 12	Sundsvall	Storgatan 29; Varvsgränd 3	0	0	1 522	0	0	1 522
Penningen 9	Sundsvall	Storgatan 23-27; Thulegatan 4	96	2 371	1 469	124	1 759	5 819
Rätten 1	Sundsvall	Centralgatan 9; Esplanden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	935	0	1 185	0	0	2 120
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5	0	0	0	14 249	0	14 249
Saltvik 2:68	Härnösand	Saltviksvägen 11	0	0	2 578	0	0	2 578
Skepparen 5, 8	Härnösand	Storgatan 44A-D	767	0	216	0	0	983
Skepparen 6, 7	Härnösand	-	0	0	0	0	0	0
Skutan 8	Härnösand	Djuphamnsvägen 3-7	0	39	912	1 528	0	2 479
Sköns Prästbord 1:58	Sundsvall	Lärlingsvägen 15, 15A	0	0	606	2 700	0	3 306
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Arbetsledarvägen 14	0	0	0	1 774	0	1 774
Sköns Prästbord 1:69	Sundsvall	Norra Förmansvägen 22	0	2 632	0	0	0	2 632
Skönsberg 1:7, 1:8	Sundsvall	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2-4, -	0	1 252	3 333	73	0	4 658
Skönsberg 1:73	Sundsvall	Lagergatan 12-14	0	0	5 762	0	0	5 762
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Kontorsvägen 8	0	0	481	3 332	0	3 813
Skönsmon 2:4	Sundsvall	Kolvägen 15	0	850	2 215	300	0	3 365
Skönsmon 2:5	Sundsvall	Kolvägen 19-21	0	0	2 719	0	0	2 719
Skönsmon 2:97	Sundsvall	Kolvägen 17	0	0	2 560	11	0	2 571
Smultronet 4	Härnösand	utsiktsvägen 2	456	0	0	0	0	456

Västernorrland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Solhöjden 31	Sundsvall	Bjälkvägen 13	0	0	0	0	0	0
Staden 2:26, 2:29	Sollefteå	-	0	0	0	0	0	0
Stenhammar 1:209	Härnösand	Talgoxevägen 6	298	0	0	0	0	298
Stenstaden 1:14	Sundsvall	Nya Hamngatan 21	0	0	1 488	0	73	1 561
Städet 2,15 Svarven 1,3,13,14,15	Härnösand	Fiskaregatan 6; Strengbergsgatan 1, Brunnhusgatan 37, Fiskaregatan 4; Strengbergsgatan 2-4	0	126	20 187	3 523	840	24 676
Städet 8, 17	Härnösand	Brunnhusgatan 47-53; Sälstensgränd 4, 4A-B	3 252	0	0	0	0	3 252
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	0	0	2 318	2 191	0	4 509
Venus 3	Sundsvall	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9-11	1 202	1 624	2 380	13	0	5 219
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	574	200	354	0	274	1 402
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44	0	205	2 122	59	0	2 386
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36	0	546	0	600	1 140	2 286
Åland 2:87	Härnösand	Ramsåsvägen 55A-B, 57A-B, 59A-B, 61A-B, 63A-B, 65A-B, 67A-B, 69A-B, 71A-B, 73A-B, 75A-B, 77A-B, 79A-B, 81A-B, 83A-B, 85A-B, 87A-B, 89A-B, 91A-B, 93A-B, 95A-B, 97A-B, 99A-B, 101A-B, 103A-B, 105A-B, 107A-B, 109A-B	3 548	0	0	0	0	3 548
Ön 2:53	Härnösand	Storgatan 28-30; Trädgårdsgatan 5	495	1 110	4 562	283	817	7 267
Summa Västernorrland			37 353	57 544	153 109	66 694	15 931	330 631

NORRBOTTEN

Norrbotten	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Abborren 11	Luleå	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	0	9 161	0	543	12	9 715
Bergnäset 2:671	Luleå	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B	0	0	7 335	3 798	2 090	13 223
Braxen 1	Luleå	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12-16; Stationsgatan 45	0	324	7 468	174	144	8 110
Braxen 2	Luleå	Köpmangatan 36 A-; Stationsgatan 47 A-B	0	448	303	0	0	751
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	0	107	628	6 626	266	7 627
Gällivare 12:334	Gällivare	Vuoskojärnvivägen 11-23; Industricentra, Vuoskojärnvivägen 16	0	0	5 817	8 631	253	14 701
Gösen 7	Luleå	Sandviksgatan 81	0	0	2 003	158	290	2 451
Humlan 6	Luleå	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	0	0	7 685	530	1 544	9 759
Mörten 1	Luleå	Köpmangatan 38, 40A-C	0	270	4 673	314	12	5 269
Pelikanen 6	Luleå	Smedjegatan 1	0	0	3 930	90	0	4 020
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum	0	0	19 528	68	185	19 781
Rudan 7	Luleå	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A-G	1 288	850	0	0	0	2 138
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	0	10	3 350	0	90	3 450
Siken 7	Luleå	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8-10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	0	859	4 079	10	0	4 948
Simpan 1	Luleå	Köpmangatan 42, 44A-B, 46; Kungsgatan 11-13, 13 A-B	675	385	3 721	0	5	4 786
Strutsen 6	Luleå	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A-C	1 598	436	1 023	0	20	3 077
Stören 17	Luleå	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3-7	0	5 230	4 630	2 781	10	12 651
Svartön 18:28	Luleå	Viktorivägen 1, 3	0	0	0	2 567	0	2 567
Tjädern 17	Luleå	Nygatan 13-15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	0	4 360	0	0	54	4 414
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	0	0	3 905	0	0	3 905
Summa Norrbotten			3 561	22 439	80 079	26 289	4 975	137 343

VÄSTERBOTTEN

Västerbotten	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12	0	0	0	785	0	785
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	871	0	2 546	335	0	3 752
Idun 12	Skellefteå	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	0	4 196	993	342	1 103	6 634
Idun 6	Skellefteå	Nygatan 47	240	1 485	30	13	0	1 768
Kastor 6	Skellefteå	Stationsgatan 21	0	0	1 650	0	0	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	Hörnelligatan 13, Nygatan 51, Torget 2	364	1 232	3 041	272	3 835	8 744
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3	0	926	2 624	952	0	4 502
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14	0	0	0	920	0	920
Orion 8	Skellefteå	Kanalgatan 41 A-B, Kanalagatan 43, Trädgårdsgatan 17	979	873	883	397	394	3 526
Polaris 8	Skellefteå	Kanalgatan 45 A-B Kanalagatan 49, Torggatan 2	0	629	1 830	401	0	2 860
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1	0	0	3 442	2 622	0	6 064
Björnjägaren 1	Umeå	Björnvägen 9	0	4 008	0	0	0	4 008
Cisternen 3,4	Umeå	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	0	0	1 509	739	0	2 248
Formen 2	Umeå	Formvägen 3	0	1 941	0	0	0	1 941
Granberg 1:59,1:76	Vilhelmina	Terminalgatan 2A, 2B; Terminalgatan 2C-D, 4-6	0	0	2 737	7 127	0	9 864
Grubbe 9:55	Umeå	Mätarvägen 11B	0	0	240	960	0	1 200
Hantverkaren 1	Umeå	Per Jans Väg 1-3	1 222	0	0	35	0	1 257
Karbinen 13	Umeå	Östra Kyrkogatan 45-47	1 508	0	100	0	0	1 608
Kedjan 4	Umeå	Gräddvägen 7	0	0	1 783	98	0	1 881
Kolven 4	Umeå	Spårvägen 8	0	2 697	1 007	1 861	0	5 565
Kopplingen 6	Umeå	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	0	0	3 815	399	0	4 214
Krukan 16	Umeå	Mjölkvägen 28-56	4 133	0	0	0	0	4 133
Krukan 18	Umeå	Filgränd 11-21, 25-29	2 330	0	0	0	0	2 330
Kärran 9	Umeå	Löpevägen 15-17	0	0	0	955	0	955
Matsdal 1:144	Vilhelmina	Matsdal 611	0	0	0	0	0	0
Plasten 1	Vilhelmina	Sällgatan 1	0	0	374	12 732	0	13 106
Pumpen 3	Umeå	Spårvägen 20	0	497	4 060	5 835	0	10 392
Rind 5	Umeå	Nygatan 23-25; Vasagatan 17-19	342	0	6 239	0	0	6 581
Röbäck 30:94;30:113	Umeå	Täktvägen 4, Täktvägen 6	0	0	0	5 110	0	5 110
Saga 3	Umeå	Götgatan 1-3; Magasinsgatan 4; Nygatan 16; Skolgatan 47	0	1 119	2 466	101	630	4 316
Skarpskytten 3	Umeå	Bankgatan 10, 10A-B; Kungsgatan 45; Skolgatan 44; Västra Esplanaden 7A-B, 9A-B	2 884	1 142	1 508	286	556	6 376
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	0	394	278	816	50	1 538
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12	0	0	0	4 321	0	4 321
Stipendiet 2	Umeå	Ekonomstråket 1-3, 7, 11; Examinensvägen 3	1 673	5 871	1 717	0	0	9 261
Syllen 14	Umeå	Industrivägen 28	0	273	760	1 377	0	2 410
Tändstiftet 2	Umeå	Norra Obbolavägen 118	0	0	2 260	0	0	2 260
Vale 17	Umeå	Kungsgatan 69-73, 69B-C, 71B, 73B; Vasagatan 10, 10B-C; Västra Kyrkogatan 9	913	3 502	4 269	435	823	9 942
Vale 6	Umeå	Skolgatan 68; Västra Kyrkogatan 11	0	1 825	1 420	141	985	4 371
Vittergubben 1,4	Umeå	Folkrovvägen 32-78, Folkrovvägen 1-27, 29A-B	2 963	0	0	0	66	3 029
Summa Västerbotten			23 315	39 727	56 004	50 538	9 152	178 736

JÄMTLAND								
Jämtland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Arvesund 2:185 mfl.	Åre	-	0	0	0	0	0	0
Bandsågen 11	Östersund	Hagvägen 17	0	0	1 106	299	0	1 405
Barberaren 7	Östersund	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1 065	1 833	602	70	621	4 191
Befälhavaren 2	Östersund	Frösövägen 3A-C	0	0	1 888	0	0	1 888
Bergvik 10	Östersund	Bergsgatan 44	746	0	0	0	0	746
Boktryckaren 1	Östersund	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	489	1 488	1 231	159	0	3 367
Boktryckaren 5	Östersund	Köpmangatan 43; Postgränd 5	90	320	0	0	0	410
Boktryckaren 6	Östersund	Köpmangatan 41, 41B	212	0	341	0	0	553
Bonden 3	Östersund	Fritzhemsgatan 14	855	0	90	0	0	945
Borgmästaren 4	Östersund	Strandgatan 22, 22B-C	1 075	0	0	0	0	1 075
Brandenburg 5	Östersund	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1 225	38	0	15	887	2 165
Brunflo-Viken 5:2	Östersund	Mariebyvägen 10 A-Å, 12 A-T	4 514	0	0	0	200	4 714
Bräcke 4:4	Bräcke	Svedjegatan 20	0	0	0	12 000	0	12 000
Buntmakaren 2	Östersund	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	153	575	842	124	0	1 694
Buntmakaren 3	Östersund	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	0	1 107	1 178	170	81	2 536
Busken 1	Östersund	Splintvägen 5	0	0	2 012	0	0	2 012
Fabrikören 3	Östersund	Byvägen 74	458	0	0	0	0	458
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen	1 418	140	12 884	1 670	23 879	39 991
Frösö 6:22, 6:30	Östersund	Fjällgatan 10A-B,	926	0	0	10	0	936
Förskinet 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431	0	208	0	0	1 639
Gubbäkern 8	Östersund	Frösövägen 19	561	94	0	0	5	660
Guckuskon 1	Östersund	Lövstavägen 6	0	0	1 643	0	0	1 643
Gårdvaren 1	Östersund	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	2 791	0	0	59	0	2 850
Gästgivaren 3, 6	Östersund	Hanmgatan 11; Prästgatan 40	465	1 162	449	0	182	2 258
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A-B	1 225	0	0	30	0	1 255
Hejaren 5	Östersund	Odenskogsvägen 35-37	0	725	617	9 733	0	11 075
Häradshövdingen 1	Östersund	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	465	697	173	49	432	1 816
Häradshövdingen 6	Östersund	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	416	691	476	70	624	2 277
Hästen 4	Åre	Grönvägen 6A-C	971	0	0	0	0	971
Kilen 1	Härjedalen	Fjällvägen 7; Genvägen (1)	0	0	1 238	0	0	1 238
Kommunalmannen 4	Östersund	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A-C; Fritzhemsgatan 1A-F	0	0	3 461	1 710	0	5 171
Kopparlagaren 3	Östersund	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7-9	990	595	3 513	0	5	5 103
Kopparlagaren 5	Härjedalen	-	0	0	1 300	4 041	0	5 341
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82	0	0	1 203	0	1 615	2 818
Körfältet 11	Östersund	Körfältsvägen 4	0	0	0	0	2 187	2 187
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1	4 565	443	0	0	0	5 008
Logen 6	Östersund	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18 A-C	1 450	985	1 622		1 959	6 016
Lutfisken 2	Östersund	Odensviksvägen 19; Brunflovägen 66	1 447	0	110	0	0	1 557
Lutfisken 4, 5	Östersund	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	2 003	0	24	0	0	2 027
Lutfisken 9	Östersund	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	2 684	0	0	47	0	2 731
Läkaren 12, 13, 14	Östersund	Storgatan 27; Zätagränd 2-4, Biblioteksgatan 10; Storgatan 29; Zätagränd 1-11, 6-8; Postgränd 11; Prästgatan 32-36, Storgatan 31; Zätagränd 10-14	1 306	6 084	4 860	252	822	13 324
Magistern 1	Östersund	Kyrkgatan 43, 43B	0	335	2 080	0	0	2 415
Magistern 2	Östersund	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	0	0	1 954	0	0	1 954

Jämtland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Magistern 5	Östersund	Hamngatan 17-19; Kyrkgatan 45	86	1 408	1 843	65	0	3 402
Majoren 5	Östersund	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	488	0	0	0	0	488
Majoren 6	Östersund	Örjansvägen 12	708	0	0	0	0	708
Majoren 9	Östersund	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A-B	1 409	0	38	0	10	1 457
Moroten 9	Härjedalen	Grängsgatan 17	0	213	1 192	1 242	0	2 647
Motboken 1	Östersund	Rådhusgatan 37	0	0	2 109	742	12	2 863
Motboken 3	Östersund	Södra Gröngatan 38A-B	1 070	0	30	9	0	1 109
Motorsågen 2	Östersund	Kolarevägen 2	0	0	0	918	0	918
Musslan 13	Östersund	Bangårdsgatan 27	0	0	0	1 017	0	1 017
Musslan 16	Östersund	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgatan 2; Rådhusgatan 90, 94	145	3 929	1 252	1 558	0	6 884
Myrten 5	Östersund	Allégatan 13; Bryggargränd 6; Ringvägen 31; Tingsgatan 12	0	0	2 835	0	0	2 835
Månadsmötet 8	Östersund	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	0	4 805	1 983	408	27	7 223
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)	0	0	0	0	1 400	1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37	0	4 368	0	149	3 435	7 952
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104	0	0	4 991	630	0	5 621
Nordsvensken 1	Östersund	Havrevägen 36-168	6 779	0	0	0	0	6 779
Odlaren 5	Östersund	Ruuthsvägen 3	938	0	0	0	0	938
Pantbanken 1	Östersund	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	337	661	1 429	100	0	2 527
Pantbanken 5	Östersund	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	597	640	698	0	0	1 935
Parketten 6	Östersund	Skogvaktarvägen 1-139	5 331	0	0	0	0	5 331
Postiljonen 6	Östersund	Kyrkgatan 60-62	0	175	6 261	1 541	18	7 995
Postiljonen 9	Östersund	Hamngatan 13; Prästgatan 39-43	910	3 632	1 559	20	74	6 195
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46	0	0	4 153	0	0	4 153
Rudan 2	Östersund	Tjalmargatan 4-8	0	855	1 726	977	0	3 558
Rudan 4	Östersund	Bangårdsgatan 55-57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	0	1 375	2 483	100	0	3 958
Sarven 21	Östersund	Bangårdsgatan 41-43	0	3 709	0	450	0	4 159
Siken 10	Östersund	Nedre Frejagatan 5	342	0	0	8	0	350
Sjökaptenen 8	Östersund	Bergsgatan 30A-B	710	0	0	0	0	710
Skogsskiftet 5	Östersund	Tullgatan 26; Regementsgatan 44-48	2 531	0	0	0	0	2 531
Slätterrängen 7	Östersund	Nekvägen 2-92, Skylvägen 5-59	5 727	0	0	0	0	5 727
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	0	0	1 519	1 949	0	3 468
Sprinten 4	Östersund	Ställverksvägen 1	0	0	456	12 736	0	13 192
Sprinten 6	Östersund	-	0	0	0	0	0	0
Spökis 1	Östersund	Lugnviksvägen 3	0	0	0	1 045	0	1 045
Staben 14	Östersund	Prästgatan 54, 54A-D; Storgatan 51A-B	3 181	262	180	0	30	3 653
Staben 2	Östersund	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thoméegränd 12	202	0	1 002	0	15	1 219
Staben 6	Östersund	Storgatan 53A-D	1 287	0	0	50	216	1 553
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B	0	0	1 700	0	0	1 700
Strömningen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A-B	750	0	163	0	0	913
Strömningen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A-B	849	33	125	0	0	1 007
Svarvaren 1	Östersund	Bergsgatan 31A-B	599	60	50	0	0	709
Svarvaren 2	Östersund	Bergsgatan 29A-B	578	50	0	50	0	678
Svarvaren 4	Östersund	Bergsgatan 25, 25A-B; Kaptensgatan 6A-E	976	141	48	0	0	1 165
Söre 5:26	Östersund	Ängevägen 2A-E (Lit)	2 176	0	0	0	0	2 176
Söre 5:74	Östersund	Näsvägen 1A-B (Lit)	923	95	0	0	0	1 018

Jämtland	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Tivolit 2	Östersund	Hornsgatan 8, 8A-B	1 110	0	93	24	0	1 227
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20	0	0	3 173	830	6 870	10 873
Traktorn 6	Östersund	Odenskogsvägen 13-17	0	0	2 351	0	0	2 351
Traktören 10	Östersund	Prästgatan 25	667	0	1 520	23	10	2 220
Traktören 5	Östersund	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	260	994	426	0	0	1 680
Traktören 9	Östersund	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	625	470	0	10	0	1 105
Vadmalsväven 5	Östersund	Regementsgatan 13-15	2 101	0	0	0	0	2 101
Valkyrian 1	Östersund	Fritzhemsgatan 58-62; Östmundstigen 5-11	1 982	0	0	0	0	1 982
Varmblodet 1	Östersund	Havrevägen 9-43	5 671	0	0	0	183	5 854
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55	0	1 419	2 240	0	479	4 138
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 78	648	2 006	0	22	399	3 075
Ängsbetet 4	Östersund	Skördevägen 1-44	3 600	0	0	0	0	3 600
Summa Jämtland			92 288	48 612	96 732	57 181	46 677	341 489

	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Totalt Diös	180 582	281 562	584 705	335 404	122 486	1 504 738



PRODUKTION DIÖS MARKNAD 2013

GRAFISK FORM: BITTE QVARNGÅRD. TABELLER OCH DIAGRAM/BAKVAGN: JOHANNA SUDERS

TEXT: KARIN FALKESTRÖM

FOTO: TOMMY ANDERSSON, TORBJÖRN BERGKVIST, TOMAS BERGMAN, PEDER MAIJET, TINA STAFRÉN, PEDER SUNDSTRÖM, ANNA REX, GUSTAV KAISER

TRYCK: ACCIDENS, SUNDSVALL 2013. ETT SVANENMÄRKT TRYCKERI

PAPPER: PAPPERET ÄR FSC-CERTIFIERAT OCH AV 100% RETURFIBER



LÄS MER PÅ DIÖS.SE

Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00, FAX: 063-663 0 400
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, WWW.DIOS.SE