

Diös

13

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2013





VI ÖPPNAR DÖRREN TILL NORRA SVERIGE





Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag, med både kommersiella lokaler och bostäder i portföljen. Diös står för stabilitet och nytänkande. Stabilitet med innebörden att vi är seriösa och långsiktiga, med koncentrerade och centralt belägna fastighetsbestånd i tillväxtstäder. Nytänkande med betydelsen innovativ samt lyhörd och en engagerad aktör med hållbarhetstänk på våra marknader. Vi kommer att göra vårt yttersta för att leverera till våra främsta intressenter, hyresgäster och aktieägare. Och vi kommer att göra det länge.

INNEHÅLL

ÅRSSTÄMMA 2014

Årsstämma för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum måndagen den 28 april, 2014, kl. 13.00 på Clarion Hotel Grand Östersund, Prästgatan 16, Östersund. Vi bjuder på lättare förtäring från kl. 12.00.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 22 april 2014.
- Anmäla sin avsikt att delta vid årsstämman senast kl. 12.00 tisdagen den 22 april 2014.

Anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per telefon 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida www.dios.se. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden.

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistrering är utförd tisdagen den 22 april 2014. 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 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, är fredagen den 2 maj 2014. Beslutat årsstämman enligt lagt förslag beräknas utdelning komma att utsändas av Euroclear Sweden AB onsdagen den 7 maj 2014.

Valberedningens förslag:

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

INLEDNING

Årets resultat i korthet	4
Viktiga händelser per kvartal	5
Vd har ordet	6
Tillträdande vd har ordet	8

STRATEGISK INRIKTNING 9

Affärsplan 2013 och 2014	10
Hållbarhet ger konkurrenskraft	13
Miljö och energi	14
Medarbetare och organisation	16

KUNDER OCH MARKNADER 18

Kunder och kontraktsvärde	19
Marknadsledande i norr	20
Dalarna	21
Gävleborg	22
Västernorrland	23
Jämtland	24
Västerbotten	25
Norrbottnen	26

FASTIGHETER OCH INVESTERINGAR 27

Fastighetsbestånd och driftöverskott	28
Transaktioner och projekt	30
Fastigheternas värdering	32

FINANSIERING OCH ÄGANDE 33

Aktien och ägarna	34
Skatt och underskottsavdrag	37
Krediter och säkerheter	38
Risk och känslighet	40

FINANSIELLA RAPPORTER 44

Vinstdisposition och vinstutdelning	45
Resultaträkning koncernen	46
Balansräkning koncernen	47
Förändring av eget kapital koncernen	48
Kassaflödesanalys koncernen	49
Resultaträkning moderbolaget	50
Balansräkning moderbolaget	51
Förändring av eget kapital moderbolaget	52
Kassaflödesanalys moderbolaget	53
Noter	54
Årsredovisningens undertecknande	68
Revisionsberättelse	69

BOLAGSSTYRNING 70

Rapport över bolagsstyrning	71
Styrelse	75
Koncernledning	76

FASTIGHETSFÖRTECKNING 77

Definitioner	95
Femårsöversikt	96

➤ Förvaltningsberättelsen omfattar sid 28–45.

ÅRETS RESULTAT I KORTHET

> Intäkterna uppgick till 1 307 mkr (1 331)

Minskningen beror på att Diös nettoavyttrat fastigheter under året. Intäkterna består till 99 procent av hyresintäkter.

> Driftöverskottet uppgick till 738 mkr (766)

Driftöverskottet sjönk till följd av lägre intäkter, på grund av mindre fastighetsbestånd, och något högre fastighetskostnader hänförliga till ökade vinterrelaterade kostnader under första kvartalet.

> Förvaltningsresultatet ökade till 354 mkr (340)

Förvaltningsresultatet påverkades positivt av sjunkande finanskostnader och motsvarar 4,7 kr per aktie (4,6).

> Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -24 mkr (188)

De realiserade värdeförändringarna uppgick till -35 mkr (180) och de realiserade till 11 mkr (9). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 11 823 mkr (11 878).

> Värdeförändringar på derivat uppgick till 68 mkr (-76)

Samtliga värdeförändringar är realiserade. Värdet på derivaten uppgick till -107 mkr (-175).

> Årets resultat uppgick till 321 mkr (432)

Resultatet motsvarar 4,3 kr per aktie (5,7).

> Finansiella nyckeltal förbättrades

Soliditeten ökade till 26,8 procent (25,3), räntetäckningsgraden ökade till 2,2 gånger (2,0) och belåningsgraden sjönk till 64,8 procent (66,4).

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

Den föreslagna utdelningen motsvarar 49 procent (50) av resultatet exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2013	2012	2011 ³	2010	2009
Intäkter, mkr	1 307	1 331	601	499	477
Driftöverskott, mkr	738	766	327	286	273
Förvaltningsresultat, mkr	354	340	132	128	131
Årets resultat, mkr	321	432	177	234	106
Överskottsgrad, %	57,1	58,9	55,8	58,8	59,0
Avkastning på eget kapital, %	10,2	14,7	8,6	17,2	9,3
Ek. uthyrningsgrad, %	88,7	88,8	89,6	90,5	90,4
Soliditet, %	26,8	25,3	22,9	28,3	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,8	66,4	69,2	69,9	71,1
Genomsnittlig ränta vid årets slut ¹ , %	3,6	3,8	4,2	3,8	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	1,9	2,0	2,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,7	4,6	3,3	3,8	3,9
Resultat per aktie, kr	4,3	5,7	4,6	6,7	3,1
Utdelning per aktie, kr	2,30 ²	2,30	1,10	1,75	1,75
Eget kapital per aktie, kr	43,3	41,3	36,5	40,6	34,0
Börskurs per aktie, kr	45,6	35,0	28,5	37,6	28,0

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

² Styrelsens förslag.

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



VIKTIGA HÄNDELSER PER KVARTAL

Q1

- > Bra uthyrningsarbete under 2012 och början av 2013 gav en nettouthyrning om 10 mkr.
- > Renodling i fastighetsportföljen genom avyttring av sju fastigheter för cirka 145 mkr.
- > Bister vinter innebar högre fastighetskostnader än normalt.
- > Stigande korta marknadsräntor gav högre värden på derivat.
- > Resultat och nettoförsäljningar bidrog till förstärkning av finansiella nyckeltal, såsom soliditet och belåningsgrad.
- > Ny ledningsgrupp: Christer Sundin vd, Rolf Larsson CFO, Kristina Grahn-Persson HR-chef, Ida Magnusson koncernredovisningschef, Bo Tjällén och Anders Hedström marknadsområdeschefer samt Thomas Nilsson tillförordnad fastighetschef.

Q2

- > Fortsatt renodling genom försäljning av ytterligare två fastigheter. Diös lämnade Gällivare.
- > Stigande marknadsräntor, vilket gav en positiv värdeförändring på derivat.
- > Överskottsgraden förstärktes och den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt bra.
- > Efter beslut på årsstämman lämnades utdelning om 2,30 kr per aktie, motsvarande totalt 172 mkr.

Q3

- > Efterfrågan på lokaler och bostäder var stabil.
- > Fastighetsvärdet vände upp efter två svagt negativa kvartal. Värdeförändringen uppgick till 7 mkr under kvartalet.
- > Fastighetsbeståndets koncentration till centrala lägen i tillväxtstäder fortsatte genom avyttring av ytterligare tre fastigheter för 28 mkr.

Q4

- > Försäljning av sju bostads- och industrifastigheter, i Härnösand, Luleå och Sundsvall, för 76 mkr. Endast 7 procent av beståndet är beläget utanför prioriterade tillväxtstäder.
- > Besked om att Knut Rost tar över som ny vd i Diös under våren 2014 när Christer Sundin går i pension. Knut Rost kommer från en tjänst som fastighetschef på ICA Fastigheter Sverige AB.
- > Fastighetsvärdet utvecklades positivt för andra kvartalet i rad. Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 32 mkr.
- > Utveckling av företagets hållbarhetsarbete inom fokusområdena: medarbetare, miljö och energi, lokalsamhälle, kund samt ekonomi.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2013-03-31	2013-06-30	2013-09-30	2013-12-31	2012-03-31	2012-06-30	2012-09-30	2012-12-31
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Intäkter, mkr	331	326	324	327	331	332	330	338
Driftöverskott, mkr	164	202	197	176	176	203	199	189
Förvaltningsresultat, mkr	71	102	102	79	72	95	94	79
Periodens resultat, mkr	79	88	72	81	158	47	-7	246
Överskottsgrad, %	50,6	63,1	60,2	54,7	54,2	62,4	61,8	57,4
Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,8	2,3	2,6	5,4	1,6	-0,4	8,3
Ek. uthyrningsgrad, %	88,5	88,7	88,9	88,6	90,2	88,1	88,9	88,1
Soliditet, %	26,5	25,8	26,4	26,8	24,0	23,7	23,4	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	66,4	66,3	65,7	64,8	68,8	68,3	68,2	66,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut ¹ , %	3,8	3,8	3,8	3,6	3,9	3,9	3,6	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4	2,3	2,0	1,9	2,1	2,1	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,0	1,4	1,4	1,1	1,0	1,3	1,3	1,1
Resultat per aktie, kr	1,1	1,2	1,0	1,1	2,0	0,6	-0,2	3,3
Eget kapital per aktie, kr	42,4	41,2	42,2	43,3	38,6	38,1	37,8	41,3
Börskurs per aktie, kr	40,4	37,4	40,4	45,6	32,4	30,8	33,8	35,0

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

CHRISTER SUNDIN, AVGÅENDE VD

MED HUVUDFOKUS PÅ TILLVÄXT

”Mitt fokus har legat på tillväxt. Nu när integrationen med Norrvidden är färdig, är grunden också lagd för att få utväxling på investeringarna.” Det säger Christer Sundin, efter 2013 års slut och månaden innan han frånträder som vd för Diös.

Christer Sundin tillträdde som vd i samband med att Diös Fastigheter AB grundades 22 maj 2005. Bolaget bildades genom ett förvärv av fastigheter, belägna i Dalarna och Gävleborg, för drygt en miljard kronor från AP-fastigheter. Bakom skapandet av bolaget stod bland annat Erik Paulsson, med ett långt förflutet som nestor i fastighetsbranschen. Christer Sundin hade vid den tidpunkten egen konsultverksamhet med uppdrag som vd för fastighetsbolaget Hallström & Nisses.

En målsättning var att bygga ett fastighetsbolag som skulle vara en stark aktör i norra delen av Sverige. En annan målsättning var att bolaget skulle börsnoteras.

”Vi gjorde hela börsintroduktionen själva och tog inte genvägen via något annat bolag”, poängterar Christer Sundin. ”Alla som varit med i en introduktion vet hur mycket jobb det är, men man lär sig å andra sidan bolaget ordentligt.”

Efter ett par år med kraftig tillväxt slog finanskrisen till 2008, vilket påverkade hela fastighetsbranschen. Bankerna hade ont om likviditet och behövde minska sin exponering mot fastighetsbranschen. Av förklarliga skäl avtog då också Diös expansionstakt.

”Krisen gav oss en andhämtningspaus och chansen att konsolidera. På så vis var vi redo för tillväxt igen när det lättade på kreditmarknaden”, säger Christer Sundin.

2010 ökade balansräkningen med 33 procent, bland annat genom ett förvärv från Alloktion. Året efter var det dags för den riktigt stora pjäsen. I september 2011 lade

Diös bud på det något större fastighetsbolaget Norrvidden. I ett enda slag mer än fördubblades Diös fastighetsbestånd, från drygt fem mdkr till tolv mdkr, och därmed cementerades också Diös ställning som norra Sveriges största privata fastighetsbolag. För att kunna genomföra förvärvet valde bolaget att stretcha sig finansiellt, men var också tydligt med att målet var att arbeta sig tillbaka till en starkare finansiell position. Vid tidpunkten för budet var Handelsbanken och Swedbank finansiärer med stora panter i Norrvidden, efter att den tidigare huvudägaren råkat i obestånd.

”Ägare, styrelse, finansiärer och inte minst jag själv var övertygade om att denna affär var helt rätt för Diös.”

ÄR DET VIKTIGT ATT VARA STOR?

”Det är så enkelt som att om man är stor så syns man. Och syns man blir intresset större. Med ett större intresse, får man fler aktieägare, högre likviditet i aktien, lättare att finansiera verksamheten och då kan man bli ännu större. På något sätt är det en självuppfyllande profetia. Jag sade redan 2005 att fastighetsbeståndet skulle växa till 12 mdkr och nu är vi där. Men det finns egentligen inget självändamål i att bli stor, syftet är i grund och botten att tjäna pengar till aktieägarna. Storleken är bara ett medel.”

VARFÖR HAR DIÖS VALT NORRA SVERIGE?

”Svaret på den frågan blir säklart – varför inte? Norra Sverige har många fördelar framför södra. Stora delar av Sveriges basindustri med råvaror som malm, skog, vatten- och vindkraft finns här. Addera Luleå tekniska universitet med spjutspetskompetens inom datamedia och gruvnäring, ett starkt växande Umeå universitet som är fokuserat på forskning inom medicin samt teknik- och naturvetenskap och slutligen Mittuniversitetet i Östersund med inriktning mot industriell informationsteknologi samt turism och upplevelser. Att vi är delaktiga i samhällsutvecklingen märktes nyligen då Vetenskapens hus, inrymt i Diös fastighet i centrala Luleå, invigdes. Luleå tekniska universitet hyr,

tillsammans med Ingenjörsvetenskapsakademien, nya och moderna lokaler inrymda i en anrik postfastighet.

Våra städer definieras av styrka och tillväxt, i frånvaro av de negativa stora fluktuationer som storstadsregionerna ofta präglas av. Norra Sverige står för den fantastiska mixen av stabilitet och innovation. Färre fastighetsaktörer gör det också lättare att köpa fastigheter på bra avkastningsnivåer”, säger Christer Sundin med ett nöjt leende på läpparna.

HUR SER DU PÅ RESULTATET 2013?

”Resultatet är godkänt, men jag hade hoppats på lite bättre. Förra årets resultat belastas av engångsbelopp för omstrukturering efter Norrviddenförvärvet. Det känns skönt att kunna säga att vi nu har tagit samtliga kostnader för sammanslagningen. Under 2012 integrerades alla system, vilket innebar att bolaget haft enhetlig rapportering och gemensamma system sedan första kvartalet 2013. Under 2013 var det fokus på organisation och integration av personal. Under våren flyttades de huvudkontorsfunktioner som tidigare legat i Sundsvall till huvudkontoret i Östersund och en ny ledningsgrupp utsågs. Tittar man närmare på siffrorna så ökar förvaltningsresultatet till 354 mkr (342) för 2013. Årets resultat stannar på 321 mkr (434), efter lägre positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat samt högre uppskjuten skatt. Under året har vi sålt ett antal fastigheter som antingen legat på oprioriterade orter eller i perifera lägen.

Min bedömning är att organisationsförändringarna gjort att fokus på verksamheten tidvis inte varit optimalt, vilket också avspeglar sig i siffrorna. Men som sagt var, det är historia nu och bolaget har alla möjligheter till förbättrad avkastning. Vi har glädjande nog uppnått våra mål för energi-effektivisering, vilket är nödvändigt då taxorna ökar. Effektiviseringen har inneburit att Diös minskat klimatutsläppen och förbättrat ekonomin. Det känns också bra att vi så tydligt stärkt vår finansiella ställning med klart



högre soliditet och lägre belåningsgrad. Soliditeten har stigit från drygt 25 procent till nära 27 procent och belåningsgraden sänkts till knappt 65 procent jämfört med drygt 66 procent för ett år sedan. Jämför man två år tillbaka i tiden, precis efter tillträdet av Norrvidden, är förbättringen ännu större.”

VAD HAR VARIT ROLIGAST RESPEKTIVE TRÅKIGAST UNDER DINA ÅR?

”På roligast-listan finns det mycket. Spontant tänker jag på att bygga börsbolag från noll och intet, att rekrytera alla duktiga medarbetare och lära känna Diös marknader. Det finns mer kvar att göra, men det finns också en bra grund i organisation och administration att bygga vidare på. Tråkigast”, säger Christer Sundin utan att tveka, ”har varit att tappa och ibland till och med behöva säga upp medarbetare på grund av omstrukturering.”

HUR SER DU PÅ DIÖS FRAMTID?

”Diös framtid ser ljus ut. Bolaget har en fantastisk position på tillväxtmarknader i norra Sverige. Basen finns där, nu gäller det att få utväxling på investeringarna”, säger Christer Sundin som visserligen går i pension från Diös, men redan har planerat för framtida verksamhet.

”Bolagets styrka finns i dess medarbetare och ägare som tror på verksamheten och som har viljan och förmågan att fatta beslut om investeringar för att nå tillväxt. Jag är stolt över att Diös sedan starten haft en hög direktavkastning och också uppfyllt målet om att dela ut 50 procent av resultatet till ägarna. Den höga direktavkastningen gör Diös till ett av de bäst avkastande bolagen på den svenska börsen.”



> Christer Sundin frånträder som vd för Diös 24 mars 2014

KNUT ROST, TILLTRÄDANDE VD

”ETT DIÖS” SKA GE BÄTTRE RESULTAT

”Jag kommer att fokusera på att forma ett enhetligt Diös”, säger Knut Rost som tillträder som vd i slutet av mars 2014. Med ett unisont ansikte och samma värderingar får vi högre effektivitet och uppnår bättre resultat.

När Knut Rost hösten 2013 först fick frågan om han kunde tänkas vara intresserad av jobbet som vd för Diös Fastigheter AB visste han egentligen inte så mycket mer om Diös än att det var noterat och fokuserat på norra Sverige. Sedan dess har det hänt mycket. När han den 20 oktober tackade ja till erbjudandet var han betydligt bättre påläst och gillade det han såg. I början av januari 2014 slutade Knut sin anställning som fastighetschef på ICA Fastigheter. Efter en tids semester och lite inofficiella interna möten började anställningen på Diös den 10 februari. Men inte som vd. Den posten tar han över först i slutet av mars. Fram till dess har tiden ägnats åt att lära känna medarbetarna och bolaget.

VILKA ÄR DIÖS STYRKOR?

”Diös är ett stabilt fastighetsbolag som gått igenom ett omfattande förändringsarbete under de senaste åren. Christer Sundin, styrelse, ledning och medarbetare har jobbat hårt och gjort ett bra jobb”, säger Knut Rost och fortsätter med att rada upp det han anser vara bolagets styrkor. ”Bolaget finns på tydligt avgränsade geografiska områden, har satsat på att få en stark marknadsställning i varje stad, är fokuserat på lokal förankring, har duktiga medarbetare och ett spritt ägande med fastighetskunskande inom både styrelse och ledning.”

VAD KOMMER ATT BLI DIÖS FOKUS FRAMÖVER?

”Diös kommer att jobba med förbättring av olika nyckeltal såsom nöjd-kund-index, nöjd-medarbetar-index, det ekonomiska resultatet samt naturligtvis de finansiella nyckeltalen. Nöjda kunder är ingen quick-fix, utan uppnås genom långsiktigt arbete. Kunderna ska känna att vi svarar upp mot deras förväntningar, även om det ibland kan kosta mer för kunden. Nöjda medarbetare är en förutsättning för nöjda kunder och det handlar om att skapa en tydlighet i organisationen där alla vet sitt uppdrag och vad som förväntas. Vi måste tillåta oss att göra fel ibland, det värsta är att inte göra någonting alls. Som aktieägare ska man veta vad som kan förväntas, det man får ska inte vara en överraskning”, säger Knut Rost och tillägger att en enhetlig bild av Diös är en viktig förutsättning för framtida framgång. ”Vi måste vara, och uppfattas som, ett Diös.”

KAN DU KONKRETISERA?

”Budskap och arbetssätt måste likformas om vi ska uppnå en tydlig förbättring av nyckeltalen. Processerna ska trimmas för att uppnå en högre utväxling på det arbete som läggs ned. Diös måste bli bättre på att utnyttja stordriftsfördelarna, att kunna höja intäkterna och sänka kostnaderna inom ramen för befintligt bestånd i varje stad. Det går ju inte att komma ifrån att pengarna tjänas där ute och det finns mycket att vinna på att effektivisera förvaltningsprocessen. I det ingår att trimma beståndet, både vad gäller teknik och geografi”, säger Knut som känner sig ganska trygg i att det är precis det han arbetat med de senaste 20 åren. ”Det finns inget självändamål i att vara störst, däremot är det viktigt att vara bäst. På många orter har vi byggt upp en organisation, och en tillräckligt stor kritisk massa av fastigheter, som gör att vi är en del av samhällsbyggandet. Det kommer att öppna möjligheter för framtida projekt.”



➤ Knut Rost tillträder som vd för Diös den 24 mars 2014

HUR SER DU PÅ HÅLLBARHET?

”Ett stort fastighetsbolag har en betydande inverkan på miljön och där har vi ett ansvar. Jag är övertygad om att hållbarhet, inkluderande ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, är en framtidsfråga. Här talar vi framför allt om en effektivare energianvändning, återvinning och materialval då vi bygger. En relativt sett större andel av de som är unga idag, och därmed är morgondagens hyresgäster, kommer att välja den hyresvärd som tar ett omvärldsansvar. Finns det efterfrågan borde det också gå att ta ut en högre hyra.”



STRATEGISK INRIKTNING

AFFÄRSPLAN 2013 OCH 2014

Under 2013 genomfördes ett omfattande arbete med att ta fram en ny affärsplan. Arbetet involverade styrelse, ledning och övriga medarbetare, men också externa intressenter såsom analytiker, samhällsföreträdare och hyresgäster bidrog med viktig information. Resultatet blev Affärsplan 2014.

ARBETET MED NY AFFÄRSPLAN

Våren 2013 inleddes det omfattande arbetet med att skapa en ny affärsplan för 2014 genom att koncernledningen utarbetade ett förslag som presenterades för styrelsen. En av utgångspunkterna var att ta fram en nulägesanalys av hur Diös uppfattades. Analysen baserades dels på intervjuer med analytiker, investerare och andra samhällsaktörer, dels på undersökningar bland hyresgäster (nöjd-kund-index – NKI) och medarbetare (nöjd-medarbetar-index – NMI).

DEFINIERADE MÅL

Arbetet fortsatte successivt under året och samtliga medarbetare var involverade. Vid chefskonferenser och möten inom respektive marknadsområde samt huvudkontoret bröts de strategiska målen ned på taktisk och operativ nivå. Att mål och aktiviteter finns definierade för såväl avdelning som medarbetare optimerar förutsättningarna för måluppfyllelse. Arbetet har skett med hjälp av en extern processledare och med Balanced Scorecard-metodik.

I denna årsredovisning ställs utfall 2013 mot de mål som gällde för samma år. Först därefter presenteras affärsplanen för 2014.

2013

VISION

Vi ska vara den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad.

I innebörden framgångsrik lägger vi lönsamhet med bra avkastning till aktieägarna, välrenommerad bland hyresgästerna, attraktiv som arbetsgivare samt respekterad samhällsaktör på de marknader vi verkar.

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.

Vara innovativ och aktiv innebär att vara flexibel, nytänkande och förutseende. För att skapa värdetillväxt krävs att vi gör lönsamma affärer vid uthyrningar, investeringar och transaktioner. Vårt uthyrnings- och förvaltningsarbete utförs, med ett helhetsstänk på miljö, samhälle, kunder och medarbetare, i stora expansiva städer i norra Sverige.

MÅL

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

Risken för ränta motsvaras av femårig statsobligationsränta beräknad som ett genomsnitt under året. Utdelningen till ägarna inkluderar realiserade värdeförändringar, men inte realiserade då dessa inte gett något kassaflöde.

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Diös affärsmodell illustrerades under 2013 som en dynamisk process uppbyggd av fyra F: Förvaltning, Förädling, Försäljning och Förvärv.

- > Förvaltning – Diös ska genom effektiv förvaltning skapa mervärden för både hyresgäster och ägare genom att skapa långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv partner på den lokala fastighetsmarknaden.
- > Förädling – Diös ska genom förädling höja värdet i fastighetsbeståndet genom att aktivt utveckla befintliga fastigheter.
- > Försäljning – Diös ska genom försäljning säkerställa skapade värden, genom att avyttra fastigheter när de är färdigförädlade, där marknaden inte visar tillväxt eller där Diös i övrigt kan frigöra tillväxtkapital.
- > Förvärv – Diös är ett tillväxtföretag med strategin att på prioriterade orter förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd med hög förädlingspotential.

MÅL OCH UTFALL

Intill beskrivs mål, utfall och måluppfyllelse för finansiering samt inom de fyra områden som ingick i Diös affärsmodell 2013.



	Mål 2013	Utfall 2013	Måluppfyllelse
Förvaltning			
Överskottsgrad	Överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent.	Överskottsgraden uppgick till 57,1 procent. Höga vinterkostnader under första kvartalet samt personalförändringar till följd av omorganisation påverkade driftöverskottet negativt.	Nej
Kostnadsöverföring taxebundna kostnader	Andelen kostnader med fast taxa som hör till hyresgäst och dennes lokal ska öka med 2 procent.	Överföring av taxebundna kostnader ökade från 28 till 30 procent, motsvarande en ökning på 7 procent.	Ja
Energiförbrukning	Energiförbrukningen ska, för jämförbart bestånd, minska med 5 procent.	Energiförbrukningen minskade med 4,3 procent, framför allt på grund av driftoptimering och energiinvesteringar.	Nej
Ekonomisk uthyrningsgrad	Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 91 procent.	Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7 procent.	Nej
Förädling			
Förädlingsvinst	Genomföra prioriterade förädlingsprojekt med en förädlingsvinst om minst 10 procent.		Ja
Försäljning			
Inlandsfastigheter	Renodla portföljen och fokusera på försäljning av inlandsfastigheter på små orter.	Under 2013 har en av totalt 25 inlandsfastigheter avyttrats.	Ja
Förvärv			
Inga specifika mål 2013			
Finansiering			
Avkastning på eget kapital	Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta ¹ plus 6 procentenheter, vilket uppgick till 7,5 procent 2013.	Avkastning på eget kapital uppgick till 10,2 procent.	Ja
Soliditet	Soliditeten ska kortsiktigt uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.	Soliditeten uppgick till 26,8 procent.	Ja/Nej
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska uppgå till max 65 procent.	Belåningsgraden uppgick till 64,8 procent.	Ja
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr.	Ja
Utdelning	Minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, ska delas ut till aktieägarna.	För räkenskapsåret 2013 föreslås en utdelning om 2,30 kr per aktie, vilket skulle innebära att 49 procent av resultatet delas ut.	Nej

¹ Genomsnittlig femårig statsobligationsränta under året.

2014

VISION

Vi ska vara den mest framgångsrika fastighetsägaren och aktivt bidra till samhällsutvecklingen på vår marknad.

Med hög effektivitet och affärsmässighet samt delaktighet och engagemang i de städer vi verkar uppnås en god utveckling och avkastning.

AFFÄRSIDÉ

Vi ska med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv skapa värden genom att erbjuda anpassade lokal-lösningar på tillväxtorter i norra Sverige.

Produkten ska bygga på ansvarsfullt företagande och vara anpassad efter kunden, vilket säkerställer efterfrågan och tillfredsställelse. I lokaler inryms såväl kommersiella lokaler som bostäder. Med tillväxtorter avses norra Sveriges största städer som har stabil befolkning, goda utbildningsmöjligheter och ett aktivt näringsliv.

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Riskfri ränta motsvaras av femårig statsobligationsränta. Utdelningen till ägarna inkluderar realiserade värdeförändringar, men inte realiserade då dessa inte gett något kassaflöde.

	Strategiskt mål 2014	Mål 2014	Utfall 2013
Medarbetare	Diös ska uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren.	Nöjd-medarbetar-index (NMI) ska uppgå till minst 63.	65.
Miljö och energi	Diös ska minska sin miljöbelastning.	Energiförbrukningen ska minska med 5 procent och utsläppen av koldioxid ¹ ska minska med 3 procent.	Energiförbrukningen minskade med 4,3 procent. Koldioxidmätningar inleddes 2014.
Lokalsamhälle	Diös ska vara en väl ansedd och etablerad part som aktivt bidrar till den lokala samhällsutvecklingen.		
Kund	Diös ska ha nöjda kunder och vara det självklara valet vid behov av lokal/bostad.	Nöjd-kund-index (NKI) ska öka till 63 och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent.	NKI 56, ekonomisk uthyrningsgrad 88,7 procent.
Ekonomi	Diös ska ge långsiktigt god avkastning.	Överskottsgraden ska öka till 60 procent.	57,1 procent.

¹ Av Diös påverkbara koldioxidutsläpp.

	Finansiellt mål 2014	Utfall 2013
Avkastning på eget kapital	Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta ¹ plus 6 procentenheter.	Avkastning på eget kapital uppgick till 10,2 procent.
Soliditet	Soliditeten ska kortsiktigt uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.	Soliditeten uppgick till 26,8 procent.
Belåningsgrad	Belåningsgraden ska uppgå till max 65 procent.	Belåningsgraden uppgick till 64,8 procent.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr.
Utdelning	Minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, ska delas ut till aktieägarna.	För räkenskapsåret 2013 föreslås en utdelning om 2,30 kr per aktie, vilket skulle innebära att 49 procent av resultatet delas ut.

¹ Genomsnittlig femårig statsobligationsränta under året.



HÅLLBARHET GER KONKURRENSKRAFT

Med god finansiell kapacitet och socialt engagemang bidrar Diös till en hållbar samhällsutveckling i de städer bolaget verkar. Ett naturligt fokusområde är insatser riktade till unga.

UTBILDNING I VÄRLDSKLASS

Världens bästa regionala utbildningssystem – det är målet för ”Mitt Norrland Utbildning” (MNU). MNU är en ideell förening, som drivs gemensamt av representanter från näringsliv, universitet och offentlig sektor, där Diös deltar. Utgångspunkten är att utveckla utbildningssystemet i regionen genom att skapa nya bindningar mellan regionens näringsliv, grundskolor, gymnasier, Mittuniversitet och offentlig sektor. Diös deltar även aktivt i forumet ”MittÖs” tillsammans med Östersunds kommun, Mittuniversitetet, Studentkåren i Östersund och näringslivet i regionen. Initiativet syftar till att utveckla Östersund som studentstad.

ATTRAKTIV ARBETSMARKNAD

Hög utbildningsnivå är en viktig ingrediens i ett hållbart samhälle. Att underlätta

för unga att ta sig in på arbetsmarknaden är en annan och där kan erbjudande om praktikplats samt skapande av trainee-program vara två alternativ. I samverkan med andra större arbetsgivare i Östersund utreder Diös förutsättningarna för att starta ett traineeprogram för ekonomi-studenter. Målet är att få fler arbetsgivare i regionen att inse värdet av att delta och därmed öka möjligheterna att hitta kompetenta medarbetare. ”Ung företagsamhet” är ännu ett initiativ som Diös stöttar i syfte att införa entreprenörskap och ett engagerat näringsliv i utbildningssystemet.

DIGITAL TEKNIK

Ett effektivt användande av digital teknik inom Diös för att underlätta distansarbete och minska resandet, genererar fördelar utifrån såväl personella, finansiella och miljömässiga aspekter. Det visar flera av de utvecklingsprojekt som genomförts under året. Tack vare modern konferensutrustning har medverkande personer från olika delar av landet kunnat samverka utan omfattande resor. Ett annat prioriterat utvecklingsområde är effektiva arbetsredskap för distansarbete för att öka möjligheterna att balansera familj och arbete.

DIALOG

Diös framgång bygger på kunders, medarbetares, investerares, leverantörers och andra intressenters förtroende. I syfte att identifiera förbättringsområden, genomförs återkommande kund- och medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal, kund- och investerardialoger, liksom deltagande i framför allt lokala nätverk för regional utveckling. Erfarenhetsutbyte med aktörer som är framgångsrika i sitt hållbarhetsarbete ger också viktiga inspel.

TRANSPARENS

Diös mål är att avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter. Utdelningen till bolagets aktieägare ska uppgå till femtio procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Förutom att tydligt redovisa hur verksamheten följer gällande lagar, är ambitionsnivån hög när det gäller transparenta redovisningar av resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet.



➤ Hyresgästen Göran Bärnsten i Buntmakaren 2, Östersund

MILJÖ OCH ENERGI

Diös minskade energiförbrukningen med 4,3 procent under 2013, vilket var i närheten av det uppsatta målet på fem procent. Tydligare ansvarsstruktur för miljöarbetet och kompetenshöjande insatser för samtliga drifttekniker är framgångsfaktorena.

STRATEGISKA VÄGVAL

Driften av fastigheter står för drygt 40 procent av Sveriges totala energianvändning samt utsläpp av växthusgaser och kväveoxid. Som aktör i den svenska fastighetsbranschen har Diös ett ansvar för att bedriva verksamheten på ett sätt som bidrar till hållbar utveckling. Att fokusera miljöarbetet på energibesparande åtgärder är därför ett strategiskt val, eftersom det både genererar affärsfördelar och lägre belastning på naturen. Jakten på smarta lösningar för att minska drift- och underhållskostnader kräver god bevakning av teknikutvecklingen när det gäller system för uppvärmning, nedkylning samt el- och vattenförsörjning. Den kräver också god kunskap om hur befintliga system fungerar och vilka faktorer som påverkar driften av dem.

- > Diös är medlem i Sweden Green Building Council och äger idag fyra certifierade fastigheter.

- > Diös använder fyra elbilar i sin fastighetsförvaltning.
- > Diös köper förnybar energi från vatten.

TYDLIGHET OCH KOMPETENSHÖJNING

En framgångsfaktor för det energieffektiverande arbetet är medarbetare med hög kompetens och stort engagemang. Under året har den organisatoriska strukturen för driftsfrågorna tydliggjorts. Genom att tillsätta en central chef för förvaltningsstöd, en samordnande energioptimerare samt en energitekniker för respektive marknadsområde, står organisationen bättre rustad för att stötta driftteknikerna i deras arbete med analys, planering, genomförande och uppföljning av insatser. Upprättande av rollbeskrivningar och vidareutbildning av samtliga drifttekniker har under året skapat en tydligare ansvarsstruktur och större engagemang samt målfokusering. Med en jämn kompetensnivå på plats är nästa steg att bryta ner de övergripande driftmålen till individuella mål.

HELHETSSYN

Energieffektivisering handlar om att optimera den totala driften av fastigheten genom att se till helheten. Det innebär både att göra bedömningar utifrån fastighetens totala livscykel och utifrån hur samtliga installationer samverkar. Driftoptimering handlar lika mycket om att hitta smarta lösningar för redan befintliga installationer, som att göra effektiva

nyinstallationer. Det innebär också att arbeta proaktivt. Varje månad genomförs en inventering av prioriterade objekt för att kartlägga driften av befintliga installationer. Fastigheternas användning av el, värme, kyla och vatten läses av och analyseras kontinuerligt för att identifiera eventuella justeringsbehov och prioritera rätt insatser. Eftersom varje fastighet är unik utarbetas unika handlingsplaner för varje fastighet.

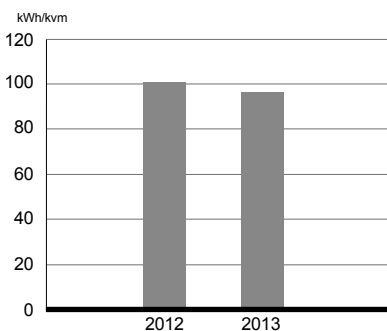
FRAMGÅNGSRIKA INSATSER

Driften står för en betydande miljöbelastning och kostnad sett utifrån en fastighets totala livslängd. Genom att modernisera fastighetsautomationen har det blivit möjligt att effektivt och kvalitetssäkert genomföra optimering och felsökning av energianvändningen på distans. Dialog med hyresgästen om gemensamma lösningar för att sänka driftskostnaderna, förbättra inomhusklimatet och bidra till minskad miljöbelastning, leder ofta till större engagemang och nya infallsvinklar. Några exempel på framgångsrika projekt som har genomförts i nära samverkan med hyresgästen är:

Stranden 20:2 i Mora

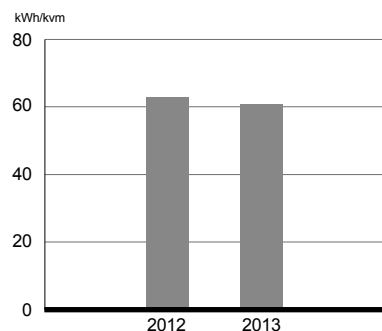
Diös hyr ut 3 415 kvm till Polismyndigheten i Dalarna. Båda parter har aktivt bidragit till energioptimering av fastigheten. Förutom installation av nya ventilationsaggregat med EC-fläktar och inbyggda varvvalsstyrda kylkompressor

VÄRMEFÖRBRUKNING¹

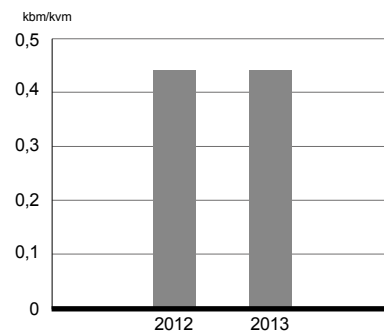


¹ Normalårskorrigerad.

ÖVRIG ELFÖRBRUKNING



VATTENFÖRBRUKNING





för komfortkyla, har närvarostyrda ventilationsdon installerats i samtliga arbetsrum.

Mörviken 2:102 i Åre

I samarbete med ICA har Diös installerat en värmepump som gör det möjligt att ta del av energin från kondensorvärmen som normalt kyls av uteluft. Resultatet är minskad fjärrvärmeförbrukning och minskad elförbrukning för ICAs kyl- och fryskompressorer då kylmedelskretsarnas temperatur sänks. Energisparmålet för värme är 565 MWh. Det motsvarar en minskning av den totala värmeförbrukningen med cirka 40 procent.

Notarien 5 i Härnösand

Bostads- och kontorsfastighet där Diös, genom att byta ut befintlig värmepump och installera en ny undercentral, har minskat fjärrvärmeförbrukningen väsentligt.

Energisparmålet för värme är 450 MWh. Det motsvarar en minskning av den totala värmeförbrukningen med cirka 50 procent.

Fisken 5 i Malung

Ett projekt i samarbete med Hemköp där kondensorvärme från kyl- och fryssaggregat tas om hand för uppvärmning av markvärme till en parkeringsuppfart. Tack vare omledning av kondensorvärmen till befintliga markvärmesystem, är det numera möjligt att utnyttja överskottsvärmen, istället för att som tidigare använda fjärrvärme. Ny fastighetsautomation med fjärruppkoppling för hela fastigheten har också installerats. Energisparmålet för värme är 480 MWh och för el 65 MWh. Det motsvarar en minskning av den totala värmeförbrukningen med cirka 30 procent och av den totala elförbrukningen med cirka 5 procent.

Norr 31:9 i Gävle

En komplex butiks- och kontorsfastighet med många hyresgäster och tekniska installationer. Minskad energiförbrukning med fortsatt hög komfort för hyresgästen har stått i fokus. Förutom att justera drifttider och temperaturer, har modernisering av fastighetsautomationen och installation av energieffektiva ventilationsaggregat och smarta zonindelningar med CO₂- och närvarostyrningar genomförts. Från 2008–2013 har värmeförbrukningen minskat från 3 018 MWh till 1 712 MWh, en minskning om 43 procent. Under 2014 kommer ytterligare investeringar att genomföras.



MEDARBETARE OCH ORGANISATION

I en bransch med tillväxt och hög åldersstruktur krävs det hållbara strategier för att attrahera, utveckla och behålla motiverade medarbetare. Kompetensförsörjning är en nyckelfråga som har fått extra stort fokus under året.

PERSONALOMSÄTTNING

Konkurrensen om kompetenta medarbetare i fastighetsbranschen är hård. Att befintliga, såväl som potentiella medarbetare, uppfattar Diös som en attraktiv arbetsgivare är därför en kritisk framgångsfaktor. Personalomsättningen har under året varit högre än vanligt. Det beror framför allt på den omfattande omorganisationen i början av året, som innebar att samtliga huvudkontorsfunktioner placerades på huvudkontoret i Östersund. Flera medarbetare, som tidigare varit stationerade i Sundsvall, valde därmed att avsluta sin anställning. Personalomsättningen har under året varit 17 procent. 13 personer har själva valt att avsluta sin anställning, medan 15 har slutat på grund av arbetsbrist, i huvudsak till följd av omorganisationen. Därutöver har Diös under året haft två pensionsavgångar.

PERSONALSTRUKTUR

Den 31 december 2013 var antalet medarbetare 140 (132) med en medelålder på 45 år. Fastighetsbranschen är fortfarande mansdominerad, vilket också visar sig i Diös personalstruktur där 64 procent (67) är män och 36 procent (33) är kvinnor. Merparten av de anställda, 95 personer (89), arbetar nära kunderna på något av Diös sex marknadsområden. 50 personer (46) av dessa arbetar operativt med fastighetsförvaltning.

TYDLIGARE ORGANISATIONSSTRUKTUR

I samband med omorganisationen har en ny tjänst, fastighetschef, skapats med samordningsansvar för Diös marknadsområden. Funktionen för affärsutveckling och affärsstöd har därmed avvecklats och koncernledningen har fått en annan sammansättning. I syfte att ytterligare effektivisera beslutsprocessen i samband med investeringar har beslutsstrukturen för projektorganisationen tydliggjorts.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Diös genomför varje höst en undersökning, nöjd-medarbetar-index (NMI), bland samtliga anställda. Syftet är att fånga upp medarbetarnas upplevelse av sin arbetssituation, liksom av Diös som arbetsgivare. Resultatet används som analys- och planeringsunder-

lag för förbättringsåtgärder. Åtgärderna genomförs på såväl företagsövergripande nivå, som på avdelningsnivå. Respektive chef, med fler än fem svarande medarbetare, får ett nedbrutet resultat och erbjuds stöd för att tillsammans med sin arbetsgrupp sätta egna förbättringsmål. 2013 var svarsfrekvensen 88 procent, vilket är en hög siffra. Ett övergripande NMI ökade till 65 (59). Eftersom Diös vill uppfattas som en attraktiv arbetsgivare, kommer fokus under 2014 vara att skapa en attraktiv arbetsmiljö.

KOMPETENSUTVECKLING

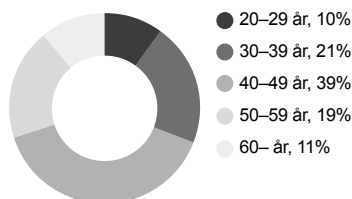
Medarbetarnas upplevelse av möjligheterna till kompetensutveckling är central för Diös förmåga att attrahera och behålla kompetent samt engagerad personal. De årliga utvecklingssamtalen är ett viktigt forum för chefers och medarbetares dialog kring utvecklingsbehov och möjligheter. Under året har 70 procent (65) av alla medarbetare haft ett utvecklingssamtal. Målet är självklart att samtliga medarbetare ska ha minst ett utvecklingssamtal med sin chef per år.

I syfte att uppmuntra till intern rörlighet kommuniceras alltid samtliga lediga tjänster, liksom medarbetare på nya tjänster, via intranätet. Under året har åtta medarbetare gjort en intern förflyttning.

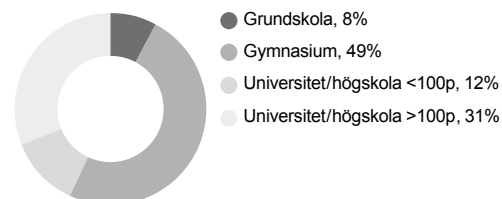
KÖNSFÖRDELNING



ÅLDERSFÖRDELNING



UTBILDNINGSNIVÅ





BALANS I LIVET

En fråga, som har fått större fokus under året, är strategier för att medarbetare ska ha en bra balans mellan arbete och fritid. Alla medarbetare är unika och befinner sig i olika faser i livet. För att uppfattas som den attraktiva arbetsgivare Diös vill vara, krävs det medvetna strategier som följs upp på ett systematiskt sätt. Det är ett arbete som har påbörjats under året. Exempel på andra områden som har fått större uppmärksamhet är ledarskapsutveckling och utökade tekniska möjligheter till distansarbete.

Sjukfrånvaron uppgick 2013 till 3,4 procent, varav långtidsjukfrånvaron (sjukfrånvaro under mer än 60 dagar) var 1,8 procent. Sjukfrånvaron för kvinnor var 5,0 procent och för män 2,5 procent.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Diös eftersträvar att förbättra jämställdhets- och mångfaldsstrukturen genom att vid varje rekryteringstillfälle särskilt väga in jämställdhets- och mångfaldsfaktorer. Det finns även en medveten strävan efter att skapa en organisationsstruktur som representerar medarbetarstrukturen. Under året har till exempel andelen kvinnor i koncernledningen ökat från noll till två.

DELAKTIGHET

I syfte att skapa större insyn och därmed öka medarbetarnas känsla av delaktighet, genomförde Diös under året en omfattande satsning på affärsplanarbetet där samtliga medarbetare deltog. Utifrån ledningsgruppens redogörelse av nulägesanalys, prioriterade fokusområden och strategiska vägval, fattade styrelsen beslut om en affärsplan med såväl kortsiktigt som långsiktigt perspektiv.

Samtliga medarbetare har därefter, i samverkan med respektive chef, brutit ner de övergripande målen i konkreta verksamhetsmål som i sin tur ligger till grund för de individuella mål som utvecklings-samtalen ska resultera i.

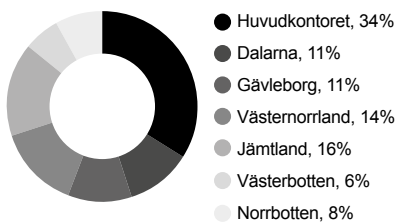


> Emma Dahlin, ekonomiassistent, Östersund

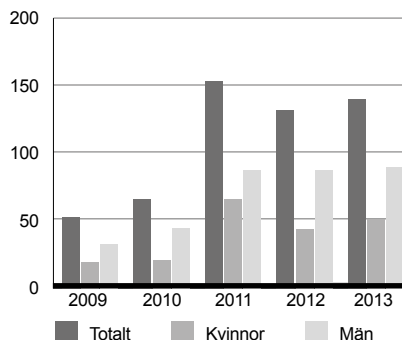


> Mikael Hartmeier, kundansvarig, Borlänge

GEOGRAFISK FÖRDELNING



ANTAL ANSTÄLLDA



PYRETT

KUNDER OCH MARKNADER



KUNDER OCH KONTRAKTSVÄRDE

Som ett led i visionen att vara den mest framgångsrika fastighetsaktören i norra Sverige, sattes under slutet av året stort fokus på konkreta handlingsplaner för kundvård.

KUNDVÄRDE

Diös affärsidé är att tillhandahålla kundanpassade lokallösningar i attraktiva lägen på tillväxtorter i norra Sverige. Med ett attraktivt fastighetsbestånd och en kvalitetsdriven fastighetsförvaltning, som till största del hanteras av egen personal, skapar Diös värde för kunderna. Ett strategiskt mål är att vara det självklara valet vid behov av bostad eller lokal. Kundnöjdheten mäts utifrån resultatet av en årligt återkommande kundundersökning, NKI. 2013 års kundnöjdhetsindex var 56, vilket låg under målet. För att målet på 63 ska uppnås under 2014, har handlingsplaner tagits fram för respektive marknadsområde.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Diös medvetna strategi är att koncentrera fastighetsbeståndet till kommersiella fastigheter, centralt belägna på tillväxtorter i norra Sverige. 2013 stod kontorslokaler för 44 procent av hyresvärdet, butikslokaler för 25 procent, bostäder för 11 procent, industri- och lagerfastigheter för 8 procent och övriga lokaler för 12 procent av hyresvärdet.

Majoriteten av kunderna finns i de prioriterade städerna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå och Östersund. Totalt hade Diös 2 578 lokalhyresavtal, exklusive bostäder, med kontrakterade hyresintäkter om 1 086 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme, vatten, avfall, taxebundna kostnader samt elkostnader som vidare-

faktureras hyresgästerna. De tio största hyresgästerna svarade för 16 procent av hyresintäkterna, vilket motsvarar 207 mkr. Den enskilt största hyresgästen är Trafikverket med cirka 4 procent av Diös totala kontraktsvärde.

Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 3,1 år. Kontrakt med en löptid om tre år eller längre, är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Avtal med kortare löptid än tre år uppräknas procentuellt.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Det totala hyresvärdet, för fastighetsbeståndets totala uthyrbare area om 1 447 tkvm, var 1 457 mkr. Hyresintäkterna uppgick till 1 292 mkr, vilket motsvarar en uthyrningsgrad om 88,7 procent. Den area-mässiga uthyrningsgraden var med sina 1 180 tkvm 81,5 procent.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Antal avtal	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	16	54	4,2	2,3
Arbetsförmedlingen	29	29	2,3	2,0
Swedbank AB	11	20	1,5	3,3
Falu Kommun	10	17	1,4	4,2
Ahléns AB	8	17	1,3	2,6
Östersunds Kommun	46	17	1,3	6,5
Kapp Ahl Sverige AB	6	15	1,2	4,6
Axfood Sverige AB	6	13	1,1	2,3
Polismyndigheten	11	13	1,0	2,6
Jämtlands läns landsting	30	12	0,9	2,7
TOTALT STÖRSTA HYRESGÄSTER	173	207	16,2	3,1

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Förfalloår	Antal avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter 2013-12-31, mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2013	152	30 307	31	2
	2014	648	121 016	129	10
	2015	678	247 540	247	19
	2016	550	257 410	289	23
	2017–	550	362 433	390	31
Totalt lokalhyresavtal		2 578	1 018 706	1 086	85
Bostadshyresavtal		2 270	161 146	149	12
Övriga hyresavtal		3 446	–	38	3
TOTALT		8 294	1 179 852	1 273	100

MARKNADSLEDANDE I NORR

Den starka konjunkturen i fastighetsbranschen på Diös marknader höll i sig under året och visade, till skillnad från Sveriges totala fastighetsmarknad, ett bättre konjunkturläge än normalt.

DIÖS POSITION PÅ MARKNADEN

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Affärsidén är att erbjuda anpassade lokallösningar på verksamhetsområdets tillväxtorter. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i marknadsområdena Dalarna, Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten. Tyngdpunkten i fastighetsportföljen finns i städerna Gävle, Sundsvall och Östersund. Jämtland är Diös största marknadsområde oavsett om utgångspunkten är antal fastigheter, värdet på fastigheterna eller uthyrningsbar area. Som nummer två placerar sig Dalarna om fastighetsvärdet jämförs och Västernorrland om jämförelseparametern är area eller antal

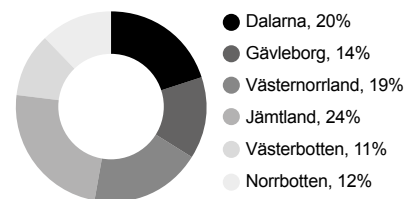
fastigheter. Norrbotten och Västerbotten turas om att utgöra det minsta marknadsområdet, beroende på vilken parameter som jämförs.

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostads-, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar. Lokaltyperna varierar dock kraftigt mellan olika marknadsområden. Norrbotten domineras av kontor medan till exempel Jämtland har lika mycket bostäder som kontor. På majoriteten av verksamhetsorterna hanterar Diös egen personal fastighetsförvaltningen.

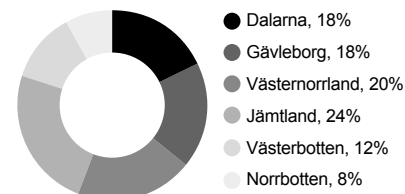
VARIERAT NÄRINGSLEV

Diös marknader präglas, tack vare ett varierat näringsliv, av stor uthållighet mot omvärldens konjunktursvängningar. Fastighetsbranschen har länge haft en starkt positiv utveckling vad gäller både intäkter och uthyrning. 2013 hade fastighetsbranschen i norra Sverige den starkaste nulägesbedömningen av samtliga branscher, enligt Norrlandsfonden.

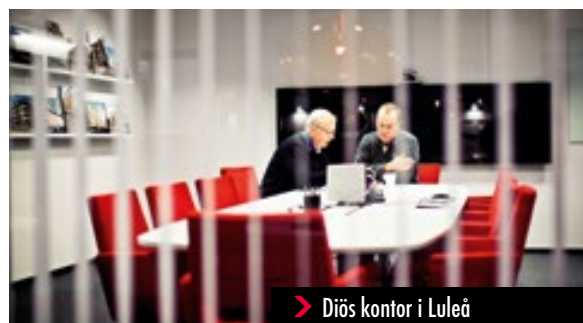
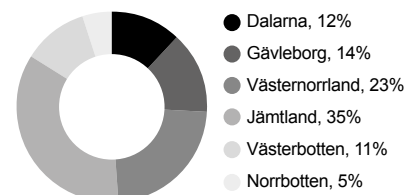
FASTIGHETSVÄRDE



UTHYRINGSBAR YTA



ANTAL FASTIGHETER





STABIL MARKNAD MED STARKT KONTORSFOKUS

Positiv befolkningstillväxt för hårdtsatsande regionen Falun-Borlänge.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Dalarna står för 20 procent av Diös fastighetsvärde med kontor som dominerande lokalslag. Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till Faluns, Borlänges och Moras stadskärnor som alla kännetecknas av låga vakanser och en stabil hyresmarknad. Handeln har en stabil position, men till skillnad från Borlänges är Faluns och Moras handel koncentrerad till centrum. Invigningen av Ikea vid köpcentret Norra Backa strax utanför Borlänge, liksom expansionen av köpcentret Noret i Mora väntas ge skjuts åt handeln i hela regionen. I Falun pågår ett av kommunens största byggprojekt någonsin genom etableringen av Resecentrum Falun. Syftet är att underlätta pendlingen till och från centrum genom att för enkla byten av transportsätt mellan buss, tåg och cykel.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

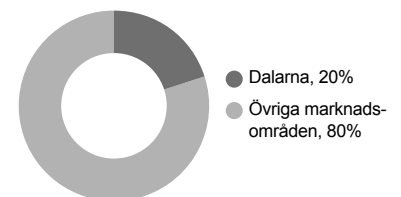
Efterfrågan på Diös lokaler har varit stabil, med en tilltagande efterfrågan på kontor i slutet av året. I Falun pågår diskussioner med kommunen om ett ombyggnadsprojekt av fastigheten gamla Bergsskolan 15 som gränsar till det nya resecentret. Planer finns även på förädling av Faluns största galleria, Bergströms galleria, i syfte att förbättra yteffektivitet, entréer och flöden. I kontorsfastigheten Kansliet 20 pågår ett omfattande energieffektiviseringsprojekt och anpassningar för nya och befintliga hyresgäster. Målet är att certifiera den populära centrumfastigheten enligt GreenBuilding. Stranden 20:2 i Mora, med Polismyndigheten Dalarna som hyresgäst, är ännu ett projekt där omfattande energieffektivisering har genomförts. Ombyggnaden av fastigheten Intagan 1 i Borlänge fortsatte under året. Tillsammans med hyresgästen Trafikverket skapas energioptimerande lösningar som även ger vinster för inomhusklimatet. Ett annat intressant pågående projekt är förädlingen av fastigheten Verdandi 10, det tidigare Ählnéshuset, vid Sveatorget i Borlänge där O'Learys, Bioplatset och Må Bättre är stora hyresgäster.



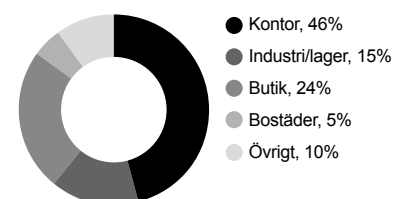
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I DALARNA

Antal fastigheter	43
Antal tkvm	263
Fastighetsvärde, mkr	2 411
Driftöverskott, mkr	148
Överskottsgrad, %	59

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



> Intagan 1, Borlänge



STARK BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH LÅGA VAKANSER

Starkt avslut inom butikssegmentet på en i övrigt avvaktande fastighetsmarknad.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Gävleborg står för 14 procent av Diös fastighetsvärde med kontor och industri/lager som dominerande lokalslag. En betydande del av fastighetsbeståndet återfinns i Gävle med en stark koncentration till de centrala stadsdelarna, där Diös är en av de större aktörerna inom segmentet kommersiella hyresfastigheter. Efterfrågan på flexibla kontorslösningar är stor och hyresnivåerna för kontor i A-lägen har de senaste åren haft en positiv utveckling. Gallerian Flanör och affärshuset Konvaljen liksom industrifastigheterna på Naringen och Sörby Urfjäll är viktiga fastigheter.

Gävle har en stark tradition som handelsstad. 2013 präglades dock av stor osäkerhet med en önskan från hyresgäster om att omförhandla avtalens löptid. Sista kvartalet tog efterfrågan på kontorslokaler ordentlig fart. Befolkningsutvecklingen har länge varit positiv och på grund av begränsad nyproduktion är vakanserna inom bostadssegmentet nära nog obefintliga.

Gävle har med sitt strategiska läge och väl utbyggda infrastruktur en attraktiv fastighetsmarknad. Staden utgör ett logistiknav, med ett väl utvecklat nät för väg-, järnvägs- och sjötrafik i alla väderstreck. Gävle Hamn, som är Sveriges tredje största containerhamn, är av stor betydelse för näringslivet i hela Mellansverige. Näringslivet är varierat med traditionell pappers- och stålindustri, innovativ grön teknik liksom forskning och utveckling av geografiska informationssystem. Högskolan i Gävle, som är en attraktiv skola för många utländska studenter, bedriver specialiserad forskning inom områdena byggd miljö och hälsofrämjande arbetsliv.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

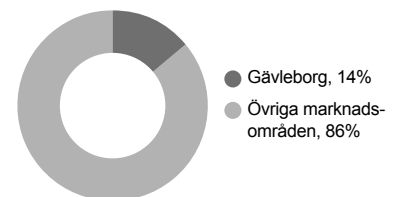
Under året har två stora projekteringar stått i fokus. Den ena gäller en omfattande anpassning av ett kontorsplan i det så kallade Läkarhuset för Landstinget Gävleborgs räkning. Den andra gäller konvertering av butikslokaler till vårdlokaler i affärshuset Wasa i centrala Gävle.



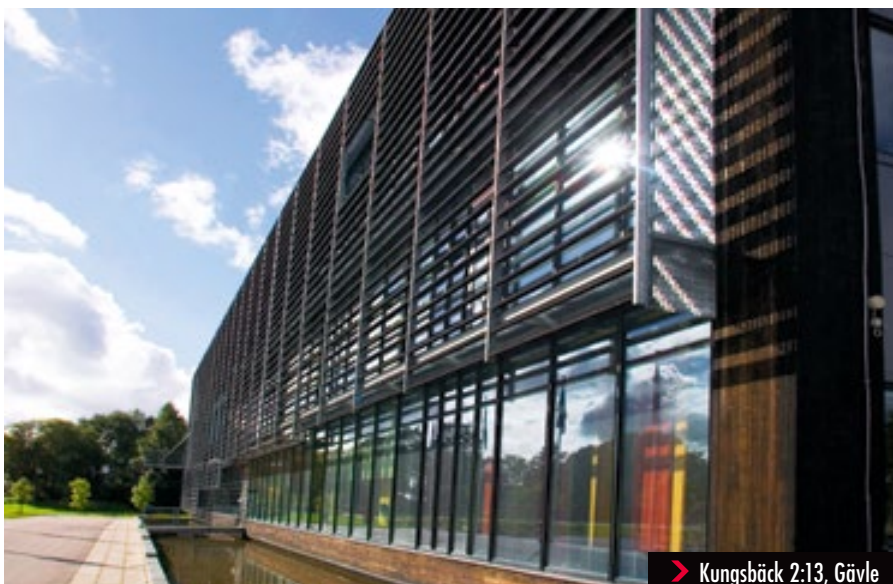
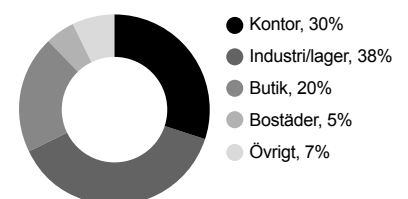
DIÖS FASTIGHETSBESTÄND I GÄVLEBORG

Antal fastigheter	52
Antal tkvm	253
Fastighetsvärde, mkr	1 697
Driftöverskott, mkr	114
Överskottsgrad, %	60

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



> Kungsbäck 2:13, Gävle



NORRLANDS FRÄMSTA SHOPPINGSTAD

Sällanköphandeln visade högkonjunktur på en i övrigt avvaktande marknad.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Västernorrland står för 19 procent av Diös fastighetsvärde med kontor, butik och industri/lager som dominerande lokalslag. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till de centrala delarna av Sundsvall och Härnösand med en majoritet av de sammanlagt 82 fastigheterna i Sundsvall. Sundsvall har länge haft en ohotad position som Norrlands främsta shoppingstad och här finns Diös populära galleria IN, med en bred mix av butiker och ett strategiskt läge mitt i centrum. Sällanköphandeln i länet hade en stark utveckling och prognosen för 2014 tyder på såväl ökad försäljningsvolym som ökad lönsamhet. Efterfrågan på yteffektiva och moderna kontor var under året stor och inom segmentet bostäder rörde större efterfrågan än tillgång. För att möta behovet av bostäder planeras två omfattande projekt för nya bostadsområden vid norra kajen och inre hamnen i Sundsvall.

Västernorrland är ett ledande industrilän inom framförallt cellulosa och fiberteknologi, vilket ställer hårda krav på infrastrukturen. Omdragningen av E4:an, via den nya bron över Sundsvallsfjärden, syftar till att förbättra

trafikflödet och förbättra innerstadsmiljön genom att leda den tunga trafiken ut från stadskärnan. Med projektet Sundsvall Logistikpark planeras kombiterminal, logistik, lager- och etableringsytor samt en containerhamn i anslutning till Tunadalshamnen.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

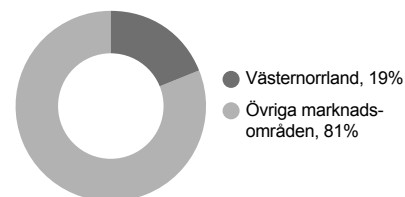
Kontor samt lättare industri var de lokalsegment som uppvisade bäst utveckling med minskade vakanser under året. En utredning om exploatering av det centrala kvarteret Noten har inletts, med planer på kontors- och bostadslokaler, parkering och grupp- bostad. När det gäller butikslokaler har läget varit avvaktande med lång tid från förfrågan till kontraktsskrivning. En långsiktig förädling av gallerian IN pågår och under året slog besöksmagneterna Clas Ohlson och Waynes Coffee upp portarna. Sveriges snabbast växande optikerkedja Smarteyes etablerade sig i Diös attraktiva centrumfastigheter i såväl Sundsvall som Härnösand. Liksom på flera andra av Diös orter, valde ÅF att etablera sig i Diös kontorslokalerna här belägna vid Sundsvallsbrons norra fäste, med närhet till både E4:an och centrala Sundsvall. Under året såldes sammanlagt tre fastigheter i Härnösand för 28 mkr och elva fastigheter i Sundsvall för 209 mkr.



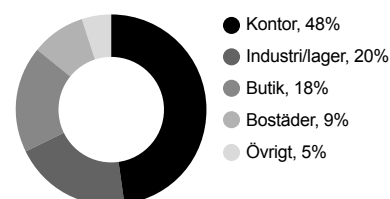
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERNORRLAND

Antal fastigheter	82
Antal tkvm	295
Fastighetsvärde, mkr	2 200
Driftöverskott, mkr	140
Överskottsgrad, %	51

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



> Hälsan 6, Sundsvall



STÄNDIGT HÖGTRYCK I VÄLFYLLED BOSTADSPORTFÖLJ

Ökande befolkningssiffror och storsatsande upplevelseindustri skapade het fastighetsmarknad.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Jämtland står för 24 procent av Diös fastighetsvärde med kontor och bostäder samt industri/lager som dominerande lokalslag. Lokalerna är till största delen centralt belägna i Östersund, där många av fastigheterna har ett högt kulturvärde. En av de mest framträdande är fastigheten Postiljonen 6, allmänt känd som Teliarhuset. Förutom ett centralt läge erbjuder lokalerna en unik fjällutsikt. Östersund har ett brett utbud av butiker och såväl butiks- som bostadsvakanserna är nära nog obefintliga. Diös äger citygallerian Kärnan som med sitt centrala läge utgör en viktig samlingsplats. Strax utanför centrum finns det attraktiva området Frösö Strand där Diös erbjuder olika typer av lokaler. Östersund har en av Sveriges mest snabbväxande flygplatser utanför storstadsregionerna och har etablerat sig som en evenemangsstad inom längdskidåkning och skidskytte.

Åre är orten där idén till skapandet av Diös Fastigheter AB föddes 2005. Idag består Diös fastighetsbestånd av ett antal centrum-

fastigheter och ett flertal tomter. Mitt i centrum ligger fastigheten Åre Prästbord 1:76 som erbjuder attraktiva butiksytor och turistboende. Diös äger även butiksfastigheten Mörviken 2:102, allmänt kallad Station Åre, som med en glasgång binder samman tågstationen med det populära hotellet Holiday Club.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

I Östersund pågår det som under 2014 kommer att bli Diös mest omfattande projekt. Byggnationen av Barberaren 7 kommer att ge stadskärnan en ny central mötesplats. Efterfrågan på lokaler är stor. Förutom butikslokaler kommer fastigheten att erbjuda kontorslokaler och bostäder.

Under året färdigställdes en omfattande ombyggnation av den centralt belägna fastigheten Motboken 1 för ett tioårigt hyreskontrakt med Östersunds Gymnasieskola. En utbyggnad med 400 kvm av fastigheten Myrten 5 påbörjades för hyresgästen Deloitte's räkning. I slutet av året inleddes en omfattande ombyggnation av Diös huvudkontor i Östersund för att ge plats för marknadsområdets medarbetare.

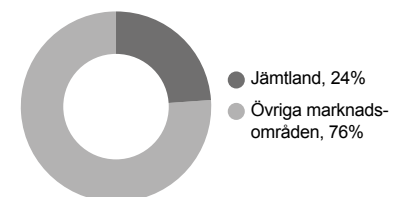
Under året såldes markfastigheten Sprinten 6 i Östersund för 600 tkr.



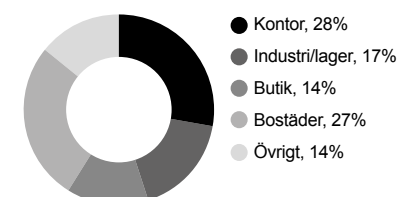
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I JÄMTLAND

Antal fastigheter	128
Antal tkvm	339
Fastighetsvärde, mkr	2 790
Driftöverskott, mkr	155
Överskottsgrad, %	54

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





VARIERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ PÅ EXPANSIV MARKNAD

Stark efterfrågan på lokaler på en marknad som präglas av stor branschbredd.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Västerbotten står för 11 procent av Diös fastighetsvärde med kontor samt industri/lager som dominerande lokalslag. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Umeå och de centrala delarna av Skellefteå. Tack vare ett näringsliv som präglas av stor branschbredd har städerna klarat sig väl, trots vikande konjunktur i omvärlden. Efterfrågan på lokaler var under året fortsatt stark med en nästan obefintlig vakansgrad. I Skellefteå har Diös en stark ställning inom kontors- och butiksegmentet med bland andra H&M, Swedbank och Åhléns som stora hyresgäster. Ikano Fastigheters satsning på ett nytt shoppingcenter vid Umeås södra infart, Balticgruppens bygge av kulturcentret Kulturväven vid kajen i Umeå och bostadsområdet Öbacka strand med 550 nya lägenheter i närheten av Universitetssjukhuset och Umeå Universitet, är exempel på stora byggnadsprojekt som påverkar marknaden.

Universitets- och regionstaden Umeå är Norrlands mest befolkningsrika kommun med en betydligt lägre medelålder än riksgenomsnittet. Befolkningstillväxten har länge varit stark med en genomsnittlig tillväxt på cirka 1 100 personer per år under de senaste fem åren. Universitetet utgör en stark drivkraft och gör Umeå till den stad i Norrland som har högst hyresnivåer.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Det pågår flera stora byggnadsprojekt i närheten av Diös fastigheter som kan leda till ökad efterfrågan på lokaler. I Umeå pågår nybyggnation av ett nytt äventyrsbad i centrum, granne med Diös fastighet Vale 17. Diös fastighet inrymmer 9 900 kvm kontors-, butiks-, bostads- och industrilokaler samt ett hotell. I Skellefteå pågår projektering för ombyggnad av det centralt belägna köpcentret Vintergatan.

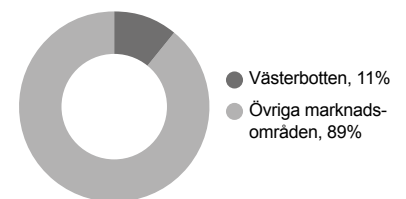
Under året sålde Diös två industri- och lagerfastigheter i Skellefteå, Muttern 3 för 3 mkr och Gruvfogden 1 för 1 mkr.



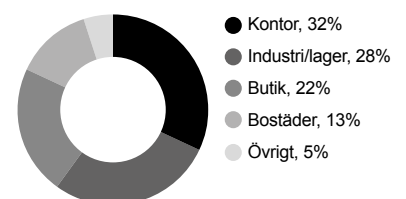
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERBOTTEN

Antal fastigheter	41
Antal tkvm	177
Fastighetsvärde, mkr	1 303
Driftöverskott, mkr	87
Överskottsgrad, %	59

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



> Polaris 8, Skellefteå



SNABBVÄXANDE PÅ DEN NORRLÄNDSKA

FASTIGHETS- MARKNADEN

Starkt konjunkturläge ökade efterfrågan på en redan het fastighetsmarknad.

FASTIGHETSMARKNADEN

Marknadsområde Norrbotten står för 12 procent av Diös fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet, med kontor som dominerande lokalslag, är koncentrerat till de centrala delarna av Luleå. I fastighetsportföljen finns bland annat gallerian Smedjan, som är Luleås största, liksom ett blandat urval av större och mindre kontorslokaler. Luleå är en av de mest snabbväxande städerna i norra Sverige. Byggbranschen upplever högtryck och värdeutvecklingen inom såväl kontors- som bostadssegmenten är positiv. Staden har en väl utbyggd infrastruktur med flygplats, stamvägnät och järnvägsnät med kopplingar till både Norge och Finland liksom Malm-banan, mellan Luleå och Narvik, som är ett av Sveriges viktigaste godsstråk. I Luleå finns även Sveriges ledande massgodshamn. Närheten till forskningen vid Luleå tekniska universitet ger stora synergier i form av företagsetableringar och internationella nätverk. Sommaren 2013 invigde Facebook sin första serverhall vid Luleå Science Park på Porsön i Luleå och ytterligare två serverhallar kommer

att färdigställas inom kort. Diös äger grannfastigheten Porsön 1:423.

Norrbotten är det län som 2013 uppvisade starkast konjunktur av samtliga norrlandslän. Fram till 2020 planeras investeringar för 180 mdkr inom gruva och industri, energiproduktion samt infrastruktur och turism.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

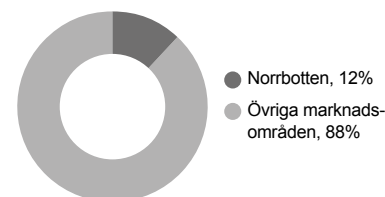
Som ett led i strategin att renodla fastighetsportföljen till centrala lägen på tillväxtorter, såldes den enda kvarvarande fastigheten i Gällivare, Gällivare 12:334 för 55 mkr under året. Industri- och lagerfastigheten Svartön 18:28 har avyttrats för 5 mkr. Folksam, som har utsett Luleå till en av sina huvudorter, förlängde sitt hyresavtal och en omfattande anpassning av lokalerna inleddes för att skapa utrymme för fler anställda. En ombyggnad av varuhuset Åhléns tidigare lokaler på Storgatan planeras för att möta hyresgästen Dansens hus behov. Det mest spektakulära ombyggnadsprojektet i Diös fastighetsportfölj är Luleås kulturmärkta posthus som omvandlats till en mötesplats för populärvetenskapliga event med starkt ungdomsfokus under varumärket Vetenskapens hus. Mötesplatsen invigdes i slutet av januari 2014.



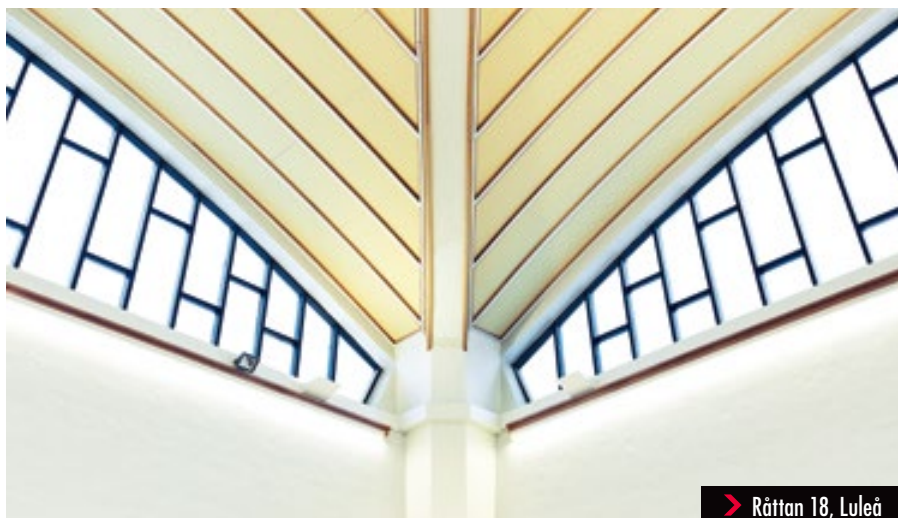
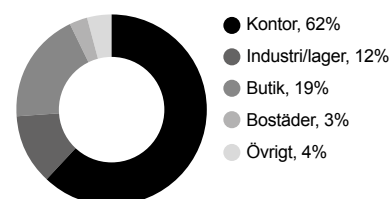
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I NORRBOTTEN

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 422
Driftöverskott, mkr	94
Överskottsgrad, %	65

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





FASTIGHETER OCH INVESTERINGAR

FASTIGHETSBESTÅND OCH DRIFTÖVERSKOTT

Diös har ett väl diversifierat fastighetsbestånd med både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Fastigheterna är koncentrerade till centrala delar i norra Sveriges mest expansiva städer.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2013 av 364 fastigheter (378) med en total uthyrbar area om 1 447 tkvm (1 505) och ett verkligt värde som uppgick till 11 823 mkr (11 878). Fastighetsvärdet minskade på grund av genomförda försäljningar om -286 mkr (mätt utifrån ingående marknadsvärde), 266 mkr avseende genomförda investeringar och -35 mkr i värdeförändringar.

Diös fastighetsbestånd utgörs till 89 procent (88) av kommersiella fastigheter och till 11 procent (12) av bostadsfastigheter, belägna i städerna Borlänge, Falun, Gävle, Härnösand, Luleå, Mora, Skellefteå, Sundsvall, Umeå, Åre och Östersund. En närmare indelning av de kommersiella fastigheterna visar att 44 procentenheter (39) av det totala hyresvärdet utgörs av kontor, 25 procent (12) butik, 8 procent (19) av industri/lager och 12 procent (18) övrigt.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde, det vill säga värdet om samtliga ytor är fullt uthyrda, uppgick till 1 457 mkr (1 464). Det minskade hyresvärdet är hänförligt till genomförda fastighetsförsäljningar under året. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar 143 mkr (164).

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2013 uppgick till 1 273 mkr (1 301). I hyresintäkterna ingår hyrestillägg om totalt 142 mkr för fastighetsskatt, värme, vatten, avfall och elkostnader, som vidarefaktureras hyresgästerna. Hyresintäkterna minskade med åtta mkr under 2013 primärt till följd av sålda fastigheter. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 578 (2 781) med kontrakterade hyresintäkter om 1 086 mkr (1 123). Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot ökningen i konsumentindex per sista oktober närmast föregående år. I Diös omfattades 49 procent av kontraktsvärdet, inkluderande bostäder, av KPI-indexering. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal utgör indexerad andel 68 procent.

Av fastigheternas totala area om 1 447 tkvm (1 505) var 1 180 tkvm (1 241) uthyrda, motsvarande en areamässig uthyrningsgrad om 81,5 procent (82,4) per den 31 december 2013. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7 procent (88,8).

Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra och uthyrd yta, ökade till 1 066 kr per kvm (1 041).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 4 mkr under 2013 till 569 mkr till följd av ökade vinterrelaterade kostnader. Tack vare noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror är kundförlusterna fortsatt låga. Under 2013 uppgick de till sju mkr (7), vilket motsvarar 0,5 procent (0,5) av de totala intäkterna.

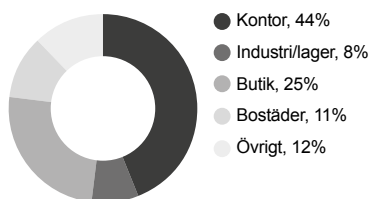
DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 738 mkr (766) under 2013, motsvarande en minskning med 3,7 procent under året. Förändringen härrör primärt till under året genomförda fastighetsförsäljningar samt till ökade vinterrelaterade kostnader. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, minskade till 57,1 procent (58,9).

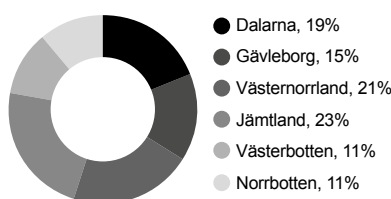
KONTRAKTSSTRUKTUR

Diös har totalt 8 294 hyreskontrakt (10 605), varav 2 270 (2 781) avser bostäder och 3 446 (5 534) parkeringar. Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgår till 3,1 år (3,4). Av det totala kontraktsvärdet för lokaler förfaller 12 procent (14) under 2014.

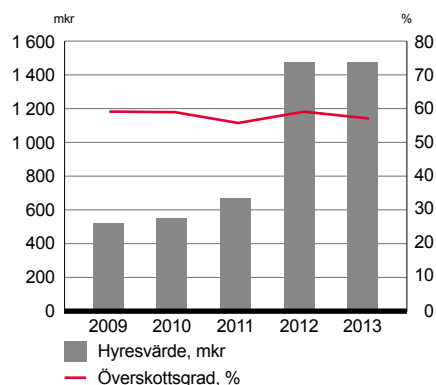
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



HYRESVÄRDE OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSBESTÅNDET PER MARKNADSOMRÅDE¹

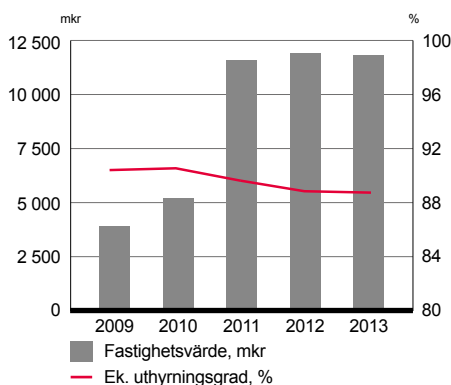
Resultatposter, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrboten	Diös
Hysesintäkter	251	189	274	287	147	145	1 292
Övriga intäkter	4	1	3	2	1	4	15
Reparationer och underhåll	-21	-10	-20	-21	-10	-5	-87
Taxebundna kostnader	-39	-28	-50	-53	-23	-16	-209
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-28	-21	-38	-33	-16	-17	-153
Fastighetsadministration	-7	-7	-16	-13	-5	-9	-56
Driftöverskott	148	114	140	155	87	94	738
Realiserad värdeförändring	-	-	8	1	-	2	11
Orealiserad värdeförändring ²	-35	9	-71	9	5	48	-35
RESULTAT EFTER VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	113	123	77	165	92	144	714

Balansposter och nyckeltal	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrboten	Diös
Antal fastigheter	43	52	82	128	41	18	364
Uthyrbar area, tkvm	263	253	295	339	177	120	1 447
Investeringar, mkr	67	33	41	70	16	39	266
Verkligt värde, mkr	2 411	1 697	2 200	2 790	1 303	1 422	11 823
Hysesvärde, mkr	277	215	314	333	160	159	1 457
Överskottsgrad, %	59,0	60,4	51,0	53,9	59,4	65,1	57,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	87,9	87,2	86,2	91,6	91,3	88,7

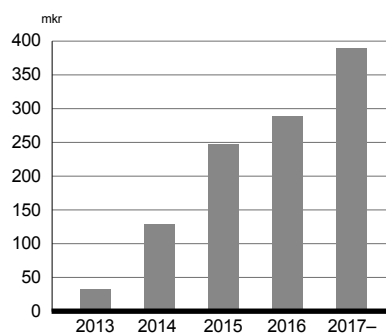
¹ Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

² Koncernens negativa orealiserade värdeförändringar är i huvudsak hänförliga till tre fastigheter i Dalarna, -37 mkr samt en fastighet i Västernorrland, -95 mkr. Avkastningskraven för dessa fastigheter har höjts något under året och kassaflöden minskat något.

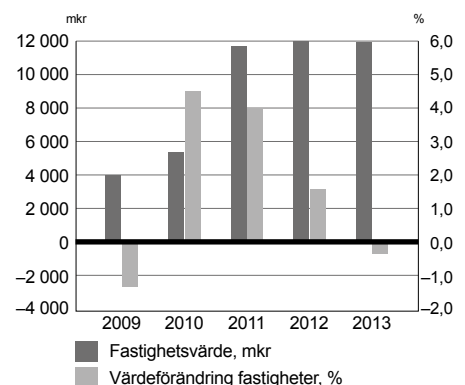
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



TRANSAKTIONER OCH PROJEKT

Fokus på försäljningar på prioriterade orter samt perifera lägen i prioriterade städer har inneburit att fastighetsbeståndet koncentreras under 2013. Investeringarnas tyngdpunkt har legat på att tillskapa mötesplatser i centrala Borlänge och Luleå.

FÖRVARV

Efter omfattande stora fastighetsförvärv under 2011, har fokus under 2012 och 2013 legat på koncentration genom försäljning. Detta har inneburit att Diös inte förvärvat några fastigheter (1) under året.

FÖRSÄLJNINGAR

Diös har sålt, och frånträtt, 19 fastigheter (10) till ett sammanlagt pris om 302 mkr (32) under 2013. Fastigheterna omfattar totalt 55 tkvm (12). Därutöver har Diös skrivit avtal om försäljning av del av två fastigheter för sammanlagt 13 mkr. Frånträde är beräknat till första halvåret 2014. Målsättningen att koncentrera beståndet till fastigheter med potential i norra Sveriges tillväxstsåder, har inneburit att en försäljning har skett på ort som inte prioriteras av Diös, varför Gällivare lämnats helt. De fastigheter som ändå sålts i Diös tillväxstsåder utgörs vanligen av fastigheter som ligger i utkanten av respektive stad. Av de sålda fastigheterna är 14 belägna i Västernorrland, två i Norrbotten, två i Västerbotten och en i Jämtland.

Vid försäljning av fastigheter utgör skillnaden mellan försäljningspriset och det verkliga värdet vid senaste kvartalsskifte realiserad värdeförändring. I fastigheternas verkliga värde ingår tidigare års sammanlagda orealiserade värdeförändringar. Hela eller delar av dessa kan utgöras av investeringar och resterande del utgörs av förädlingsvinst. Försäljningspriset, för under 2013 sålda fastigheter, uppgick till 302 mkr och investeringar, inklusive förvärvspris, för samma fastigheter

uppgick till 294 mkr, vilket ger en förädlingsvinst på 8 mkr.

PROJEKT

Projekt är en naturlig del av fastighetsverksamheten och kan utgöras av ny-, om- och tillbyggnad. En stor del av investeringarna görs i vakanta lokaler eller fastigheter i syfte att möjliggöra uthyrning och då i regel till hyresnivåer som är klart högre än för motsvarande vakanta ytor. Under 2013 investerades totalt 266 mkr (152) i sammanlagt 418 projekt. Vid årets slut pågick 235 projekt (202), med en återstående investeringsvolym på 311 mkr (254) och en total investeringsvolym på 609 mkr (466).

Restaurang och bio i Verdandi 10, Borlänge

I centrala Borlänge pågår Diös största projekt genom en ombyggnation av det tidigare Ählénshuset. Fastigheten Verdandi vid Sveatorget 10 blir en mötesplats för mat och nöje i Borlänges stadskärna. I fastigheten har den välkända restaurangkedjan O'Learys, som även erbjuder bowling, öppnat i december 2013. Projektet i Verdandi inkluderar en eventuell utökning av den befintliga hyresgästen Biopalatsets ytor, med start tidigast sommaren 2014. Projektet omfattar totalt 6 300 kvm och en investering på 42 mkr.

Butiker och bostäder i Barberaren 7, Östersund

Mitt i Östersund pågår grundarbeten för återuppbyggnad av en nedbrunnen fastighet. På samma ställe som Centralpalatset, en pampig jugendbyggnad som under sin nära 100-åriga historia inrymt såväl, bank, post och advokatkontor som butiker och bostäder, ska nu en modern fastighet uppföras. Den nya byggnaden, som arkitektoniskt blir en mix av förra sekelskiftets ideal och dagens, kommer att inrymma butiker och restauranger i de nedersta planen och bostäder i de översta. För grundläggningen investeras totalt 35 mkr, varav 30 mkr återstår att investera under 2014. Under våren 2014 väntas beslut om att starta själva byggnationen av fastigheten som kommer att omfatta totalt

4 900 kvm och innebära en investering om ytterligare 100 mkr. Totalt färdigställande är beräknat till halvårsskiftet 2015.

Mötesplats för populärvetenskap i Rättan 18, Luleå

Den 1 februari 2014 slog Vetenskapens hus upp portarna till en högteknologisk mötesplats för populärvetenskap, belägen i Diös fastighet Rättan 18 i centrala Luleå. Projektet, i det arkitektoniskt vackra före detta posthuset, omfattar nära 1 300 kvm med en beräknad investering på 36 mkr. Vetenskapens hus drivs som en verksamhet inom Luleå tekniska universitet. Samarbetspartners är Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och LKAB-akademien. Förutom de tre parternas verksamheter i form av föredrag, konferenser och utställningar blir Vetenskapens hus även en kommunikationsarena med avancerade tekniska uppkopplingsmöjligheter till hela landet.



> Barberaren 7, Östersund



> Rättan 18, Luleå



SÅLDA FASTIGHETER

Kommun	Antal	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Försäljningspris, mkr	Frånträde
Skellefteå	1	Muttern 3	Industri/lager	920	3	2013-01-09
Sundsvall	6	Bachus 10, Mercurius 5, 11 & 12, Minerva 4 & 6	Bostäder, Butik, Kontor	16 864	140	2013-02-28
Gällivare	1	Gällivare 12:334	Industri/lager	14 701	55	2013-04-08
Östersund	1	Sprinten 6	Mark	—	1	2013-05-31
Skellefteå	1	Gruvfogden 1	Industri/lager	785	1	2013-07-01
Sundsvall	1	Kompaniet 1	Kontor, Industri/lager	1 558	6	2013-07-12
Sundsvall	1	Mars 2	Kontor	4 517	21	2013-08-12
Sundsvall	2	Björneborg 10 & 12	Kontor, Industri/lager	5 299	15	2013-10-01
Luleå	1	Svartön 18:28	Industri/lager	2 567	5	2013-11-01
Sundsvall	1	Sköns Prästbord 1:58	Kontor, Industri/lager	3 306	27	2013-12-30
Härnösand	3	Banken 11, Stådet 8 & 17	Bostäder	4 488	28	2013-12-30
TOTALT	19			55 005	302	

TIO STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Ek. uthyrningsgrad efter projekt, %	Ökning i hyresvärde, mkr	Totalt hyresvärde, mkr	Färdigställandeår
Borlänge	Verdandi 10	Bio, restaurang	6 285	42,0	8,7	83,2	4,4	8,4	2014
Luleå	Råttan 18	Mötesarena inom vetenskap	1 286	36,4	6,1	89,8	2,7	7,0	2014
Östersund	Barberaren 7	Grundläggning för butiker, bostäder	—	35,0	29,6	—	—	—	2014
Sundsvall	Lyckan 6	Butiker	2 700	24,0	11,4	86,3	2,3	19,0	2014
Falun	Kansliet 20	Green Building-kontor	20 780	10,8	6,6	—	1,1	—	2015
Östersund	Motboken 1	Skola	2 010	13,0	2,8	85,3	1,6	3,8	2014
Östersund	Myrten 5	Kontor	3 313	8,2	0,4	100,0	1,0	3,8	2014
Östersund	Kräftan 6	Kontor	1 825	8,0	5,0	100,0	0,9	4,1	2014
Sundsvall	Lagret 4	Kontor	1 868	6,5	4,8	85,0	0,9	9,3	2014
Åre	Totten 1:68	Bostäder	653	5,8	3,3	78,0	1,1	10,3	2014
Summa			40 720	189,7	78,7		16,0	65,7	
Summa övriga 225 projekt				418,9	232,1				
TOTALT				608,6	310,8				

FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Värdet på Diös fastigheter uppgick till 11 823 mkr (11 878) vid årets slut. Värdeförändringarna var i stort sett obefintliga under året.

VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2013 uppgick till 11 823 mkr (11 878). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -24 mkr (189), varav 11 mkr (9) var realiserat och -35 mkr (180) var orealiserat. Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med -0,3 procent (1,5). Koncernens negativa orealiserade värdeförändringar är i huvudsak hänförliga till tre fastigheter i Dalarna, -37 mkr samt en fastighet i Väster-norrland, -95 mkr. Avkastningskraven för dessa fastigheter har höjts något under året och kassaflöden minskat något.

VÄRDERINGSMODELL OCH METOD

Diös samtliga fastigheter värderas till verkligt värde vid varje bokslutstidpunkt. Värderingsarbetet utförs både av en extern välrenommerad värderingsfirma, Savills, och av Diös interna värderare. Diös värderingsmodell innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknade/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är

föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas. Värdering är alltid förenat med ett visst mått av osäkerhet. Det osäkerhetsintervall som Savills har angett för gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärderingarna uppgick till +/-7,5 procent. För Diös del innebär det ett värdeintervall på 10 936–12 710 mkr.

Syftet med värderingen är att bedöma de enskilda fastigheternas marknadsvärde. Med begreppet marknadsvärde avses det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Varje fastighet värderas individuellt och eventuella portfölj-effekter beaktas alltså inte. Som huvudmetod vid värderingsbedömningarna används kassaflödeskalkyler, där kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Marknadsvärdet har för varje enskilt värderingsobjekt bedömts med hjälp av en femårig kassaflödesanalys och räknas fram genom att nuvärdesberäkna kalkylperiodens kassaflöden: summan av nuvärdet av respektive års driftöverskott plus nuvärdet av det bedömda restvärdet är sex, minus återstående investeringar

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2013-12-31
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,5–8,0 ¹
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	9,1
Långsiktig vakans, %	6,0
Inflation, %	2,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

samt igångsatta projekt under de närmaste fem åren. Som underlag för värderingarna har Savills haft tillgång till samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt erhållit uppgifter om pågående och planerade investeringar. Underlaget har innehållit historiska siffror för perioden 2005–2013 samt prognoser för 2014. Utöver detta har förvaltare och marknadsområdesansvariga levererat specifika uppgifter för respektive värdering. Diös fastighetsbestånd besiktigas kontinuerligt för att värderingarna ska hålla en hög kvalitet.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bedömningen av en fastighets marknadsvärde påverkas till stor del av de antaganden som görs. Värdebedömningar och kalkyler påverkas främst av om direktavkastningskravet eller kalkylräntan justeras.

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

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning. Utgångspunkten för kalkylräntan är realräntan, kompensation för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten. Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som offentliggörs för marknaden.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER MARKNADSORMÅDE

Marknadsområde	Marknadsvärde 2013-12-31, mkr	Marknadsvärde 2012-12-31, mkr	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav värdering, %	Förändring, marknadsvärde, %	Förändring, marknadsvärde, mkr	Varav investeringar/förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr ¹	Varav orealiserad värdeförändring, mkr
Dalarna	2 411	2 379	9,2	7,1	1,3	32	67	-	-35
Gävleborg	1 697	1 655	9,5	7,4	2,5	42	33	-	9
Västernorrland	2 200	2 463	9,2	7,0	-10,7	-263	41	-233	-71
Jämtland	2 790	2 710	8,9	6,8	2,9	80	70	0	10
Västerbotten	1 303	1 287	9,1	7,0	1,3	16	16	-4	5
Norrbottnen	1 422	1 384	8,9	6,9	2,8	38	39	-49	48
TOTALT	11 823	11 878	9,1	7,0	-0,5	-55	266	-286	-35

¹ Avser fastigheternas ingående marknadsvärde.



FINANSIERING OCH ÄGANDE

AKTIEN OCH ÄGARNA

Intresset för Diös aktie har ökat markant under 2013. Andelen utlandsägda aktier har gått från drygt en procent till nära sju procent. Ett klart större bolag och förbättrad likviditet i aktien är två viktiga förklaringar.

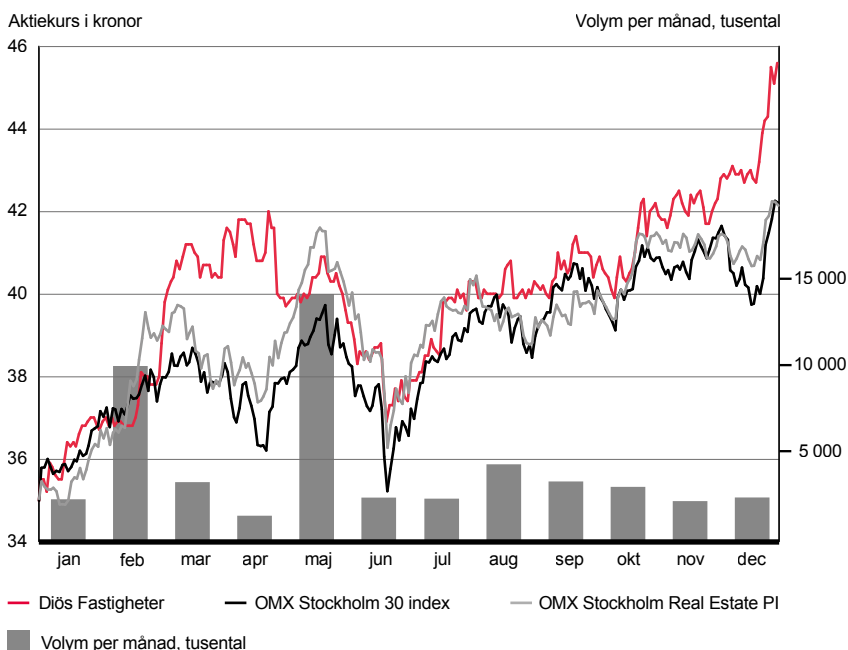
AKTIEÄGARE

Intresset för Diös aktie har ökat under året, vilket märks både i aktiens omsättning och i antalet aktieägare, som mer än fördubblades under 2013. Vid utgången av 2013 uppgick antalet aktieägare i Diös till 5 524 (2 669). Andelen utlandsägda aktier har ökat tydligt det senaste året, men fortfarande återfinns merparten av aktierna i svensk ägo. Den sista december återfanns, 93,0 procent (98,6) i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 64,7 procent (83,9) av innehav och röster.

KURSUTVECKLING

Börskursen på Diösaktien steg med 30 procent (23) under året. Under samma period steg Stockholmsbörsen, mätt som Nasdaq OMX Stockholm 30 index, med 21 procent (12) och Nasdaq OMX Real Estate PI

DIÖS KURSUTVECKLING 2013



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	11 499 691	15,4	0,0
Brinova Inter AB	8 930 754	12,0	0,0
Bengtssons Tidnings AB	7 518 222	10,1	0,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 620 038	7,5	0,9
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0	0,0
Fastighets AB Eric Ekblad	2 300 000	3,1	-0,4
Staffan Rasjö	2 225 000	3,0	2,3
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 956 701	2,6	1,0
SEB Investment Management	1 720 724	2,3	1,8
Summa största ägare	48 269 371	64,6	5,6
Övriga ägare	26 459 763	35,4	-5,6
TOTALT	74 729 134	100,0	0,0



index med 20 procent (14). Vid årets slut uppgick Diös aktiekurs till 45,6 kr (35,0), vilket motsvarade ett börsvärde om 3 408 mkr (2 616). Som högst har kursen under 2013 uppgått till 46,0 kr (37,9) och som lägst 35,0 kr (28,0). Aktiens omsättningshastighet har ökat från 15 procent 2012 till 70 procent 2013. Den totala handelsvolymen i aktien uppgick till 52 miljoner aktier (11) under året.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Diös Fastigheter AB noterades i maj 2006 på Nasdaq OMX Stockholms Small Cap-lista. Från och med januari 2012 är Diös aktie noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262. Aktiekapitalet i Diös uppgår till 149 457 668 kr. Det totala antalet aktier uppgår till 74 729 134 och aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Alla aktier har lika rösträtt i bolaget.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Diös årsstämma 2013 har beslutat att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Diös har för närvarande inga återköpta egna aktier.

UTDELNINGSPOLICY SAMT UTDELNING TILL AKTIEÄGARE

Diös ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, till aktieägarna genom utdelning. Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2013 med 2,30 kr per aktie (2,30). Det innebär att 49 procent (50), motsvarande totalt 172 mkr (172), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 28 april 2014.

AVKASTNING

Flertalet börsnoterade fastighetsbolag ger en hög utdelning i förhållande till börskurs, vilket därmed också innebär en hög direktavkastning. Föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2013, och som utdelas våren 2014, om 2,30 kr (2,30) per aktie skulle ge en direktavkastning om 5,0 procent (6,6). Under 2013 har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,6 procent (3,9), uppgått till 36,9 procent (26,7).

Diös målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procentenheter. Avkastningen uppgick till 10,2, vilket innebär att målsättningen för 2013 som var 7,5 procent uppnåddes.

KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

Diös håller en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker genom att presentera företaget på kapitalmarknadsdagar, seminarier och nätverksträffar. Under 2013 har Diös medverkat vid investerarträffar i Sverige på flera banker. Därutöver har Diös deltagit i en kapitalmarknadsdag i Båstad tillsammans med andra fastighetsbolag, en kapitalmarknadsdag i Åre samt besökt investerare i såväl Amsterdam som London tillsammans med svenska banker. Vid slutet av 2013 uppgick antalet analytiker som bevakar Diös till 5 (5).

På Diös webbsida publiceras samtliga pressreleaser, delårsrapporter samt årsredovisningar. Distribution av desamma görs till samtliga intressenter som så har begärt.

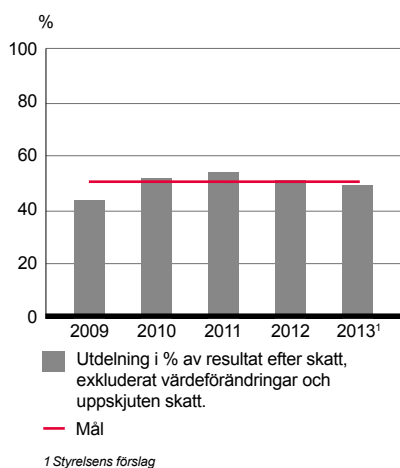
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2013 till 43,3 kr (41,3). Vid samma tidpunkt uppgick börskursen till 45,6 kr (35,0), varför substanspremien uppgick till 5 procent.

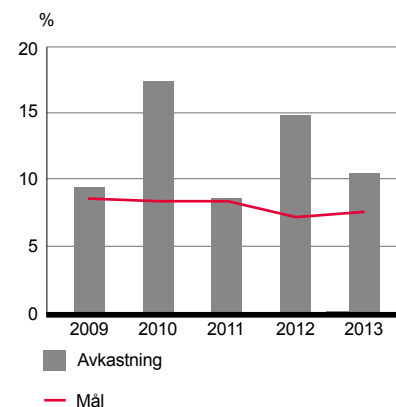
HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Diös kommer att ingå i EPRA-index (EPRA NAREIT) från och med 24 mars 2014. Indexet ses som ledande riktmärke för börsnoterade fastighetsinvesteringar.

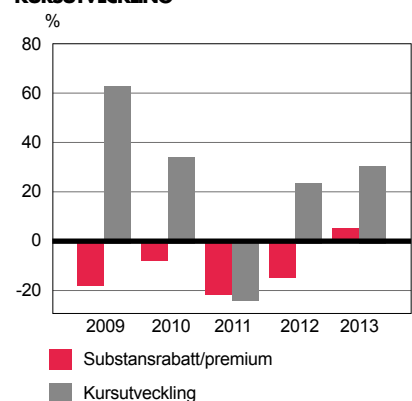
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SUBSTANSRABATT/PREMIUM OCH KURSVÄRDE



STORLEKSFÖRDELAT AKTIEINNEHAV

Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, mkr
1–500	2 549	587 811	0,8	0,8	27
501–1 000	1 105	953 353	1,3	1,3	43
1 001–5 000	1 378	3 351 002	4,5	4,5	153
5 001–10 000	225	1 750 999	2,3	2,3	80
10 001–15 000	72	920 030	1,2	1,2	42
15 001–20 000	43	803 753	1,1	1,1	37
20 001–	152	66 362 186	88,8	88,8	3 026
TOTALT	5 524	74 729 134	100,0	100,0	3 408

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

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

DATA PER AKTIE

	2013	2012	2011	2010	2009
Börskurs 31 december, kr	45,6	35,0	28,5	37,6	28,0
Börsvärde utestående aktier, mkr	3 408	2 616	2 130	1 403	951
Eget kapital per aktie, kr	43,3	41,3	36,5	40,6	34,0
Net asset value per aktie, kr	52,1	51,0	46,7	42,7	34,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,7	4,6	3,3	3,8	3,9
Resultat per aktie, kr	4,3	5,7	4,6	6,7	3,1
Kassaflöde per aktie, kr	4,6	4,5	3,2	3,6	3,9
Utdelning per aktie, kr	2,30 ²	2,30	1,00	1,75	1,75
Utdelning i procent av resultat per aktie ¹	49	50	53	51	43
Direktavkastning aktie, %	5,0	6,6	3,9	4,7	6,3
Totalavkastning aktie, %	36,9	26,7	-19,5	40,4	70,9
Antal registrerade aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	37,4	34,0
Antal utestående aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	37,4	34,0
Antal återköpta aktier, miljoner	–	–	–	–	–
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	74,7	74,7	39,8	34,1	34,0

¹ Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

² Styrelsens förslag.



SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Diös redovisade aktuell skatt på -15 mkr och uppskjuten skatt på -62 mkr under 2013. De skattemässiga underskottsavdragen uppgick vid årets slut till 424 mkr och beräknas vid oförändrad intjäningsförmåga räkna ytterligare tre år.

SÄNKT BOLAGSSKATT

Diös redovisar två olika typer av kostnader för skatt, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Såväl aktuell som uppskjuten skatt är beräknade utifrån gällande skattesats på 22,0 procent för 2013. Bolagsskatten sänktes från och med 2013, för 2012 uppgick den till 26,3 procent.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen avses en beräknad och eventuell framtida skatt. Diös netto redovisar förändringen av uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld under posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Den uppskjutna skatten i resultaträkningen utgörs av förändringen av posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ.

Uppskjuten skattefordran uppgår till beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med gällande skattesats. Underskottsavdragen används för att minska det

skattemässiga resultatet. Skattefordran realiserar, det vill säga minskar, i takt med att underskottsavdragen används. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjäma mellan koncernbolag.

Uppskjuten skatteskuld, beräknas på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader). Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiserar när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Säljs däremot ett bolag, med fastigheten som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt.

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av Diös. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 mkr samt skattemässigt utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklARATIONER vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2013 uppgå till 424 mkr (566). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 93 mkr (124), vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatteskuld (brutto) uppgick till 748 mkr (717). Uppskjuten skatteskuld består dels av Diös temporära skillnader 3 302 mkr multiplicerat med 22,0 procents skattesats, vilket sammantaget uppgick till 726 mkr (697), dels övriga uppskjutna skatteskulder som uppgick till 22 mkr (20).

Uppskjuten skatteskuld (netto) som redovisas i balansräkningen (uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran) uppgick till 655 mkr (593) vid årets slut.

AKTUELL SKATT UNDER 2013

Aktuell skatt uppgick till -15 mkr (-6) under 2013. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjäma via koncernbidrag.

UPPSKJUTEN SKATT UNDER 2013

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till -62 mkr (-14) under 2013. Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med -31 mkr (-45), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med -29 mkr (28) samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om -2 mkr (3).

SKATTEÄRENDE NORRVIDDEN

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt ska tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband med avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Förvaltningsrätten har per den 16 oktober 2013 meddelat att de bifaller Skatteverkets framställan om att lagen om skatteflykt ska tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband med avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Domen innebär att det skattemässiga resultatet för Norrvidden Norrland AB för taxeringsåret 2006 ökar med 246 mkr, vilket innebär en ökad skattekostnad inklusive avgifter om 79 mkr. Frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan köparen och säljaren av Norrvidden där säljaren har det fulla ansvaret för tillkommande skatter och avgifter hänförliga till ovanstående transaktioner, vilket innebär att det inte uppstår någon resultat effekt i Diös.

KREDITER OCH SÄKERHETER

Diös finansiella ställning har förbättrats markant under året, helt i linje med målsättningen. Soliditeten har stärkts, belåningsgraden har sjunkit och räntetäckningsgraden har ökat.

KAPITALISERING

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv, vilket ställer stora krav på finansiering och en väl fungerande kreditmarknad. Tillgångarna utgörs av fastigheter som finansieras via eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror i första hand på bolagets stabilitet, fastighetstyper, riskaversion från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskrav från ägare. Även andra faktorer såsom konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion kan spela in. Det egna kapitalet är dyrast då aktieägaren kräver en förhållandevis hög avkastning och det övriga kapitalet är billigast, men å andra sidan begränsat. Främmande kapital utgör den största andelen av finansieringen. Per den 31 december 2013 finansierades 26,8 procent, av den totala balansomslutningen på 12,1 mdkr, via eget kapital, 63,6 procent genom främmande kapital och 9,6 procent av övrigt kapital.

KREDITMARKNADEN

Brist på likviditet och ett hårdare regelverk i banksektorn har under de två senaste åren lett till att fastighetsbranschen i allt högre utsträckning kommit att använda kapitalmarknaden, genom emissioner av certifikat

och obligationer, som en finansieringskälla för främmande kapital. Situationen på kreditmarknaden har dock gradvis förbättrats och under hösten 2013 noterades ett ökat intresse från banksystemet för fastighetsfinansiering. Vid årets slut sänkte riksbanken reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent i syfte att stimulera ekonomin och uppnå målet om en inflationstakt på cirka 2 procent. Marknadsräntorna ligger kvar på nivåer som i ett långt perspektiv är låga.

FINANSPOLICY OCH FINANSHANtering

Diös finansiering och hantering av finansiella risker sköts i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. För att skapa effektivitet och kvalitetskontroll är den finansiella verksamheten koncentrerad till moderbolaget. Inom moderbolaget finns finansfunktionen med ansvar för koncernens finanser. Finansfunktionen ska arbeta för att minimera bolagets ränte- och kreditrisker samt för att säkerställa tillgången på likviditet och långsiktig finansiering av Diös verksamhet.

Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelningen mellan vd och ekonomichef. Finanspolicyen reglerar även, med tydliga mandat och limiter, hur Diös finansiella risker ska hanteras. Riskorganisationen utgår från den i finanspolicyen definierade ansvarsfördelningen för riskhantering.

Diös finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens befintliga och framtida behov av finansie-

ring, likviditet och önskad ränterisk. Detta medför att koncerninterna transaktioner inte nödvändigtvis behöver innebära att en identiskt 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, varefter räntederivattransaktioner vid behov genomförs för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att säkerställa adekvat tillgång på likviditet och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Under 2013 hade Diös följande mätbara och riskbegränsande finansiella mål:

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

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. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med

RÄNTE- OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2014	7 664	2,8	–	–
2015	–	–	4 434	4 167
2016	–	–	3 497	3 497
Utnyttjat kreditutrymme	7 664	2,8	7 931	7 664
Outnyttjat kreditutrymme	267	0,0 ²		
Finansiella instrument	4 200	0,8		
TOTALT		3,6		

FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

	Mål 2013	Utfall 2013	Utfall 2012
Soliditet, miniminivå, %	25,0/30,0	26,8	25,3
Belåningsgrad, maxnivå, %	65,0	64,8	66,4
Räntetäckningsgrad, miniminivå ggr	1,8	2,2	2,0
Räntebindning, år	2–4	1,9	2,4

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserad på räntevillkor och aktuell skuld per 2013-12-31.
² Löftesprovisionens effekt på årlig snittränta utgör 0,02 procentenheter.



kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall ska besluten förankras i bolagets styrelse innan de verkställs.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

I syfte att begränsa refinansieringsrisken ska Diös genomsnittliga återstående löptid på räntebärande skulder uppgå till mellan två och fyra år. Dessutom ska krediternas förfallostruktur vara jämnt fördelade över tid. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 664 mkr (7 893), med en årlig genomsnittsränta på 2,8 procent (3,2) inklusive lånelöften. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 3,6 procent (3,8). Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,3). Om effekten av derivatportföljen inkluderas, uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,9 år (2,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,9). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,0 år (4,1). Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2013, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivaten ökat med 132 mkr.

DERIVAT

Diös har derivat i syfte att minska ränterisken i kreditportföljen. Bolaget använder

sig endast av nominella ränteswappar, där rörlig ränta har bytts mot fast. Den rörliga räntan utgörs av Stibor med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7. Under året har innehavet av derivat varit oförändrat. Vid årets slut innehade Diös tre nominella swappar om totalt 4 200 mkr. Innehavet av derivat, tillsammans med Diös bundna lån, innebär att 55 procent av de räntebärande skulderna har bunden ränta. Motparter för swapparna är Handelsbanken och Swedbank.

Vid förändringar i marknadsräntor och i takt med att den återstående löptiden minskar ändras värdet på derivaten. Vid löptidens slut kommer värdet på de derivat Diös innehar vid 2013 års slut dock att vara noll. Under året steg värdet på derivaten med 68 mkr (-76), varav allt var realiserat. Det totala värdet för derivaten uppgick till -107 mkr (-175) per 31 december. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen, säkringsredovisning har inte tillämpats.

KREDITGIVARE

Diös kreditportfölj är fördelad på två olika kreditgivare: Handelsbanken och Swedbank där Handelsbanken är klart störst med 89 procent (89) av totala kreditportföljen.

SÄKERHET OCH COVENANTS

Uttagna pantbrev i Diös fastighetsbestånd per den 31 december 2013 uppgick till 8 880 mkr (9 086). 100 procent (100) av Diös totala kreditvolym har säkerhet i form av pantbrev i fastighet. Därutöver har Diös lämnat säkerhet i form av aktier i fastighets-

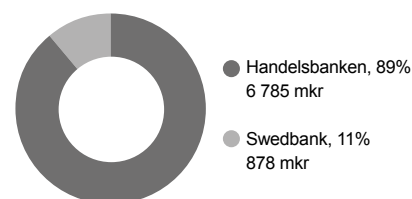
ägande dotterbolag samt moderbolagsborgen i Diös Fastigheter AB.

I Diös avtal med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa risknivån i bolaget. Diös har också en långsiktig målsättning i syfte att förstärka bolagets finansiella ställning. Målet för soliditeten var minst 30 procent och i avtalen med bankerna är miniminivån satt till 25 procent. Utfallet blev 26,8 procent, efter en förbättring med 1,5 procentenheter under året. För belåningsgraden var Diös mål max 65 procent och i avtalen med bankerna gällde 70 procent. Utfallet blev 64,8 procent efter att Diös lyckats sänka belåningen med 1,6 procentenheter. Slutligen var Diös mål för räntetäckningsgraden 1,8 gånger och bankernas krav 1,5–1,8 gånger. Utfallet blev 2,2 gånger efter en ökning med 0,2 gånger.

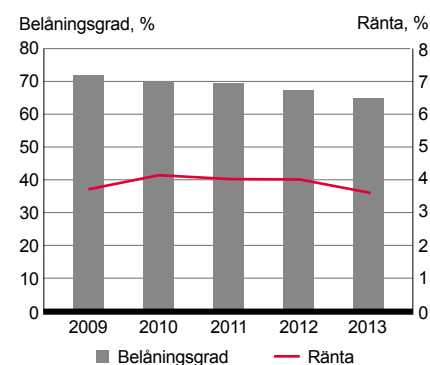
KAPITALSTRUKTUR



LÅNGIVARE



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	2,7	2,3	-46
Handelsbanken	600	3,8	3,7	-44
Swedbank	1 600	3,1	1,9	-18
TOTALT	4 200	3,0	2,4	-107

RISK OCH KÄNSLIGHET

Diös har ett väl diversifierat fastighetsbestånd beläget i större städer i norra Sverige, vilket innebär att Diös är exponerat för den ekonomiska utvecklingen i Sverige. Men det finns också risker och möjligheter som beror på företagets eget agerande.

Ett företag är exponerat för såväl risker som möjligheter. En del av dessa kan vara förorsakade av företagets eget agerande och andra är en följd av händelser i omgivningen. Fastighetsbranschen påverkas i hög grad av den allmänna ekonomiska konjunkturen.

Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättningsgrad och inflation styr i hög grad utbud samt efterfrågan på hyres- och fastighetsmarknaden och därmed bland annat vakansgrader och hyresnivåer som är viktiga nyckeltal för Diös. Högre tillväxt i ekonomin ger sannolikt positiv inverkan på Diös intäkter och resultat och lägre tillväxt det omvända.

Hantering av riskerna och möjligheterna är en högt prioriterad fråga då rätt hantering kan innebära en betydande vinst och vice versa en förlust. Risker kan indelas i **strategiska** respektive **operativa**. De strategiska är kopplade till ägandet samt förvaltningen av fastigheterna och de operativa till effektivitet samt kvalitet på interna rutiner och system.

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 utan att exkludera möjligheterna. Nedan redogörs för ett antal områden som är utsatta för möjligheter och risker och därigenom kan ha inverkan på Diös framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

STRATEGISKA RISKER

FASTIGHETSBESTÅND

Även om hyres- och fastighetsmarknaden generellt sett följer den allmänna konjunkturutvecklingen kan utbud och efterfrågan, på såväl lokaler och bostäder som fastigheter, skilja sig åt mellan olika typer och geografiska marknader. En diversifiering av fastighetstyper och lokaler fördelad på olika marknader ger därmed en lägre risknivå än en koncentrerad.

Exponering och hantering

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 fastighetspecifika respektive marknadsspecifika faktorer inklusive uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader respektive direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av de 100 värdemässigt största fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas med hänsyn tagen till graden av förändring i respektive fastighet.

Såväl fastighetspecifika som marknadsspecifika förändringar kan leda till att Diös skriver upp eller ned det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna, vilket påverkar resultat och finansiell ställning. Vid 2013 års slut uppgick värdet på Diös fastigheter till 11 823 mkr (11 878) efter en värdeförändring på -24 mkr (189) under året. 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. Nedanstående känslighetsanalys visar hur bolagets soliditet och belåningsgrad påverkas om fastigheternas värde ökar eller minskar med 7,5 procent. Detta speglar det osäkerhetsintervall som fastighetsvärderingsföretaget Savills angivit vid fastighetsvärderingen per den 31 december 2013.

Diös har ett av de geografiskt mest spridda fastighetsbestånden av samtliga svenska fastighetsbolag. Fokuseringen på norra Sverige innebär mindre fluktuationer i såväl hyres- som fastighetspriser jämfört med övriga Sverige. Drivkrafterna bakom de olika norrländska orternas tillväxt varierar, vilket därmed minskar exponeringen mot någon enskild faktor eller tendens. Diös har också en diversifierad fastighetsportfölj, sett ur ett segmentsperspektiv, med såväl kontor, handel, bostäder och industrifastigheter, vilket begränsar såväl möjligheter som risker om något enskilt segment skulle utvecklas markant avvikande från övriga.

Till följd av begränsad nybyggnation är bostadsbrist sedan många år tillbaka ett problem i flertalet av Diös prioriterade städer. Detta talar för fortsatt god efterfrågan på bostäder. Även om efterfrågan på lokaler och bostäder för närvarande generellt sett är god, är det ingen garanti för att det fortsätter så framöver, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Diös verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	10 936	11 823	12 709
Soliditet, %	21,0	26,8	31,8
Belåningsgrad, %	70,1	64,8	60,3



FÖRETAGS- OCH FASTIGHETSFÖRÄRV

En naturlig och strategiskt viktig del av verksamheten är företags- och fastighetsförvärv. Alla förvärv är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid företagsförvärv är målsättningen att förvärvade bolag eller fastigheter ska tillföra ett mervärde förutom den köpeskilling som betalats, men det finns ingen garanti för att så blir fallet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem potentiella risker.

Exponering och hantering

Omfattningen av Diös förvärv har varierat mycket mellan åren. Efter det stora förvärvet av Norrvidden 2011 förvärvades det en fastighet 2012 och inga fastigheter 2013. Förvärv av fastigheter eller bolag föregås av en omfattande analys vid större förvärv, så kallad due diligence, i syfte att upptäcka eventuella dolda möjligheter och risker. Genom att förvärva fastigheter som kompletterar befintligt bestånd och på orter som är för Diös välkända ökar möjligheten för positiva, och minskas också risken för negativa, överraskningar.

HYRESINTÄKTER

Ett fastighetsbolags intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå, liksom av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya lokaler och bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad.

Exponering och hantering

Ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har, desto större risk för stora svängningar i vakanser och stort bortfall av hyresintäkter. De kontrakterade hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna uppgick per den 31 december 2013 till 207 mkr (204), vilket motsvarar 16 procent (16) av bolagets totala hyresintäkter. Genom förvärvet av Norrvidden 2011 har Diös etablerat en rad nya hyresgästrelationer, vilket ökat diversifieringen och därmed minskat bero-

endet av enskilda kunder. Det finns dock inga garantier för att de större hyresgästerna förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 3,1 år. Enligt Diös policy ska hyreskontrakt med en längre löptid än tre år hållas inflationsjusterade genom bindning till konsumentprisindex (KPI). Vid årets slut var 49 procent av totala kontraktsvärdet och 68 procent av kontrakterade kommersiella avtal indexerat. Om inflationen ökar snabbare än indexkompensationen, riskerar bolagets resultat att påverkas negativt. För att säkerställa att kunderna är nöjda är målsättningen att kontakten ska präglas av en öppen dialog. För varje hyresgäst finns en kundansvarig som löpande följer upp trivsel och förhållanden. En gång om året mäts nöjd-kund-index (NKI). Det är ett viktigt instrument för att identifiera potentiella brister i arbetet och ligger till grund för förändringar i syfte att uppnå förbättrad relation till hyresgästerna och i förlängningen högre och stabilare hyresintäkter.

För 2013 landade index på 56 (59). Kunderna upplever bland annat en försämring avseende tillgänglighet och information från Diös. En positiv trend framkom avseende Diös bemötande och hänsynstagande till kundens behov vid omförhandlingar. Diös har lyft kundperspektivet som ett fokusområde i sitt affärsplanarbete under hösten 2013.

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 ställer in sina betalningar eller

i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas resultatet negativt. I ett långsiktigt perspektiv styrs hyresintäkter för kommersiella lokaler mer av marknadens mekanismer än bostäder, då hyressättning för bostäder följer den så kallade bruksvärdesprincipen. Diös avyttrar normalt fastigheter där uthyrningen inte har varit framgångsrik under tre års tid.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader består av både taxebundna kostnader som el, värme och vatten samt övriga kostnader som renhållning, reparationer och fastighetsskatt. Till stor del är kostnaderna ett faktum oavsett om lokalen/bostaden är uthyrd eller ej. Variationer i priserna på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder kan påverka resultatet. Inom vissa områden, som el, är relativt stora fluktuationer av kostnadsnivåerna svåra att undvika då handeln sker på en öppen marknad.

Exponering och hantering

En stor del av ändringar i fastighetskostnaderna kompenseras av indexreglering av hyran samt genom vidaredebitering av faktiska kostnader till hyresgästen. Kompensationen sker dock med eftersläpning då indexering påverkar hyresnivåer först nästkommande år och slutavräkning av faktiska kostnader sker först efter årets slut. Ändring av vakansläget utgör både största möjligheten och risken då uthyrning är en förutsättning för att kunna överföra kostnaden på hyresgästen.

Under 2013 kunde 30 procent (28) av mediekostnaderna överföras på hyresgästen. Diös har en löpande översyn av hyresavtalen i syfte att höja indexeringen samt öka utdebiteringen av mediakostnader. Då energi-

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresintäkter	+/-50 kr/kvm	+916/-921
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+481/-481
Direktavkastning	-/+0,5 %-enhet	+666/-570
Kalkylränta	-/+0,5 %-enhet	+238/-229
Vakansgrad	-/+1,0 %-enhet	+143/-144

kostnader är en av de absolut största kostnadsposterna pågår ett kontinuerligt arbete i syfte att minska energiförbrukningen per kvm, bland annat genom energioptimering i de fastigheter som har den högsta förbrukningen per kvm.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet, är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Exponering och hantering

Diös arbetar aktivt för att minimera bolagets miljö- och klimatavtryck, utsläpp av farliga ämnen och transporter, samt för att förbättra avfallshantering och fastigheternas närmiljö. Vid fastighetsförvärv och vid nya projekt gör Diös analyser för att identifiera eventuella miljöproblem. Diös miljöarbete i form av energioptimering leder också till sänkta kostnader per kvm. I dagsläget finns ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot Diös.

FINANSIERING

Merparten av de börsnoterade bolagens finansiering utgörs av lån från banker och finansiering via kapitalmarknaden, vilket innebär exponering för finansiella risker såsom ränte-, finansierings- och kreditrisk. Med ränterisk avses risken för att värdet av företagets tillgångar, skulder samt ränterelaterade derivat påverkas negativt vid en förändring av räntenivån. Förändringar i räntenivån kan också påverka bolagets upplåningskostnad. Marknadsräntorna påverkas främst av den förväntade inflationstakten. Riksbanken styr de korta marknadsräntorna genom förändringar i reporäntan. Räntor med längre bindningstid påverkas i hög grad av internationella regelverk som har effekt på

bankernas upplåningskostnader, vilket gör det svårt att förutse utvecklingen av långräntorna. Med finansieringsrisk menas risken att finansiering av koncernens kapitalbehov försvaras eller fördyras. 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 likviditetsöver-skott och vid tecknande av derivatavtal.

Exponering och hantering

Diös verksamhet finansieras till drygt 64 procent (65) genom krediter från banker. Finansiella kostnader utgör Diös största kostnadspost och uppgår till 31 procent (33) av de totala kassafödospåverkande kostnaderna i bolaget.

Ränterisken hanteras genom en diversifiering av räntebindningen för olika krediter genom användning av swapavtal samt genom mål för räntebindning och räntetäckningsgrad. Totala volymen av swappar, där Diös byter rörlig ränta mot fast, uppgick den sista december till 4 200 mkr (4 200). Detta innebär att 55 procent (53) av Diös kreditportfölj hade bunden ränta. Räntebindningstiden uppgick till 1,9 år (2,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,0).

Finansieringsrisken hanteras bland annat genom att bolaget har en relativt lång kapitalbindning, där kreditförfallen är fördelade över flera år. Diös krediter är fördelade på två banker, vilket också minskar finansieringsrisken: Handelsbanken och Swedbank, med en genomsnittlig kapitalbindning på 2,1 år (2,9).

Diös har begränsningar för kreditrisk i finanspolicyn både vad gäller volymer för derivatavtal samt vilka som får utgöra motparter vid placering av likviditet samt i derivatavtal. Samtliga krediter samt swapavtal är tecknade med svenska banker.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1 %	+/-13
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-15
Fastighetskostnader	-/+1 %	+/-6
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+1 %-enhet	+/-77

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 leder till att det inte går att utesluta att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande.

Exponering och hantering

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

Som noterat aktiebolag kan Diös ägarstruktur snabbt ändras. Ägarförändring, som gör 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 syfte att säkerställa att Diös tillämpar skattelagstiftningen korrekt, använder existerande möjligheter inom skatteområdet samt undviker sannolika risker anlitas Skeppsbron Skatt, som är experter på skattejuridik.

MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på förmågan att kunna attrahera kom-



pentent personal, inte minst på ledningsnivå och på andra viktiga nyckelposter.

Exponering och hantering

Diös eftersträvar marknadsmässiga anställningsvillkor och ett medarbetarvänligt arbetsklimat, i syfte att vara en attraktiv arbetsgivare. Diös genomför en medarbetarundersökning varje år i syfte att verifiera de områden som fungerar bra och de som borde utvecklas. Under 2013 visade undersökningen en ökning med sex enheter till ett index på 65 (59). Förbättring noteras inom områden som ledarskap, upplevd balans mellan arbete och fritid samt kompetens- och utvecklingsmöjligheter. Diös kommer att fokusera på arbetsmiljöarbetet under 2014 för att fortsätta skapa bästa möjliga förutsättningar för att vara en hållbart långsiktig och attraktiv arbetsgivare.

OPERATIVA RISKER

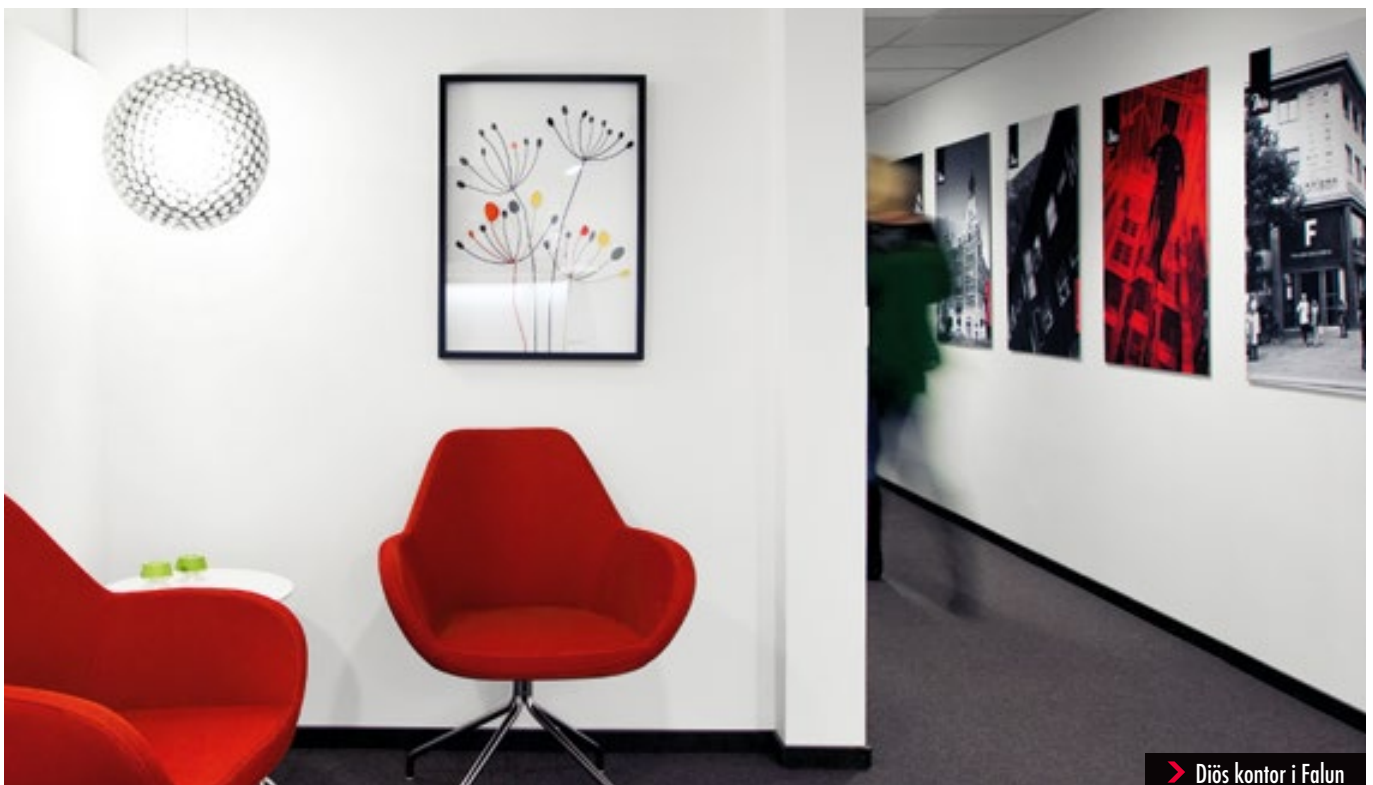
Med operativ risk menas risken för förluster beroende på ej ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser.

Diös arbetar för att identifiera, bedöma, övervaka och hantera de operativa riskerna. Bedömningen sker utifrån vilka konsekvenser riskerna väntas medföra och med vilken sannolikhet de kan väntas inträffa. Interna regler, med ett standardiserat arbetssätt och kontrollpunkter, ligger till grund för hanteringen. Arbetssättet är föremål för ständig utveckling.

De operativa riskerna indelas i:

- > Administrativa risker: Otillräckliga eller ej ändamålsenliga rutiner, bristande rapportering eller kontroll, mänskliga fel och kompetensbrister, otydlig ansvarsfördelning.
- > IT-risker: Felaktiga datasystem, informationssäkerhet och avbrottsrisker.
- > Legala risker: Bristfällig dokumentation och felaktiga avtal.

Diös tillgångar och medarbetare är försäkrade utifrån bedömt behov.





FINANSIELLA RAPPORTER

KORNBOD



VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

UTDELNING

Diös mål är att utdelningen ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Inför årsstämman 2014, föreslår styrelsen en utdelning om 2,30 kr per aktie. Förslaget skulle innebära att 49 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserat resultat	947 946 342 kr
Årets resultat	51 678 214 kr
Summa	999 624 556 kr

Att delas ut till stamaktieägarna	171 877 008 kr
I ny räkning balanseras	827 757 548 kr
Summa	999 624 556 kr

Per den sista december 2013 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 74 729 134. Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Diös ekonomiska ställning

Diös finansiella mål som syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet är:

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

För år 2013 uppnåddes de finansiella målen, med undantag för det långsiktiga målet för soliditeten. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades under året och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställt på bolagets finansiella stabilitet. I årsredovisningen framgår att Diös soliditet uppgår till 26,8 procent i koncernen och 38,5 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 25,8 procent i koncernen och 33,9 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 5,3 procent av eget kapital i koncernen och 12,0 procent av eget kapital i moderbolaget.

Styrelsens motivering

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

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Diös förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 49 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i paritet med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 19 mars 2014

Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2013	2012
Intäkter	3	1 307	1 331
Fastighetskostnader	4	-569	-565
Driftöverskott		738	766
Central administration	5,6	-58	-60
Omstruktureringskostnader	6	-26	-38
Finansiella intäkter	8	3	1
Finansiella kostnader	9	-303	-330
Förvaltningsresultat		354	340
Värdeförändring fastigheter	7	-24	189
Värdeförändring derivatinstrument		68	-76
Resultat före skatt		398	452
Aktuell skatt	10	-15	-6
Uppskjuten skatt	10	-62	-14
ÅRETS RESULTAT		321	432
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		323	429
Resultat hänförligt till minoriteten		-2	3
Summa		321	432

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR		2013	2012
Årets resultat		321	432
<i>Poster som kommer att omföras till resultatet</i>			
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	18	-	12
ÅRETS TOTALRESULTAT		321	444
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		323	441
Totalresultat hänförligt till minoriteten		-2	3
Summa		321	444

DATA PER AKTIE		2013	2012
Resultat per aktie, kr		4,32	5,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental		74 729	74 729
Antal aktier vid årets utgång, tusental		74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr		2,30 ¹	2,30

¹ Styrelsens förslag.



BALANSRÄKNING

KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	11 823	11 878
Pågående projekt		–	3
Immateriella anläggningstillgångar		4	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	7	9
Summa materiella anläggningstillgångar		11 834	11 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		6	10
Reversfordringar		3	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		9	11
Summa anläggningstillgångar		11 843	11 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	10	17
Övriga fordringar		53	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	31
Summa kortfristiga fordringar		91	172
Kassa och bank		121	120
Summa omsättningstillgångar		212	292
SUMMA TILLGÅNGAR		12 055	12 193

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2013	2012
Eget kapital¹	16		
Aktiekapital		149	149
Tillskjutet kapital		1 820	1 820
Balanserad vinst		1 266	1 117
Summa eget kapital		3 235	3 086
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	655	593
Övriga avsättningar	17	9	9
Skulder till kreditinstitut	18	7 657	7 885
Summa långfristiga skulder		8 321	8 488
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7	7
Leverantörsskulder		89	79
Övriga skulder		114	223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	289	310
Summa kortfristiga skulder		499	619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 055	12 193

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2013	2012
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	1 872	1 640
Företagsinteckningar	239	239
Fastighetsinteckningar	8 880	9 086
Summa ställda säkerheter	10 991	10 965
Ansvarförbindelser		
Övriga ansvarförbindelser	1	1
Summa ansvarförbindelser	1	1

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 48.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Säkringsreserv ¹	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149	1 820	-12	767	2 724
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen				12		12
Årets resultat efter skatt					428	428
Årets totalresultat				12	428	440
Kontantutdelning					-82	-82
Återköp egna aktier					-17	-17
Försäljning egna aktier					18	18
Minoritetens andel av eget kapital					3	3
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149	1 820	-	1 117	3 086
Årets resultat efter skatt					323	323
Årets totalresultat					323	323
Kontantutdelning					-172	-172
Minoritetens andel av eget kapital					-2	-2
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	1 820	-	1 266	3 235

¹ Från och med 2012-09-30, är säkringsreserven fullständigt återförd över resultaträkningen.



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

MKR	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		354	340
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m ¹		3	40
Betald skatt		-15	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		342	374
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		72	8
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-80	-69
Summa förändring av rörelsekapital		-8	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten		334	313
Investeringsverksamheten			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		2	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		309	26
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-4	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar ²		-239	-133
Kassaflöde från investeringsverksamheten		68	-107
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-172	-82
Förändring av låneskuld		-229	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-401	-190
ÅRETS KASSAFLÖDE		1	16
Likvida medel vid årets början		120	104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT³		121	120

¹ Poster som ej ingår i kassaflödet.

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		3	3
Upplupna räntor och liknande poster		-	37
Redovisat värde vid årets slut		3	40

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.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2013	2012
Nettoomsättning	3	105	12
Bruttoresultat		105	12
Central administration	5	-148	-53
Omstruktureringskostnader	6	-26	-17
Rörelseresultat		-69	-58
Finansiella intäkter	8	230	163
Finansiella kostnader	9	-109	-104
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		52	1

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2013	2012
Resultat efter skatt	52	1
ÅRETS TOTALRESULTAT	52	1

DATA PER AKTIE	2013	2012
Resultat per aktie, kr	0,70	0,02
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729
Antal aktier vid årets utgång, tusental	74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr	2,30 ¹	2,30

¹ Styrelsens förslag.



BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		5	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		6	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	171	171
Fordringar hos koncernföretag		3 341	3 384
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 512	3 555
Summa anläggningstillgångar		3 518	3 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		187	41
Övriga fordringar		10	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	14
Summa kortfristiga fordringar		197	76
Kassa och bank		10	–
Summa omsättningstillgångar		207	76
SUMMA TILLGÅNGAR		3 725	3 634

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2013	2012
Eget kapital¹			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	149	149
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		434	434
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 492	1 492
Balanserat resultat		–544	–373
Årets resultat		52	1
Summa fritt eget kapital		1 000	1 120
Summa eget kapital		1 434	1 554
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		710	415
Skulder till kreditinstitut	18	1 476	1 485
Summa långfristiga skulder		2 186	1 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7	7
Skuld till koncernföretag		58	125
Checkräkningskredit		–	27
Leverantörsskulder		7	5
Övriga skulder		5	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28	15
Summa kortfristiga skulder		105	180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 725	3 634

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2013	2012
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	84	84
Långfristiga fordringar i koncernföretag	2 593	2 593
Summa ställda säkerheter	2 677	2 677
Ansvarförbindelser		
Övriga ansvarförbindelser	1	–
Summa ansvarförbindelser	1	–

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 52.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

MODERBOLAGET

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149	285	1 492	-291	1 635
Årets resultat efter skatt					1	1
Årets totalresultat					1	1
Kontantutdelning					-82	-82
Återköp egna aktier					-17	-17
Försäljning egna aktier					17	17
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149	285	1 492	-372	1 554
Årets resultat efter skatt					52	52
Årets totalresultat					52	52
Kontantutdelning					-172	-172
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	285	1 492	-492	1 434



KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET

MKR	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-69	-58
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m ¹		1	1
Erhållen ränta		160	151
Erlagd ränta		-108	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-16	-17
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-51	-8
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-50	66
Summa förändring av rörelsekapital		-101	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-117	41
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		44	-8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40	-10
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-172	-82
Förändring av låneskuld		286	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		114	-106
ÅRETS KASSAFLÖDE		37	-75
Likvida medel vid årets början		-27	48
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT²		10	-27
<i>1 Poster som ej ingår i kassaflödet.</i>			
<i>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
Redovisat värde vid årets slut		1	1

² Likvida medel består av kassa och bank.

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 21 mars 2014. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2014. Diös Fastigheter AB (publ) 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 baserade 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 ska tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med nedanstående undantag. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.

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

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR 2013

Från och med räkenskapsåret 2013 tillämpar koncernen ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringarna i IAS 19 Ersättningar till anställda, IFRS 13 Värdering till verkligt värde och ändringarna i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter innebär att presentationen av övrigt totalresultat har delats upp i poster som kommer att omföras till resultatet och poster som inte kommer att omföras till resultatet. Diös tillämpning av de införda ändringarna i IAS 1 framgår av koncernens totalresultaträkning.

Ändringen i IAS 19 Ersättningar till anställda har medfört ändrade principer för redovisning av ersättningar vid uppsägning. Denna ändring har dock inte fått någon effekt på Diös finansiella rapporter.

Den nya standarden IFRS 13 är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster och ersätter tidigare vägledning som funnits i respektive standard vad gäller värdering till verkligt värde. IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erlaggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten (s.k. "exit price"). IFRS 13 har tillämpats framåttrikt från och med den 1 januari 2013. Tillämpningen av IFRS 13 har inte inneburit några effekter på koncernens finansiella ställning eller resultat avseende värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter eller finansiella instrument. IFRS 13 kräver att flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar ska presenteras i årsredovisningen avseende värdering till verkligt värde.

Ändringarna i IFRS 7 har inneburit ökade upplysningskrav vid kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar som trätt i kraft med tillämpning från den 1 januari 2013 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Diös har valt att tillämpa ändringarna i IAS 36 innebärande att upplysning om återvinningsvärde endast behöver lämnas i samband med nedskrivningar.

MODERFÖRETAGET

Från och med räkenskapsåret 2013 tillämpar moderföretaget en ändring i RFR 2 innebärande att erhållna koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag. Vidare har en ändring i RFR 2 avseende ansvarsförbindelser medfört att samtliga borgensåtaganden redovisas som en ansvarsförbindelse, oavsett sannolikheten för framtida utflöde.

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 indelingsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp.

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

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan utforma ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll ska uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2013. 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. Tilläggsköpeskilling redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel då 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.



FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

RÖRELSENS INTÄKTER

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

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. 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. Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, investerarrrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivningar av övriga materiella anläggningstillgångar. Se not 12.

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 aktiviter i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Fördringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning. Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden som kategoriseras som "Lånefordringar 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 tillförlitligt sätt. De redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del det förbättrar tillgångens prestanda. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Diös har endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sälunda är det den anställda som bär den aktuella

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare.

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

ERSÄTTNING VID UPSÄGNING

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

NÄRSTÄENDE

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

SKATT

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2014 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2013.

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 och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (tillämpning ej fastställd), förbättringar av IFRS 2010–2012 förbättringar av IFRS 2011–2013 med tillämpning 1 juli 2014 eller senare, ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda med tillämpning 1 juli 2014 eller senare och IFRS 14 Regulatory deferral accounts med tillämpning 1 januari 2016 eller senare.

IASB har även givit ut följande standarder och ändringar, vilka är godkända för tillämpning inom EU. 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 den 1 januari 2014 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. Ändringar har även gjorts IAS 32 Finansiella instrument: klassificering och IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (1 januari 2014).

IFRS Interpretation Committee har publicerat IFRIC 21 Levies, vilken träder i kraft den 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 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.

IFRIC 21 Levies behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktiga händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 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 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.


NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2013

Indelat per marknadsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	251,2	188,6	286,8	273,5	146,9	144,8	1 291,9
Övriga intäkter	4,1	0,9	1,8	3,2	0,8	4,4	15,1
Reparationer och underhåll	-21,1	-10,0	-21,4	-19,9	-9,7	-5,3	-87,5
Taxebundna kostnader	-39,5	-28,0	-52,5	-49,7	-22,8	-16,2	-208,7
Fastighetsskatt	-11,5	-9,6	-13,9	-13,6	-7,1	-7,9	-63,7
Övriga fastighetskostnader	-28,3	-21,3	-32,9	-38,5	-15,8	-16,6	-153,2
Fastighetsadministration	-6,7	-6,7	-13,3	-15,5	-5,0	-8,9	-56,1
Driftöverskott	148,2	113,9	154,6	139,5	87,3	94,3	737,8
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-57,9
Omstruktureringkostnader	-	-	-	-	-	-	-25,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-299,8
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	354,2
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	0,6	8,6	0,3	1,9	11,3
Fastighet, orealiserad	-35,4	8,8	9,6	-71,2	4,7	48,1	-35,4
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	67,8
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	397,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-15,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-61,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	2,0
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	322,8
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	294 600	177 031	120 075	1 446 900
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	67,0	33,1	69,7	41,0	16,3	39,4	266,5
Bokfört värde, mkr	2 410,5	1 696,9	2 789,9	2 199,7	1 303,3	1 422,4	11 822,7
Hysesvärde, mkr	276,6	214,5	333,0	313,5	160,4	158,5	1 456,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	87,9	86,2	87,2	91,6	91,3	88,7
Överskottsgrad, %	59,0	60,4	53,9	51,0	59,4	65,1	57,1

FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2012

Indelat per marknadsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-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
Reparationer 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
Fastighetsskatt	-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
Driftöverskott	161,3	110,3	152,5	157,6	92,7	91,8	766,2
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-60,0
Omstruktureringkostnader	-	-	-	-	-	-	-37,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-328,5
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	339,8
Värdeförändringar							
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
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-76,3
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	452,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-6,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-14,2
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	137 343	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



NOT 3 >>> INTÄKTER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Hysesintäkter	1 292	1 300
Övriga intäkter	15	31
SUMMA	1 307	1 331

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 292 mkr (1 300), vilket motsvarar 893 kr/kvm (864).

Övriga intäkter uppgick till 15 mkr (31). Av intäkten avsåg 9 mkr (11) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Mkr	2013	2012
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	105	12
Övriga intäkter	–	–
SUMMA	105	12

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2013

	Förfallo- år	Teck- nade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2013	152	30 307	31	2
	2014	648	121 016	129	10
	2015	678	247 540	247	19
	2016	550	257 410	289	23
	2017–	550	362 433	390	31
Totalt lokalhyresavtal		2 578	1 018 706	1 086	85
Bostadshyresavtal		2 270	161 146	149	12
Övriga hyresavtal		3 446	–	38	3
TOTALT		8 294	1 179 852	1 273	100

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Driftkostnader	362	360
Reparations- och underhållskostnader	87	90
Fastighetsskatt	64	59
Fastighetsadministration	56	55
SUMMA	569	565

Fastighetskostnaderna uppgick till 569 mkr (565) vilket motsvarar 389 kr/kvm (375). 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 ökade taxeringsvärden 2013.

I driftskostnader ingår kostnader bland annat för el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick till 362 mkr (360), vilket motsvarar 247 kr/kvm (239). Av driftskostnaderna utgjorde 9 mkr (11), vilket motsvarar 6 kr/kvm (7), 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 2013 uppgick kostnaderna till 87 mkr (90), vilket motsvarar 60 kr/kvm (60).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2013 var 1 procent på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 210 kr/lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 64 mkr (59), vilket motsvarar 44 kr/kvm (39).

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 2013 uppgick till 56 mkr (55), vilket motsvarar 38 kr/kvm (37).

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

Sedan den 1 januari 2013 är samtlig personal inom Diös anställda i moderbolaget.

Medelantalet anställda	2013	2012
	varav män	varav män
Moderbolaget	159 65%	28 45%
Övriga bolag	–	127 67%
KONCERNEN TOTALT	159 65%	155 63%

Vid utgången av 2013 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter varav 2 kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 7 personer (4) varav 2 (0) kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
	Löner och ersätt- ningar	Löner och ersätt- ningar
	Sociala kostnader	Sociala kostnader
Tkr		
Moderbolaget	78 296	23 176
(varav pensionskostnader) ¹	8 388	1 994
KONCERNEN TOTALT	78 296	23 176
(varav pensionskostnader) ²	8 388	1 994
	6 306	2 785

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 893 tkr (825) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 893 tkr (825) 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. Kriterierna för avsättning uppfylldes inte under 2013, varför ingen avsättning utgick.

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

	2013	2012
	Styrelse och vd	Styrelse och vd
	Övriga anställda	Övriga anställda
Tkr		
Moderbolaget	4 079	72 259
(varav tantiem och dylikt)	60	–
KONCERNEN TOTALT	4 079	72 259
(varav tantiem och dylikt)	60	–

FORTS. NOT 5 >>>

Ersättningar och övriga förmåner under året

Tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersätt- ning	Summa
Styrelsens ordförande	175	–	–	–	175
Övrig styrelse	625	–	–	–	625
Verkställande direktören	2 326	89	893	60	3 368
Övriga ledande befattningshavare (6 pers)	5 958	343	1 213	405	7 919
SUMMA	9 084	432	2 106	465	12 087

Övriga styrelseledamöter har erhållit 125 tkr vardera. För 2013 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 60 tkr (0). Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. Några andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från 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 prisbasbelopp per år och anställd.

NOT 6 >>> CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

De centrala administrationskostnaderna, inklusive omstruktureringarkostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden, uppgick till 81 mkr (95), vilket motsvarar 55 kr/kvm (63). Omstruktureringarkostnaderna uppgick till 26 mkr (38), motsvarande 18 kr/kvm (25). I posten omstrukturering ingår kostnader för omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund, dessa kostnader kommer inte att kvarstå 2014.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 820	2 116	1 820	850
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	104	431	104	431
Skatterådgivning	905	537	905	537
Andra uppdrag	312	365	312	365
SUMMA	3 141	3 449	3 141	2 183

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

NOT 7 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	11	9
Orealiserade värdeförändringar	–35	180
SUMMA	–24	189

Under 2013 genomfördes 19 fastighetsförsäljningar (10). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 11 mkr (9) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Diös värderingsmodell innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av t ex nytecknade/uppsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om –35 mkr (180).

NOT 8 >>> FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Ränteutgifter, övriga	3	1
SUMMA	3	1
MODERBOLAGET		
Ränteutgifter, koncernföretag	161	150
Erhållna koncernbidrag	69	13
SUMMA	230	163

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

NOT 9 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Räntekostnader	–293	–322
Övriga finansiella kostnader	–10	–8
SUMMA	–303	–330
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	–20	–13
Räntekostnader	–84	–85
Övriga finansiella kostnader	–5	–5
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–1
SUMMA	–109	–104

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till 68 mkr (–76).

FORTS. NOT 9 >>>**RÄNTEKOSTNAD 2013 INKLUSIVE VÄGD GENOMSnittlig RÄNTA**

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2013 till 7 778 mkr (7 946). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 290 mkr (323), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,7 procent (4,1). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 68 mkr (-76), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 778	243	3,1%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	286	2	0,0%
Kostnad finansiella instrument		45	0,6%
		290	3,7%

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

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt	-15	-6	-	-
Uppskjuten skatt	-62	-14	-	-
Summa skatt	-77	-20	-	-
Årets resultat före skatt	398	452	52	1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-88	-119	-11	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott och temporära skillnader	11	-17	11	-
- omvärdering uppskjuten skatt 22%	-	116	-	-
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-77	-20	-	-

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2013 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 14.

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	11 878	11 562	-	-
Förvärv	-	5	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	266	152	-	-
Försäljningar	-286	-21	-	-
Värdeförändring	-35	180	-	-
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	11 823	11 878	-	-

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2013-12-31.

Diös har under 2013 investerat för totalt 266 Mkr (152), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har ingen fastighet förvärvat (1) medan 19 fastigheter har avyttrats (6 fastigheter och del av 4 fastigheter).

Pågående större investeringar

	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Norr 40:3	20	2	Kvartal 1, 2014
Sörby Urfjäll 36:4	4	2	Kvartal 1, 2014
Totten 1:68	9	3	Kvartal 1, 2014
Orion 8	2	2	Kvartal 1, 2014
Hiss-säkerhet enl EU direktiv	34	5	Kvartal 2, 2014
Verdandi 10	38	9	Kvartal 2, 2014
Sigrid 10	3	1	Kvartal 2, 2014
Dalpilen 10	3	2	Kvartal 2, 2014
Kräftan 6	7	5	Kvartal 2, 2014
Motboken 1	11	3	Kvartal 2, 2014
Rättan 18	31	6	Kvartal 2, 2014
Björnjägararen 1	3	1	Kvartal 2, 2014
Lagret 4	6	5	Kvartal 2, 2014
Venus 3	5	1	Kvartal 2, 2014
Kansliet 20	12	7	Kvartal 4, 2014
Siken 7	18	18	Kvartal 4, 2014
Siken 7	4	4	Kvartal 4, 2014
Lyckan 6	24	11	Kvartal 4, 2014
Barberaren 7	35	30	Kvartal 1, 2015

VÄRDERING

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av 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 obyggd mark. Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

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

Enligt Savills har efterfrågan på fastighetsinvesteringar varit mycket stark under 2013, den totala transaktionsvolymen uppgick till 99 mdkr och antalet genomförda affärer ökade med 13 procent jämfört med 2012. Ökningen av antalet affärer kan dels förklaras av en marknad som är väl försörd med eget kapital, dels en förbättrad möjlighet att erhålla bankfinansiering.

FORTS. NOT 11 >>>

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

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

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har höjts med 0,12 procentenheter (-0,06), 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 2013-12-31	Vägd direkt-avkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Dalarna	7,13	9,22
Gävleborg	7,35	9,48
Västernorrland	7,04	9,16
Jämtland	6,84	8,92
Västerbotten	7,03	9,13
Norrbottnen	6,87	8,90
DIÖS 2013	7,03	9,12
DIÖS 2012	6,91	9,07

FASTIGHETSBESTÄNDETS VÄRDE

En marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2013. Diös värderingsmodell innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknade/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas.

Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 11 823 mkr (11 878) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om -35 mkr (180), vilket innebär en värdenedgång motsvarande -0,3 procent (1,5). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde 2013-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 448	559	196	87	121	2 411
Gävleborg	614	568	100	325	90	1 697
Väster-norrland	1 036	736	245	114	69	2 200
Jämtland	694	770	818	104	404	2 790
Väster-botten	516	366	214	124	83	1 303
Norrbottnen	768	516	93	45	-	1 422
SUMMA	5 076	3 515	1 666	799	767	11 823

OSÄKERHETSINTERVALL

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/-7,5 procent, vilket för Diös del innebar ett värdeintervall om 10 936-12 709 mkr.

NOT 12 >>> ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	41	41	4	4
Årets anskaffning	-	-	1	-
Utgående anskaffningsvärde	41	41	5	4
Ingående avskrivningar	-32	-29	-3	-2
Årets avskrivningar	-2	-3	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar	-34	-32	-4	-3
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	7	9	1	1



NOT 13 >>> ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2013	2012
MODERBOLAGET		
Accumulerade anskaffningsvärden	171	132
Nedskrivning	–	–1
Inköp	–	40
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	171	171

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

Dotterbolag

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

NOT 14 >>> UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	93	124
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	–726	–697
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	–22	–20
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD	–655	–593

Per den 31 december 2013 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till –655 mkr (–593). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 424 mkr. Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 93 mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 3 302 mkr. Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 726 mkr. I Diös räkenskaper har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Diös redovisar övriga uppskjutna skatter med 22 mkr. Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver och ersättningsfonder.

NOT 15 >>> KUNDFORDRINGAR

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna och förfallna upp till 30 dagar	8	13
Kundfordringar förfallna mellan 31–60 dagar	2	1
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	17	17
Osäkra kundfordringar	–17	–15
SUMMA	10	17
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	15	12
Årets reserveringar	8	7
Återförda reserveringar	–	–1
Konstaterade kreditförluster	–6	–3
UTGÅENDE BALANS	17	15

NOT 16 >>> EGET KAPITAL

Den 31 december 2013 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 149 457 668 kr. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 aktier med ett kvotvärde om 2 kr 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
2013-12-31	VID ÅRETS SLUT		74 729 134		149 457 668	2,00

Diös ägde inga egna aktier vid utgången av 2013.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2013 med 2,30 kr (2,30) per aktie, motsvarande totalt 172 mkr (172). Förslaget innebär att 49 procent (50) av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

NOT 17 >>> ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Övriga avsättningar, mkr	KONCERNEN	
	2013	2012
Vid årets början	9	20
Förändring avsättning pensioner	–	–3
Förändring skatter	–	–8
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	9	9

NOT 18 >>> SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2014	7 664	2,8	–	–
2015	–	–	4 434	4 167
2016	–	–	3 497	3 497
TOTALT	7 664	2,8	7 931	7 664

Räntebärande skulder, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	–	886	–	149
1–2 år	3 289	–	1 341	–
2–3 år	878	3 309	142	–
3–4 år	3 497	3 698	–	1 343
SUMMA	7 664	7 893	1 483	1 492



FORTS. NOT 18 >>>

Checkräknings-kredit, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Beviljad kreditlimit	335	135	100	100
Outnyttjad del	335	107	100	73
Utnyttjad del	-	27	-	27

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 enhandsegagemang. 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 2013 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. För en utförligare beskrivning av Diös finanspolicy, se not 21.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av Diös större kostnader. Räntebindningstiden ska enligt gällande finanspolicy vara mellan 2 och 4 år. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 664 mkr (7 893) med en årlig genomsnittsränta på 2,8 procent (3,2) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,3). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,9 år (2,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,9). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,0 år (4,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,6 procent (3,8) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2013 skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenhet och värdet på Diös derivatinstrument skulle ha ökat med 132 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 68 mkr (-76), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel ska hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 602 mkr, varav 267 mkr avsåg outnyttjade lånelöften, samt kassa- och banktillgodohavanden om 121 mkr. Tillgången

till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2013-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 17 mkr (14). Diös 10 största kunder stod för 16 procent av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2013-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-107	-107
SUMMA	-107	-107

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 swappar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning ska ske.

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

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

Mkr	2013-12-31			2012-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	-	-107	-107	-	-175	-175
Bruttovärde derivat	-	-107	-107	-	-175	-175
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	-	-107	-107	-	-175	-175

FORTS. NOT 18 >>>

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

Mkr	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
TILLGÅNGAR										
Hysesfordringar	10	17	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	45	109	-	-	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	31	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	121	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	8	15
SKULDER										
Räntederivat	-	-	107	175	-	12	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	7 657	7 885	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	89	79	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	10	28	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	-	-	289	310	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	4	26
SUMMA	204	277	107	175	-	12	8 045	8 302	12	15

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

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

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2013				2012			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	1	-	3	-	1	-	-
Kundfordringar	-	10	-	-	-	17	-	-
Övriga fordringar	-	81	8	42	-	78	55	39
Likvida medel	121	15	-	-	120	-	-	-
SUMMA	121	91	8	44	120	96	55	39

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2013				2012			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	137	-	-	3	40	-
Övriga fordringar	-	146	1	-	-	35	1	-
Likvida medel	10	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	10	146	137	-	-	38	41	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2013				2012			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	89	-	-	-	79	-	-
Amortering av skulder	-	7	22	86	-	-	-	-
Räntekostnader	-	73	220	880	-	63	190	761
Derivatinstrument	-	4	12	48	-	11	32	129
SUMMA	-	174	254	1 014	-	153	222	890



FORTS. NOT 18 >>>

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2013				2012			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	–	7	–	–	–	5	–	–
Räntekostnader	–	10	31	123	–	12	35	141
Derivatinstrument	–	10	31	126	–	8	24	98
SUMMA	–	28	62	249	–	25	60	239

NOT 19 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	190	217	–	–
Upplupna räntekostnader	35	35	5	3
Övriga poster	64	58	23	12
SUMMA	289	310	28	15

NOT 20 >>> KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2013	2012
KONCERNEN		
Låne- och kundfordringar	176	225
Finansiella tillgångar som kan säljas	6	10
Andra skulder	7 776	7 981
Säkringsinstrument	107	175
SUMMA	8 065	8 391

NOT 21 >>> KAPITALFÖRVALTNING

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att kortsiktigt uppvisa en soliditet om minst 25 procent och långsiktigt om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per den 31 december 2013 till 12 055 mkr (12 193). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 3 235 mkr (3 086), dels skulder om 8 820 mkr (9 107), varav 7 664 mkr (7 893) var räntebärande.

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyen anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyen samt den övergripande ansvarsfördelningen.

Den finansiella verksamheten ska bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Diös arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnads-effektiv 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 65%	64,8%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Ränterisk – genomsnittlig räntebindning	2–4 år	1,9 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	602 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Kortsiktigt minst 25% Långsiktigt minst 30%	26,8%

NOT 22 >>> TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅNDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2013.

NOT 23 >>> HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

UTHYRNINGAR

Espresso House etablerar sig hos Diös

Den 10 januari offentliggjordes Espresso House etablering i McDonalds gamla lokaler i Sundsvall. Etableringen är ett första steg i Espresso House satsningar i Norrland och fler samarbeten med Diös finns att vänta. När återuppbyggnaden av före detta centrumpalatset i fastigheten Barberaren är färdigställd under 2015, kommer Espresso House att etablera sig i de nya lokalerna på Prästgatan i Östersund.

ÖVRIGA HÄNDELSER

Diös kommer att ingå i EPRA-index (EPRA NAREIT) från och med 24 mars 2014. Indexet anses som ledande för börsnoterade fastighetsinvesteringar.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

Östersund den 19 mars 2014

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 20 mars 2014

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor



REVISIONS- BERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28–68.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredo-

visningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013-01-01–2013-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

UTTALANDEN

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

Östersund den 20 mars 2014

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

BOLAGS- STYRNING





RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Diös Fastigheter AB (publ) (Diös) är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2013.

BOLAGSSTYRNING

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

EXTERNA REGELVERK

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

INTERNA REGELVERK

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

ÅRSSTÄMMA

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman

utser styrelsen och styrelsens ordförande samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och vds förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

BOLAGSORDNING

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

AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös 5 524 aktieägare (2 669) som totalt ägde 74 729 134 aktier (74 729 134). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 7 procent. Största enskilda ägare per den 31 december 2013 var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Brinova Inter AB med 12,0 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB med 7,5 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 64,6 procent av röster och kapital. Diös aktiekapital utgör lägst 74 000 000 kr och högst 296 000 000 kr. Antalet aktier ska vara

lägst 37 000 000 och högst 148 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

ÅRSSTÄMMA

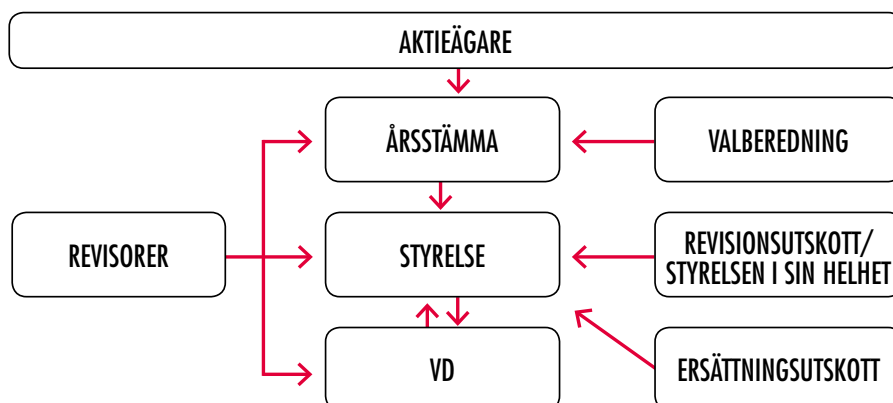
Årsstämman 2013 ägde rum den 25 april på Diös huvudkontor i Östersund. Vid stämman deltog 29 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 50 462 288, motsvarande cirka 68 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2012 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2012 års förvaltning. Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag om 2,30 kr per aktie. Stämman fattade beslut om styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Styrelsen lämnades bemyndigande, längst intill nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier, enligt styrelsens förslag.

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning och arbete beslutas av årsstämman med utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och ska bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna i Diös. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 51 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot av valberedningen lämnar uppdraget under pågående år ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna ska ersättas av en nyttillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre, ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Valberedningens uppdrag är att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Ledamöternas huvudsakliga uppgift är att bereda årsstämmans beslut om val av ordförande och övriga



ledamöter till bolagets styrelse och i förekommande fall revisor, liksom om gällande arvoden.

Valberedningens arbete utgår från styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det gångna året och av ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag.

I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 15 september 2013.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2013 består Diös valberedning av bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Brinova Inter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Sofia Aulin (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till nominatingcommittee@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

STYRELSEN

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av sex ledamöter och en arbetstagarrepresentant utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets

organisation och förvaltning genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade.

I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 25 april 2013.

Under 2013 genomfördes elva protokollförda styrelsemöten där resultat, balans, delårsrapporter, årsredovisningar och fastighetsaffärer behandlades. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor diskuterades också.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Revisionsutskott

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

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelse-representanter. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2013 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet

STYRELSEN

	Invald	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten				Arvode, tkr
			Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott		
Bob Persson, ordförande	2007	Beroende gentemot ägare	11/11	1/1	3/3	175	
Gustaf Hermelin, ledamot	2005	Beroende gentemot ägare	10/11	–	3/3	125	
Thorsten Åsbjer, ledamot	2005	Oberoende ¹	10/11	1/1	3/3	125	
Anders Bengtsson, ledamot	2011	Beroende gentemot ägare	11/11	–	3/3	125	
Maud Olofsson, ledamot	2011	Oberoende	11/11	–	3/3	125	
Ragnhild Backman, ledamot	2011	Oberoende	11/11	–	3/3	125	
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	2012	Beroende gentemot bolaget	11/11	–	–	–	

¹ Beroende gentemot ägare till maj 2013.



har under 2013 hållit ett sammanträde där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2013 valdes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Svante Forsberg för en ettårsperiod för tiden intill årsstämman 2014. Ersättning till Deloitte AB uppgick under året till 3 151 tkr (3 449), varav 1 830 tkr (2 116) avser revisionsuppdraget, 104 tkr (431) avser revision utöver revisionsuppdraget och 312 tkr (365) avser övrig löpande rådgivning.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen förändrades våren 2013. Förutom vd, ekonomi- och finansdirektör samt två marknadsområdeschefer tog också HR-chef Kristina Grahn Persson, koncernredovisningschef Ida Magnusson samt tillförordnad fastighetschef Thomas Nilsson plats i ledningen. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion. I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Koncernledningen håller möten var tredje vecka där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2013 beslutade om följande principer för ersättning till ledande befattningshavare:

- Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen.
- Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen.

- Från och med 2012 finns ett incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare. Inga andra aktierelaterade ersättningar förekommer.
- Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön.
- Vd och övriga i koncernledningen har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner i enlighet med gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast konstant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.
- Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från vd:s sida tre månaders uppsägningstid.
- För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställde och bolaget om 6–12 månader enligt gällande avtal.
- Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximalt till 35 tkr per år och anställd.

Ersättning för 2013

Vd erhöll en fast ersättning om 2 326 tkr, övriga förmåner om 89 tkr samt pensionsavsättning om 893 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 5 958 tkr, övriga förmåner om 343 tkr och pensionsavsättningar om 1 213 tkr. För mer info se not 5.

STYRELSEN OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella inte korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet.

Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna: Kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

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

Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med lagar och förordningar samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig.

Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2013 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlopande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Diös koncernledning genomför årligen en analys där riskerna analyseras och

bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

Inom alla delar av redovisnings- och rapporteringsprocessen genomförs löpande kontrollaktiviteter. Detta i syfte att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

Bolagets övergripande styrdokument såsom policyer, riktlinjer och manualer uppdateras löpande och finns tillgängliga på Diös intranät. 2013 påbörjade bolaget utvecklingen av ett nytt intranät i syfte att skapa större insyn och delaktighet genom bättre struktur, sökfunktion och funktioner för kommunikation. Bolagets externa kommunikation sker i enlighet med Diös kommunikationspolicy som anger riktlinjer för att säkerställa att Diös lever upp till rådande informationsskyldigheter.

Uppföljning

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB
(publ)
Organisationsnummer 556501-1771

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade

genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Östersund den 20 mars 2014

Deloitte AB

Svante Forsberg,
Auktoriserad revisor



STYRELSE



> Bob Persson



> Ragnhild Backman



> Anders Bengtsson



> Gustaf Hermelin



> Tomas Mellberg



> Maud Olofsson



> Thorsten Åsbjör

> Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och ledamot sedan 2007, född 1950.
Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i Persson Invest.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Uppdrag, däribland koncernchef, inom Persson Invest.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Volvofinans samt NHP Eiendom.
Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös: 30 000 direktägda aktier. Indirekt ägande om 11,5 miljoner aktier via bolaget Persson Invest.

> Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.
Nuvarande funktion: Vd Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Fastighetsägarna MittNord samt ledamot i Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

> Anders Bengtsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.
Nuvarande funktion: Styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: 20 år som vd i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland annat Semcon.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Scandinavian Biogas Fuels International, Nordic Iron Ore samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav i Diös: Inget direkt ägande, indirekt ägande genom 1/9 av Bengtssons Tidnings AB:s innehav om 7 518 222 aktier.

> Gustaf Hermelin

Styrelseledamot sedan 2005, född 1956.
Nuvarande funktion: Vd Catena.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Klövern.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Catena, Fabège samt Platzter.
Utbildning: Ekonomistudier vid HHS.
Aktieinnehav i Diös: 2 070 aktier inom familjen.

> Tomas Mellberg

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.
Nuvarande funktion: Fastighetscontroller, Diös.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Internrevisor och redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvidden Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: Inga uppdrag.
Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös: 400 aktier.

> Maud Olofsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1955.
Nuvarande funktion: Egen företagare RomoNorr.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Centerpartiets ledare, vice statsminister samt närings- och energiminister.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i LKAB, Arise, Envac samt AF.
Utbildning: Gymnasium.
Aktieinnehav i Diös: 3 000 aktier.

> Thorsten Åsbjör

Styrelseledamot sedan 2005, född 1948.
Nuvarande funktion: Vice vd Humlegården Fastigheter.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Callander Arkitektkontor, vd FFNS Fastigheter, vice vd FFNS Gruppen.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i ett antal dotterbolag inom Humlegården Holding I-III samt Kista Kvadrat.
Utbildning: Arkitekt, LTH.
Aktieinnehav i Diös: 75 000 aktier.

KONCERNLEDNING



> Christer Sundin



> Kristina Grahn-Persson



> Anders Hedström



> Rolf Larsson



> Ida Magnusson



> Thomas Nilsson



> Bo Tjällén

> **Christer Sundin**

VD sedan juni 2005, född 1949.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Peak Business & Sport, Repallet, Destination Östersund, Fastigo samt Subo Konsult.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Hallström & Nisses Fastighets samt inhyrd ekonomischef för Knowlit och Korsnäs.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Diös: 295 124 aktier samt 50 572 aktier via bolag.

> **Kristina Grahn-Persson**

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

Styrelseuppdrag: Inga uppdrag.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Rekryteringskonsult Manpower, personaladministratör

Jämtlands läns landsting, teamassistent McKinsey & Company.

Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

> **Anders Hedström**

Marknadsområdeschef för Gävleborg sedan 2012 och anställd sedan 2005, född 1973.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Gävle Centrumsamverkan samt Fastighetsägarna Gävle/Dala.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Marknadsområdeschef AP Fastigheter.

Utbildning: Fastighetsekonom.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

> **Rolf Larsson**

CFO sedan 2005 och anställd sedan 2005, född 1964.

Styrelseuppdrag: Inga uppdrag.

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

Utbildning: Civilekonom och executive MBA.

Aktieinnehav i Diös: 3 754 aktier.

> **Ida Magnusson**

Koncernredovisningschef sedan 2009 och anställd sedan 2007, född 1981.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Swedbank Östersund samt Almi Mitt.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Revisor PwC.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

> **Thomas Nilsson**

Tillförordnad fastighetschef sedan 2013, född 1952.

Styrelseuppdrag: Inga uppdrag.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Klöver, regionchef inom Wihlborgs

samt Storheden.

Utbildning: Företagsekonom.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

> **Bo Tjällén**

Marknadsområdeschef för Västernorrland sedan 2012 och anställd sedan 2011, född 1959.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Handelskammaren Mittsveriges regionstyrelse.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Marknadsområdeschef Norrvidden Fastigheter,

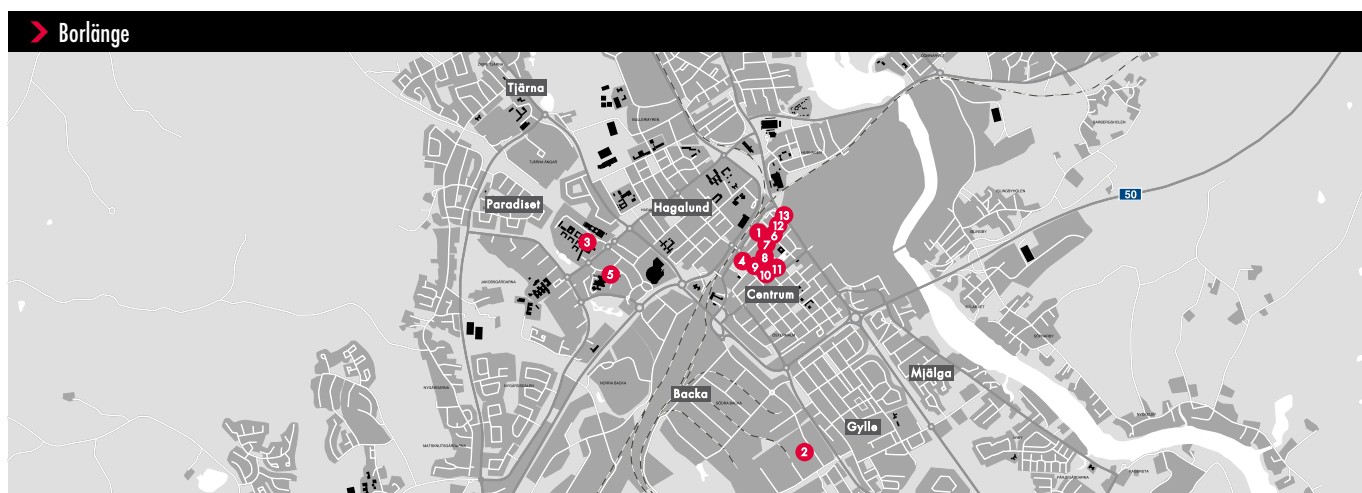
vd Fastighetsägarna Norr samt marknadsområdeschef Norrland Eucro Sverige.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

FASTIGHETS- FÖRTECKNING

FASTIGHETER DALARNA

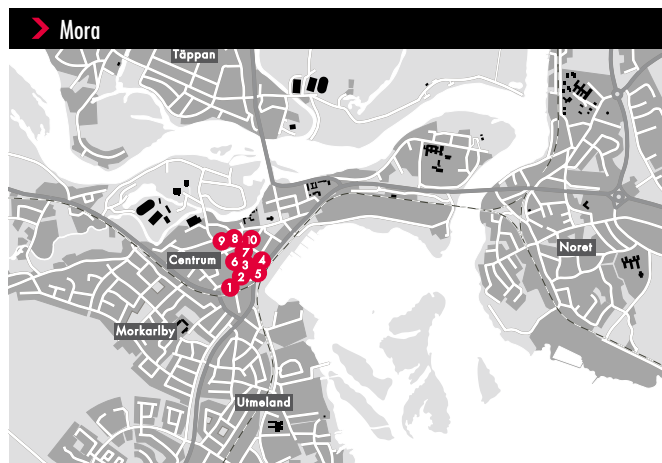
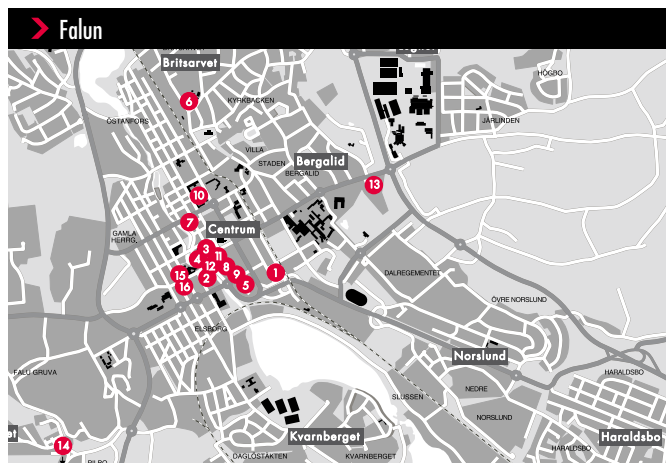


BORLÄNGE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
				Byggår/värdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Borlänge	1	Frigga 7	Målaregatan 1	1983/1983	2 196	122	1 276	–	–	3 594	4,2	90,1	17,6
Borlänge	2	Hammarén 6	Ham margatan 4-6	1973/1983	1 002	400	4 475	–	–	5 877	4,6	92,8	18,6
Borlänge	3	Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1980	32 681	49	–	–	795	33 525	40,9	98,8	158,0
Borlänge	4	Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1967/1988	2 773	370	2 646	–	1 302	7 091	9,2	93,3	38,8
Borlänge	5	Mälaren 3	Skomakargatan 18	1986/1986	883	–	–	–	350	1 233	1,4	70,5	9,4
Borlänge	6	Rolf 2	Borganäsvägen 43	1972/1983	5 628	58	560	–	482	6 728	5,8	87,9	–
Borlänge	7	Rolf 5	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	1952/1973	2 119	–	341	207	335	3 002	2,1	80,2	8,9
Borlänge	8	Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	1 631	823	3 589	401	–	6 444	5,1	84,7	20,7
Borlänge	9	Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	3 466	275	2 431	–	–	6 172	6,4	92,0	28,2
Borlänge	10	Sigrid 11	Stationsgatan 12	1971/1971	978	12	1 482	–	–	2 472	2,5	60,4	8,7
Borlänge	11	Tyr 10, Valhall 1 (2 fastigheter)	Wallingatan 37	1972/1974	6 534	32	72	–	–	6 638	6,2	100,0	25,5
Borlänge	12	Verdandi 9	Borganäsvägen 42-44	1929/1949	861	2 727	834	–	4 701	9 123	2,6	54,3	11,4
Borlänge	13	Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1971/1971	1 415	361	1 192	195	–	3 163	6,0	65,6	27,6
SUMMA BORLÄNGE: 14 FASTIGHETER					62 167	5 229	18 898	803	7 965	95 062	97,0	90,8	373,4

MALUNG

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/värdeår	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
				Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Malung	Fisken 5	Grönlandsvägen 23	1967/1967	93	–	2 298	–	–	390	2 781	2,9	97,7	8,4
Malung	Mobyarna 113:4	Västra Industrigatan	1966/1977	15	24 413	–	–	–	–	24 428	7,5	91,2	21,0
SUMMA MALUNG: 2 FASTIGHETER				108	24 413	2 298	–	–	390	27 209	10,4	93,3	29,4



FALUN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Falun	1	Björken 8	Bergmästaregatan 2	1981/1981	2 277	41	–	86	–	2 404	2,3	38,3	11,8
Falun	2	Dalpilen 10	Myntgatan 20	1989/1989	2 273	–	224	–	662	3 159	3,2	96,8	15,0
Falun	3	Falan 20	Stora torget	1966/1975	15 905	518	5 854	–	1 084	23 361	35,6	92,2	181,4
Falun	4	Falan 22	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938/2009	–	–	619	471	600	1 690	1,9	98,6	21,5
Falun	5	G:a Bergsskolan 15	Holmgatan 14,26	1979/1979	1 670	–	8 420	–	–	10 090	10,0	86,1	48,4
Falun	6	Gullvivan 18	N Järnvägsgatan 2-4, Seminariegatan 3	1929/–	–	–	–	–	6 000	6 000	6,0	100,0	–
Falun	7	Hattmakaren 16	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980/1980	2 263	60	709	–	259	3 291	3,8	50,9	20,5
Falun	8	Holmen 7	Holmgatan 11	1978/1978	495	–	743	64	–	1 302	2,2	69,4	12,1
Falun	9	Holmen 8	Holmgatan 9	1970/1973	1 757	17	15 891	–	1 062	18 727	31,0	94,5	178,2
Falun	10	Kansliet 20	Nybrogatan 20	1950/1950	15 314	342	–	124	4 979	20 759	19,4	87,7	95,5
Falun	11	Köpmannen 3	Holmgatan 13	1929/1997	180	–	530	670	400	1 780	3,2	100,0	17,6
Falun	12	Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	325	33	1 395	1 687	–	3 440	4,6	99,7	26,6
Falun	13	Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1987/1987	233	–	–	86	1 655	1 974	1,9	100,0	1,7
Falun	14	Nedre Gruvriset 33:156	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003/2003	–	5 325	–	–	–	5 325	5,6	100,0	18,5
Falun	15	Nya Bergsskolan 4	Engelbrektsgratan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	1929/1950	1 183	984	–	–	–	2 167	1,5	0,0	6,2
Falun	16	Teatern 6	Engelbrektsgratan 25, Stiga- regatan 7A-B, Sturegatan 58	1929/1988	1 925	–	63	–	–	1 988	2,0	83,2	8,6
SUMMA FALUN: 16 FASTIGHETER					45 800	7 320	34 448	3 188	16 701	107 457	134,2	89,5	663,6

MORA

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Mora	1	Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	2 816	89	–	–	–	2 905	3,2	98,8	14,4
Mora	2	Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1958/1958	349	327	713	2 389	156	3 934	3,2	96,4	14,3
Mora	3	Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	1 026	105	447	–	223	1 801	2,4	97,3	9,2
Mora	4	Stranden 17:4	Moragatan 13	1960/1963	308	531	333	3 497	276	4 945	4,6	98,1	20,0
Mora	5	Stranden 17:6	Strandgatan 24	1964/1964	–	30	246	1 538	–	1 814	1,5	98,8	6,6
Mora	6	Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1970/1972	1 106	410	3 167	–	475	5 158	5,1	80,3	22,2
Mora	7	Stranden 19:6	Kyrkogatan 20	1977/1977	2 082	50	573	–	–	2 705	3,8	97,9	14,7
Mora	8	Stranden 20:2	Milläckersgatan 6	1968/1974	3 895	369	–	–	298	4 562	5,0	98,0	16,3
Mora	9	Stranden 20:4	Hantverkaregatan 14	1989/1989	2 365	–	–	–	507	2 872	3,7	100,0	17,1
Mora	10	Stranden 35:7, 35:8 (2 fastigheter)	Kyrkogatan 10	1920/2001	287	20	904	1 397	–	2 608	2,5	98,0	10,6
SUMMA MORA: 11 FASTIGHETER					14 234	1 931	6 383	8 821	1 935	33 304	35,0	95,7	145,4

SUMMA DALARNA

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
43 FASTIGHETER					122 309	38 893	62 027	12 812	26 991	263 032	276,6	90,8	1 211,8

FASTIGHETER GÄVLEBORG



GÄVLE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Gävle	1	Alderholmen 18:1	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	1929/1970	1 829	1 180	-	-	-	3 009	1,9	87,5	8,1
Gävle	2	Alderholmen 19:2	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	1977/1977	793	-	-	-	-	793	0,7	76,6	3,1
Gävle	3	Alderholmen 19:3	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	1929/1991	809	-	-	-	-	809	0,9	82,5	3,6
Gävle	4	Alderholmen 23:1	Elfbrinksgatan 2, Första Magasinsgatan 8, Norra Skeppsbron 7	1929/1950	1 766	-	-	-	-	1 766	1,7	71,1	6,9
Gävle	5	Alderholmen 24:3	Norra Skeppsbron 5A	1929/1929	1 155	-	-	-	-	1 155	1,0	65,0	4,3
Gävle	6	Alderholmen 24:5	Norra Skeppsbron 5B	1929/1950	1 181	-	-	-	-	1 181	1,2	76,1	4,3
Gävle	7	Brynäs 12:1	S:a Fältskärsgatan 10	1970/-	3 425	1 995	1 026	-	-	6 446	4,9	71,0	-
Gävle	8	Brynäs 34:9	Atlasgatan 12	1968/1968	-	3 498	-	-	-	3 498	1,0	100,0	7,9
Gävle	9	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	1980/1980	1 255	-	3 415	-	-	4 670	3,5	91,5	16,5
Gävle	10	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	1984/1989	2 384	-	625	-	-	3 009	2,6	83,3	13,9
Gävle	11	Hemsta 12:17	Skolgången 10	1988/1988	-	3 425	-	-	-	3 425	2,5	80,9	14,1
Gävle	12	Järvsta 63:3	Utjordsvägen 9A-H, 9J-O	1991/1991	848	2 232	-	-	-	3 080	1,8	93,9	8,6
Gävle	13	Kungsback 2:13	Nobelvägen 1	2001/2001	5 327	-	-	-	-	5 327	5,3	0,3	37,7
Gävle	14	Norr 11:4	Kaplangsgatan 12, 14, Norra Stapeltorgsgatan 11-13; Nygatan 9-11, 9A-I, 9K-N, 11A-I, 11K-M (Gävle)	1964/1986	1 132	489	3 467	4 940	180	10 208	9,2	78,2	75,6
Gävle	15	Norr 14:5	Norra Kansligatan 7-9, Norra Slottsgatan 8, 10, Nygatan 21, 23 (Gävle), Ruddammsgatan 24, 26	1971/1971	1 109	289	6 784	-	193	8 375	19,5	94,1	134,3
Gävle	16	Norr 16:5	Norra Köpmangatan 13, Norra Rådmanngatan 12, 12C, Nygatan 29-31 (Gävle)	1973/1973	6 385	479	258	-	-	7 122	9,3	98,1	53,2



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Gävle	17	Norr 19:4	Hattmakargatan 10, Nygatan 41	1966/1966	2 000	–	866	–	–	2 866	3,8	99,3	21,4
Gävle	18	Norr 23:5	Nygatan 22, N Rådmanngatan 8A-C, Drottninggatan 21	1959/1959	2 358	5	2 211	1 415	136	6 125	7,5	96,9	47,5
Gävle	19	Norr 26:1	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	1909/1950	1 168	200	–	88	–	1 456	1,3	64,4	8,0
Gävle	20	Norr 26:3	Hattmakargatan 6, Drottninggatan 33	1990/1990	2 578	–	220	209	–	3 007	3,4	97,8	23,2
Gävle	21	Norr 29:5	Drottninggatan 6, N Skeppargatan 5, N Stapeltorgsgatan 6	1985/1985	2 911	25	332	–	2 289	5 557	8,1	97,1	46,0
Gävle	22	Norr 30:5	N:a Slottsgatan 3A-B	1946/1946	–	–	303	1 464	1 245	3 012	2,9	98,6	20,7
Gävle	23	Norr 31:9	Kyrkogatan 17, Drottninggatan 16-18	1973/1973	6 491	1 572	11 500	–	2 972	22 535	29,0	94,0	157,8
Gävle	24	Norr 34:3	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	1995/1995	89	–	–	–	5 991	6 080	0,8	100,0	4,7
Gävle	25	Norr 40:3	Kyrkogatan 16, 18, Norra Kungsgatan 1, Norra Strandgatan 15-17	1971/1981	5 172	–	1 920	–	–	7 092	8,6	95,6	45,8
Gävle	26	Norr 6:7	Norra Köpmangatan 21, Norra Rådmanngatan 20, Staketgatan 32, 34	1971/1971	2 473	–	959	–	68	3 500	2,9	49,0	19,4
Gävle	27	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	1955/1977	1 981	2 057	–	–	–	4 038	2,2	96,7	8,1
Gävle	28	Näringen 12:2	Strömsbrovägen 12	1990/1990	–	592	–	–	–	592	0,5	85,3	2,1
Gävle	29	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	1968/1968	780	1 150	–	–	–	1 930	0,8	85,5	3,8
Gävle	30	Näringen 16:6	Kanalvägen 6	1981/1992	819	5 859	–	–	400	7 078	4,0	100,0	19,8
Gävle	31	Näringen 22:3	Beckasinvägen 15	Mark	–	–	–	–	–	–	0,2	89,2	1,4
Gävle	32	Näringen 5:15	Lötängsgatan 6-12	1966/1976	–	25 400	–	–	–	25 400	4,6	78,3	48,6
Gävle	33	Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	1968/1978	904	624	–	–	–	1 528	0,8	14,2	4,8
Gävle	34	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	1963/1995	–	5 945	–	–	–	5 945	2,4	95,1	14,1
Gävle	35	Sätra 107:7	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	1991/1991	3 134	75	–	–	–	3 209	4,0	97,2	22,2
Gävle	36	Söder 38:5	Södra Kansligatan 27, Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1957/1978	–	130	1 401	1 320	–	2 851	3,8	96,8	27,8
Gävle	37	Södertull 33:1	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,	1910/1970	2 466	791	3 113	–	4 678	11 048	10,5	89,3	21,3
Gävle	38	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsngatan 2-4	1972/1973	354	4 688	–	–	–	5 042	2,8	76,5	10,5
Gävle	39	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	1979/1983	–	2 223	–	–	–	2 223	1,6	100,0	5,6
Gävle	40	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	1975/1991	1 295	5 087	142	–	–	6 524	4,0	92,3	19,6
Gävle	41	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	1979/1979	688	9 928	2 530	–	123	13 269	9,9	95,6	33,9
Gävle	42	Väster 4:17	V:a Vägen 52	1973/1980	159	2 336	–	–	–	2 495	1,7	95,8	6,6
Gävle	43	Öster 10:1	Ö Hantverkargatan 62	1988/1988	1 193	–	–	–	–	1 193	1,0	59,8	5,0
SUMMA GÄVLE: 43 FASTIGHETER					68 411	82 274	41 072	9 436	18 275	219 468	190,1	87,8	1 041,8

LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN

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

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr	
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
SUMMA GÄVLEBORG													
52 FASTIGHETER					76 472	95 809	51 213	11 254	18 761	253 509	214,5	87,9	1 127,6

FASTIGHETER VÄSTERNORRLAND

> Härnösand



HÄRNÖSAND

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	1	Adjunkten 3	Backgränd 16, Brunnhus- gatan 8	1935/1940	751	–	–	684	–	1 435	1,1	84,9	4,3
Härnösand	2	Barkassen 3	Stationsgatan 2, Strand- gatan 3-5	1956/1956	246	67	424	–	13	750	0,5	100,0	1,6
Härnösand	3	Barken 9	Strandgatan 4	1970/1970	1 702	1 318	–	–	–	3 020	2,3	80,4	3,7
Härnösand	4	Börsen 1	Köpmangatan 9, Nybro- gatan 1, Skeppsbron 7	1929/1973	1 485	100	928	1 074	–	3 587	2,7	90,0	12,7
Härnösand	5	Fyrvaktaren 19	Långgatan 41, Skeppsbron 69-71	1974/1974	–	1 649	–	–	–	1 649	1,2	100,0	–
Härnösand	6	Guldsmeden 9	Stora Torget 3A-D, 4A-D, Trädgårdsgatan 2, Västra Kyrkogatan 1	1962/1973	2 259	91	1 479	–	–	3 829	3,6	65,0	13,8
Härnösand	7	Guldsmeden 10	Storgatan 23	1880/1930	–	–	424	591	–	1 015	0,8	88,6	3,3
Härnösand	8	Guldsmeden 11	Storgatan 25, Trädgårdsgatan 4-6	1962/1962	698	65	1 009	–	4	1 776	1,9	77,4	7,3



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	9	Kandidaten 3	Seminariegatan 11-33, Eriksbergsgränd 12A-B	1929/1986	–	150	–	1 789	–	1 939	1,7	99,3	6,6
Härnösand	10	Kopparslagaren 28	Storgatan 15, Västra Kyrkogatan 2-4	1958/1970	1 462	90	2 260	–	–	3 812	3,5	83,6	14,2
Härnösand	11	Kostern 1	Stationsgatan 7	1943/1964	–	1 172	–	–	–	1 172	0,8	68,4	1,4
Härnösand	12	Kullen 1:35	Bergsstigen 18	1993/1993	–	–	–	241	–	241	0,2	100,0	1,2
Härnösand	13	Köpmannen 9	Köpmangatan 5-7, Nybrogatan 2, Skeppsbron 3	1974/1983	2 519	361	1 142	759	1 035	5 816	5,3	79,9	23,5
Härnösand	14	Motorn 3	Matrosgatan 5	1974/–	50	1 576	–	–	90	1 716	0,4	64,1	–
Härnösand	15	Notarien 5	Eriksbergsgränd 6A-C, Norra Kyrkogatan 16A-C, 18A-D	1979/1979	328	–	–	5 467	–	5 795	5,2	92,3	19,8
Härnösand	16	Saltvik 2:68	Saltviksvägen 11	1989/1990	2 578	–	–	–	–	2 578	1,5	90,9	6,3
Härnösand	17	Skepparen 5,8 (2 fastigheter)	Storgatan 44A-D	1929/1986	216	–	–	767	–	983	0,9	91,0	3,3
Härnösand	18	Skepparen 6,7 (2 fastigheter)	–	Mark	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Härnösand	19	Skutan 8	Djuphamnsvägen 3-7	1965/1965	912	1 528	39	–	–	2 479	1,3	72,9	3,3
Härnösand	20	Stenhammar 1:209	Talgoxevägen 6	1993/1993	–	–	–	456	–	456	0,3	100,0	–
Härnösand	21	Smultronet 4	Utsiktsvägen 2	1989/1989	–	–	–	298	–	298	0,4	100,0	–
Härnösand	22	Städet 2,15 Svarven 1,3,15 (5 fastigheter)	Fiskaregatan 6, Strengbergsgatan 1, Brunnhusgatan 37, Fiskaregatan 4, Strengbergsgatan 2-4	1960/1960	20 187	3 523	126	–	840	24 676	5,5	38,3	19,4
Härnösand	23	Tullen 10	Köpmangatan 13	1983/1994	2 318	2 191	–	–	–	4 509	4,5	94,6	20,8
Härnösand	24	Åland 2:87	Ramsåsvägen 55A-B, 57A-B, 59A-B, 61A-B, 63A-B, 65A-B, 67A-B, 69A-B, 71A-B, 73A-B, 75A-B, 77A-B, 79A-B, 81A-B, 83A-B, 85A-B, 87A-B, 89A-B, 91A-B, 93A-B, 95A-B, 97A-B, 99A-B, 101A-B, 103A-B, 105A-B, 107A-B, 109A-B	1991/1992	–	–	–	3 548	–	3 548	2,5	72,2	6,0
Härnösand	25	Ön 2:53	Storgatan 28-30, Trädgårdsgatan 5	1983/1983	4 562	283	1 110	495	813	7 267	7,9	96,3	32,7
SUMMA HÄRNÖSAND: 31 FASTIGHETER					42 273	14 164	8 941	16 169	2 795	84 342	56,0	81,8	205,2



SUNDSVALL

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



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sundsvall	12	Försöket 2	Storgatan 24, Centralgatan 7, Esplanaden 4	1929/1951	513	-	651	-	-	1 164	1,3	95,9	8,8
Sundsvall	13	Glädjen 4,9 (2 fastigheter)	Storgatan 30-34, Thulegatan 3, Torggatan 2-4, Sjölgatan 23	1929/1969	4 644	792	10 979	537	-	16 951	33,2	92,7	199,7
Sundsvall	14	Hälsan 6	Storgatan 26, Centralgatan 6	1891/1930	1 039	77	989	1 281	-	3 385	5,6	95,2	33,0
Sundsvall	15	Hälsan 7	Storgatan 28, Centralgatan 4, Torggatan 1-3, Sjölgatan 15-17, 16-18	1929/1965	3 329	559	7 785	-	8	11 680	20,6	90,9	129,0
Sundsvall	16	Högom 3:170	Bergsgatan 130	1993/1993	4 623	244	-	-	-	4 867	4,7	79,4	20,4
Sundsvall	17	Högom 3:186	Tegelvägen 20-22	1990/1990	1 500	1 888	-	-	-	3 388	2,7	92,7	9,5
Sundsvall	18	Högom 3:189	Tegelvägen 17	-/1990	367	2 213	-	-	-	2 580	1,7	100,0	6,1
Sundsvall	19	Lagmannen 9	Fredsgatan 3-5, Södra Järnvägsgatan 23	1976/1976	4 501	22	-	-	-	4 523	4,7	83,4	23,1
Sundsvall	20	Lagret 4	Heffnersvägen 34	1942/1960	8 322	438	384	-	-	9 144	8,6	63,7	44,2
Sundsvall	21	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20, Lärilingsvägen 9, 13B	1978/1989	38	2 741	-	-	-	2 779	1,0	0,8	14,0
Sundsvall	22	Lyckan 6	Storgatan 36-40, Ågatan 1-5, 2-4, Thulegatan 2, Varvsgränd 1	1929/2012	107	162	8 973	152	2	9 396	19,0	84,1	143,6
Sundsvall	23	Målås 3:20	Birstavägen 21	1990/1990	-	3 116	-	-	-	3 116	2,0	99,3	5,7
Sundsvall	24	Nolby 7:139	Sandslävågen 3	1970/1970	150	5 561	-	-	-	5 711	2,1	75,6	4,3
Sundsvall	25	Norrbacka 12	Baldersvägen 15, Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	1968/1968	2 172	24	-	90	6 164	8 450	10,6	88,8	1,8
Sundsvall	26	Norrmalm 1:24	Universitetsallén 32	1987/1987	11 771	199	462	-	1 467	13 898	18,5	84,7	91,8
Sundsvall	27	Penningen 12	Storgatan 29, Varvsgränd 3	1929/1970	1 522	-	-	-	-	1 522	2,0	80,3	11,5
Sundsvall	28	Penningen 9	Storgatan 23-27, Thulegatan 4	1929/1960	1 469	124	2 371	96	1 759	5 819	9,3	92,7	14,5
Sundsvall	29	Rätten 1	Centralgatan 9, Esplanaden 6, Kyrkogatan 17, Rådhusgatan 20	1929/1993	1 185	-	-	935	-	2 120	2,8	99,5	20,6
Sundsvall	30	Rävsund 1:338	Pionvägen 5	1974/1995	-	14 249	-	-	-	14 249	2,0	38,1	12,5
Sundsvall	31	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	1991/1991	-	1 774	-	-	-	1 774	1,1	93,2	4,0
Sundsvall	32	Sköns Prästbord 1:69	Norra Förmansvägen 22	1989/1989	-	-	2 632	-	-	2 632	1,6	93,0	14,2
Sundsvall	33	Skönsberg 1:7, 1:8 (2 fastigheter)	Industrigatan 1, Ortviksvägen 2-4	1969/1969	3 333	73	1 252	-	-	4 658	5,4	100,0	23,4
Sundsvall	34	Skönsberg 1:73	Lagergatan 12-14	1988/1988	5 762	-	-	-	-	5 762	5,7	92,7	30,8
Sundsvall	35	Skönsmon 2:13	Kontorsvägen 8	1981/1981	481	3 332	-	-	-	3 813	2,5	99,4	8,5
Sundsvall	36	Skönsmon 2:4	Kolvägen 15	1989/1989	2 215	300	850	-	-	3 365	3,1	85,7	16,0
Sundsvall	37	Skönsmon 2:5	Kolvägen 19-21	1930/1980	2 719	-	-	-	-	2 719	3,3	95,5	14,5
Sundsvall	38	Skönsmon 2:97	Kolvägen 17	1959/1999	2 560	11	-	-	-	2 571	4,6	89,7	22,1
Sundsvall	39	Solhöjden 31	Bjälkvägen 13	1929/1940	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,5
Sundsvall	40	Stenstaden 1:14	Nya Hamngatan 21	2006/2006	1 488	-	-	-	73	1 561	2,3	96,5	1,2
Sundsvall	41	Venus 3	Storgatan 11, Kyrkogatan 12, Nybrogatan 9-11	1929/1950	2 380	13	1 624	1 202	-	5 219	5,8	88,3	34,8
Sundsvall	42	Vesta 4	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	1892/1930	354	-	200	574	274	1 402	2,0	98,1	10,9
Sundsvall	43	Västland 26:3	Finstavägen 36	1968/-	-	600	546	-	1 140	2 286	1,5	85,8	-
SUMMA SUNDSVALL: 47 FASTIGHETER					95 715	42 338	43 577	10 528	12 473	204 630	238,7	88,8	1 242,5

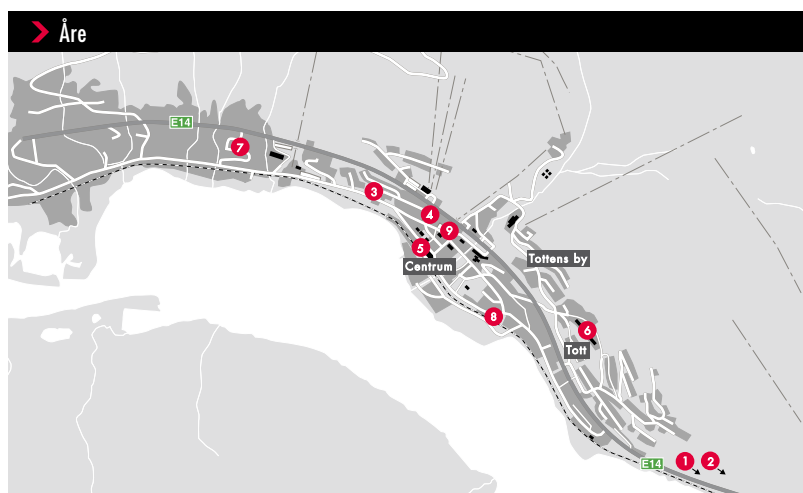
SOLLEFTEÅ, TIMRÅ, ÅNGE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr	
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Sollefteå	Staden 2:26, 2:29 (2 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Timrå	Vivsta 3:39	Köpmangatan 44	1983/1983	2 122	59	205	-	-	-	2 386	1,7	54,0	6,6
Ånge	Mallberget 1:15	Verkmästargatan 11	1995/1995	326	2 912	-	-	-	-	3 238	1,3	66,5	2,9
SUMMA SOLLEFTEÅ, TIMRÅ, ÅNGE: 4 FASTIGHETER					2 448	2 971	205	-	-	5 624	3,0	56,7	9,5

SUMMA VÄSTERNORRLAND

82 FASTIGHETER	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
	140 436	59 473	52 723	26 697	15 268	294 600	297,7	87,2	1 457,2

FASTIGHETER JÄMTLAND

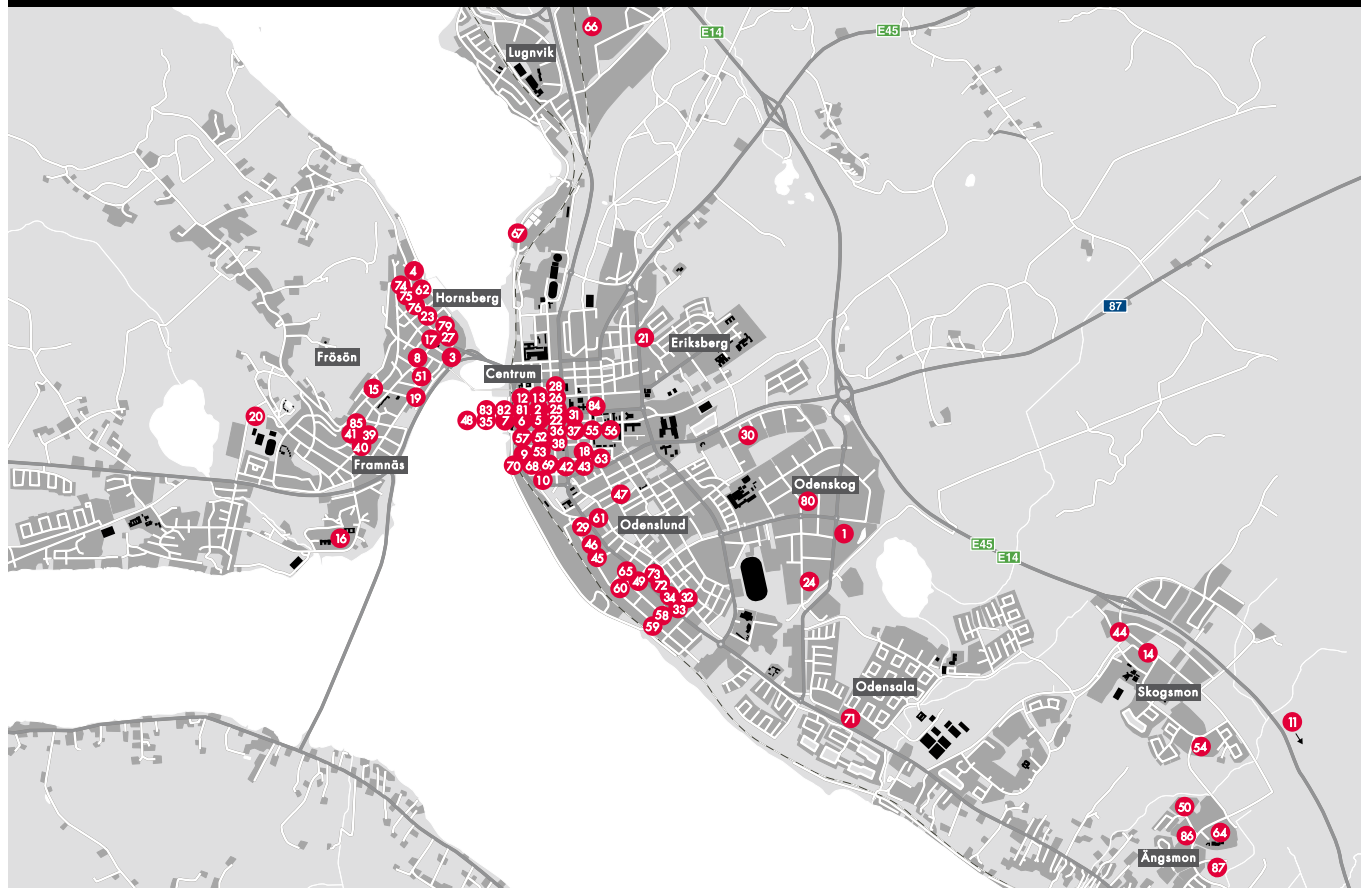


ÅRE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Åre	1	Arvesund 2:185 mfl. (24 fastigheter)	–	Mark	–	–	–	–	–	–	–	–	3,7
Åre	2	Hästen 4	Grönvägen 6A-C (Järpen)	1964/1980	–	–	–	971	–	971	0,8	84,4	3,1
Åre	3	Lien 2:7	Kabinbanelvägen 1	1929/2005	–	–	443	4 565	–	5 008	8,9	99,4	97,6
Åre	4	Mörviken 1:107	Kabinbanelvägen 22 (Hotell Åre Torg)	1985/2007	–	–	–	–	1 400	1 400	0,9	96,7	14,5
Åre	5	Mörviken 2:102	Sankt Olavs väg 33, 37	2006/2007	–	149	4 368	–	3 435	7 952	12	85,5	104,0
Åre	6	Totten 1:68	Kurortsvägen 20	1929/1929	3 173	830	–	–	6 870	10 873	9,9	69,6	74,2
Åre	7	Åre Lund 1:17	–	Mark	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Åre	8	Åre Prästbord 1:37	Årevägen 55	1990/1997	2 240	–	1 419	–	479	4 138	5,4	96,3	40,8
Åre	9	Åre Prästbord 1:76	Årevägen 78	2007/2007	–	22	2 006	648	399	3 075	8,6	92,3	64,2
SUMMA ÅRE: 32 FASTIGHETER					5 413	1 001	8 236	6 184	12 583	33 417	46,5	87,5	402,1



Östersund



ÖSTERSUND

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	1	Bandsågen 11	Hagvägen 17	1978/1978	1 106	299	–	–	–	1 405	1,3	98,9	4,9
Östersund	2	Barberaren 7	Biblioteksgatan 11, Prästgatan 28-30	1917/1992	–	–	381	775	200	1 356	2,0	100,0	21,5
Östersund	3	Befälhavaren 2	Frösövägen 3A-C	1983/1983	1 888	–	–	–	–	1 888	1,9	96,3	8,7
Östersund	4	Bergvik 10	Bergsgatan 44	1948/1987	–	–	–	746	–	746	0,8	98,0	5,6
Östersund	5	Boktryckaren 1	Köpmangatan 39, Biblio- teksgatan 6A-C, 8, Storgatan 32-34, 34A-B	1929/1929	1 231	159	1 488	489	–	3 367	3,2	68,8	22,2
Östersund	6	Boktryckaren 5	Köpmangatan 43, Postgränd 5	1929/1930	–	–	320	90	–	410	0,5	100,0	3,7
Östersund	7	Boktryckaren 6	Köpmangatan 41, 41B	1930/1991	341	–	–	212	–	553	0,6	100,0	4,3
Östersund	8	Bonden 3	Fritzhemsgatan 14	1988/1988	90	–	–	855	–	945	1,0	91,1	6,7
Östersund	9	Borgmästaren 4	Strandgatan 22, 22B-C	1992/1992	–	–	–	1 075	–	1 075	1,1	97,7	8,3
Östersund	10	Brandenburg 5	Brunnsgränd 6, Storgatan 61A-C	1960/1969	–	15	38	1 225	887	2 165	2,1	99,3	14,0
Östersund	11	Brunflo-Viken 5:2	Mariebyvägen 10A-Å, 12A-T	1992/1992	–	–	–	4 514	200	4 714	3,8	98,6	18,6
Östersund	12	Buntmakaren 2	Törnstens Gränd 11, Stortorget 8	1929/1950	842	124	575	153	–	1 694	2,1	91,2	14,5
Östersund	13	Buntmakaren 3	Prästgatan 22-24, Stortorget 10, Törnstens Gränd 13	1963/1963	1 178	170	1 107	–	81	2 536	2,7	93,7	21,6
Östersund	14	Busken 1	Splintvägen 5	1991/1991	2 012	–	–	–	–	2 012	1,6	40,7	5,4
Östersund	15	Fabrikören 3	Byvägen 74	1945/1986	–	–	–	458	–	458	0,5	98,7	3,2
Östersund	16	Frösö 3:7	Öneslingan, Önevägen	1929/2004	12 884	1 670	140	1 418	23 879	39 991	36,7	83,2	44,4
Östersund	17	Frösö 6:22, 6:30 (2 fastigheter)	Fjällgatan 10A-B	1945/1984	–	10	–	926	–	936	0,9	99,3	6,3
Östersund	18	Förskinnets 6	S:a Gröngatan 39	1971/1971	208	–	–	1 431	–	1 639	1,7	99,8	11,3
Östersund	19	Gubbakern 8	Frösövägen 19	1937/1937	–	–	94	561	5	660	0,6	99,7	3,9
Östersund	20	Guckuskon 1	Lövstavägen 6	1992/1992	1 643	–	–	–	–	1 643	1,4	66,4	5,6

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Östersund	21	Gårdvaren 1	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	1963/1992	-	59	-	2 791	-	2 850	2,6	98,7	17,9	
Östersund	22	Gästgivaren 3,6 (2 fastigheter)	Hamngatan 11, Prästgatan 40	1945/1945	449	-	1 162	465	182	2 258	2,4	72,8	15,8	
Östersund	23	Handlanden 4	Hornsgatan 16A-B	1954/1954	-	30	-	1 225	-	1 255	1,2	97,2	7,4	
Östersund	24	Hejaren 5	Odenskogsvägen 35-37	1960/1978	617	9 733	725	-	-	11 075	5,9	76,1	27,2	
Östersund	25	Häradshövdingen 1	Prästgatan 29, Törnstens Gränd 14	1965/1965	173	49	697	465	432	1 816	2,2	97,8	15,4	
Östersund	26	Häradshövdingen 6	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	1910/1948	476	70	691	416	624	2 277	2,6	87,5	19,8	
Östersund	27	Kommunalmannen 4	Bergsgatan 5, Fjällgatan 4A-C, Fritzhemsgatan 1A-F	1966/1971	3 461	1 710	-	-	-	5 171	4,6	17,9	15,1	
Östersund	28	Kopparslagaren 3	Prästgatan 21, Samuel Permans Gata 7-9	1929/1978	3 513	-	595	990	5	5 103	4,9	97,5	33,9	
Östersund	29	Kräftan 6	Rådhusgatan 82	1969/1989	1 203	-	-	-	1 615	2 818	3,2	73,0	21,6	
Östersund	30	Körfältet 11	Körfältsvägen 4	1973/1973	-	-	-	-	2 187	2 187	2,1	88,6	9,2	
Östersund	31	Logen 6	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18A-C	1938/1975	1 622	-	985	1 450	1 959	6 016	5,9	81,0	42,7	
Östersund	32	Lutfisken 2	Odensviksvägen 19, Brunflövågen 66	1987/1987	110	-	-	1 447	-	1 557	1,5	95,4	10,9	
Östersund	33	Lutfisken 4,5 (2 fastigheter)	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	1989/1989	24	-	-	2 003	-	2 027	2,0	99,7	14,9	
Östersund	34	Lutfisken 9	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	1988/1988	-	47	-	2 684	-	2 731	2,9	97,9	20,0	
Östersund	35	Läkaren 12,13,14 (3 fastigheter)	Storgatan 27, Zätagränd 2-4, Biblioteksgatan 10, Storgatan 29, Zätagränd 1-11, 6-8, Postgränd 11, Prästgatan 32-36, Stor- gatan 31, Zätagränd 10-14	1970/1970	4 860	252	6 084	1 306	822	13 324	16,6	97,4	120,2	
Östersund	36	Magistern 1	Kyrkgatan 43, 43B	1984/1984	2 080	-	335	-	-	2 415	3,0	85,4	17,5	
Östersund	37	Magistern 2	Postgränd 20, Rådhusgatan 46	1990/1990	1 954	-	-	-	-	1 954	2,4	85,9	15,7	
Östersund	38	Magistern 5	Hamngatan 17-19, Kyrkgatan 45	1954/1964	1 843	65	1 408	86	-	3 402	3,7	81,1	23,9	
Östersund	39	Majoren 5	Örjansvägen 10, Östbergsvägen 11	1955/1955	-	-	-	488	-	488	0,4	98,6	2,9	
Östersund	40	Majoren 6	Örjansvägen 12	1991/1991	-	-	-	708	-	708	0,8	89,6	-	
Östersund	41	Majoren 9	Fritzhemsgatan 49, Östbergsvägen 13A-B	1956/1956	38	-	-	1 409	10	1 457	1,2	99,2	8,3	
Östersund	42	Motboken 1	Rådhusgatan 37	1984/1984	2 109	742	-	-	12	2 863	3,8	74,0	14,8	
Östersund	43	Motboken 3	Södra Gröngatan 38A-B	1939/1939	30	9	-	1 070	-	1 109	1,3	98,7	8,2	
Östersund	44	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	1984/1984	-	918	-	-	-	918	0,7	100,0	2,4	
Östersund	45	Musslan 13	Bangårdsgatan 27	1956/1956	-	1 017	-	-	-	1 017	0,4	63,8	3,3	
Östersund	46	Musslan 16	Bangårdsgatan 21, 23-25, Fabriksgatan 3, Furutorpsgatan 2, Rådhusgatan 90, 94	1938/1977	1 252	1 558	3 929	145	-	6 884	4,4	84,1	25,0	
Östersund	47	Myrten 5	Allégatan 13, Bryggar- gränd 6, Ringvägen 31, Tingsgatan 12	1969/1979	2 835	-	-	-	-	2 835	3,0	100,0	14,3	
Östersund	48	Månadsmötet 8	Kyrkgatan 64, Prästgatan 45	1966/1966	1 983	408	4 805	-	27	7 223	13,9	79,9	87,0	
Östersund	49	Nejonögat 3	Rådhusgatan 104	1945/1973	4 991	630	-	-	-	5 621	6,6	96,0	37,1	
Östersund	50	Nordsvensken 1	Havrevägen 36-168	1991/1991	-	-	-	6 779	-	6 779	5,6	98,4	37,9	
Östersund	51	Odlaren 5	Ruuthsvägen 3	1991/1991	-	-	-	938	-	938	1,1	97,8	7,4	
Östersund	52	Pantbanken 1	Hamngatan 10, 10B, Storgatan 39	1929/1929	1 429	100	661	337	-	2 527	3,0	96,3	17,0	
Östersund	53	Pantbanken 5	Prästgatan 46, 46B, Thoméegränd 11	1985/1985	698	-	640	597	-	1 935	2,8	96,3	18,0	
Östersund	54	Parketten 6	Skogvaktarvägen 1-139	1989/1989	-	-	-	5 331	-	5 331	4,5	98,8	23,6	
Östersund	55	Postiljonen 6	Kyrkgatan 60-62	1913/1967	6 261	1 541	175	-	18	7 995	8,6	86,5	51,0	
Östersund	56	Postiljonen 9	Hamngatan 13, Prästgatan 39-43	1966/1991	1 559	20	3 632	910	74	6 195	7,9	83,7	58,7	
Östersund	57	Riksbanken 7	Storgatan 46	1974/1979	4 153	-	-	-	-	4 153	6,1	100,0	29,9	
Östersund	58	Rudan 2	Tjalmargatan 4-8	1959/1972	1 726	977	855	-	-	3 558	1,9	50,6	11,1	
Östersund	59	Rudan 4	Bangårdsgatan 55-57, Odensviksvägen 5, 7, Tjalmargatan 2	1966/1966	2 483	100	1 375	-	-	3 958	3,6	81,6	1,3	



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	60	Sarven 21	Bangårdsgatan 41-43	1964/1964	-	450	3 709	-	-	4 159	2,2	66,4	12,5
Östersund	61	Siken 10	Nedre Frejagatan 5	1989/1989	-	8	-	342	-	350	0,4	97,6	2,8
Östersund	62	Sjökaptenen 8	Bergsgatan 30A-B	1946/1946	-	-	-	710	-	710	0,7	95,0	4,4
Östersund	63	Skogsskiftet 5	Tullgatan 26, Regementsgatan 44-48	1986/1986	-	-	-	2 531	-	2 531	2,7	99,3	19,9
Östersund	64	Slätterängen 7	Nekvägen 2-92, Skylvägen 5-59	1992/1992	-	-	-	5 727	-	5 727	4,7	98,6	26,0
Östersund	65	Snäckan 25	Rådhusgatan 100	1985/1985	1 519	1 949	-	-	-	3 468	3,4	95,8	20,3
Östersund	66	Sprinten 4	Ställverksvägen 1	1975/1975	456	12 736	-	-	-	13 192	4,9	45,9	19,2
Östersund	67	Spökis 1	Lugnviksvägen 3	1950/1999	-	1 045	-	-	-	1 045	1,0	67,8	3,3
Östersund	68	Staben 14	Prästgatan 54, 54A-D, Storgatan 51A-B	1992/1992	180	-	262	3 181	30	3 653	4,3	91,5	12,7
Östersund	69	Staben 2	Prästgatan 48A, 48B, 48C, Thoméegränd 12	1985/1985	1 002	-	-	202	15	1 219	1,6	91,6	11,7
Östersund	70	Staben 6	Storgatan 53A-D	1931/1990	-	50	-	1 287	216	1 553	1,4	99,7	11,3
Östersund	71	Stallet 10	Lingonvägen 7B	1951/1951	1 700	-	-	-	-	1 700	3,4	100,0	0,3
Östersund	72	Strömningen 6	Rådhusgatan 107A-B	1948/1950	163	-	-	750	-	913	0,9	95,2	5,4
Östersund	73	Strömningen 7	Rådhusgatan 105A-B	1952/1952	125	-	33	849	-	1 007	0,9	97,2	5,6
Östersund	74	Svarvaren 1	Bergsgatan 31A-B	1948/1991	50	-	60	599	-	709	0,7	97,2	4,9
Östersund	75	Svarvaren 2	Bergsgatan 29A-B	1948/1948	-	50	50	578	-	678	0,6	98,9	3,8
Östersund	76	Svarvaren 4	Bergsgatan 25, 25A-B, Kaptensgatan 6A-E	1946/1988	48	-	141	976	-	1 165	1,2	99,2	8,0
Östersund	77	Söre 5:26	Ängevägen 2A-E (Lit)	1989/1989	-	-	-	2 176	-	2 176	2,0	97,2	7,7
Östersund	78	Söre 5:74	Näsvägen 1A-B (Lit)	1989/1989	-	-	95	923	-	1 018	0,9	94,4	3,3
Östersund	79	Tivolit 2	Hornsgatan 8, 8A-B	1943/1986	93	24	-	1 110	-	1 227	1,2	99,4	8,0
Östersund	80	Traktorn 6	Odenskogsvägen 13-17	1975/1990	2 351	-	-	-	-	2 351	2,2	61,9	9,8
Östersund	81	Traktören 10	Prästgatan 25	1929/1960	1 520	23	-	667	10	2 220	2,8	89,5	19,5
Östersund	82	Traktören 5	Prästgatan 27, Törnstens Gränd 15	1930/1930	426	-	994	260	-	1 680	2,1	91,7	12,5
Östersund	83	Traktören 9	Kyrkgatan 42, Samuel Permans Gata 10	1937/1937	-	10	470	625	-	1 105	1,1	100,0	7,0
Östersund	84	Vadmalsväven 5	Regementsgatan 13-15	1988/1992	-	-	-	2 101	-	2 101	2,3	99,3	16,5
Östersund	85	Valkyrian 1	Fritzhemsgatan 58-62, Östmundstigen 5-11	1963/1963	-	-	-	1 982	-	1 982	1,8	98,7	12,5
Östersund	86	Varmblodet 1	Havrevägen 9-43	1991/1991	-	-	-	5 671	183	5 854	5,2	98,0	28,3
Östersund	87	Ångsbetet 4	Skördevägen 1-44	1992/1992	-	-	-	3 600	-	3 600	3,0	98,5	21,5
SUMMA ÖSTERSUND: 92 FASTIGHETER					86 987	38 827	38 711	85 814	33 673	284 012	277,4	87,1	1 461,7

BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr	
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Bräcke	Bräcke 4:4	Svedjegatan 20	2000/2000	-	12 000	-	-	-	-	12 000	2,4	0,0	4,5
Sveg	Kilen 1	Fjällvägen 7, Genvägen (1)	1960/1980	1 238	-	-	-	-	-	1 238	1,4	90,7	3,3
Sveg	Kopparslagaren 5	Södra Hantverksgatan 4	1983/1987	1 300	4 041	-	-	-	-	5 341	3,5	68,2	5,5
Sveg	Moroten 9	Grängsgatan 17	1979/1979	1 192	1 242	213	-	-	-	2 647	1,8	42,9	3,9
SUMMA BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN: 4 FASTIGHETER				3 730	17 283	213	-	-	-	21 226	9,1	49,5	17,2

SUMMA JÄMTLAND	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
128 FASTIGHETER	96 130	57 111	47 160	91 998	46 256	338 654	333,0	86,2	1 881,0

FASTIGHETER VÄSTERBOTTEN

> Skellefteå



SKELLEFTEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Skellefteå	1	Höken 2	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	1944/1960	2 546	335	–	871	–	3 752	4,0	97,7	20,7
Skellefteå	2	Idun 6	Nygatan 47	1933/1960	993	342	4 196	–	1 103	6 634	2,4	80,3	11,7
Skellefteå	3	Idun 12	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	1961/1985	30	13	1 485	240	–	1 768	7,5	99,5	46,8
Skellefteå	4	Kastor 6	Stationsgatan 21	1966/1973	1 650	–	–	–	–	1 650	1,8	100,0	6,5
Skellefteå	5	Lekatten 9	Nygatan 46-48, Storgatan 43A-B, Trädgårdsgatan 8	1960/1960	2 423	171	7 117	2 893	710	13 314	14,7	95,1	78,0
Skellefteå	6	Loke 7	Hörnällgatan 13, Nygatan 51, Torget 2	1975/1986	3 041	272	1 232	364	3 835	8 744	9,9	98,1	63,4
Skellefteå	7	Motorn 18	Plätvägen 3	1990/1990	2 624	952	926	–	–	4 502	2,7	89,4	10,1
Skellefteå	8	Orion 8	Kanalgatan 41A-B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	1966/1985	883	397	873	979	394	3 526	3,2	87,5	14,9
Skellefteå	9	Polaris 8	Kanalgatan 45A-B, Kanalgatan 49, Torggatan 2	1945/1960	1 830	401	629	–	–	2 860	3,6	98,8	13,2
Skellefteå	10	Service 1	Servicegatan 1	1991/1993	3 442	2 622	–	–	–	6 064	4,4	88,6	18,7
SUMMA SKELLEFTEÅ: 10 FASTIGHETER					19 462	5 505	16 458	5 347	6 042	52 814	54,2	94,8	284,0



UMEÅ

kvm

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Umeå	1	Björnjägaren 1	Björnvägen 9	1976/1981	–	–	4 008	–	–	4 008	4,2	91,4	24,6
Umeå	2	Cisternen 3,4 (2 fastigheter)	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	1980/1981	1 509	739	–	–	–	2 248	1,4	42,1	9,6
Umeå	3	Formen 2	Formvägen 3	1978/1978	–	–	1 941	–	–	1 941	1,9	87,2	11,8
Umeå	4	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	1991/1991	240	960	–	–	–	1 200	0,9	100,0	3,8
Umeå	5	Hantverkaren 1	Per Jans Väg 1-3	1960/1970	–	35	–	1 222	–	1 257	1,1	99,0	10,2
Umeå	6	Karbinen 13	Östra Kyrkogatan 45-47	1976/1992	100	–	–	1 508	–	1 608	1,6	99,5	16,4
Umeå	7	Kedjan 4	Gräddvägen 7	1991/1991	1 783	98	–	–	–	1 881	2,2	97,8	9,9
Umeå	8	Kolven 4	Spärvägen 8	1967/1975	1 007	1 861	2 697	–	–	5 565	4,2	92,5	12,5
Umeå	9	Kopplingen 6	Pendelgatan 2, Rondellgatan 3	1986/1986	3 815	399	–	–	–	4 214	4,6	85,0	19,5
Umeå	10	Krukan 16	Mjölkvägen 28-56	1991/1991	–	–	–	4 133	–	4 133	4,1	99,2	25,8
Umeå	11	Krukan 18	Filgränd 11-21, 25-29	1991/1991	–	–	–	2 330	–	2 330	2,3	98,1	16,2
Umeå	12	Kärran 9	Löpevägen 15-17	1991/1991	–	955	–	–	–	955	0,5	99,4	4,3
Umeå	13	Pumpen 3	Spärvägen 20	1967/1967	4 060	5 835	497	–	–	10 392	4,2	51,7	13,6
Umeå	14	Rind 5	Nygatan 23-25, Vasagatan 17-19	1964/1972	6 239	–	–	342	–	6 581	9,0	99,8	60,8
Umeå	15	Röbbäck 30:94;30:113 (2 fastigheter)	Täktvägen 4, Täktvägen 6	1989/1991	–	5 110	–	–	–	5 110	3,0	99,0	16,5
Umeå	16	Saga 3	Götgatan 1-3, Magasins- gatan 4, Nygatan 16, Skolgatan 47	1964/1972	2 466	101	1 119	–	630	4 316	6,3	93,7	34,2
Umeå	17	Skarpskytten 3	Bankgatan 10, 10A-B, Kungsgatan 45, Skol- gatan 44, Västra Esplana- den 7A-B, 9A-B	1957/1990	1 508	286	1 142	2 884	556	6 376	6,7	94,2	52,7
Umeå	18	Stigbygel 2	Signalvägen 12	1973/–	–	4 321	–	–	–	4 321	3,3	98,8	–

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Umeå	19	Stipendiet 2	Ekonomstråket 1-3, 7, 11, Examensvägen 3	1970/1980	1 717	–	5 871	1 673	–	9 261	9,6	83,8	54,2
Umeå	20	Syllen 14	Industrivägen 28	1967/1976	760	1 377	273	–	–	2 410	1,6	82,0	7,6
Umeå	21	Tändstiftet 2	Norra Obbolavägen 118	1987/1987	2 260	–	–	–	–	2 260	1,5	100,0	9,1
Umeå	22	Vale 17	Kungsgatan 69-73, 69B-C, 71B, 73B, Vasagatan 10, 10B-C, Västra Kyrkogatan 9	1969/1975	5 689	576	5 327	913	1 808	14 313	21,0	91,6	168,3
Umeå	23	Vittergubben 1,4 (2 fastigheter)	Folkrovägen 32-78, Folkrovägen 1-27, 29A-B	1989/2000	–	–	–	2 963	66	3 029	2,7	99,4	21,9
SUMMA UMEÅ: 26 FASTIGHETER					33 153	22 653	22 875	17 968	3 060	99 709	97,9	90,7	603,5

LYCKSELE, VILHELMINA

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr	
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Lycksele	Stadshuset 7	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	1984/–	278	816	394	–	50	1 538	1,3	95,1	–	
Vilhelmina	Matsdal 1:144	Matsdal 611	Mark	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Vilhelmina	Plasten 1	Sälggatan 1	1972/1972	374	12 732	–	–	–	13 106	1,7	100,0	6,3	
Vilhelmina	Granberg 1:59,1:76 (2 fastigheter)	Terminalgatan 2A, 2B, Terminalgatan 2C-D, 4-6	1982/1988	2 737	7 127	–	–	–	9 864	5,2	70,1	11,9	
SUMMA LYCKSELE, VILHELMINA: 5 FASTIGHETER					3 389	20 675	394	–	50	24 508	8,2	80,5	18,2

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr	
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
SUMMA VÄSTERBOTTEN					56 004	48 833	39 727	23 315	9 152	177 031	160,3	91,6	905,7
41 FASTIGHETER													



FASTIGHETER NORRBOTTEN



LULEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
Luleå	1	Abborren 11	Storgatan 36, 36A, Köpmangatan 45, Skomakargatan 19	1962/1986	–	543	9 161	–	12	9 715	30,5	95,6	186,0	
Luleå	2	Bergnåset 2:671	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28A-B	1962/1986	7 335	3 798	–	–	2 090	13 223	7,9	43,7	16,6	
Luleå	3	Braxen 1	Köpmangatan (32), 34, Smedjegatan 12-16, Stationsgatan 45	1987/1987	7 468	174	324	–	144	8 110	11,9	99,4	72,0	
Luleå	4	Braxen 2	Köpmangatan 36A- Stationsgatan 47A-B	1985/1985	303	–	448	–	–	751	3,6	99,0	23,9	
Luleå	5	Djuret 3	Blomgatan 17	1946/–	628	6 626	107	–	266	7 627	5,9	87,4	–	
Luleå	6	Gösen 7	Sandviksgatan 81	1987/1987	2 003	158	–	–	290	2 451	2,3	99,3	15,7	
Luleå	7	Humlan 6	Sandviksgatan 12, Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	1970/1980	7 685	530	–	–	1 544	9 759	8,1	90,6	39,6	
Luleå	8	Mörten 1	Köpmangatan 38, 40A-C	1985/1986	4 673	314	270	–	12	5 269	6,4	98,7	40,0	
Luleå	9	Pelikanen 6	Smedjegatan 1	1942/1990	3 930	90	–	–	–	4 020	5,1	88,6	30,2	
Luleå	10	Porsön 1:423	Aurorum	1989/2002	19 528	68	–	–	185	19 781	25,8	89,4	126,0	
Luleå	11	Rudan 7	Skomakargatan 18B, Storgatan 40A-G	1936/1961	–	–	850	1 288	–	2 138	3,5	100,0	25,5	
Luleå	12	Rättan 18	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953/1953	3 350	–	10	–	90	3 450	4,1	65,4	31,8	
Luleå	13	Siken 7	Sandviksgatan 55, Smedjegatan 8-10, 10A, Stationsgatan 50 (52)	1989/1989	4 079	10	859	–	–	4 948	6,7	98,3	42,0	
Luleå	14	Simpan 1	Köpmangatan 42, 44A-B, 46, Kungsgatan 11-13, 13A-B	1951/1960	3 721	–	385	675	5	4 786	6,2	96,8	40,4	
Luleå	15	Strutsen 6	Nygatan 18, Storgatan 27, 27A-C	1958/1958	1 023	–	436	1 598	20	3 077	4,1	99,7	30,9	
Luleå	16	Stören 17	Bangårdsgatan 12, 12A, Småbåtsgatan 3-7	1989/1990	4 630	2 781	5 230	–	10	12 651	10,2	97,1	27,5	
Luleå	17	Tjädern 17	Nygatan 13-15, Skeppsbrogatan 24, Storgatan 25, 25A	1965/1988	–	–	4 360	–	54	4 414	8,0	96,3	42,8	
Luleå	18	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	1964/1964	3 905	–	–	–	–	3 905	5,0	100,0	20,9	
SUMMA LULEÅ: 18 FASTIGHETER					74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	155,3	91,5	811,8	

SUMMA NORRBOTTEN	kvm						Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
18 FASTIGHETER	74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	155,3	91,5	811,8	

TOTALT DIÖS	kvm						Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt					
364 FASTIGHETER	565 613	315 210	275 289	169 636	121 149	1 446 900	1 437	88,7	7 395,1	



DEFINITIONER

> FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

SYSSELSATT KAPITAL

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

> AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

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

UTDELNING PER AKTIE

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

> FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

FASTIGHETSKATEGORI

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

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FEMÅRS- ÖVERSIKT

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

RESULTATRÄKNING

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	1 292	1 300	587	486	463
Övriga intäkter	15	31	15	13	15
Fastighetskostnader	-569	-565	-274	-214	-204
Driftöverskott	738	766	327	286	273
Central administration	-84	-98 ¹	-51 ²	-35	-36
Resultat från finansiella poster	-300	-329	-144	-122	-106
Rörelseresultat	354	340	132	128	131
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	68	-76	-88	4	32
Värdeförändring fastigheter, realiserad	11	9	32	11	1
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-35	180	175	163	-53
Resultat före skatt	398	452	251	306	111
Aktuell skatt	-15	-6	-8	-10	-2
Uppskjuten skatt	-62	-14	-66	-62	-3
Minoritetens andel	-2	3	-5	4	1
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	323	428	182	230	104

1 Varav 38 mkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

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

BALANSRÄKNING

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Förvaltningsfastigheter	11 823	11 878	11 562	5 204	3 906
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	12	14	9	11
Immateriella anläggningstillgångar	4	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	9	11	19	6	8
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	37	120
Kortfristiga fordringar	91	172	180	52	46
Likvida medel	121	120	104	61	49
TILLGÅNGAR	12 055	12 193	11 879	5 369	4 140
Eget kapital	3 235	3 086	2 724	1 518	1 155
Uppskjuten skatteskuld	655	593	556	-	-
Långfristiga skulder	7 666	7 895	8 013	3 654	2 472
Kortfristiga skulder	499	619	585	196	514
SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 055	12 193	11 879	5 369	4 141

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334	313	173	39	87
Kassaflöde från investeringsverksamheten	68	-107	-592	-537	-49
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-401	-190	462	510	-26
Årets kassaflöde	1	16	43	12	12
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	121	120	104	61	49

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Avkastning på eget kapital, %	10,2	14,7	8,6	17,2	9,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	6,5	4,6	9,0	5,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,1	6,8	4,8	9,8	6,0
Soliditet, %	26,8	25,3	22,9	28,3	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,8	66,4	69,2	69,9	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	1,9	2,0	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,9	2,4	2,4

DATA PER AKTIE

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat per aktie, kr	4,3	5,7	4,6	6,7	3,1
Eget kapital per aktie, kr	43,3	41,3	36,5	40,6	34,0
Kassaflöde per aktie, kr	4,6	4,5	3,2	3,6	3,9
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	74 729	74 729	39 771	34 148	33 968
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	37 365	33 968
Utdelning per aktie, kr	2,30 ¹	2,30	1,10	1,75	1,75

1 Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2013	2012	2011	2010	2009
Antal fastigheter	364	378	385	142	114
Uthyrbar yta, kvm	1 446 900	1 504 738	1 516 549	699 670	547 350
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	11 823	11 878	11 562	5 204	3 906
Hysesvärde, mkr	1 457	1 464	655	537	512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	88,8	89,6	90,5	90,4
Överskottsgrad, %	57,1	58,9	55,8	58,8	59,0



Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter AB i samarbete med Solberg samt Novus Kommunikation AB. Lyssna Kommunikation har bidragit till bland annat avsnitten om Hållbarhet och Marknad.

Foto: Tina Stafrén (merparten av foton) samt Kristofer Lönnå.

Tryckeri: Göteborgstryckeriet.

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



LÄS MER PÅ DIÖS.SE

Diös

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