





ANTAL
FASTIGHETER

339



FASTIGHETS-
VÄRDE, MDR

19,5



ANTAL
MEDARBETARE

156



UTHYRNINGSBAR
AREA, TKVM

1 553

ÅRET I KORTHET

- > HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 28 PROCENT OCH UPPGICK TILL 1 700 MKR (1 323)
- > DRIFTÖVERSKOTTET ÖKADE TILL 1 080 MKR (806)
- > FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE TILL 822 MKR (539)
- > VÄRDEFÖRÄNDRINGARNA PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 412 MKR (327)
- > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ DERIVAT UPPGICK TILL 27 MKR (91)
- > ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 1 029 MKR (832)
- > SAMTLIGA FINANSIELLA MÅL ÖVERTRÄFFAS
- > 32 FASTIGHETER TILLTRÄDDES I UMEÅ, LULEÅ OCH SUNDSVALL OCH INGÅR I VÅRT RESULTAT FRÅN DEN 1 FEBRUARI
- > STYRELSEN FÖRESLÅR EN ÖKAD UTDELNING OM 45 PROCENT TILL 2,90 KR (2,00) PER AKTIE JÄMNT FÖRDELAD PÅ TVÅ UTDELNINGSTILLFÄLLEN



VISION

Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

VÄLKOMMEN TILL DIÖS

Diös är norra Sveriges marknadsledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i centrum i tio tillväxtorter. Vår strategi är stadsutveckling. Genom att utveckla våra fastigheter med attraktiva mötesplatser, butiker, kontor och bostäder möjliggör vi tillväxt för våra hyresgäster, för våra orter och för oss själva. Affärer och relationer är nyckeln för fortsatt framgång. Vi möter hyresgästens behov genom lokal närvaro, hög kompetens och långsiktigt hållbar utveckling.

AFFÄRSIDÉ

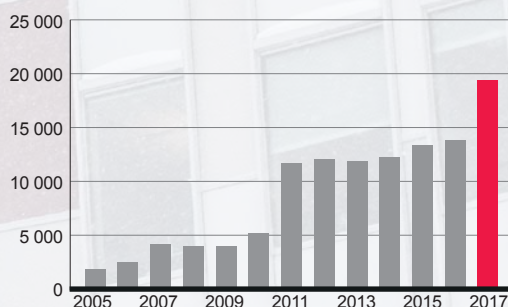
Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

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

UTVECKLING

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR PER AKTIE



> VÅR HISTORIA

Vid 30 års ålder startade Anders Diös från Dalarna sin egen byggfirma. Verksamheten blomstrade och under mitten av 1900-talet var Anders Diös AB ett av landets största byggföretag.

Företagsnamnet Diös levde vidare ända till år 2000 då AP Fastigheter köpte ut bolaget från börsen. Fem år senare valde AP Fastigheter dock att sälja alla fastigheter norr om Uppsala till ett nybildat norrländskt företag med flera tunga företagarfamiljer i ryggen. De blåste liv i historien och döpte företaget till Diös Fastigheter AB. I maj 2006 togs klivet in på börsen och vår tillväxtresa började.

Under de senaste tio åren har Diös ständigt utvecklats via flera mindre och två större förvärv. Vid årsskiftet 2011–2012 förvärvades fastighetsbolaget Norrvidden och fastighetsbeståndet fördubblades från drygt 5 mdr till närmare 12 mdr. Under 2017 förvärvades delar av gamla Norrportens norrlandsbestånd från Castellum. Transaktionens fastighetsvärde var 4,5 mdr och efter förvärvet uppgick värdet på vårt totala fastighetsbestånd till drygt 19 mdr.

Idag är Diös ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vår strategi är stadsutveckling som möjliggör tillväxt – för våra hyresgäster, för våra städer och för oss själva.





INNEHÅLL



HÄNVISNING TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, HÅLLBARHETSREDOVISNING OCH GRI

Denna rapport summerar verksamhetsåret 2017 samt ger en övergripande bild av väsentliga områden för framtiden. Vårt värdeskapande beskriver hur vi skapar långsiktigt värde för alla våra intressenter genom vår övergripande strategi kring stadsutveckling.

Vi redovisar en integrerad rapport av finansiell och ickefinansiell information. Den lagstadgade årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelsen och finansiella rapporter, återfinns på s. 48–87. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med GRI-standards, nivå core. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på följande sidor: affärsmodell 10–11, miljöfrågor 17–21, 60 och 96, sociala förhållanden och personal 17–18, 22–23, 60–61, 76–77 och 95–96, mänskliga rättigheter 17–18, 23–24, 60–61 och 96, antikorrupktion 17–18, 24, 61 och 96 samt mångfald i styrelsen 93–94.

GRI-index återfinns på s. 114–115 och refererar till sidhänvisningar genom årsredovisningen samt till vår hållbarhetsbilaga som återfinns på vår hemsida, www.dios.se.

INLEDNING 2

Året i korthet	2
Vd har ordet	6
Viktiga händelser per kvartal	9
Så skapar vi värde	10
Mål och utfall	12
Aktien och ägarna	14

HÅLLBAR UTVECKLING 16

Hållbarhetsstrategi	17
Våra fokusområden	18
Hållbar stadsutveckling	19
Hållbar förvaltning	20
Attraktiv arbetsgivare	23
Ansvarsfullt företagande	24

VÅR MARKNAD 25

Marknadsöversikt	26
Falun	28
Borlänge	30
Mora	32
Gävle	34
Sundsvall	36
Östersund	38
Åre	40
Umeå	42
Skellefteå	44
Luleå	46

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 48

Förvaltningsberättelse	49
Fastighetsbestånd och resultat	50
Transaktioner och fastighetsutveckling	52
Finansiering	54
Fastigheternas värdering	56
Skatt och underskottsavdrag	58
Risker och riskhantering	59
Vinstdisposition och vinstutdelning	63

FINANSIELLA RAPPORTER 64

Resultaträkning koncernen	65
Balansräkning koncernen	66
Förändring av eget kapital koncernen	67
Kassaflödesanalys koncernen	67
Resultaträkning moderbolaget	68
Balansräkning moderbolaget	69
Förändring av eget kapital moderbolaget	70
Kassaflödesanalys moderbolaget	70
Noter	71
Årsredovisningens undertecknande	87
Revisionsberättelse	88

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 92

Rapport över bolagsstyrning	93
Styrelse	97
Koncernledning	98

FASTIGHETSFÖRTECKNING 99

Finansiella nyckeltal	110
GRI Content Index	114
Aktienyckeltal	116
Definitioner	117
Femårsöversikt	118



KNUT ROST, VD

2017 – ETT STARKT ÅR

Resultatutvecklingen under 2017 var stark. Vi stärker förvaltningsresultatet med 53 procent, i stort sett alla nyckeltal förbättras och vi höjer utdelningen till våra aktieägare med 45 procent. Vår strategi kring stadsutveckling är rätt i tiden och jag är övertygad om att den positiva utvecklingen kommer att fortsätta.

FORTSATT TILLVÄXT

Svensk ekonomi som helhet fortsätter att gå bra. Tillväxten ökar, sysselsättningen ökar och arbetslösheten sjunker. Våra tio städer i norra delen av landet visar samma mönster. Befolkningstillväxten i snitt var cirka 1 procent under 2017 där vår marknad omfattar en befolkning på cirka 1 miljon människor. Konjunkturer i näringslivet har förbättrats under året och utvecklingen tyder på en ytterligare förbättring under 2018.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i norra Sverige kännetecknas av stabila fastighetsvärden och hög direktavkastning. Med dagens låga ränteläge är gapet rekordstort mellan fastigheternas avkastning och vår finansieringsränta vilket ger hög intjäning i verksamheten. Värdeförändringarna i fastigheterna har under året varit positiva.

PROJEKT GER EN NY DIMENSION

Vi har identifierat bygggrätter om totalt cirka 150 000 BTA med en total investering i nybyggnadsprojekt om cirka 4 000 mkr. Att vi skapar nya ytor i centrum ökar stadernas attraktivitet, ökar efterfrågan på lokaler och driver hyresutvecklingen. För moderna

flexibla kontor i centrala lägen har vi en stark hyresutveckling i alla våra städer. Toppfyrorna har t.ex. ökat nära 100 procent i Umeå och Luleå, till 2 400 kr per kvm, sett till de tre senaste åren. Den utvecklingen gör det nu möjligt för oss att bygga nytt. De första projekten beräknas påbörjas under 2018 och närmast i tid ligger hotellprojektet Riverside i centrala Sundsvall och bostäder genom brf Årummet i centrala Falun.

BÄTTRE FASTIGHETSBESTÅND

Förvärvet av de 32 fastigheterna i Umeå, Luleå och Sundsvall som tillträdde i början av februari blev precis så bra som vi hade räknat med. Förutom att stärka vårt hyresgästerbudande effektiviserade vi administrationen och minskade den totala vakansen i beståndet. Under året genomförde vi ett antal bytesaffärer som tydligt visar att det är i centrum vi ska vara. Under december stärkte vi dessutom vår position i centrala Skellefteå med förvärv av två kommersiella fastigheter.

GODA FINANSIERINGSVILLKOR

Vi har under året sänkt vår redan låga finansieringsränta. Under fjärde kvartalet emitterade vi 600 mkr via vårt nyupprättade svenska företagscertifikatprogram. Programmet breddar vår finansieringsbas på ett kostnadseffektivt sätt. Vi hade lägre räntekostnader än föregående år, trots en större balansräkning, vilket vittnar om en låg finansieringsränta och goda relationer med både banker och kapitalmarknad.

ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Jag är stolt över att vi levererar ett så bra resultat att styrelsen kan föreslå en utdelningsökning om 45 procent. Förslaget är en utdelning om 2,90 kr per aktie (2,00) jämnt fördelat på två tillfällen, med 1,45 kr per tillfälle. Förslaget är i enlighet med utdelningspolicyn och ger en av de allra mest attraktiva direktavkastningarna på börsen.

HÅLLBARHET ÄR EN SJÄLVKLARHET

Att vår verksamhet och utveckling bedrivs på ett hållbart sätt är en självklarhet. Genom Diös Academy ger vi våra medarbetare utbildning och vi ger alla samma möjligheter till att utvecklas. Certifieringen av våra fastighetstekniker är ett bra exempel som vi är stolta över. Vårt solcellsprojekt i Sundsvall är en spännande investering och vårt beslut att alla våra servicebilar ska vara eldrivna är ett steg att minska vår miljöpåverkan. Alla medarbetare utbildas i vår uppförandekod och vi har under året intensifierat vårt förebyggande arbete runt antikorruption.

MÅNGA FLER MÖJLIGHETER 2018

Affärer och relationer är en förutsättning för hållbar tillväxt och stadsutveckling. Genom att lyssna på, och förstå, våra hyresgästers behov och önskemål samt att vara nyfikna på teknikens utveckling kan vi anpassa våra fastigheter och vår verksamhet efter den allt snabbare förändringen.

Med vårt fokus på stadsutveckling och det fastighetsbestånd vi äger idag är vi precis rätt positionerade för att göra fler lönsamma affärer i form av förvärv, uthyrningar och nybyggnadsprojekt. Vi har en riktigt vass organisation som levererar på en bra nivå redan idag, samtidigt som vi ser många fler möjligheter. Med ett starkt 2017 i ryggen, och vår ständiga strävan att bli bättre, ska vi fortsätta leverera ett ökat kassaflöde och en attraktiv avkastning till våra aktieägare. Jag vill slutligen tacka våra aktieägare och samarbetspartners för året som gått och det förtroende ni ger oss. 2018 blir ett bra år.



Knut Rost, vd





VIKTIGA HÄNDELSE

PER KVARTAL

> Q1

- > Den 1 februari tillträdde 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall.
- > Landmärket Luleå Office Building tillträdde.
- > En företrädesemission om cirka 1,8 mdr genomfördes. Antalet aktier ökades med cirka 59 miljoner.
- > Nya lån om cirka 3 mdr togs för att finansiera förvärvade fastigheter.

> Q3

- > Hela beståndet i Söderhamn avyttrades.
- > Ett intentionsavtal tecknades med Nordic Choice Hotels för nyproduktion av hotellet Riverside i Sundsvall.
- > Diös tilldelades EPRA-utmärkelse för största förbättring inom hållbarhetsrapportering och nådde nivå Gold.

> Q2

- > På årsstämman den 26 april fastställdes den föreslagna utdelningen om 2,00 kr per aktie.
- > Fem centrala fastigheter förvärvades i Umeå och Sundsvall. I samma affärer avyttrades tio fastigheter i Birsta och Umeå.
- > Räntebärande skulder om 3 mdr räntesäkrades via räntetak.

> Q4

- > Kommunfullmäktige i Östersund beslutade att teckna markanvisningsavtal gällande del av Gustav III:s torg.
- > Fastigheterna Idun 10 och Polaris 39 i Skellefteå förvärvades.
- > Vi emitterade från vårt nyupprättade företagscertifikatsprogram vars rambelopp uppgår till 2 mdr.

> KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	443	436	435	405	337	335	334	335
Driftöverskott, mkr	266	287	286	241	195	212	212	187
Förvaltningsresultat, mkr	197	222	224	179	132	147	140	119
Periodens resultat, mkr	256	192	255	326	266	229	194	143
Överskottsgrad, %	61	67	66	60	59	64	64	57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	90	90	90	90	89
Avkastning på eget kapital, %	3,8	2,9	3,9	6,0	6,4	5,8	5,0	3,7
Soliditet, %	34,9	33,9	33,3	33,5	31,0	29,8	28,5	29,0
Belåningsgrad fastigheter, %	57,1	57,8	58,3	59,1	58,6	59,6	60,6	61,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,5	1,6	1,6	1,6	2,0	1,9	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,5	5,8	5,2	3,9	3,8	3,5	3,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,46	1,65	1,67	1,44	1,39	1,54	1,47	1,25
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,91	1,43	1,88	2,60	2,79	2,39	1,99	1,48
Eget kapital per aktie, kr	51,2	49,3	47,9	48,0	45,3	42,5	40,1	40,3
Börskurs per aktie, kr	55,8	52,0	46,6	44,0	47,1	50,8	47,1	46,9

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

Genom en effektiv förvaltning, strategiska transaktioner och en framtidsinriktad projektutveckling, förädlar vi våra tillgångar till värde för våra intressenter.

TILLGÅNGAR INOM BOLAGET



VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL



MEDARBETARE

156 medarbetare
Lokal kompetens
Specialistkompetens
Ambassadörer

KAPITAL

Aktieägarnas insatser
Banklån
Kapitalmarknadsfinansiering
Förtroende

FASTIGHETSBESTÅND

339 fastigheter
Kommersiella lokaler
Bostäder
Byggrätter

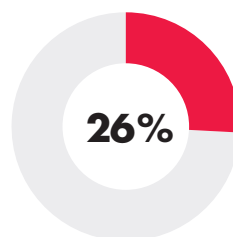


VÄRDEFÖRDELNING

AV VÅRA INTÄKTER

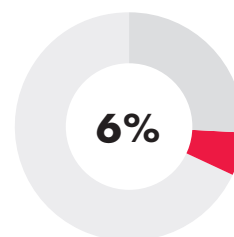
I verksamheten genereras värden från flera källor. Dessa fördelas till våra intressenter. Det totala skapade värdet från hyresintäkter, fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgick till:

1 951 MKR (2 003)



506 MKR (425)

Inköp från våra
leverantörer



118 MKR (103)

Löner och förmåner
till våra anställda



VÄRDE

FÖR VÅRA INTRESSEENTER

HÅLLBAR FÖRVALTNING



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

HÅLLBAR STADSUTVECKLING



Långsiktig tillväxt
Attraktiva städer
Tillskapande av bostäder
Ökad tillgänglighet

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Trygghet genom en långsiktig affärsmodell
Kompetensutveckling
Möjlighet till kvalificerat arbete

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE



Stabil positiv totalavkastning
Hög utdelning
Långsiktiga affärsrelationer
Arbetsstillfällen

STRATEGI

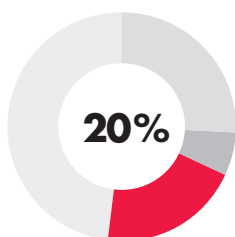
STADSUTVECKLING

Vår strategi är stadsutveckling. För oss handlar det om att skapa tillväxt för våra hyresgäster och för oss själva. Det gör vi bäst genom att ständigt utveckla våra fastigheter med fler attraktiva mötesplatser, bostäder, butiker och kontor. Resultatet blir städer där människor vill bo, arbeta och umgås.



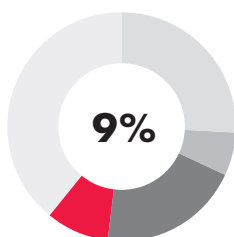
EKONOMISKT SKAPAT VÄRDE

1 951 MKR



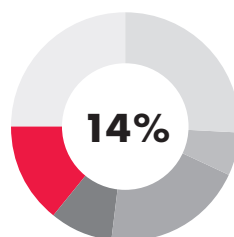
390 MKR (269)

Utdelning till våra aktieägare



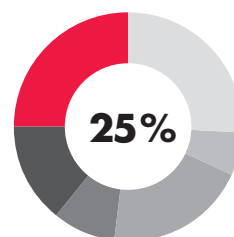
169 MKR (192)

Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare



280 MKR (173)

Skatter till samhället; aktuell skatt, fastighetsskatt och moms



488 MKR (841)

Bibehållet ekonomiskt värde till våra aktieägare

MÅL OCH UTFALL

> VERKSAMHETSMÅL

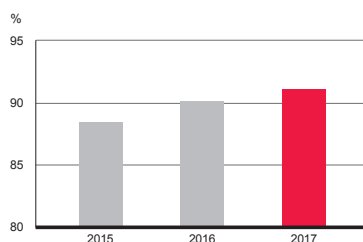
UTFALL 2017

MÅL 2018

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

91 %

Målet för 2017 var 92 procent.



92%

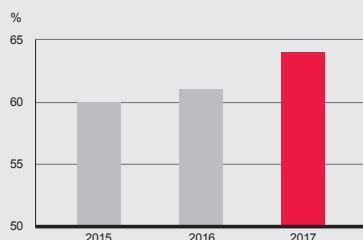
Fokus på affärer och relationer. Ett utökat och tydligare hyresgästerbudande ökar nyuthyrning och får våra hyresgäster att stanna hos oss.

ÖVERSKOTTSGRAD

64%



Målet för 2017 var 63 procent.



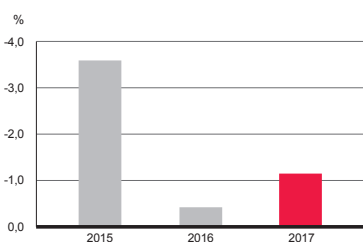
64%

Lokal närvaro och kunskap om kunder, marknad och trender är vår största konkurrensfördel. Strategiska val och investeringar skapar attraktion och ökade hyresintäkter. Vi har god kostnadskontroll.

ENERGIBESPARING

-1 %

Målet för 2017 var -4 procent.



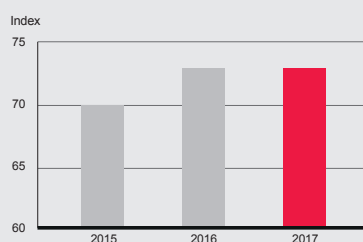
-3%

Tydligare koppling mellan hyresgästbehov och energioptimering samt resursförstärkning kommer bidra till att vi når målet.

NÖJD-MEDARBETAR-INDEX (NMI)

73

Målet för 2017 var 76.



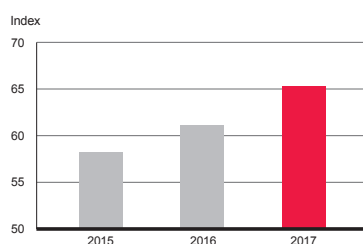
76

Tydlighet i ansvar och roller samt mål- och uppföljningssamtal bidrar till samhörighet och utveckling. Vår utbildningsplattform Diös Academy är ett verktyg för att höja kompetensen.

NÖJD-KUND-INDEX (NKI)

65

Målet för 2017 var 70.



70

Fokus på affärer och långsiktiga hyresgästrelationer ska förbättra NKI. Enkel kommunikation, professionell hantering och lokal kompetens ska vara vårt signum.



MÅL OCH UTFALL

> FINANSIELLA MÅL

UTFALL 2017

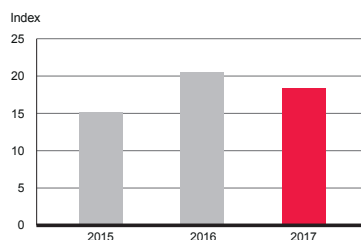
MÅL 2018

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

18,3%



Målet för 2017 var 5,9 procent.



> 12%

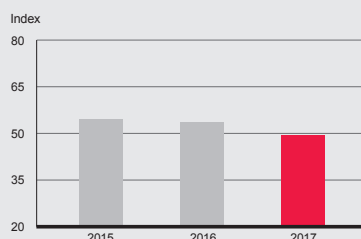
En långsiktigt lönsam affärsmodell med hyresgästen i fokus. Stabil intjänning och högt kassaflöde med verksamhet på en lågmarknad.

UTDELNING AV ÅRETS RESULTAT

49,5%



Målet för 2017 var ~50 procent.



~50%

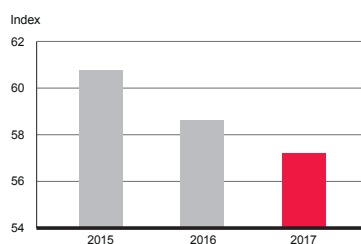
Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras till aktieägarna.

BELÅNINGSGRAD

57,1%



Målet för 2017 var <60 procent.



<60%

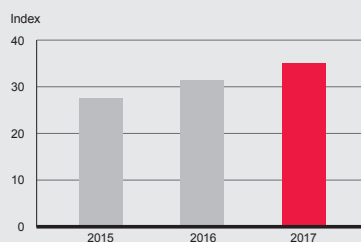
Sund finansiell riskhantering upprätthåller goda finansieringsvillkor samtidigt som investeringar och tillväxt möjliggörs.

SOLIDITET

34,9%



Målet för 2017 var >30.



>30%

Långsiktigt hållbar kapitalstruktur ger förtroende från alla intressenter.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Diösaktien hade under året en betydligt bättre utveckling än både Stockholmsbörsens index och fastighetsindex. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,90 kr per aktie vilket motsvarar en höjning med 45 procent jämfört med föregående år.

KURSUTVECKLING

Under året steg Diösaktien med 18,5 procent (-2,0). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som steg med 3,9 procent (4,9) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som steg med 6,7 procent (8,2). Totalt omsattes 84 miljoner aktier (41) till ett värde av 3 949 mkr (1 925). Det motsvarar 334 524 (161 449) omsatta aktier per handelsdag. Börsvärdet uppgick den 31 december till 7 499 mkr (4 484). Totalavkastningen för året uppgick till 23,9 procent (2,8).

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2017 om 2,90 kr per aktie (2,00), fördelat på två utdelningstillfällen med 1,45 kr

per tillfälle. Det motsvarar en direktavkastning om 5,2 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. En utdelning om 2,90 kr per aktie gör att totalt 390 mkr (269) delas ut till aktieägarna. Det är en ökning med 45 procent jämfört med föregående år. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via utdelning till aktieägarna. Föreslagen utdelningen innebär en utdelning om 49,5 procent (53). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 24 april 2018. Avstämningsdagen för första utbetalningen föreslås den 26 april och för den andra utbetalningen föreslås den 26 oktober. Beslutet om utdelning fattas av årsstämman enligt förslaget sker den första utbetalningen den 2 maj 2018 och den andra utbetalningen den 1 november 2018.

AVKASTNING

Avkastningsmålet på eget kapital för 2017 var riskfri ränta, motsvarande en femårig statsobligation, plus 6 procentenheter. Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,3 procent (20,6) och översteg därmed avkastningsmålet om 5,9 procent (5,8). Låga statsobligationsräntor påverkade vårt mål för avkastning på eget kapital. Rensat för orealiserade värdeförändringar

för fastigheter och derivat, samt för uppskjuten skatt, uppgick avkastningen på eget kapital till 14,1 procent (13,3) för 2017. Det egna kapitalet uppgick till 6 887 mkr (4 313) per den 31 december 2017 vilket ger 51,2 kr per aktie (45,3).

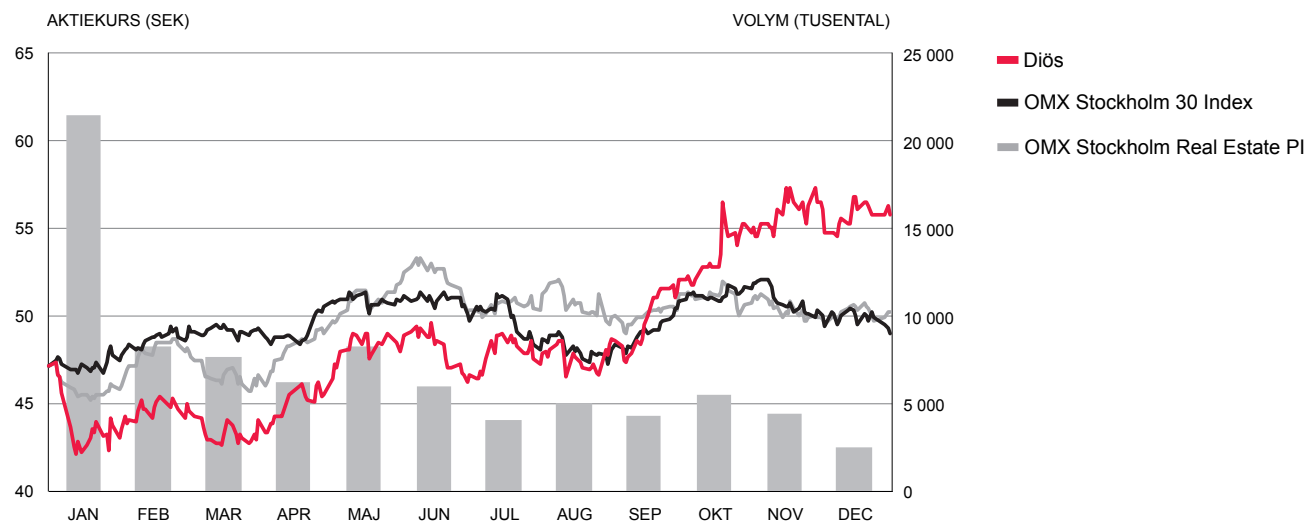
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH EMISSION

Under början av året genomfördes en företrädesemission om 1 853 mkr för att delfinansiera förvärvet av fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall. Aktiekapitalet ökade efter emissionen till 269 024 276 (149 457 668) och antalet aktier till 134 512 438 (74 729 134). Emissionen avslutades i början av februari 2017. Som ett resultat av företrädesemissionen har historiska aktierelaterade nyckeltal och aktiekursen justerats i syfte att möjliggöra jämförelser mellan år och perioder.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare fortsatte under året att öka och uppgick vid utgången av 2017 till 14 513 (11 233). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 21,5 procent (19,4). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 57,4 procent (57,1) av innehav och röster.

DIÖS KURSUTVECKLING 2017



TRE SKÄL TILL ATT INVESTERA I DIÖS



DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

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



ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

➤ Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland den högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

➤ Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 67 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

LÅNGSIKTIGT OCH AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE, EPRA

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NAV. Nyckeltalet vänder sig främst till långsiktiga ägare och justerar därför för värdeförändringar i resultaträkningen som kan anses vara av temporär karaktär såsom verkligt värde av finansiella instrument och uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter. Därutöver justeras för minoritetens del av det egna kapitalet. EPRA NAV uppgick vid årsskiftet till 8 033 mkr (5 336) vilket motsvarar 59,7 kr per aktie (56,0) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 93 procent (84) av det långsiktiga substansvärdet.

Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick per den 31 december till 58,0 kr per aktie (53,7) där aktiekursen utgjorde 96 procent (88) av aktuellt substansvärde. (Läs mer om EPRA-nyckeltal på s. 112). Resultatet per aktie uppgick till 7,78 kronor (8,66) medan den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie, uttryckt enligt EPRA EPS, uppgick till 5,54 kr (5,14). Den långsiktiga intjäningsförmågan baseras på förvaltningsresultatet justerat för 22 procents bolagsskatt minus minoritetens del av resultatet.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

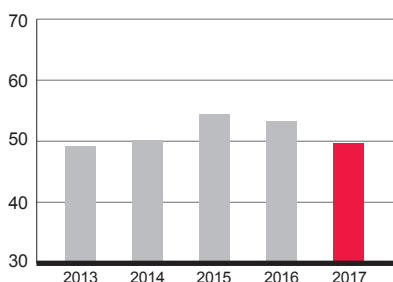
Årsstämman 2017 beslutade att bolaget får

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

TRANSPARENS OCH TILLGÄNGLIGHET

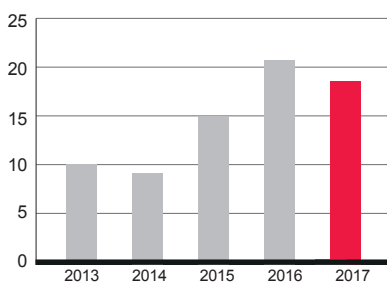
Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. All aktieägarinformation såsom finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på www.dios.se.

UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



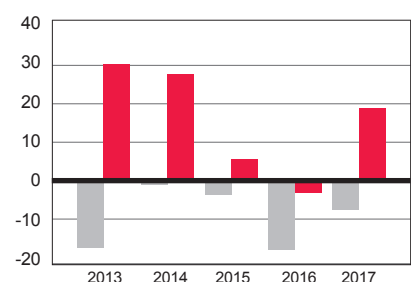
■ Utdelning i % av resultat efter skatt, exkluderat orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



■ Avkastning på eget kapital, %.

LÅNGSIKTIG SUBSTANSRABATT OCH KURSUTVECKLING, %



■ Långsiktig substansrabatt ■ Kursutveckling



HÅLLBAR UTVECKLING

➤ Johanna Persson, miljöansvarig.



HÅLLBARHETS-STRATEGI

Vi utvecklar hållbara lösningar och tjänster. Det leder till smart stadsutveckling som stödjer Agenda 2030 och Global Compact. Under året har vi arbetat med att höja vår interna kompetensnivå och skapa delaktighet i hållbarhetsfrågorna.

HÅLLBARA AFFÄRER

Vår egen, hyresgästernas och övriga intressenters ökade medvetenhet inom alla hållbarhetsaspekter genererar både möjligheter och utmaningar i vårt arbete för att ställa om till ett mer hållbart företagande. Hållbara tjänster och lösningar skapar utrymme för nya affärsmodeller samtidigt som de utmanar oss att snabbt identifiera och hantera risker och att arbeta utifrån ett mer förebyggande perspektiv. Våra identifierade hållbarhetsrisker finns omskrivna på s. 60–61. Hållbara relationer och företagande är en viktig del i vår stadsutvecklingsstrategi.

AGENDA 2030

Genom att knyta an det arbete vi gör till Agenda 2030 visar vi att det finns stora möjligheter att påverka genom att ta ansvar

i vår direkta och indirekta omgivning. Näringslivet har en viktig roll att spela för att nå de 17 mål som är beslutade. På s. 21 förklarar vi närmare hur vårt arbete knyter an till bland annat målen Hållbar energi för alla, Hållbara städer och samhällen och Hållbar konsumtion och produktion. Mer om Agenda 2030 och de globala målen finns att läsa på www.globalamalen.se.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Utgångspunkten för vår affärsstrategi och våra fokusområden inom hållbarhet är den väsentlighetsanalys som vi genomförde 2016, de årliga intressentdialoger som genomförs via hyresgästmöten, NMI- och NKI-undersökningar samt via deltagande i olika lokala och regionala nätverk med näringsliv och kommuner. Underlaget ger oss insikt om vad som påverkar våra intressenter mest och hur det förändras över tid. Vi använder det för att utveckla våra policys, arbetssätt och handlingsplaner som vi tillgängliggör i våra interna och externa kanaler. Att lyssna till våra hyresgästers behov och önskemål är en framgångsfaktor. Hållbarhetsaspekterna ska tas hänsyn till i alla led och på alla beslutsnivåer, de ska vara fokuserade och bidra till konkreta resultat. Diös övergripande strategi och affärsplan kring stadsutveckling för hållbara städer är initierad i koncernledning och beslutad

av styrelsen. Under 2018 kommer vi att införa ett hållbarhetsråd med bred representation i hela verksamheten. Syftet med rådet är att fånga upp fler aspekter, förankra och implementera beslut samt hålla en löpande dialog med hela verksamheten. Väsentlighetsanalysen och intressentdialogen finns utförligt beskrivna på www.dios.se.

HÅLLBARHETSÅRET 2017

Året präglades av ett aktivt arbete för att förankra, sprida och skapa intresse för vår hållbarhetsmodell. Bland annat invigde vi vår första solcellsanläggning, genomförde lokala event i våra städer för att uppmuntra våra hyresgäster att cykla, erbjöd korta seminarier om olika hållbarhetsfrågor samt berättade om vårt hållbarhetsarbete genom interna nyhetsuppdateringar. Vi startade också ett antal utvecklingsprojekt. Ett av dem fokuserar på möjligheterna att miljöcertifiera befintliga fastigheter i syfte att stärka rutinerna och kvalitetsarbetet i förvaltningen. I ett annat kartlägger vi de nya krav som utvecklingen av elbilar och infrastruktur för laddstationer kommer att ställa på oss som fastighetsägare och stadsutvecklare. Som ett led i undertecknandet av FN:s Global Compact har vi utarbetat en ny uppförandekod för anställda och leverantörer samt genomfört seminarier och workshops kring antikorrupktion.



GLOBAL REPORTING INITIATIVE

Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete enligt den internationellt oberoende organisationen GRI. Syftet är att öka transparensen och förenkla jämförelsen med andra bolag. Vår hållbarhetsrapportering sker årligen och följer GRI Standards, alternativ Core.

Mer information: www.globalreporting.org



EPRA GOLD

Vi tilldelades under 2017 EPRA:s utmärkelse för största förbättring inom hållbarhetsredovisning. EPRA Gold är den högsta nivån för hållbarhetsredovisning vilket visar på hög standard och transparens.

Nyckeltalen finns på www.dios.se.



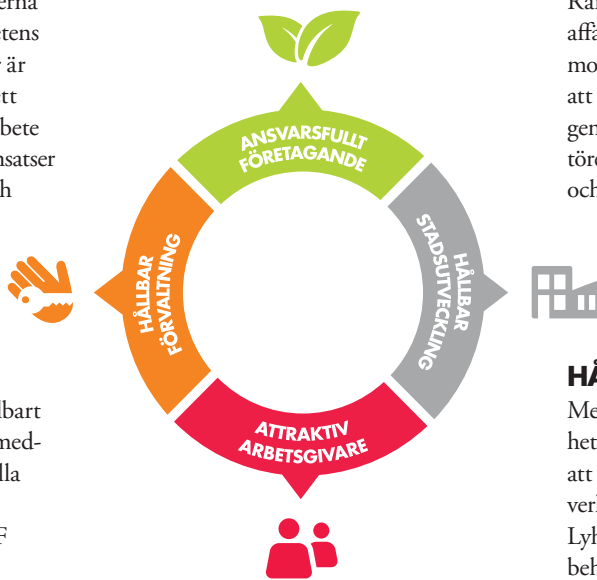
KNUT ROST VD

Vår lokala närvaro och vårt fokus på affärer och relationer är förutsättningar för hållbar tillväxt och smart stadsutveckling.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

HÅLLBAR FÖRVALTNING

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



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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



KRISTINA GRAHN-PERSSON
CHEF AFFÄRSSTÖD

Vi är övertygade om att vår strategi kring hållbar stadsutveckling kommer att resultera i tillväxt för våra hyresgäster, våra städer och inte minst för oss själva.

KAN DU BESKRIVA HUR DIÖS UTVECKLAS SOM HÅLLBART FÖRETAG?

➤ Vi har haft ett intensivt, roligt och utvecklande år. Jag tycker att vi har tydliggjort kopplingen mellan hållbarhetsfrågorna och vår stadsutvecklingsstrategi på ett bra sätt. Att ta ansvar för en hållbar verksamhet står högt på agendan och involverar hela Diös. Utifrån att vi undertecknat Global Compact

har vi valt att utbilda och höja kunskapen kring antikorrupsionsfrågor. Detta har vi även tydliggjort i vår uppförandekod. Att få löpande kompetensutveckling blir allt viktigare i en snabbt föränderlig värld. Därför fortsätter vi att utveckla vår interna utbildningsplattform Diös Academy. Vi är övertygade om att det är en framgångsfaktor för att vara en långsiktig och attraktiv arbetsgivare. Att vi är duktiga på alla aspekter av hållbarhet och tillvaratar digitaliseringens möjligheter är en förutsättning för att vi ska kunna utveckla nya affärsmodeller, förstå hyresgästernas utmaningar och fortsätta att göra bra affärer i framtiden.

VILKA UTMANINGAR SER DU FRAMÖVER?

➤ Utmaningen ligger i att vässa vår förmåga att snabbt ställa om och utveckla verksamhet och medarbetare utifrån nya behov samt identifiera nya möjligheter att utvecklas affärsmässigt.



➤ Kristina Grahn-Persson, chef Affärsstöd.



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

FOKUSOMRÅDE

Vi vill skapa attraktiva och hållbara städer. Med en fastighetsportfölj koncentrerad till centrum i tio av norra Sveriges tillväxtorter spelar vi en aktiv roll i stadernas utvecklingen av attraktiva stadskärnor. Vi skapar miljöer där människor vill bo, arbeta och umgås under lång tid framöver.

VÅR STRATEGI

Vår strategi är stadsutveckling. Genom att fokusera vårt bestånd till stadskärnorna och utveckla våra fastigheter, med fler attraktiva mötesplatser, bostäder, butiker och kontor, möjliggör vi tillväxt för våra hyresgäster och för oss själva. Vi har ett långsiktigt ägande och tar en aktiv roll i kommunens planerings- och utvecklingsprocesser.

VÅRA ORTER

I de flesta av våra orter är efterfrågan på bostäder betydligt högre än utbudet vilket är en begränsning för stadsutvecklingen. För att möta den efterfrågan som identifierats i Falun planerar vi byggstart för vår första nyproduktion av bostadsrättslägenheter i mars 2018. Projektet omfattar 19 lägenheter som beräknas vara inflyttningsklara till våren 2019. Efterfrågan och intresset för de centralt belägna lägenheterna har varit stor. Starka globaliserings-, urbaniserings- och digitaliseringstrender leder till ändrade beteenden och behov som vi möter genom att kontinuerligt utveckla fastighetsbeståndet. I Östersund är strategin att skapa särpräglade stråk genom att konvertera befintligt bestånd. Genom att bygga ett starkt handelsstråk längs Prästgatan kompletterar vi Storgatans stråk av bostäder, kontor, handel och service. För att skapa nya mötesplatser utvecklar vi några av de innergårdar som vi har i anslutning till våra

fastigheter. Förändrade beteenden och behov skapar möjligheter för nya affärsmodeller. Vi ser en allt större efterfrågan på flexibla kontorslösningar där flera företag tillsammans skapar kreativa och utvecklande miljöer. Innovationshubbar som Luleå Science park, Great Space i Sundsvall och House Be i Åre är goda exempel på det nya utbud som vi vill erbjuda. Lösningar som stimulerar till gränsöverskridande nätverk och som resulterar i nya affärer och synergier.

GRÖNA FASTIGHETER

För oss är fastighetscertifiering ett sätt att kvalitetssäkra det arbete vi gör i våra fastigheter både vid nyproduktion och i förvaltning. Under 2017 ökade vi vårt certifierade bestånd med tio fastigheter. För att ytterligare höja kvaliteten i beståndet utreder vi möjligheterna att jobba mer kontinuerligt och långsiktigt med certifieringarna BREEAM och BREEAM In-Use.

CERTIFIERINGAR

➤ **GREENBUILDING** är en certifiering för energieffektivisering. Kravet är sänkt energianvändning med 25 procent jämfört med tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

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

➤ **BREEAM IN-USE** är en internationell certifiering för befintlig bebyggelse. I BREEAM In-Use kan man välja att certifiera tre olika delar; fastigheten, förvaltningen och hyresgästen. Certifieringen behandlar miljöparametrar som till exempel energi, hälsa, transport, material och utsläpp.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

	Certifiering	Certifieringsår	Kommentar
Mörviken 2:102, Åre	GreenBuilding	2009	
Stenstaden 1:14, Sundsvall	GreenBuilding	2016	
Intagan 1, Borlänge	GreenBuilding	2016	
Barberaren 7, Östersund	Miljöbyggnad (Silver)	2015	Verifierades under 2017
Normalm 1:24, Sundsvall	GreenBuilding	2017	
Akeriet 11, Östersund	GreenBuilding	2017	
Norr 23:5, Gävle	GreenBuilding	2017	
Hjorten 5, Skellefteå	GreenBuilding	2017	
Humlan 6, Luleå	GreenBuilding	2017	
Högom 3:186, Sundsvall	GreenBuilding	2018	
Stranden 19:5, Mora	GreenBuilding	2018	
Bryggeriet 1, Sundsvall	BREEAM In-Use (Pass)	2017	Förvärvat under 2017
Skandia 1, Sundsvall	BREEAM In-Use (Good)	2017	Förvärvat under 2017
Kajan 18, Luleå	Miljöbyggnad (Silver)	2016	Förvärvat under 2017

Mer information: www.sgbc.se



HÅLLBAR FÖRVALTNING

FOKUSOMRÅDE

Den snabba digitala utvecklingen ger oss stora möjligheter att effektivisera och förädla vår förvaltning. Målinriktad organisationsutveckling, kompetenshöjning och förbättrade rutiner hjälper oss att trappa upp vårt hyresgästerbjudande.

DIGITAL FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsbranschen står inför spännande utmaningar och möjligheter i och med digitaliseringen. Inom förvaltning och energioptimering finns stor utvecklingspotential när det gäller fastigheternas styrsystem. Genom ett förbättrat kunderbjudande utifrån marknadens efterfrågan kan vi öka våra intäkter. Minskade driftkostnader och lägre miljöpåverkan från driften är långsiktiga resultat av mer dynamiska styrsystem som tar hänsyn till fler parametrar såsom internlast och väderprognoser. Mätning och övervakning i större omfattning och med högre kvalitet ger snabbare felavhjälpning och bättre optimering av fastighetsdriften. Digitaliseringen av fastigheterna innebär också att vi kan erbjuda hyresgästerna mer och bättre service vilket breddar vår intäktbas. Vi är öppna för att utreda möjligheterna till fler tredjepartstjänster inom logistik, digital infrastruktur samt olika typer av delningstjänster för exempelvis bilar och cyklar.

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

Årets mål om att minska energiförbrukningen med 4 procent uppnåddes inte. För att nå målet för 2018, som innebär en minskad energiförbrukning med 3 procent i jämförbart bestånd, förstärker vi organisationen med ytterligare tre energioptimerare och decentraliserar verksamheten. Detta för att tydligare integrera energiarbetet i både förvaltningen och i våra projekt. Vi kommer även att vidareutveckla våra teknikstrategier i syfte att förbättra stödet och tydliggöra styrningen i samtliga fastighetsprojekt och i det löpande förvaltningsarbetet. För att tydliggöra ansvaret och höja kompetensen hos de personer som har allra störst kännedom om fastigheterna har en riktad satsning på fastighetsteknikerna påbörjats under 2017 (läs mer på s. 22).

ENERGIPROJEKT

Syftet med våra energiprojekt är att skapa miljöer där människor mår bra och trivs. Att det sker med minimal miljöpåverkan som ram är självklart för oss. Vi förädlar fastigheter och sänker energianvändningen genom att byta ut äldre installationer till nya och moderna lösningar. I samband med att installationerna byts ut så optimeras driften utifrån hyresgästernas behov. Under året godkändes 21 (31) energiprojekt och 21 (20) som avslutades under 2016 följdes upp. De uppföljda projekten resulterade i en kostnadsminskning gällande el och värme på 1,8 (1,4) mkr. 2016 års största energiprojekt

i fastigheten Hjorten i Skellefteå har hittills resulterat i en kostnadsbesparing på 310 tkr och vi når den förväntade energibesparingen på cirka 30 procent.

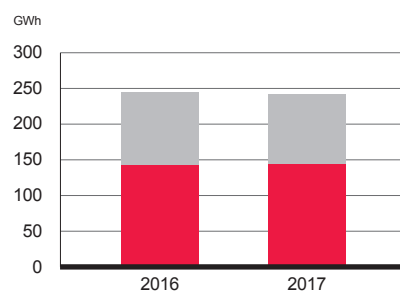
UTSLÄPP

Eftersom energianvändningen är vår största utsläppspost är energispararbetet vår naturliga strategi för att sänka våra utsläpp. Idag kommer 98 procent av vår energianvändning från förnyelsebara källor. Utsläpp från våra resor och bilar är en post som vi direkt kan påverka. Med början under hösten 2018 byter vi ut våra dieseldrivna servicefordon mot eldrivna servicebilar. Detta kommer på sikt att minska utsläppen med 30–40 ton koldioxid per år. En stor utsläppspost hos de flesta fastighetsbolag är avfall. För att kunna påverka och förbättra vår hantering av avfall behöver vi kunna hantera statistik från projekt och fastighetsavfall. Vi ser en stor utvecklingspotential inom området och kommer att påbörja uppföljningen och arbetet under 2018.

VATTEN

Årets vattensparmål om fem procent uppnåddes inte trots ett lyckat vattensparprojekt i samtliga bostadslägenheter i Östersund. Installation av snålspolande produkter och läckagesökning kombinerades med informationsinsatser till hyresgästerna för att höja kunskapen om vattensparande åtgärder. Projektet visade direkt en genomsnittlig vattenbesparing om cirka 15 procent.

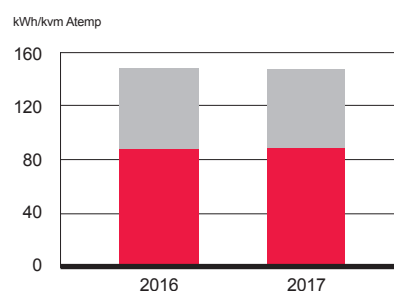
EL OCH VÄRME¹



¹ Normalårskorrigerad.

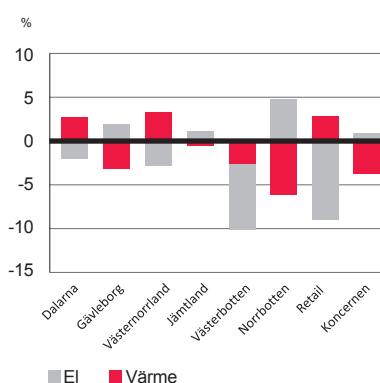
■ EI ■ Värme

EL OCH VÄRME PER KVADRATMETER

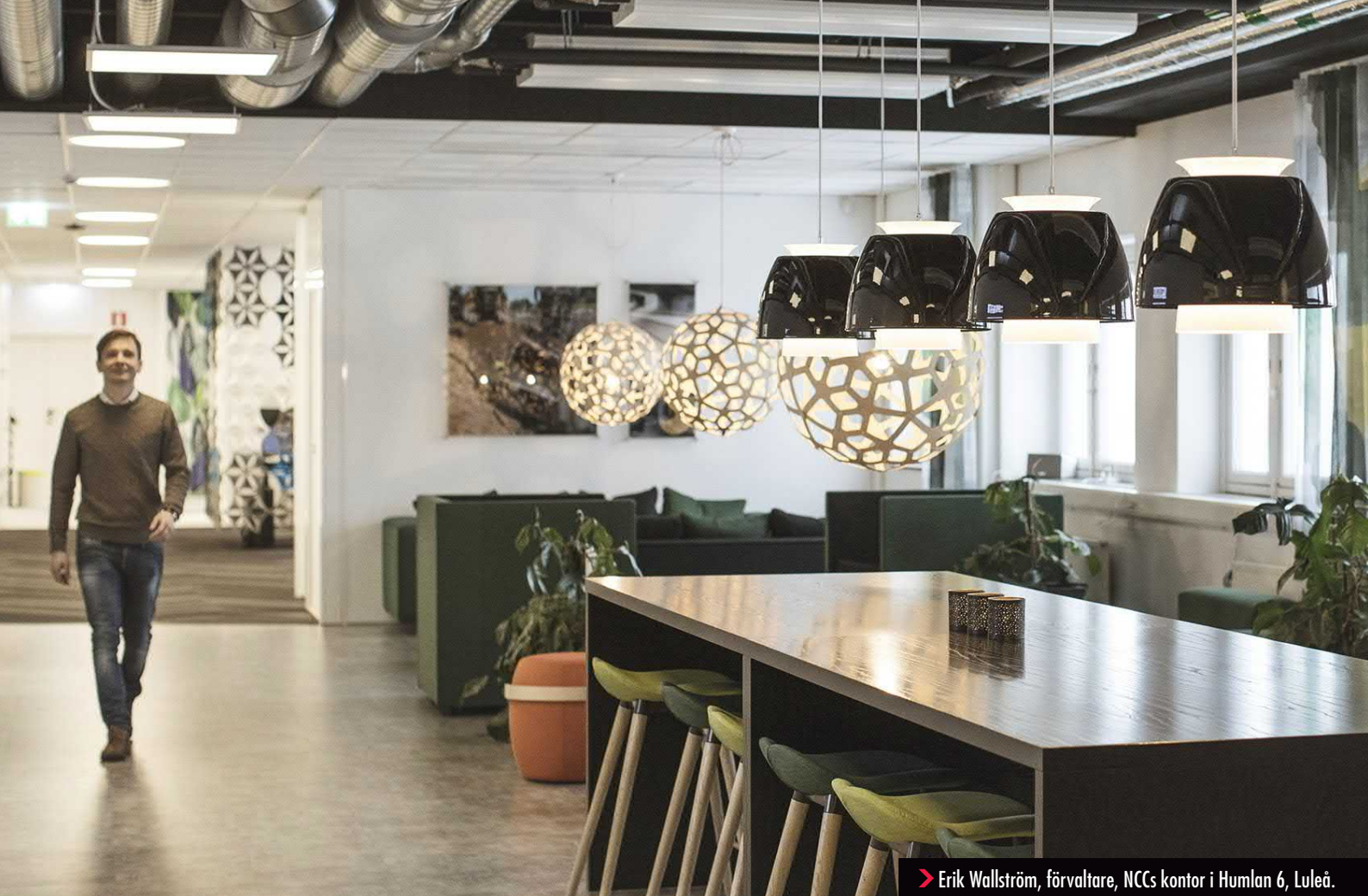


■ EI ■ Värme

ENERGIBESPARING PER AFFÄRSOMRÅDE



■ EI ■ Värme



➤ Erik Wallström, förvaltare, NCCs kontor i Humlan 6, Luleå.

EXEMPEL PÅ HÅLLBART FÖRETAGANDE



Under hösten monterade vi en 1 000 kvadratmeter stor solcellsanläggning på fastigheten Norrmalm i Sundsvall. Anläggningen beräknas tillföra fastigheten 140 MWh ren sol per år. Det motsvarar cirka 10 procent av fastighetens årliga elanvändning. Fastigheten har sedan tidigare en bergvärmeanläggning med frikyla och solcellerna är ett bra komplement för att sänka andelen köpt elenergi för fastigheten.



Vår roll som stadsutvecklare innebär ett ansvar för att utveckla hållbara städer. För att säkerställa att vi ställer rätt krav i våra projekt och jobbar mot rätt mål i vår långsiktiga förvaltning arbetar vi aktivt med olika typer av fastighetscertifieringar. Just nu driver vi även ett projekt för att underlätta etablering av renare transportmedel genom att investera i infrastruktur för laddning av elbilar.



För att uppnå en mer hållbar konsumtion har vi under året antagit en uppförandekod för leverantörer som vi hänvisar till i alla våra entreprenadavtal. Vi har även ökat kontrollen av våra leverantörer genom att införa ett externt granskningsystem som minskar risken för dubbelbetalningar och bluffakturor. Under 2018 ser vi över inköps- och upphandlingsrutiner för alla typer av avtal.

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2017	2016
Värme ¹	kWh/kvm	88,1	87,4
El ²	kWh/kvm	58,4	60,7
Fjärrkyla ³	kWh/kvm	13,5	15,7
Koldioxid ⁴	g CO ₂ /kWh	23,5	23,1
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,4

¹ Normalårskorrigerad.

² Egenanvändning och hyresgäst användning där el ingår i hyresavtalet.

³ Omfattar inte egenproducerad kyla.

⁴ Från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Areal avser uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmd area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP

	2017	2016
Scope 1 ¹	114	97
Scope 2 ²	5 823	4 762
Scope 3 ³	71	39
Totalt, ton CO ₂ -e	6 008	4 898
Totalt, kg CO ₂ -e/kvm	4,09	3,62

¹ Direkta växthusgasutsläpp, t.ex. egna bilar, tjänstebilar.

² Energi indirekta växthusgasutsläpp, d.v.s. köpt energi.

³ Andra indirekta växthusgasutsläpp, t.ex. tjänsteresor med flyg och tåg.

"Det blir enklare
och tryggare för
hyresgästerna."

> Magnus Karlsson, certifierad fastighetstekniker, Östersund.



MAGNUS KARLSSON
CERTIFIERAD
FASTIGHETSTEKNIKER

Magnus är en av våra medarbetare som jobbar med fastighetsskötsel och som har vidareutbildat sig till certifierad fastighetstekniker.

**HUR SER DU PÅ DIN NYA ROLL SOM
FASTIGHETSTEKNIKER?**

> Det är positivt att få chansen att vidareutbildas och utvecklas i sin roll. Jag tror också att en branschstandard som denna leder till en ökad tydlighet kring vad tjänsten innebär och förhoppningsvis också till en högre status för yrket.

Utbildningen till fastighetstekniker innehåller många olika delar som till exempel ventilation, el och styr. Detta ger oss en fördjupad kunskap och ett bättre helhetsgrepp om fastigheterna. Det innebär också att vi som fastighetstekniker får ett större ansvar för drift och skötsel av fastigheterna vilket ger en bättre möjlighet att följa underhållsplaner och energimål.

HUR PÅVERKAS HYRESGÄSTERNA OCH RESULTATET?

> Det kommer att bli enklare och tryggare för hyresgästerna i våra fastigheter när alla drift- och skötselfrågor hanteras av oss.

Jag tror att det faktum att vi fastighetstekniker får en bättre helhetsbild, samtidigt som vi arbetar närmare energioptimerarna, gör att vi får ett mer aktivt energispararbete. Det ger sannolikt större energibesparingar och lägre utsläpp.

VAD ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?

> Det finns en stor bredd i yrket och det bästa är när man får bidra till att hyresgästerna blir nöjda och glada. Bredden gör också att vi möts av olika utmaningar varje dag, så man måste verkligen vara en problemlösare.



ATTRAKTIV FOKUSOMRÅDE ARBETSGIVARE

Att vara en attraktiv arbetsgivare innebär för oss att kunna erbjuda ett meningsfullt och utmanande arbete med stort eget ansvars- tagande, en trygg och positiv arbetsmiljö och ett bra ledarskap.

ORGANISATIONSUTVECKLING

Ständig utveckling är en del av vår organisationskultur och ett sätt för oss att utveckla nya affärsmodeller som möter förändrade förutsättningar och krav. Under året fokuserade vi på att stärka vår övergripande strategi för stadsutveckling. Vi förstärkte organisationen med affärsutvecklare inom handel och kontor för att på ett mer fokuserat sätt bemöta ökade servicebehov. Vi stärkte också upp med två projektutvecklare för vår utökade satsning på större projekt och nyproduktion. Syftet är både att öka våra orters attraktion och utöka vår intäktsbas. Ytterligare en stor satsning var att vidareutbilda och höja kompetensen hos all driftpersonal. Vi är först ut i branschen med att validera och certifiera drygt 40 medarbetare enligt valideringssystemet FAVAL och den nya branschstandarden FT1 för fastighetstekniker. Standarden är framtagen för att förtydliga roller och titlar inom branschen. För att bättre kunna integrera energiarbetet och energifrågorna i hela förvaltningsprocessen utökade vi antalet energioptimerare från tre till sex personer samtidigt som vi

decentraliserade verksamheten för att stärka det lokala affärsteamet. Den 31 december 2017 hade vi 156 (148) medarbetare tillsvidareanställda varav 61 (60) var kvinnor. Medelåldern var 43 (43) år. Merparten av de anställda, 106 (97), tillhör våra tillväxtorters lokala team varav 40 (39) arbetar med fysisk fastighetsförvaltning. Under året hade vi en personalomsättning om 15 (15) procent. 3 (1) personer gick i pension och 23 (21) personer lämnade bolaget. 4 (10) personer gjorde en intern förflyttning till nya roller inom bolaget.

NÖJDA MEDARBETARE

Årets nöjdmedarbetarindex, NMI, ligger kvar på samma nivå 73 (73) som 2016. Vi når därmed inte målet om 76 men ser en positiv utveckling på ett antal viktiga frågeområden vilket är glädjande. Fler upplever att de dels får använda sin kompetens på ett bra sätt och dels i högre grad får möjlighet att kompetensutvecklas. Vårt nya system för mål- och utvecklingssamtal med högre frekvens på uppföljning har gett resultat vilket visar sig i att fler medarbetare upplever att samtalen leder till utveckling. Fler känner sig stolta över att arbeta på Diös och rekommenderar oss som arbetsgivare.

DIÖS ACADEMY

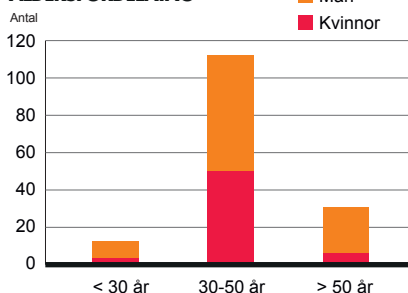
Att kunna erbjuda möjlighet till kompetenshöjning och personlig utveckling ser vi som en framgångsfaktor. Inom ramen för vår interna utbildningsplattform Diös

Academy genomförde vi under året ledarskapsutbildningar med fokus på individ- och grupputveckling för medarbetare med personalansvar. De yrkesspecifika utbildningarna för uthyrare och förvaltare som påbörjades 2016 med fokus på fastighetsekonomi fortsatte också. För att öka medvetenheten och intresset för hur man kan göra hållbara val i hela verksamheten genomförde vi en serie hållbarhetsseminarier under hösten. Totalt genomförde våra medarbetare 3 200 (2 580) utbildningstimmar under året, vilket innebär cirka 20 timmar per medarbetare och år.

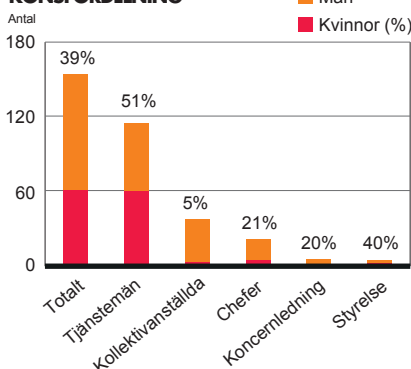
ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Hälsa och säkerhet är självklara fokusområden i vårt arbetsmiljöarbete. Vi har en bolagsövergripande arbetsmiljögrupp där representanter från olika yrkesroller från samtliga verksamhetsorter samt huvudkontoret träffas regelbundet. Gruppen diskuterar, planerar och följer upp väsentliga arbetsmiljöfrågor. Under året inrapporterades 1 (4) arbetsplatsolycka och 0 (3) tillbud. Under året erbjöds samtliga chefer arbetsmiljöutbildning. Genom ett väl fungerande samarbete med företagshälsovården gör vi det möjligt att tidigt sätta in åtgärder för att undvika sjukfrånvaro. Alla tillsvidareanställda erbjuds också en privat sjukförsäkring. 2017 uppgick sjukfrånvaron till 2,8 (2,6) procent varav långtidssjukfrånvaron uppgick till 1,0 (1,1) procent. Sjukfrånvaron för kvinnor var 4,9 (3,0) procent och för män 1,3 (1,7) procent.

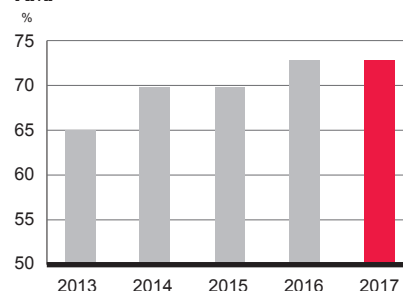
ÅLDERSFÖRDELNING



KÖNSFÖRDELNING



NMI





ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FOKUSOMRÅDE

För oss innebär ansvarsfullt företagande en långsiktigt hållbar affärsmodell som skapar arbetstillfällen, affärsmöjligheter, hög branschetik och som ger god avkastning till våra aktieägare.

AFFÄRSETIK

Att vara en trovärdig affärspartner som skapar långsiktigt värde för våra intressenter är en förutsättning för goda relationer. Vår värdegrund tillsammans med våra policys och uppförandekoder är grunden i den bolagskultur av förtroende och affärsmässighet som vi eftersträvar. Under året uppdaterade vi vår uppförandekod för att tydligare hänvisa till Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. Uppförandekoden presenterades i samband med vår kick-off och är ett obligatoriskt inslag vid introduktion av nyanställda.

Ett förebyggande antikorrup­tionsarbete påbörjades under hösten för att öka förståelsen för möjliga konsekvenser av olika beslut och beteenden. Syftet är att minska riskerna för

att incidenter ska uppstå. Insatsen bestod bland annat av seminarier om ansvarsfullt företagande och gruppdiskussioner kring korruptionsfrågor. De synpunkter, tankar och idéer som gruppdiskussionerna resulterade i kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet. Inga fall av korruption eller korruptionsmisstankar rapporterades under året.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Affärsmässiga relationer samt ett professionellt och proaktivt agerande är strategier för att utveckla våra affärer och nå våra långsiktiga mål. Hur väl vi lyckas utveckla våra hyresgästrelationer mäter vi genom årliga uppföljningar av vårt nöjd-kund-index. Trots att vi inte uppnådde målet om ett NKI på 70 tog vi i år ett stort kliv med en förbättring om 4 enheter till 65. Resultatet visar att våra ansträngningar för att intensifiera och förbättra kommunikationen och återkoppla till våra hyresgäster ger effekt. Ett led i att skapa förtroendefulla relationer är att värna om våra kunders och anställdas integritet. Under året genomförde vi därför, i enlighet med GDPR, en genomlysning av samtliga processer som berör

personuppgifter. Vi tog också fram rutiner för gallring, korriger­ing, utlämning och incidenthantering samt utsåg och utbildade en dataskyddsansvarig.

LEVERANTÖRSKEDJA

Totalt samarbetar vi med cirka 2 100 leverantörer. Vi ser löpande över och utvärderar kvaliteten på det arbete och de produkter som levereras utifrån affärsetik, arbetsvillkor och arbetsmiljö. För att bidra till utveckling och tillväxt i våra orter väljer vi så långt som det är möjligt att arbeta med lokala leverantörer, dock utan att ge avkall på affärsmässigheten.

SKATT

En del av vår affärslogik är att skapa ett stabilt växande ekonomiskt resultat som bidrar till ett positivt skatteunderlag. Att följa gällande skatteregler och betala rätt skatt är självklart samtidigt som vi har ett affärsmässigt ansvar när det gäller att driva verksamheten utifrån aktieägarnas intresse. Utöver redovisad inkomstskatt betalar vi skatt genom fastighetsskatt, ej avdragsgill mervärdesskatt, sociala avgifter, energiskatt, stämpelskatt (lagfart) och löneskatt.

WE SUPPORT



GLOBAL COMPACT

Ett av våra fokusområden är Ansvarsfullt företagande. Att vara en öppen och trovärdig affärspartner är en förutsättning för våra relationer och affärer. Under året har vi anslutit oss till FN:s Global Compact för att tydligt kommunicera våra värderingar. Global Compact syftar till att mobilisera hållbara företag att driva affärer ansvarsfullt utifrån tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion.

Mer information: www.unglobalcompact.org

SAMMANSTÄLLNING AV SKATT SOM BETALAS

Mkr	2017
Inkomstskatt	43
Fastighetsskatt	86
Mervärdesskatt, ej avdragsgill	151
Sociala avgifter och löneskatt	28
Energiskatt	24
Summa	332

A man with a shaved head and a light beard, wearing a light grey cable-knit sweater and dark jeans, stands on a gravel surface at night. He is smiling and holding two small metal boules in his hands. A third boule lies on the ground near his feet. The background features a modern building with large glass windows and numerous warm-toned string lights hanging from the ceiling. Potted plants are visible in the background, and a concrete wall with red numbers '1' and '2' is partially visible.

VÅR MARKNAD

> Hyresgäst Orangeriet boule & bistro, Vale 17, Umeå. Peter Ödmark, ägare.

MARKNADS- ÖVERSIKT

Den starka konjunkturen resulterade i stor efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler samt ökade fastighetsvärden i våra orter. Tillväxten förväntas stärkas ytterligare under 2018 vilket talar för en fortsatt stabil totalavkastning.

GLOBAL ÅTERHÄMTNING

Den amerikanska ekonomin fortsatte starkt under året trots många orosmoment till följd av den nya administrationen. Den amerikanska centralbanken höjde styrräntan tre gånger till följd av den återhämtning som skett. Kina visade för första gången sedan 2010 en ökad tillväxttakt. I Europa skedde återhämtningen från finanskrisen på bred front med positiv tillväxt och minskad arbetslöshet som resultat. Återhämtningen var gynnsam för Sveriges export.

SVENSK TILLVÄXT

Tillväxttakten i Sverige var under året fortsatt hög. BNP växte med 2,4 procent jämfört med 2016 enligt Statistiska centralbyrån. Fortsatta investeringar i bostadssektorn och ökad investeringstakt inom industrin var starka drivkrafter. Bostadsinvesteringarna väntas dock sakta in på grund av lägre bostadspriser. Hushållens reala köpkraft var hög tack vare låg inflation i kombination med stigande tillgångsvärden. Även sysselsättningsgraden

fortsatte att stiga och uppgick vid årets slut till 67,8 procent, en ökning med 0,7 procent jämfört med 2016. Arbetslösheten sjönk till 6,7 procent trots att arbetskraftsdeltagandet ökade. Bland utrikesfödda är arbetslösheten fortsatt hög och både språk och utbildningsnivå utgör hinder för att komma in på arbetsmarknaden. En baksida av den starka sysselsättningsutvecklingen är matchningsproblem där flera sektorer rapporterade om större svårigheter att hitta rätt kompetens jämfört med ett år tillbaka.

Under slutet av 2017 sjönk bostadspriserna i Sverige med störst nedgångar i Stockholm. De lägre bostadspriserna kommer enligt Konjunkturinstitutet (KI) att leda till minskade bostadsinvesteringar och färre startade lägenhetsbyggnationer kommande år. 2017 påbörjades 64 000 bostadsbyggen medan 50 550 färdigställdes. KI spår att Sveriges BNP-tillväxt för 2018 och 2019 blir 2,9 respektive 2,0 procent. En fortsatt god konjunkturutveckling med ökade investeringar och fortsatt hög takt i hushållens konsumtion väntas få ytterligare kraft av en ökad export vilket förbättrar tillväxttakten för 2018. För 2019 spår KI att sysselsättningsstillväxten stannar av. Stigande räntor och en stramare finanspolitik kommer att leda till en något lägre tillväxt.

REPORÄNTA OCH INFLATION

I februari 2016 sänkte Riksbanken reporäntan till -0,5 procent där den sedan har legat konstant. Riksbankens egen prognos pekar på en första höjning av reporäntan under hösten

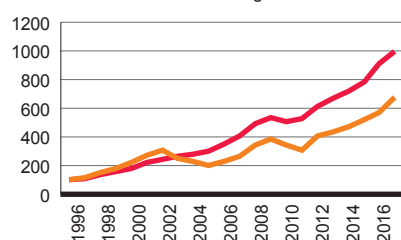
2018 för att sedan sakta stiga till 0,75 procent i slutet av 2020. Under 2015 beslöt Riksbanken att genomföra så kallade kvantitativa lättnader genom att köpa statsobligationer. Vid 2017 års decembermöte kommunicerade man att inga nya bruttoköp av obligationer kommer att ske men att förfall och kuponger kommer att återinvesteras i obligationer. Trots matchnings-svårigheter på arbetsmarknaden är lönetrycket och dess bidrag till inflationen lågt. Stigande energipriser och en god konjunktur lyfte inflationen, mätt som KPIF, till cirka 2 procent. KI räknar med att inflationstakten minskar något kommande år till följd av avtagande energipriser, minimala prishöjningar och uteblivet lönetryck.

VÅR MARKNAD

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i tio städer i norra Sverige med ett befolkningsunderlag på cirka 1 miljon människor. Liksom riket som helhet ökade befolkningen i våra orter med i snitt 1 procent under 2017. Våra orter har en positiv befolkningstillväxt, ett aktivt näringsliv med en positiv sysselsättnings- och inkomstutveckling, god tillgång till kommunikationer samt universitet och/eller högskola. Kommunerna i våra orter visar höga tillväxtambitioner och god investeringsvilja. Enligt Norrlandsfondens konjunkturbarometer, som inte omfattar Dalarna, har konjunkturen förbättrats betydligt under året. It-branschen och fastighetsbranschen är de områden som går starkast tätt följt av bygg- och företagstjänster. Besöksnäringen visar

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Index (1995 = 100) — Norra Sverige — Stockholm city



Källa: Pangea Research. Diagrammet avser en proxy för totalavkastningen baserat på schabloniserade antaganden.

PROGNOS BEFOLKNINGSTILLVÄXT 2025

	Tillväxt	Nuläge		Tillväxt	Nuläge
Falun	2%	58 300	Åre	4%	11 268
Borlänge	7%	51 964	Östersund	7%	62 601
Mora	2%	20 369	Umeå	7%	125 080
Gävle	8%	100 603	Skellefteå	6%	72 723
Sundsvall	5%	98 810	Luleå	6%	77 470

Källa: Källa: SCB, regionala mål och prognoser (kommunernas hemsidor).

en stark utveckling där både omsättning och lönsamhet ökar. Bokningsläget ser ännu bättre ut för kommande säsong vilket skapar ett behov av att nyanställa. Även industrin visar förbättringar och befinner sig klart över normalläge. Utvecklingen tyder på en ytterligare konjunkturförbättring under 2018.

FASTIGHETSMARKNADEN I NORRA SVERIGES TILLVÄXTORTER

Fastighetsmarknaden i norra Sverige kännetecknas av stabila fastighetsvärden och en relativt hög totalavkastning (se grafen på föregående sida). Totalavkastning definieras som fastighetens driftnetto dividerat med fastighetens värde plus värdeförändringar. Enligt Pangea Research så har värdesvängningarna, mätt som volatilitet, i fastigheters totalavkastning varit fem procent lägre för fastigheter i norra Sverige jämfört med fastigheter i Stockholm under perioden 1996–2016. Den främsta förklaringen är högre direktavkastning.

Under året genomfördes transaktioner på vår marknad till en total volym om 10 400 mkr enligt Pangea Research. Transaktionsvolymen per län fördelade sig enligt följande: Västerbotten 28 procent, Västernorrland 26 procent, Gävleborg 23 procent, Norrbotten 17 procent och Jämtland 6 procent. Sett till kommun så var transaktionsvolymen störst i Umeå med en volym om 2 700 mkr. Volymandelen per fastighetstyp var störst för handel som stod för 41 procent för vår marknad.

HYRESUTVECKLING

Hyresutvecklingen på vår marknad var under året positiv med starkast utveckling för centrala flexibla kontor i Umeå och Luleå med topphyror på 2 400 kr per kvm i vårt bestånd. Efterfrågan på kontorslokaler var god i alla verksamhetsorter medan hyresutvecklingen inom handelssegmentet var relativt stabil. En tydlig trend är att konvertera butikslokaler till mötesplatser i form av restauranger och caféer. Indexjusteringen som påverkar hyresnivåerna var högre 2017 än året innan.

OSÄKERHET KRING NYA REGELVERK

Osäkerheten kring förändrade regelverk till följd av bland annat ränteavdragsbegränsningar och den så kallade paketeringsutredningen påverkar transaktionsmarknaden negativt då det kan medföra ändrade villkor för fastighetstransaktioner. Det finns indikationer på att utländska investerare väljer bort Sverige på grund av den rådande osäkerheten. Om de föreslagna regelverken träder i kraft kommer resultatet att bli minskade fastighetsinvesteringar och fastighetsvärden samt färre fastighetstransaktioner.

AFFÄRSOMRÅDE RETAIL

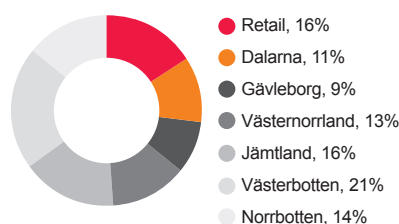
I Retail ingår våra galleriafastigheter bestående av handel, kontor, restauranger och bostäder. Fastigheterna är koncentrerade till stadskärnan i respektive stad och är en perfekt utgångspunkt för stadsutveckling.

En av våra absoluta konkurrensfördelar är vår lokala närvaro och kompetens varför vi från 2018 kommer inkludera galleriafastigheterna i den lokala förvaltningen i respektive stad. Genom att ta ett helhetsgrepp och knyta ihop olika fastighetstyper och lokalslag kan vi skapa attraktiva platser där människor vill arbeta, bo och vistas.

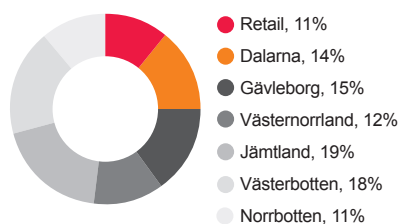
Stadskärnorna möter utmaningar från många olika håll när det gäller besökande och attraktionskraft. Att förstå vilka nya behov som skapas och vilka miljöer som är och kommer vara attraktiva är den största utmaningen. Genom att decentralisera förvaltningen och utvecklingen till vår lokala expertis som har bäst kunskap om respektive stads behov kommer vi att bli en mer aktiv part i skapandet av framtidens smarta städer.

Under året har flera nya restaurangkoncept etablerat sig i våra lokaler i Östersund och fler är på gång. Det rimmar väl med en ökad efterfrågan på upplevelsebaserade mötesplatser. I Bergströms galleria i centrala Falun pågår ett utvecklingsarbete för att skapa nya upplevelser. Genom att förädla våra fastigheter möjliggör vi för våra hyresgäster att fortsätta utveckla sina verksamheter.

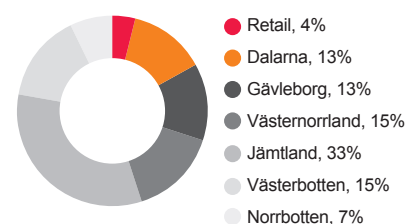
ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



ANDEL AV TOTAL UTHYRINGSBAR YTA



ANDEL AV TOTALT ANTAL FASTIGHETER





➤ Raket Göras, centrumledare Falun Galleria med hyresgäst Jasmine Hellman, butikschef Glitter.

FALUN

➤ Falun är Dalarnas residensstad, centralt belägen i Dalarna med två timmar till Stockholm och två timmar till fjällen.

Här finns ett rikt kulturliv med Dalarnas museum och Dalateatern samt högskolans spetsutbildning Musikkonservatoriet. Här finns också ett av Högskolan Dalarnas campusområden med utbildningar i musik, media, design, vård och omsorg.

Som arrangör för skid-VM vid fyra

tillfällen kan Falun erbjuda en av Europas mest kompletta sport- och rekreationsanläggningar, Lugnet, med cirka 1 miljon besökare varje år.

Stora internationella företag på orten är Arctic Paper Grycksbo AB, Cederroth International, NKT Cables AB (Ericsson), Dellner Couplers och Stora Enso AB. Kända varumärken är bland annat Falukorv, Falu rödfärg och Falu rågrut.

2001 fick Falun världsarvsstatus av Unesco. Det innebär att platsen är en av drygt 1 000 i världen som ska bevaras för all framtid.

I Världsarvet Falun ingår gruvan, staden och det omkringliggande bergsmanslandskapet.

En viktig del i Faluns stadsutvecklingsstrategi handlar om att öppna staden mot Faluån genom att tillgängliggöra de attraktiva ytorna runt ån för bostäder, affärslokaler och kontors- ytor. Bland annat har busslinjer dragits om för att tillgängliggöra området.

2015 invigdes stadens nya Resecentrum, en nod för kollektivt resande som möjliggör effektivare pendling och minskade restider mellan Falun och omgivande orter.

FAKTA

KOMMUNEN

➤ **58 340**

Befolkning

➤ **1,1%**

Befolkningsstillväxt
2017

LÄNET

➤ **63,8%**

Sysselsättningsgrad

➤ **7,4%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	950-1 400	6,75-7,75
	B-läge	800-1 150	7,25-8,25
Butik	A-läge	1 300-3 000	5,75-6,75
	B-läge	1 000-1 500	6,00-6,75
Lager/ industri	A-läge	400-700	6,75-9,50
	B-läge	350-450	9,00-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



MIKAEL HEDH

OM STADSUTVECKLING I FALUN



> Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

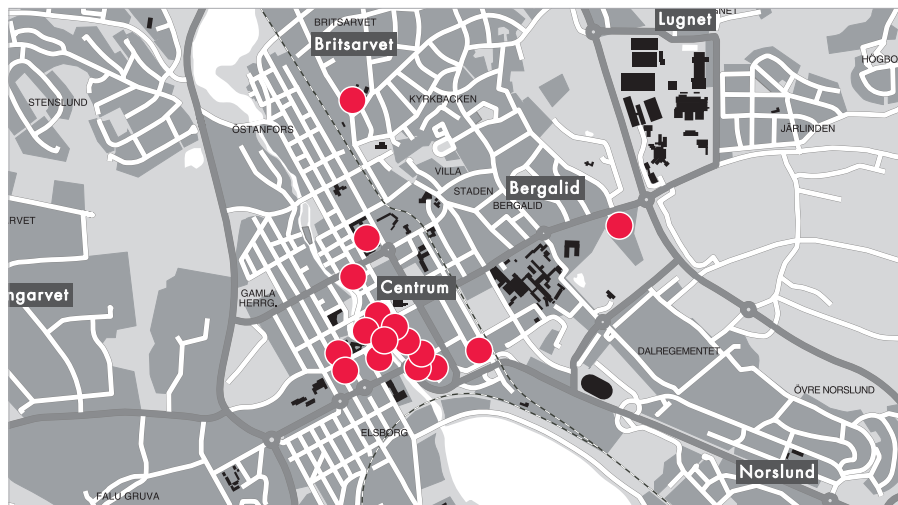
> Vi gör en rejäl och långsiktig satsning på cityhandeln i centrala Falun. I början av förra året påbörjade vi ombyggnaden av Bergströms Galleria och i juni i år flyttade bland annat Bikbok, Cubus och Twilfit in. Parallellt har vi utvecklat två angränsande fastigheter varav en vi nyligen har förvärvat.

Målet är att ta ett helhetsgrepp om alla våra fastigheter från Knutpunkten och Holmtorget till Bergströms galleria. Hela kvarteret och området kring Holmtorget ska få ett lyft som kommer att öka standarden och trivselen för både besökare och hyresgäster.

Vi tittar också på möjligheten att utveckla parkeringshuset med en vänthall för bussresenärer samt att binda ihop bussterminalen Knutpunkten med centrum. Alla förändringar beräknas vara klara till julhandeln 2018.

I slutet av 2017 inleddes försäljningen av våra nya bostadsrätter i brf Årummet som erbjuder bästa tänkbara läge i centrala Falun. Det är en påbyggnad av fastigheten Falan 22 och ett av flera projekt som syftar till att förtäta centrum med bostäder. Köptrycket har varit högt och inflyttning beräknas till våren 2019.

> VÅRA FASTIGHETER



> 17

Antal fastigheter

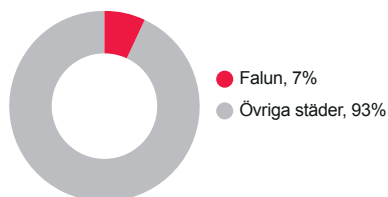
> 107 tkvm

Uthymningsbar yta

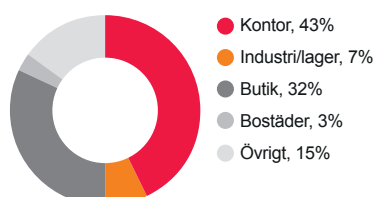
> 1 324 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





> Hyresgästen Vägverkets kontor, Intagan 1, Borlänge.

BORLÄNGE

> *Borlänge är industri- och handelsstaden som präglas av musik och kultur.*

Traditionellt har Borlänge betraktats som en utpräglad industristad, med främst stål- och pappersindustri. Även om de stora arbetsgivarna SSAB och Stora Enso fortfarande är viktiga för utvecklingen av orten så finns det idag en väl utbyggd privat och offentlig tjänstesektor. Bland annat har Trafikverket sitt huvudkontor här.

Borlänge kommun är en av nio aktörer i Citylab Actions program för hållbar stadsutveckling. Programmet hjälper bland annat till att skapa bättre förutsättningar vid utveckling av nya eller befintliga stadsdelar. Det kan dels handla om miljösmapta bygg- lösningar som gröna fasader, stadsodling och solcellstak, dels innovativa sätt att hantera avfall och kollektivtrafik, men även lösningar för att skapa mötesplatser och aktiva gångstråk i staden.

Borlänge är ett av Högskolan Dalarnas campusområden med inriktning på teknisk,

administrativ, ekonomisk och social utbildning.

Kultur- och musikstaden Borlänge är hemort för världstenoren Jussi Björling, diktaren Johan Olof Wallin, bandet Mando Diao och sångerskan Miss Li.

Borlänge står även värd för fotbollscupen DaleCarliaCup och kan erbjuda ett av landets mest besökta skidområden, Romme Alpin.

FAKTA

KOMMUNEN

> **51 964**

Befolkning

> **0,7%**

Befolkningstillväxt
2017

LÄNET

> **63,8%**

Sysselsättningsgrad

> **7,4%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900-1 450	6,50-8,00
	B-läge	800-1 150	7,25-9,00
Butik	A-läge	1 200- 2 500	5,75-6,50
	B-läge	700-1 000	6,75-7,75
Lager/ industri	A-läge	450-750	7,00-9,00
	B-läge	350-500	8,75-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



MIKAEL HEDH

OM STADSUTVECKLING I BORLÄNGE



➤ Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

➤ I Borlänge fokuserar vi framför allt på att förnya utbudet i stadskärnan. Det finns goda möjligheter att bygga vidare på den starka musiktraditionen och göra centrum till en smältdegel för mat, dryck, musik och kultur.

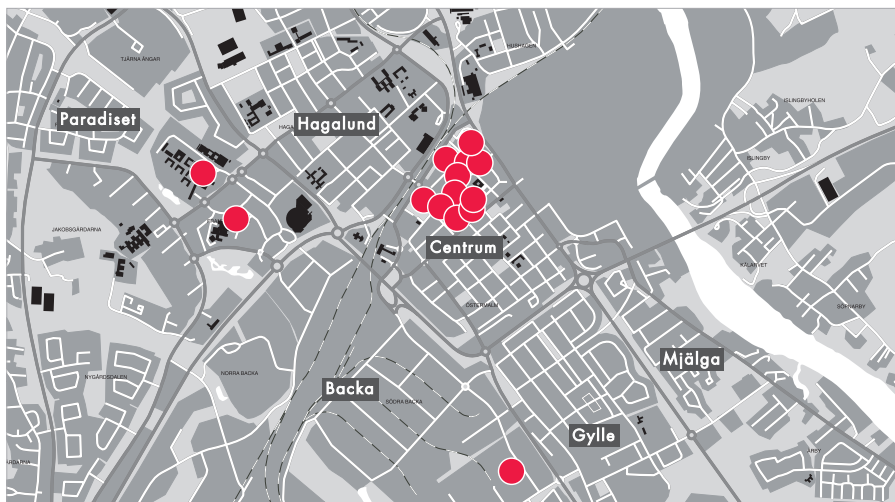
Målet är att öka flödet av människor under dygnets alla timmar och vi har redan kunnat se goda effekter av det "mattorg" som vi skapade runt Sveatorget i samarbete med kommunen. Resultatet är en hög restaurangtätthet och flera uteserveringar under sommaren. I höstas etablerade sig dessutom upplevelsecentret Prison Island i Borlänge. Det lockar ny publik till stadskärnan, vilket är positivt för såväl butiker som restauranger och det

allmänna flödet genom stan.

Kommunens förverkligande av sina planer att bygga ett nytt kulturhus skulle befästa Borlänge som en stark stad inom kulturfrågor.

I Borlänge råder en mycket positiv kontorsmarknad som vi hakar på genom att utveckla fler attraktiva, moderna lokaler för våra lokala entreprenörer och företag. Bland annat har vi under året haft möjlighet att tillgodose Nethouse behov av större lokaler för att de på sikt ska kunna dubbla antalet anställda. En viktig del i vår stadutvecklingsstrategi är just att möjliggöra fler arbetstillfällen och att utveckla riktigt attraktiva lokaler och mötesplatser.

➤ VÅRA FASTIGHETER



➤ 14

Antal fastigheter

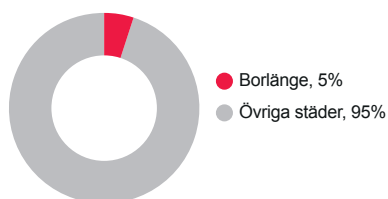
➤ 95 tkvm

Uthymningsbar yta

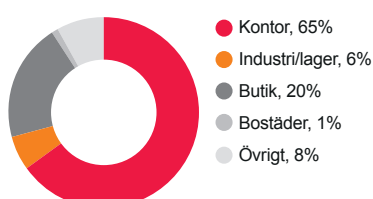
➤ 911 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





➤ Stranden 35:8, Mora.

MORA

➤ Mora är Vasaloppsstaden som präglas av friluftsupplevelser, kultur och företagarganda.

Som centrum för friluftsliv, hantverk och industri lockar staden turister från världens alla hörn. De riktigt stora dragplåstren är Vasaloppet, sagolandet Tomteland, Dalahästtillverkningen och konstnären Anders Zorns bostad med tillhörande museum.

Moras starka varumärke, skapat av unika upplevelseaktörer samt kulturhistoria, bidrar till att Mora i dag har ett utbud i paritet med

betydligt större städer. Det resulterar i ett högt handelsindex. Antalet gästnätter ökar för varje år och det stora antalet besökare genererar arbetstillfällen och en stark tillväxt inom tjänstesektorn.

Kommunen har de senaste åren arbetat aktivt med att stärka och utveckla tillverkningsindustrin i Mora. Bland annat har man kartlagt industrins kompetensbehov på lång och kort sikt samt stärkt kopplingen mellan industriföretagen och skolsystemet.

Stadens idrottsprofil är stark tack vare det anrika Vasaloppet. 1922 arrangerades det första loppet mellan Sälen och Mora. Idag är

Vasaloppet det äldsta, längsta och mest deltagartäta långloppet i världen. Mora kan idag erbjuda fem nationella gymnasieinriktade på sport.

Tack vare sin väl utbyggda infrastruktur utgör Mora ett regionalt nav där Mora-Siljans flygplats, Dalabanan och Inlandsbanan, E45, Riksväg 70, Riksväg 26 samt Länsväg 1012 (Vasaloppsvägen) bidrar till att överbrygga de geografiska avstånden till utbildning och jobb.

Näringslivet präglas av den speciella "Moraandan" som bygger på starka nätverk och en genuin vilja att utveckla Mora tillsammans.

FAKTA

KOMMUNEN

➤ **20 369**

Befolkning

➤ **0,4%**

Befolkningsstillväxt 2017

LÄNET

➤ **63,8%**

Sysselsättningsgrad

➤ **7,4%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	750 -1 000	7,00-9,00
	B-läge	600-850	8,00-10,00
Butik	A-läge	900-1 350	7,00-8,00
	B-läge	700-1 000	8,50-9,50
Lager/ industri	A-läge	350-550	8,50-9,00
	B-läge	250-400	9,00-12,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



MIKAEL HEDH

OM STADSUTVECKLING I MORA



> Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

> Mora är "Vasaloppets stad" och tävlingsorganisationens professionella arbete, med ständig produktutveckling, bidrar starkt till stadens tillväxt. Det är visserligen en liten stad, men tack vare det stora antalet tillresta arbetstagare, turister och motionärer har orten mycket stor potential.

Vi har ett högt tryck och stor efterfrågan på butikslokaler med många nya spännande uppslag. Vårt fokus ligger därför på att ytterligare bredda handelsutbudet med kompletterande caféer, restauranger och andra typer av

serviceverksamheter. Vi för även en dialog med våra kontorshyresgäster om hur vi kan skapa ännu attraktivare och effektivare kontorsytor.

I maj 2018 flyttar Swedbank in i nya, moderna lokaler på Kyrkogatan. Det ser vi kommer att bidra till utvecklingen av Mora centrum.

Moras fantastiska affärskultur ger oss dessutom ett drömläge när det gäller att etablera nya koncept.

VÅRA FASTIGHETER



> **12**

Antal fastigheter

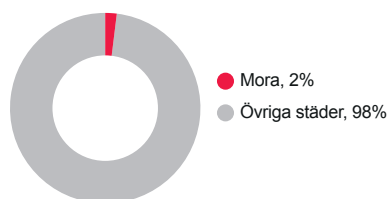
> **37 tkvm**

Uthymningsbar yta

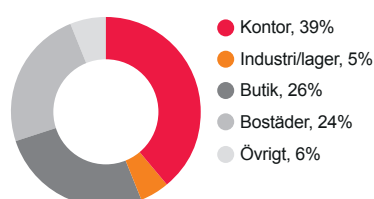
> **366 mkr**

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





> Flanör gallerian, Norr 14:5, Gävle.

GÄVLE

> Gävle har ett attraktivt läge med närhet till både Arlanda, huvudstaden och havet.

Befolkningstillväxten ökar varje år och kommunen passerade i år 100 000 invånare. Målet är att vara 120 000 invånare år 2030 och för det behöver cirka 10 000 bostäder byggas, varav cirka 8 000 i Gävle stad.

Nybyggnationerna är koncentrerade till stadens centrala delar med närhet till kollek-

tivtrafik och service. Under 2018 kommer en ombyggnation av Å-rummet, som är utrymmet vid Gavleån mellan Centralbron och Rådmanbron längs Norra Strandgatan, att påbörjas. Syftet är att förbättra kontakten mellan stad och vatten, öka tillgängligheten till vattnet och fisket samt förbättra för gång- och cykeltrafik. I de anrika hamnkvarteren vid Gavleåns mynning växer det unika bostadsområdet Gävle Strand fram med cirka 1 200 nya bostäder.

I Gävle verkar runt 7 000 företag i olika

storlekar och inom många branscher. Gävle Hamn som är ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar, container- och kombi- trafik utgör hjärtat för ostkustens import- och exporttillväxt.

Enligt kommunens miljömål ska Gävle vara en klimatneutral kommun år 2050. Ett steg på vägen är ombyggnationen av Centrumhållplatsen i centrala Gävle, som ska göra det enklare att ta sig till och från centrum med kollektivtrafik.

FAKTA

KOMMUNEN

> **100 603**

Befolkning

> **0,8%**

Befolkningstillväxt
2017

LÄNET

> **64,0%**

Sysselsättningsgrad

> **7,1%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 050-1 550	5,50-6,25
	B-läge	900-1 400	6,25-7,50
Butik	A-läge	1 600-3 750	5,75-6,25
	B-läge	1 200-1 800	6,25-7,50
Lager/ industri	A-läge	500-800	7,00-8,25
	B-läge	450-650	7,50-9,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



ANDERS HEDSTRÖM

OM STADSUTVECKLING I GÄVLE



> Anders Hedström, affärschef Gävle.

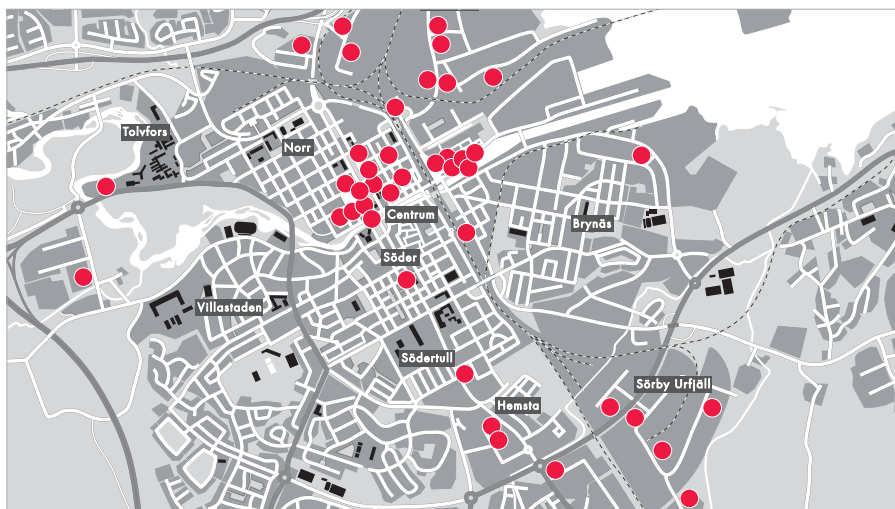
> Vi jobbar för att stärka vår fastighetsportfölj ytterligare i centrala Gävle, både via förvärv och utveckling av befintligt bestånd. Vi vill koncentrera handeln till vissa delar av stan, för att skapa en kompaktare och tydligare stadskärna.

Det långsiktiga målet om 120 000 invånare år 2030 innebär att det behövs betydligt fler bostäder, vilket går i linje med vår utveckling av till exempel Wasahuset. Där kommer vi att renovera och omvandla större lägenheter till toppmoderna tvåor och treor. För att klara befolkningsmålet krävs också nyproduktion. Bland annat nämns områdena Kungsbäck och Näringen i diskussionen. Eftersom vi är

etablerade i dessa områden är det självklart för oss att vara delaktiga i processen.

Uthyrningen till Region Gävleborg under 2017 var betydelsefull för oss. Region Gävleborg ska riva äldre delar av sjukhuset och uppföra en ny modern vårdbyggnad på sjukhusområdet, ett projekt som beräknas pågå till 2023. Som ett led i detta har delar av den administrativa verksamheten flyttat till vår fastighet i Kungsbäck. Det finns många planer för området de kommande åren och det är glädjande att vi har kunnat fylla fastigheten med en verksamhet som tillför liv och rörelse. Det ger oss dessutom en trygghet och möjligheter för fortsatta satsningar i området.

> VÅRA FASTIGHETER



>40

Antal fastigheter

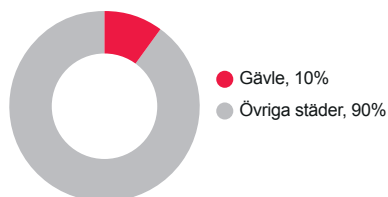
>217 tkvm

Uthymningsbar yta

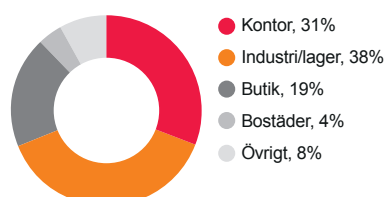
>1 977 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





> Sundsvall.

SUNDSVALL

> Sundsvall har gått från att vara en utpräglad industristad till en allt starkare aktör inom tjänstesektorn.

Flera statliga myndigheter med stort behov av it-stöd har de senaste åren etablerat sig och flera verksamheter inom bank, försäkring och pension har flyttat hit. Ett exempel är SEB som valde att etablera en ny avdelning för telefonbanktjänster i Sundsvall. Likaså väljer SCA Skog att placera bolagets huvudkontor i Sundsvall och satsar samtidigt 8 miljarder kronor på att utveckla produktionsanläggningarna.

Kommunen investerar de kommande

åren 10–12 miljarder kronor i olika framtids-satsningar och bostadsbyggande betraktas som en förutsättning för att nå tillväxtmålet om över 100 000 invånare före 2021. Satsningar genomförs i både bostadsrätts- och hyresrättsprojekt. Vid Norra kajen byggs bland annat vattennära bostadsrätter på tidigare industrimark. Kommunen planerar också att bygga upp till 500 nya hyresrätter de kommande åren.

Fokus i Sundsvalls stadsutveckling ligger på att skapa naturliga flöden mellan olika stadsdelar och att binda ihop staden med havet. Stadsdelen Åkroken, där Mittuniversitet ligger, genomgår en omfattande upprustning för att bli en mer levande stadsdel med en

tydlig koppling till Sundsvalls centrum.

Sundsvall vill vara föregångare när det gäller att utveckla logistiklösningar med gröna resor och transporter. Därför satsar kommunen stort på infrastrukturen. Trafiksatsningen "E4 Sundsvall", inklusive bron över Sundsvallsfjärden, har lett till att tung trafik inte längre behöver passera centrum. Dubbelspåret mellan Sundsvall och Gävle kommer dessutom att möjliggöra fler transporter med tåg.

Kommunens mål är att Sundsvall ska utses till Årets stadskärna 2021. Därför genomförs satsningar på fler bostäder, fler grönområden och ett ökat serviceutbud i stans centrala delar.

FAKTA

KOMMUNEN

> 98 810

Befolkning

> 0,5%

Befolkningstillväxt
2017

LÄNET

> 65,5%

Sysselsättningsgrad

> 6,6%

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 400-1 900	5,00-6,50
	B-läge	1 300-1 700	5,25-6,75
Butik	A-läge	1 500-3 500	5,75-6,50
	B-läge	1 200-1 800	6,00-7,00
Lager/ industri	A-läge	500-900	6,75-8,25
	B-läge	400-800	7,25-9,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



SOFIE STARK

OM STADSUTVECKLING I SUNDSVALL



Sofie Stark, affärschef Sundsvall.

➤ Sundsvall har en stor, vacker stadskärna med en enorm tillväxtpotential. Vi vill höja stadskärnans status genom att förtäta staden med mer handel, ett ökat serviceutbud samt fler bostäder och moderna kontor. Vi tror också på att skapa en naturlig början och ett naturligt slut på innerstaden.

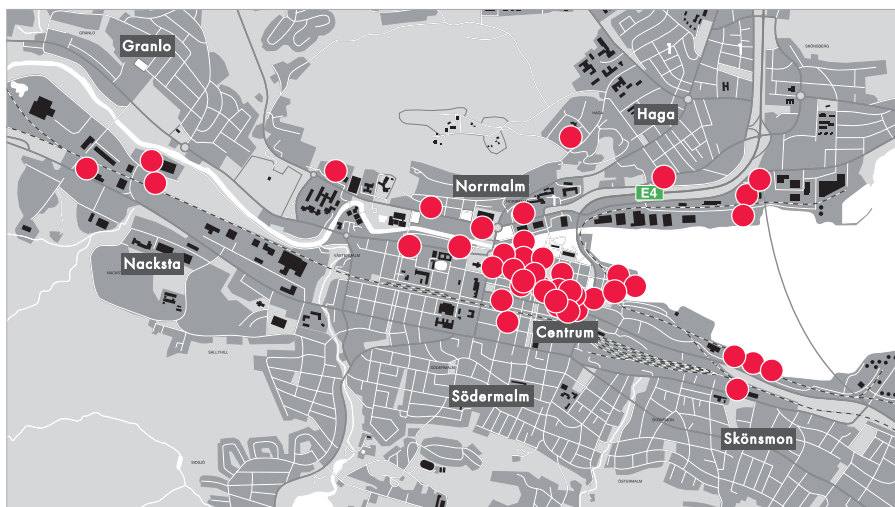
Ett väldigt spännande projekt är vårt kommande hotellbygge Riverside som sker i samarbete med Nordic Choice Hotels och arkitekterna Krook & Tjäder. Hotellet som kommer att ligga precis vid Selångersån bidrar till en naturlig förlängning av centrum mot Norrmalm. En strategi som går helt i linje med kommunens vision om stad som

möter hav. Området har potential att bli en ny port in till centrum.

Vi planerar också för en utveckling av våra fastigheter kring Norra kajen. Det byggs just nu mycket bostäder i området och vi vill komplettera bostäderna med kommersiella aktörer, bland annat ett gym, för att skapa en bra mix.

Ytterligare ett utvecklingsområde är Universitetsallén/Alliero där vi planerar att bygga hyresrätter. Genom att möjliggöra för fler människor att bo i de centrala delarna av staden öppnar vi upp för fler verksamheter inom service och handel. Resultatet blir en attraktiv och levande stad.

VÅRA FASTIGHETER



➤ 52

Antal fastigheter

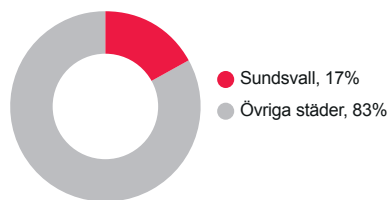
➤ 233 tkvm

Uthymningsbar yta

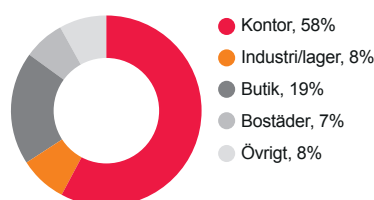
➤ 3 234 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





➤ Pressbild Östersunds fotbollsklubb.

ÖSTERSUND

➤ *Östersund är hela Jämtlands tillväxtmotor och handelscentrum. Befolkningsutvecklingen är positiv och förväntas fortsätta uppåt.*

Kommunen planerar stora investeringar inom skola, vård och omsorg för att möta utvecklingen. Man har också utvecklat en strategi för hur skolorna ska använda ny teknik för att säkerställa framtida kompetensförsörjning.

Näringslivet kännetecknas av ett starkt entreprenörskap med många småföretag och kommunen genomför riktade insatser för att stötta och underlätta för företag som vill

utveckla och utöka sin verksamhet. Här finns också ett etablerat myndighetskluster och kommunen jobbar aktivt för att få fler myndigheter att flytta hit, vilket skulle ge ännu fler högkvalificerade jobb.

Mittuniversitetet har en central betydelse för Östersunds tillväxt och erbjuder bland annat profilutbildningar inom turism och friluftsliv, vintersport samt risk- och krishantering. Här finns bland annat Skiduniversitetet och Nationellt Vintersportcentrum.

Östersund är en internationell metropol för tävling, träning och utveckling inom flera olika vinteridrotter och kommunen har gjort omfattande satsningar på Östersunds

skidstadion i syfte att utveckla en arena i världsklass. År 2019 står Östersund värd för Skidskytte-VM.

Numera är Östersund också en engagerad fotbollsstad, tack vare ÖFK:s framgångar i Allsvenskan och Europaleague.

Östersunds utbud av kultur, evenemang och handel bidrar till en levande och trivsamt stadskärna. Staden är en av Sveriges café- och krogstaste i förhållande till folkmängd och antalet nyetableringar av restauranger ökar snabbt. Det jämtländska köket och det lokala mathantverket är vida känt och Östersund kan bland annat stoltsera med utmärkelsen UNESCO:s Creative City of Gastronomy.

FAKTA

KOMMUNEN

➤ **62 601**

Befolkning

➤ **1,4%**

Befolkningsstillväxt
2017

LÄNET

➤ **68,6%**

Sysselsättningsgrad

➤ **5,6%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 000-1 700	6,00-6,75
	B-läge	800-1 300	6,50-7,25
Butik	A-läge	1 500-2 500	6,00-7,00
	B-läge	1 100-1 800	6,00-7,00
Lager/ industri	A-läge	500-850	7,25-9,00
	B-läge	375-700	7,50-9,50

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



MALIN RUNBERG

OM STADSUTVECKLING I ÖSTERSUND



> Malin Runberg, affärschef Östersund/Åre.

> Vår strategi är att utveckla stadskärnan för att möta marknaden. Det gör vi bland annat genom att förtäta handeln på Prästgatan för att skapa ett riktigt starkt handelsstråk. Samtidigt väljer vi att konvertera flera handelslokaler på Storgatan till bostäder, kontor och olika serviceverksamheter såsom frisörer och restauranger.

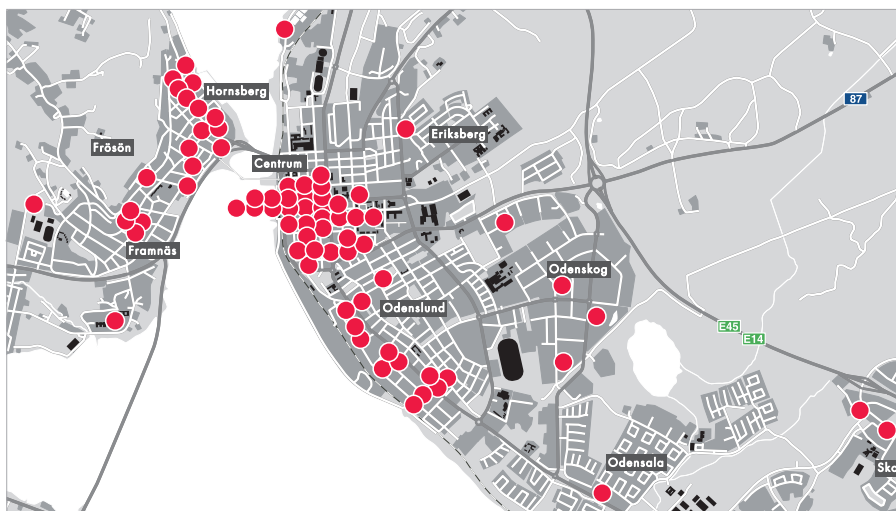
I december i år fattade kommunfullmäktige beslut om att ge oss markanvisningsavtal gällande delar av Gustav III:s Torg. Nu påbörjas planprocessen för kvarteret med målet att skapa ett levande kvarter som innefattar såväl kultur, bostäder, kontor som hotell.

För att skapa en bra mix av lokala butiker och större butikskedjor i centrum väljer vi

också att öppna upp stadens innergårdar. Östersund är redan idag uppskattat för sitt lokala butiksutbud och genom att skapa ett stråk av levande innergårdar, med ingång både från Prästgatan och från gränderna ner mot vattnet, möjliggör vi för ännu fler lokala aktörer att etablera sig.

Ett annat område som vi tror mycket på är Frösö Strand i hjärtat av Frösön. Området har ett unikt läge vid vattnet samtidigt som det ligger nära centrum. Tack vare ökad inflyttning både på Frösön och på andra sidan Vallsundsbron har Frösö Strand ett stort upptagningsområde och behovet av fler bostäder, kontor och olika former av träningsaktörer är stort.

> VÅRA FASTIGHETER



> **83**

Antal fastigheter

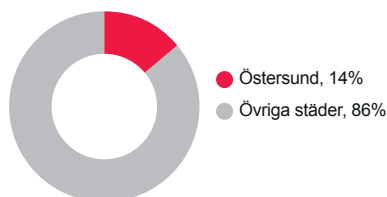
> **259 tkvm**

Uthymningsbar yta

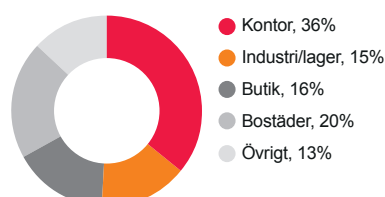
> **2 807 mkr**

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





ÅRE

Med Sveriges största skidområde är Åre ett av landets mest väletablerade turistmål.

Den stora lockelsen är fortfarande skidåkningen men destinationens utvecklingsarbete är inriktat på att locka fler besökare året runt.

Åre har under de senaste åren haft en positiv utveckling när det gäller såväl besöksstatistik

som investeringar i besöksnäringen. Kommunen jobbar framgångsrikt med att integrera nyanlända då de betraktar integrationen som en kärnfråga för tillväxt. Hälften av de nyanlända har idag arbete eller praktikplats.

När det gäller bostäder och nybyggnation är Åre en het marknad. Det byggs inte bara bostadsrätter för turister utan även hyresrätter för fast boende. Det finns också planer på nya butiksytor både i centrala Åre och i Björnänge.

I februari 2019 står Åre för tredje gången värd för alpina VM och återigen kommer omvärldens intresse för orten att ge mer värden i form av nyinvesteringar, ny- och ombyggnation samt sysselsättning.

FAKTA

KOMMUNEN

>11 268

Befolkning

>1,6%

Befolkningsstillväxt
2017

LÄNET

>68,6%

Sysselsättningsgrad

>5,6%

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	550-850	7,50-10,00
Butik	600-1 100	6,75-8,25
Lager/ industri		

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



MALIN RUNBERG

OM STADSUTVECKLING I ÅRE



> Malin Runberg, affärschef Östersund/Åre.

> För att Åre ska bli en hållbar året-runt-destination krävs det en ekonomisk tillväxt även vid sidan av turismen. Målet är att turismen ska fortsätta växa, med övriga näringar som bidragande motorer.

Genom att utveckla våra fastigheter på ett sätt som kan locka helt nya verksamheter till Åre bidrar vi till att göra orten ännu mer attraktiv att bo och verka i. Bland annat ser vi goda möjligheter att locka företag från storstadsregionerna med en helt unik arbetsmiljö som gör det möjligt att kombinera en vanlig arbetsdag med exempelvis skidåkning eller downhillcykling.

Ett lyckat exempel är konceptet HouseBe i fastigheten Totten (Årekompaniet). I samarbete med dem har vi byggt om en före detta sjukhusbyggnad till attraktiva kontorslokaler. Byggnaden har utvecklats till Åres nya mötesplats för företagande och erbjuder ett spännande helhetskoncept med bland annat företagarfrukostar och föreläsningar. HouseBe:s genomslag stärker inte bara den specifika byggnadens utan hela Årekompaniets attraktivitet.

Just nu bygger vi också ut fastigheten Mörviken 2:91, med Konsum och Systembolaget, för att ytterligare stärka området kring Produkthuset som handelsplats.

> VÅRA FASTIGHETER



> 6

Antal fastigheter

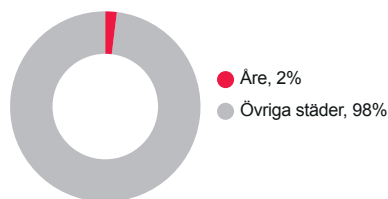
> 30 tkvm

Uthymningsbar yta

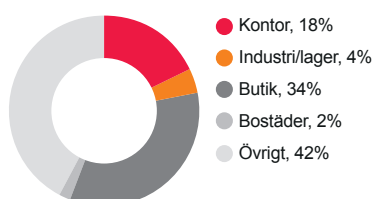
> 427 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





► Hyresgäst Orangeriet boule & bar, Vale17, Umeå. Peter Ödmark, ägare.

UMEÅ

► Umeå är en av Sveriges snabbast växande städer med en befolkningsökning om drygt 15 procent mellan åren 2000 och 2015.

Kommunens mål är att ha 200 000 invånare år 2050 och ser en attraktiv och levande stad som en viktig framgångsfaktor. Tillväxten ligger stadigt på cirka 1 100 nya arbetstillfällen och runt 750 nya företag per år.

Umeå universitet är fortsatt mycket populärt och både söktrycket och antal studenter har ökat markant. Universitetsområdet ska

därför utökas och knytas ännu tydligare till övriga staden. Det finns också planer på att utveckla en funktionell science park på universitetsområdet, där utbildning, forskning, entreprenörer och företag kan samverka. Landsting, kommun, universitet och näringsliv samarbetar för att möjliggöra satsningen.

Det byggs fler lägenheter än på många år och kommunen ska enligt översiktsplanen möjliggöra för 2 000 nya bostäder per år. Flera av innerstadens gator omvandlas för att skapa mer utrymme för grönområden, gång-, cykel- och kollektivtrafik. Umeå bygger därmed vidare på idén om 5-kilometersstaden,

den täta staden. Idén går ut på att göra det enklare att låta bilen stå när all service finns inom fem kilometers radie.

Arbetet med att utöka Umeå Airports kapacitet pågår. Dels för att möta det ständigt ökande antalet resenärer och dels de behov som regionen väntas få i framtiden. Dessutom görs en stor infrastrukturensatsning som ska koppla ihop Umeå i öst-västlig riktning. Den inkluderar bland annat en ny ringled för att minska biltrafiken i stan.

Sedan 1980-talet har Umeå alltmer profilerat sig som kulturcentrum. Stan är känd för sitt kreativa klimat och var bland annat europeisk kulturhuvudstad 2014.

FAKTA

KOMMUNEN

► **125 080**
Befolkning

► **1,8%**
Befolkningstillväxt
2017

LÄNET

► **68,7%**
Sysselsättningsgrad

► **5,3%**
Arbetslöshet
Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 400-1 900	5,00-6,50
	950-1 500	5,75-7,50
Butik	2 200-4 200	5,75-6,75
	1 300-1 900	6,00-7,00
Lager/ industri	500-900	6,50-8,25
	400-700	7,75-9,75

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



GÖRAN FONZÉN

OM STADSUTVECKLING I UMEÅ



➤ Göran Fonzén, affärschef Umeå/Skellefteå.

➤ Vi har en väldigt stark tro till Umeås tillväxt och vill aktivt bidra till utvecklingen. Våra branschkollegor har tagit stora kliv i rätt riktning och tillsammans med dem vill vi fortsätta definiera, modernisera och profilera stadskärnan.

För att öka koncentrationen av antalet hyresgäster i stan skapar vi ytor för besöksnäring, handel och kontor. Vi koncentrerar oss framför allt på centrumnära fastigheter och ser bland annat stora möjligheter att utveckla kvarteren i området kring Västra Esplanaden. Området står inför en stor förvandling, från genomfartsled till levande stadsgata med fler grönytor och mer handel.

Vi ser stora möjligheter att utveckla gatan från älven och uppåt genom att vidareutveckla våra åtta fastigheter.

Vi planerar också en påbyggnad av Sagagallerian samt ett helt nytt hyreshus med elva våningar alldeles intill. Även i kvarteret Vale vid Vasaplan planerar vi en påbyggnad och ytterligare ett nytt högvåningshus med cirka 95 lägenheter. Genom att bygga på höjden istället för på bredden bidrar vi till förtätningen av staden. Likaså bidrar vi till en ännu mer attraktiv och levande stadskärna genom att mixa bostäder, kontor, handel och service i samma byggnader.

➤ VÅRA FASTIGHETER



➤ **33**

Antal fastigheter

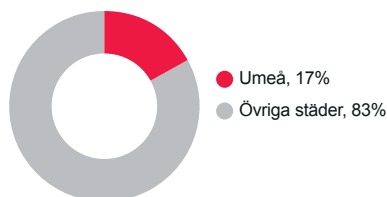
➤ **175 tkvm**

Uthymningsbar yta

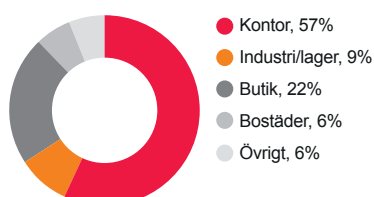
➤ **3 248 mkr**

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





➤ Idun 12, Skellefteå.

SKELLEFTEÅ

➤ *Skellefteå växer snabbt och upplever just nu den största byggboomen på över 20 år.*

Målet är att vara 80 000 invånare år 2030. För att uppnå det planerar kommunen en förtätning av stadskärnan med minst 1 200 nya bostäder och 1 000 nya arbetsplatser.

I Skellefteå verkar ett starkt och teknik-intensivt näringsliv med flera framgångsrika företag, högt tekniskt kunnande och spets-teknologier. Staden kallas ofta "Guldstaden" på grund av gruvbolaget Boliden AB:s lång-variga verksamhet och det berömda Skellefte-fältet som är ett av världens mineralrikaste.

På Campus Skellefteå, där både Luleå tekniska universitet och Umeå universitet bedriver verksamhet, sker forskning och utbildning inom bland annat trä, datorgrafik/datorspel, elkraft, omvårdnad och socialt arbete.

Skellefteås arbetsmarknad återfinns till stor inom den privata sektorn med Boliden som den enskilt största privata arbetsgivaren. Hösten 2018 etablerar sig den statliga myndig-heten för familjerätt och föräldraskapsstöd, MFoF, i Skellefteå. Samtidigt planeras bygget av järnvägssträckan Norrbottenabanan, som kommer att möjliggöra persontrafik mellan norrlandskustens städer och en hållbar utveckling av områdets transporter.

I september i år meddelade det svenska

företaget Northvolt att de placerar sin fabrik för litiumjonbatterier för elbilar och lagring av energi, "Northvolt 1", i Skellefteå. Den totala investeringen fram till år 2023 beräknas vara 4 miljarder euro varav merparten investeras i Skellefteå. Inom några år räknar företaget att fabriken ska ha en kapacitet på 32 GWh och kunna sysselsätta över 2 000 personer.

➤ FAKTA

KOMMUNEN

➤ **72 723**

Befolkning

➤ **0,6%**

Befolkningsstillväxt
2017

LÄNET

➤ **68,7%**

Sysselsättningsgrad

➤ **5,3%**

Arbetslöshet

Källa: SCB

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	900-1 350	6,75-8,00
	700-1 050	8,00-9,00
Butik	1 400-2 500	6,25-7,00
	900-1 400	6,50-7,50
Lager/ industri	350-800	7,25-10,00
	250-550	8,00-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



GÖRAN FONZÉN

OM STADSUTVECKLING I SKELLEFTEÅ



> Göran Fonzén, affärschef Umeå/Skellefteå.

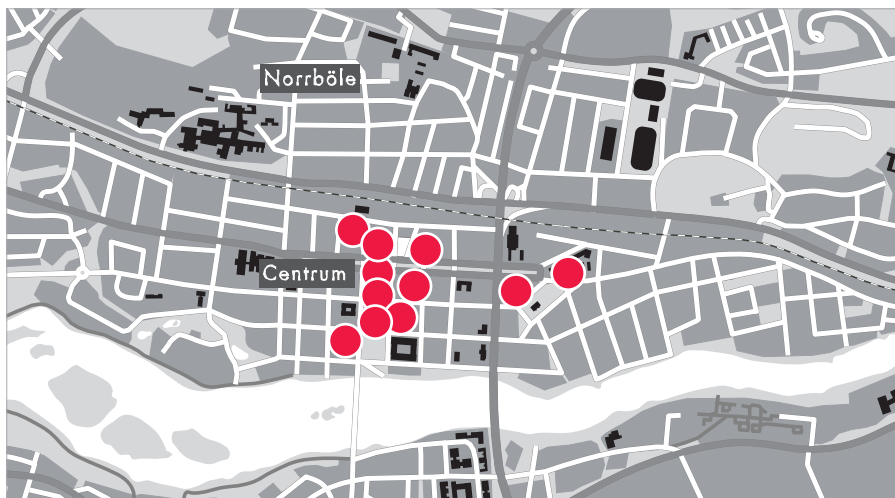
> Skellefteå har en tydlig stadskärna med stor potential. De kommande åren vill vi satsa rejält här via nyförvärv, utveckling av befintligt bestånd och nybyggnation. Vi kommer att förnya handels- och serviceutbudet samt modernisera våra kontorslokaler. Vi planerar också nyproduktion av bostäder i kvarteret Polaris längs Kanalgatan.

I december i år kompletterade vi vårt befintliga bestånd i centrala Skellefteå med

två kommersiella fastigheter, båda i direkt anslutning till befintligt bestånd. Förvärven ger oss ännu större möjligheter att bidra till ökade flöden och att utveckla ett mer levande centrum.

I samband med att Northvolt bygger sin nya batterifabrik på orten kommer behovet av bostäder, kontor, hotell och övrig service att öka markant. Vi vill ta en drivande roll i att möta den efterfrågan.

> VÅRA FASTIGHETER



> 13

Antal fastigheter

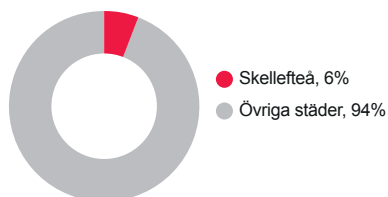
> 104 tkvm

Uthymningsbar yta

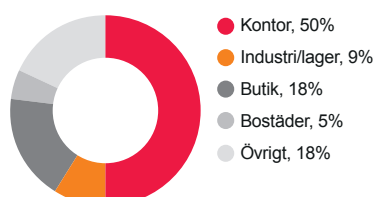
> 1 222 mkr

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





> Vetenskapens hus, Råttan 18, Luleå.

LULEÅ

> Luleå är en framåtblickande industristad med en av Sveriges största hamnar. Staden är också ett metallurgiskt centrum med omfattande stålindustri och avancerad forskning.

I Svenskt Näringslivs ranking av landets företagsklimat sticker Luleå ut som en av de bästa i norra Sverige. Detta tack vare att investeringsnivån i det lokala och regionala näringslivet har varit mycket hög samtidigt som Luleå kommun har fört en tillväxt-orienterad politik och en nära dialog med

näringslivet för att få underlag till sin utvecklingsplan.

Kommunens övergripande mål för tillväxt är att skapa förutsättningar för en bred och växande arbetsmarknad. Det innebär att man bland annat jobbar aktivt för att ta tillvara utrikesföddas kompetens och locka nya företagsetableringar och investerare.

En spännande internationell etablering i Luleå är Facebooks europeiska datacenter som är Facebooks första investering utanför USA. Valet av Luleå som etableringsort kom sig dels av det naturligt kalla klimatet som är nödvändigt för att hålla nere temperaturen i serverhallarna, dels av det driftsäkra elnätet, de låga elpriserna och den rena energin.

Vid Luleå tekniska universitet bedrivs utbildning och forskning i världsklass, med cirka 16 000 studenter på fyra campusorter. Av universitetets budget på 1,6 miljard går mer än hälften till forskning som bedrivs i nära samarbete med företag som Shell, Ericsson, Scania, LKAB, SKF, Airbus, Volvo Aero och IBM samt med andra ledande internationella universitet.

Kommunen vill vara en nationell förebild inom matematik, teknik, naturvetenskap och digital kompetens. Målet är att minst 15 procent av de som lämnar gymnasieskolan ska söka en teknisk utbildning.

FAKTA

KOMMUNEN

> **77 470**

Befolkning

> **0,9%**

Befolkningstillväxt
2017

LÄNET

> **64,9%**

Sysselsättningsgrad

> **6,4%**

Arbetslöshet

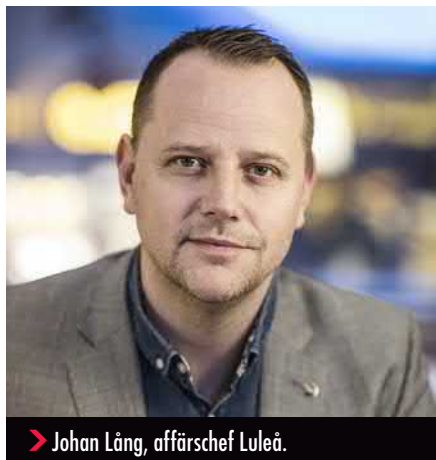
Källa: SCB

MARKNADSHYROR¹

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 100-1 750	5,50-6,50
	B-läge	800-1 300	6,25-7,25
Butik	A-läge	1 400-3 600	5,75-6,75
	B-läge	900-1 800	6,00-7,00
Lager/ industri	A-läge	500-900	6,75-8,25
	B-läge	350-600	8,00-10,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

JOHAN LÅNG OM STADSUTVECKLING I LULEÅ



> Johan Lång, affärschef Luleå.

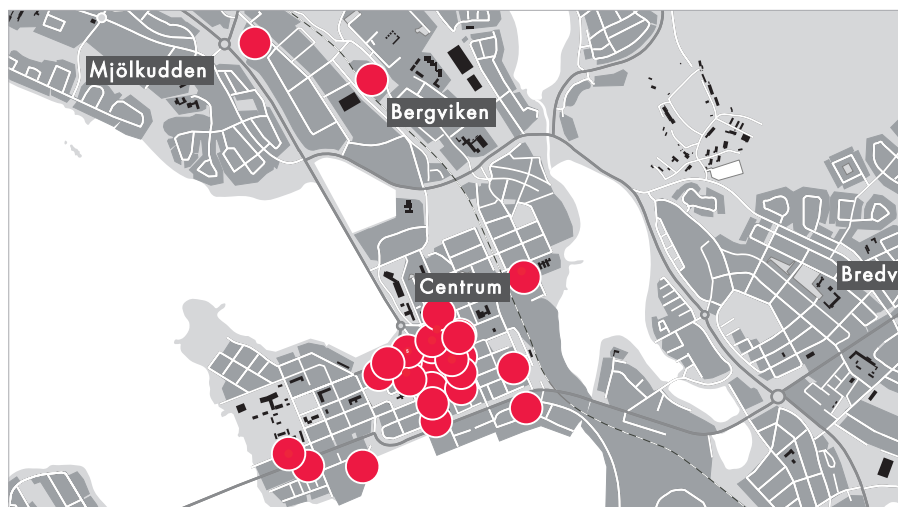
> Eftersom vi har tre gallerior i Luleå ligger vårt fokus framförallt på att skapa en bra mix av upplevelser och handel genom att optimera handelsytorna och komplettera dem med upplevelser för alla åldrar i form av restauranger, mötesplatser och caféer.

Medan handeln förstärks ytterligare i området kring Storgatan satsar vi på förtätning av bostäder och kontor i andra centrala delar av staden. Vår ambition är att genomföra en påbyggnad av fastigheten Tjädern med cirka 100 nya lägenheter. I fastigheten Biet pågår en planprocess för ytterligare

lägenheter. Vi ser även över möjligheten att bygga bostäder i kvarteret Stören. Samtliga byggplaner berör centrala Luleå.

Riktigt spännande är också visionsarbetet kring Luleå Science Park som är strategiskt viktig för Luleås tillväxt. Som aktiv fastighetsägare vill vi vara med och utveckla framtidens innovationshubb. Vår roll blir att utveckla lokalerna så att universitet, forskning och entreprenörskap kan mötas och nya företagsidéer kan blomma ut. Vi är också med och driver arbetet med att knyta samman universitetsområdet med Luleå Science Park.

VÅRA FASTIGHETER



> **28**

Antal fastigheter

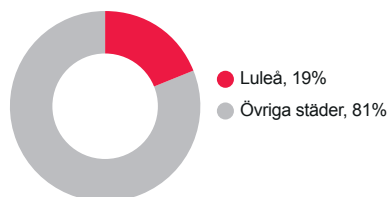
> **205 tkvm**

Uthymningsbar yta

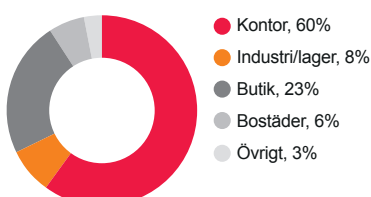
> **3 778 mkr**

Marknadsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



➤ Hyresgästen Hovrätten för Övre Norrland, Läraren 1, Umeå. Urban Gunnarsson, administrativ direktör, och Bengt Nordmark, förvaltare.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se s. 93–98. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 10–11, 17–24, 60–61 och 93–96.

VERKSAMHETEN

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 19 457 mkr (13 683). Fastighetsbeståndet består av kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen. Verksamheten var under 2017 organiserad i sju affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten, Norrbotten och Retail. Huvudkontoret är placerat i Östersund. Sedan 2006 är bolaget noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Största ägaren är AB Persson Invest med 15,4 procent av innehav och röster. Från och med verksamhetsåret 2018 kommer affärsområde Retail att upplösas och de fastigheter som omfattas ingå i respektive affärsområde utifrån geografisk lokalisering. För att tydliggöra fastighetsbeståndets geografiska placering kommer vi byta namn på våra affärsområden till de städer som beståndet huvudsakligen är beläget i. Denna förändring kommer ske från rapporten för första kvartalet 2018.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar miljön och lämnar ekologiska avtryck. Enligt miljöbalken är det den som har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig

miljöskada som är skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder. För mer information se s. 17–21.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten kommer under 2018 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vår fortsatta strategi är stadsutveckling, vilket innebär att vi utvecklar våra fastigheter för att möjliggöra tillväxt.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom it, ekonomi och finans, hr, hyresadministration, kommunikation och energioptimering samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 170 mkr (137) och resultatet efter skatt till 436 mkr (311). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (300) och erhållna koncernbidrag med 154 (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

PERSONAL

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2017 till 156 personer (148), varav 61 kvinnor (60). Merparten av de anställda 106 personer (97) arbetar inom förvaltningen på våra orter varav 40 personer (39) arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen. För mer information se sid 23.

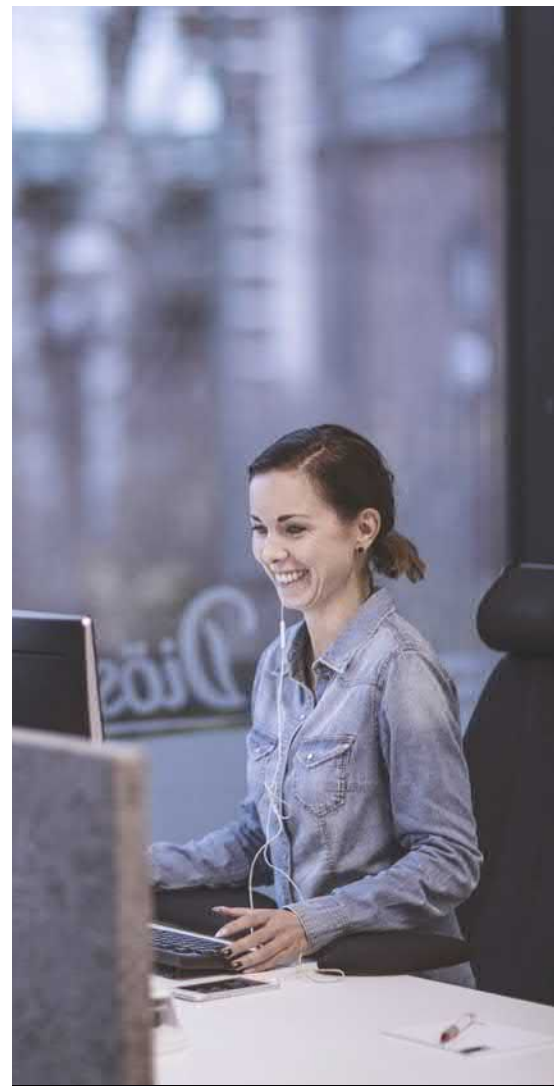
För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer, se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten s. 93–98.

FINANSIELLA MÅL

De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen för 2017 var:

- Soliditet om minst 30 procent.
- Belåningsgrad om maximalt 60 procent.

För år 2017 uppnådde bolaget de finansiella målen. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets



➤ Madelene Thiger, centrumledare i Umeå.

finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 34,9 procent (31,0) i koncernen och 22,7 procent (12,5) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten per den 31 december 2017 33,6 procent (29,6) i koncernen och 20,4 procent (9,8) i moderbolaget.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2017 beslutade att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp av egna aktier gjordes under året.

FASTIGHETSBESTÅND OCH RESULTAT

Med 339 fastigheter och en uthyrningsbar area om 1 553 tkvm är vi en av Sveriges största fastighetsägare. Värde på fastighetsbeståndet uppgick till 19 457 mkr vid årets slut. Förvaltningsresultatet ökade med 53 procent till 822 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2017 av 339 fastigheter (314) med en total uthyrningsbar area om 1 553 tkvm (1 354). Marknadsvärdet uppgick till 19 457 mkr (13 683). Innehavet bestod av 93 procent (92) kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala hyresvärdet: 50 procent (47) kontor, 23 procent (23) butik, 5 procent (7) lager/industri och 15 procent (15) övrigt. Bostäder utgjorde 7 procent (8) av innehavet. Förändringar i fastighetsbeståndet och årets intäkter och kostnader påverkades främst av ett förvärv av 32 fastigheter till ett värde av 4 500 mkr med tillträdesdag den 1 februari 2017.

HYRESVÄRDE OCH INTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 1 875 mkr (1 478) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 153 mkr (137). Hyresintäkterna uppgick till 1 700 mkr (1 323) motsvarande en ekono-

misk uthyrningsgrad om 91 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 19 mkr (17) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 639 mkr (534). Av fastighetskostnaderna utgjorde 9 mkr (10) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna var fortsatt låga och uppgick till 6 mkr (3) vilket motsvarar 0,4 procent (0,2) av de totala intäkterna.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 1 080 mkr (806) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (61). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av en förbättrad uthyrningsgrad, genomförda transaktioner och god kostnadskontroll. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5,8 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION OCH FINANSNETTO

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 73 mkr (63). Här ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv. Årets finansnetto uppgick till -185 mkr (-204).

De finansiella kostnaderna minskade till -190 mkr (-206) trots en högre volym räntebärande skulder då den genomsnittliga räntenivån minskade till 1,8 procent (2,4). De finansiella intäkterna uppgick till 5 mkr (2).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat uppgick till 822 mkr (539) vilket är en ökning med 53 procent. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 19 procent.

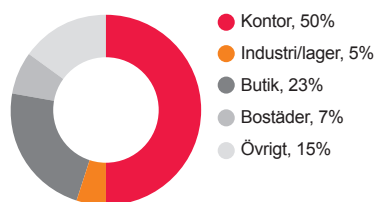
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den positiva värdeförändringen om 412 mkr (327) består främst av förädling av fastighetsbeståndet samt engångseffekter av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 402 mkr (337) vilket motsvarar 2,1 procent (2,5) av marknadsvärdet vid utgången av året. Under året förvärvades 40 fastigheter (5) och 15 fastigheter (42) avyttrades. Den realiserade värdeförändringen var 10 mkr (-10).

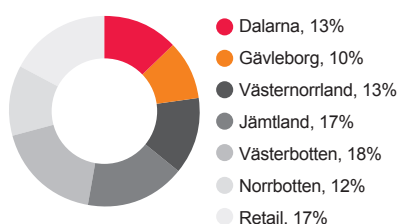
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av räntederivat är värderad till verkligt värde. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 27 mkr (91) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten.

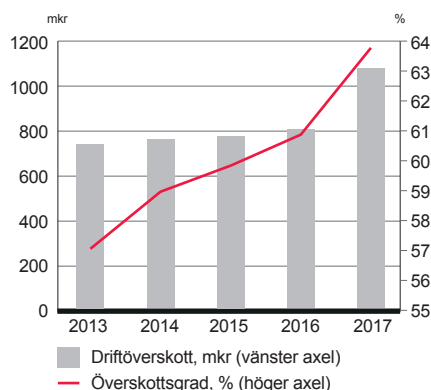
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 261 mkr (957). Resultatförbättringen har sin främsta förklaring i en större fastighetsportfölj, orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter samt ett förbättrat finansnetto.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 029 mkr (832). Aktuell skatt uppgick till -43 mkr (11) vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Den positiva skatteeffekten föregående år är hänförlig till

tidigare reserverade skattekostnader i ett skatteärende som delvis har återförts. Uppskjuten skatt uppgick till -189 mkr (-136).

KONTRAKTSTRUKTUR

Det totala antalet hyreskontrakt var 8 823 (7 508), varav 1 643 (1 508) avsåg bostäder och 4 109 (3 342) parkeringar. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 3 071 (2 658) med kontrakterade hyresintäkter om 1 544 mkr (1 176). Den totala genomsnittliga kontraktstiden för lokalhyreskontrakten uppgick till 3,6 år (3,4). 13 procent (15) av det totala kontraktsvärdet för lokaler förfaller under 2018.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick till 55 mkr (26). De största uthyrningarna under året var till Gävleborgs läns landsting och Tyréns i Umeå.

VAKANSER

Vakanserna minskade och uppgick per den 31 december till 9 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (16) för vakant area. De största ekonomiska vakanserna återfanns inom kontor och butiker medan area-vakanserna var störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, var 8 procent (9) per 31 december.

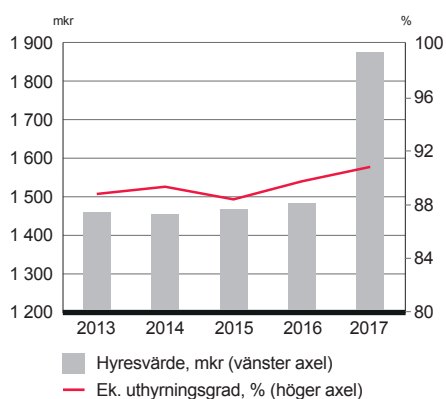
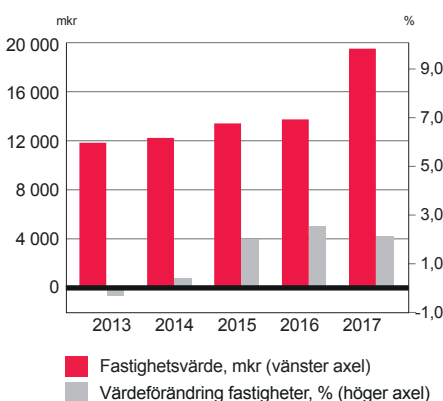
FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSOMRÅDE¹

Resultatposter, mkr	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	282	215	177	208	284	317	217	1 700
Övriga intäkter	1	5	4	1	2	1	4	19
Reparationer och underhåll	-9	-12	-9	-9	-15	-16	-8	-77
Taxebundna kostnader	-32	-30	-21	-27	-45	-40	-21	-216
Fastighetsskatt	-19	-8	-9	-10	-13	-16	-12	-86
Övriga fastighetskostnader	-48	-20	-16	-20	-28	-28	-20	-180
Fastighetsadministration	-13	-10	-8	-14	-13	-12	-10	-80
Driftöverskott	164	140	118	130	172	206	151	1 080
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-1	1	-	10	-	10
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-64	27	86	100	139	71	43	402
RESULTAT EFTER VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	100	167	203	231	311	287	194	1 492

Balansposter och nyckeltal

Antal fastigheter	15	43	44	50	113	49	25	339
Uthyrningsbar area, tkvm	167	225	228	192	289	287	165	1 553
Investeringar, mkr	86	66	41	71	92	89	60	505
Verkligt värde, mkr	3 112	2 097	1 847	2 583	3 007	4 042	2 769	19 457
Hyresvärde, mkr	314	237	199	238	313	345	228	1 875
Överskottsgrad, %	58	65	66	63	60	65	70	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	89	87	91	92	95	91

¹ Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD**FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

TRANSAKTIONER OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 42 procent främst drivet av transaktioner och fastighetsutveckling. Förvärven uppgick till 5 094 mkr medan avyttringarna uppgick till 227 mkr. Investeringar i befintligt bestånd uppgick till 505 mkr. Möjliga och befintliga byggrätter uppgick till cirka 150 000 BTA och en potentiell investeringsvolym om cirka 4 000 mkr.

TRANSAKTIONER

Förädling av fastighetsbeståndet är en viktig del i vår affärsmodell för att skapa attraktiva städer. Förvärv av fastigheter genomförs för att uppnå synergieffekter, marknadsnärvaro och god värdetillväxt medan fastigheter utanför stadskärnan med begränsade möjligheter att tillföra ytterligare värde kan bli föremål för avyttring.

FÖRVÄRV

Med stadsutveckling som strategi har vi under året fortsatt förvärva centralt belägna fastigheter i våra prioriterade städer. Totalt förvärvades 40 fastigheter (5) till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5 144 mkr (206). Den 10 januari 2017 tillträdde vi

Kajan 18, även kallat Luleå Office Building. Den 1 februari tillträdde vi de 32 förvärvade fastigheterna i Umeå, Luleå och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 4 500 mkr. Förvärvet, som var det näst största i vår historia, stärkte vår marknadsposition med ett utökat hyresgästerbjudande och skalfördelar. Vi tillträdde den 15 augusti fastigheten Släggan 6 i Umeå, i början av september Vinsten 3 och Norrmalm 2:28 i Sundsvall och den 1 oktober fastigheterna Njord 28 och Dyckerten 3 i Umeå. Fastigheten Falun 7:7 i Falun som förvärvades genom en tredimensionell fastighetsbildning tillträdde i början av september.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året avyttrades 15 fastigheter (42) till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 240 mkr (684). I Umeå avyttrades fastigheterna Grubbe 9:55, Pumpen 3, Röback 30:94 och 30:113 och Syllen 14 den 15 augusti samt Krukan 16 och Krukan 18 den 1 oktober. I Sundsvall avyttrades tre fastigheter i handelsområdet Birsta per den 1 september. Den 1 september frånträdde även hela beståndet i Söderhamn om fyra fastigheter.

INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Genom att löpande investera i våra befintliga fastigheter via fastighetsutveckling samt genom att nyproducera på våra byggrätter i projekt skapar vi värdetillväxt och bidrar till våra städers utveckling. Vår geografiska

spridning ger oss stor flexibilitet att styra våra investeringar till den eller de marknader som visar starkast framtidsutsikter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Totalt investerade vi 505 mkr (420) i främst om- och tillbyggnation samt energieffektiviserande åtgärder i befintligt bestånd. Vid årets slut pågick 18 större¹ utvecklingsprojekt med en återstående investeringsvolym om 134 mkr och en total investeringsvolym om 208 mkr. Avkastningen på avslutade investeringar för 2017 uppgick till 9,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten vid årsskiftet uppgick till 6,8 procent.

MÖJLIGA PROJEKT

Befintliga och möjliga byggrätter uppgick till cirka 150 000 kvm BTA fördelade på cirka 50 procent bostäder och cirka 50 procent kommersiella lokaler. Det innebär en total potentiell framtida investeringsvolym om cirka 4 000 mkr. Var vi väljer att nyttja byggrätterna beror på planprocesser, bygglovs-handläggningstider och vår egen riskbedömning. Vid nyproduktion av lokaler strävar vi efter att miljöcertifiera fastigheten.

BESLUTADE PROJEKT

Utveckling på egna byggrätter har under året varit begränsad men offentliggjorda projekt såsom BRF-projektet Falan 20 i Falun och hotellprojektet Riverside i Sundsvall väntas påbörjas under 2018.

¹Initial investeringsvolym >4 mkr.

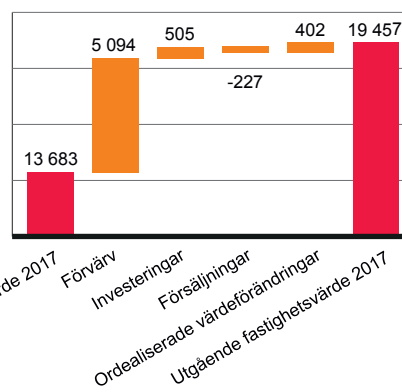
FÖRDELNING BYGGRÄTTER



● Bostäder, 50%
● Kommersiella lokaler, 50%

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDE

Mkr





FÖRVÄRV UNDER 2017

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Förvärvspris ¹ , mkr	Tillträde
Kajan 18, Luleå	1	Kontor	8 943	290,0	2017-01-10
Portfölj i Umeå, Luleå och Sundsvall	32	Kontor, butik, bostäder	217 099	4 500,0	2017-02-01
Släggan 6, Umeå	1	Hotell, kontor	7 036	200,0	2017-08-15
Portfölj i Sundsvall	2	Kontor, bostäder	2 756	43,0	2017-09-01
Gamla Bergskolan 4, Falun	2	P-hus, mark	400	1,4	2017-09-06
Portfölj i Umeå	2	Kontor	6 443	110,0	2017-10-01
TOTALT	40		242 677	5 144,4	

AVYTTRINGAR UNDER 2017

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris ¹ , mkr	Frånträde
Näringen 22:3, Gävle	1	Mark	-	3,3	2017-04-28
Portfölj i Umeå	5	Industri/lager, kontor	19 112	65,0	2017-08-15
Portfölj i Sundsvall	3	Industri/lager	7 669	33,0	2017-09-01
Portfölj i Söderhamn	4	Kontor, butik, bostäder	10 034	51,0	2017-09-04
Portfölj i Umeå	2	Bostäder	6 463	87,2	2017-10-01
TOTALT	15		43 278	239,5	

¹ Underliggande fastighetsvärde.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2017

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Bedömd avkastning på investering, %	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr	Färdigställandeår
Luleå	Porsön 1:423	Kontor	3 395	38,1	37,7	6,4	2,5	2018
Luleå	Porsön 1:423	Kontor	2 213	19,5	15,0	11,3	2,2	2018
Åre	Mörviken 2:91	Butik	2 602	15,0	11,0	11,3	1,7	2018
Östersund	Gästgivaren 3	Restaurang	723	14,7	14,3	5,8	0,9	2018
Mora	Stranden 20:4	Kontor	1 588	14,2	11,1	8,1	1,1	2018
Gävle	Norr 29:5	Kontor	1 094	12,9	8,2	8,1	1,0	2018
Östersund	Befälhavaren 2	Kontor	1 023	9,8	3,3	9,1	0,9	2018
Luleå	Gösen 7	Kontor	1 423	9,6	9,5	13,4	1,3	2018
Umeå	Arken 1	Kontor	1 035	7,6	0,5	14,5	1,1	2018
Luleå	Gösen 7	Kontor	670	7,0	4,2	4,5	0,3	2018
Sundsvall	Cupido 7	Kontor	1 110	6,0	0,7	17,8	1,1	2018
Gävle	Norr 31:9	Butik	3 540	5,7	5,5	23,0	1,3	2018
Umeå	Arken 1	Kontor	852	5,5	0,5	12,8	0,7	2018
Falun	Bergskolan 15	Butik	10 098	5,6	2,4	11,7	0,7	2018
Sundsvall	Skönsberg 1:73	Gym	1 708	5,1	3,9	13,3	0,7	2018
Summa			33 074	176,1	127,8	9,9	17,4	
Summa övriga 385 projekt				856,9	332,6			
TOTALT				1 033,0	460,4			

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

FINANSIERING

Stabila finansieringslösningar och en av branschens lägsta finansieringsräntor har under året gett goda förutsättningar för fortsatta investeringar och hög utdelning till aktieägarna. Soliditeten uppgick till 34,9 procent och räntetäckningsgraden till 5,3 ggr.

KAPITALSTRUKTUR

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv då tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling. Tillgångarna utgörs i huvudsak av fastigheter som, beroende på stabiliteten i bolaget, typ av fastigheter, riskaversion från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskravet från ägarna, finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Faktorer som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Störst andel finansieras via räntebärande skulder. Då aktieägaren kräver en förhållandevis hög avkastning är det egna kapitalet dyrtast. Goda långsiktiga relationer med alla bolagets finansörer är en nyckel för framtida framgång. Den finansiella styrningen och hanteringen av finansiella risker regleras i den av styrelsen årligen fastställda finanspolicyn.

EGET KAPITAL

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 6 887 mkr (4 313) respektive 19 708 mkr (13 920) vilket ger en soliditet om 34,9 procent (31,0). Som delfinansiering av fastighetsförvärvet från Castellum som tillträdde den 1 februari genomfördes en företrädesemission om 59 783 304 aktier. Via emissionen tillfördes cirka 1 853 mkr i nytt eget kapital. Alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt. Antal aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 (74 729 134).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder i form av banklån, obligationer och certifikat uppgick per den 31 december till 11 104 mkr (8 013). Skuldökningen är ett resultat av årets fastighetsförvärv och då främst Castellumförvärvet. Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheters värde, uppgick till 57,1 procent (58,6). Nettoskulden i förhållande till kassaflödet visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Det kan mätas genom att dividera räntebärande skulder med driftöverskottet med avdrag för kostnad för central administration, även kallad skuldkvot. Kvoten uppgick per årsskiftet till 11 ggr (11).

> BANKLÅN

Den huvudsakliga finansieringskällan banklån uppgick till 47 procent av balansomslutningen. Lånen är tecknade med fem nordiska banker och rymmer revolverande krediter, periodlån och outnyttjade kreditavtal. De outnyttjade kreditavtalen om 1 754 mkr omfattar ett rambelopp som kan nyttjas vid behov.

> OBLIGATIONER

Finansiering via obligationer har gjorts inom ramen för det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB:s (SFF) MTN-program. SFF ägs till lika delar av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN-programmet, med pantbrev i fastigheter som säkerhet, har en total utestående lånevolym om 9 172 mkr (6 260) där Diös volym uppgår till 1 206 (1 015).

> CERTIFIKATPROGRAM

Certifikatprogrammet är ett svenskt företagscertifikatprogram med ett maximalt rambelopp om 2 000 mkr. Per den 31 december 2017 var utstående certifikat 600 mkr (0) med löptider om max 12 månader. Programmet etablerades under november 2017 och har säkerställda backupfaciliteter i bank för att hantera refinansieringsrisken.

>>> FINANSPOLICY

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	57,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	5,3 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 754 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	34,9%

KAPITALSTRUKTUR





ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder i form av uppskjuten skattekuld, leverantörsskulder, förutbetalda hyror och upplupna räntekostnader uppgick till 1 717 mkr (1 594) vilket motsvarar 9 procent (11) av balansomslutningen.

DERIVAT

Derivatportföljen består av en ränteswap och räntetak vars syfte är att skydda mot högre räntekostnader i händelse av stigande marknadsräntor och således finansieringsräntor. Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (2 200) räntesäkrats via derivatinstrument varav 4 000 mkr (0) via räntetak.

> RÄNTESWAP

Basen i tecknade nominella ränteswappar är en rörlig ränta med 3 mån Stibor som byts mot en fast årlig ränta. Per den sista december fanns en ränteswap utestående med ett nominellt belopp om 600 mkr (2 200) där den fasta årliga räntan uppgick till 3,7 procent (1,9–3,7). Under året har en ränteswap förfallit vilket minskat den totala volymen.

> RÄNTETAK

Räntetaken, som innebär ett tak på den rörliga räntan utifrån 3-månaders Stibor, omfattade en nominell volym om 4 000 mkr (0).

> VÄRDERING AV DERIVAT

Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick till -16 mkr (-43) exklusive räntetak och marknadsvärdet för räntetak uppgick till 1 mkr (0). Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Det innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 21). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och vid löptidens slut kommer marknadsvärdet för derivaten att vara noll. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften. Den faktiska årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,8 procent (2,4). Under året utökades, omförhandlades och förlängdes delar av låneportföljen vilket resulterade i minskade räntekostnader. Årets räntetäckningsgrad om 5,3 ggr (3,6) överträffar väl det finansiella målet om 1,8 ggr. Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive derivat, uppgick till 2,5 år (0,9). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,4 år (1,8). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (2 200) räntesäkrats via derivatinstrument

med en återstående genomsnittlig löptid på 2,6 år (0,5). Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 31 december 2017, skulle bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,2 procentenheter medan värdet på derivaten hade ökat med 7 mkr (11).

SÄKERHETER

Pantbrev i fastigheter utgör den största säkerheten vid finansiering. Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet uppgick till 12 101 mkr (9 080). Därutöver lämnade bolaget säkerhet i form av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen i Diös Fastigheter AB.

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick till 32 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (15). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (450).

COVENANTER

I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, så kallade covenant, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Koncernens covenant är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

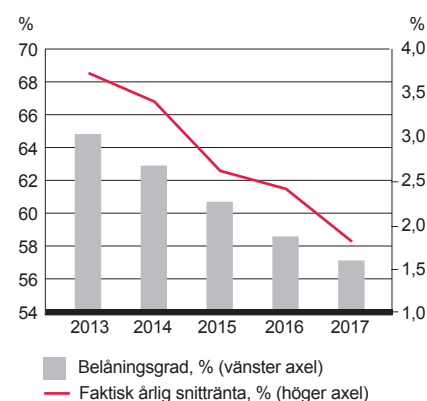
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	3 386	0,8	2 066	2 066
2019	2 426	1,2	2 224	2 224
2020	5 292	1,4	5 292	5 292
2021	-	-	525	23
2022	-	-	1 750	801
2027	-	-	1 000	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 104	1,2	12 858	11 104
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 754	0,1		
Finansiella instrument	4 600	0,2		
TOTALT		1,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2017-12-31.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA





FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 5 774 mkr och uppgick vid årsskiftet till 19 457 mkr. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,08 procent. De orealiserade värdeförändringarna stod för 402 mkr och investeringarna i ny-, om- och tillbyggnad för året summerade till 505 mkr.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden gynnades av en fortsatt stark konjunktur, låga räntenivåer, god tillgång till kapital och brist på alternativa placeringar. Efterfrågan på framförallt centralt lokaliserade flexibla lokaler, stigande hyror och lägre avkastningskrav på fastigheter bidrog till en positiv utveckling av fastighetsvärdena.

MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets värde uppgick till 19 457 mkr (13 683). Förändringen består av fastighetsförvärv om 5 094 mkr (206), varav förvärvet från Castellum var det enskilt största, samt genomförda investeringar i befintliga fastigheter om 505 mkr (420). De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 402 mkr (337). Fastigheter till ett värde om 227 mkr

(661) avyttrades och har minskat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringarna uppgick till 412 mkr (327), varav 10 mkr (-10) var realiserat och 402 mkr (337) var orealiserat. De orealiserade värdeförändringarna motsvarar en förändring med 2,1 procent (2,5) i förhållande till totalt fastighetsvärde. Den genomsnittliga värderingsyielden var 6,08 procent (6,40) vilket på portföljnivå motsvarar en minskning med 0,32 procentenheter sett över året. Den positiva värdeförändringen är främst hänförlig till förädling av fastighetsbeståndet samt engångseffekter av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Förädlingen förklaras av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer, främst som resultat av hyresgästanpassningar, omförhandlingar och minskade vakanser.

VÄRDERINGSMETOD

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till verkligt värde. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning som sker genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 14 666 mkr och innefattar

de 120 värdemässigt största fastigheterna med en representativ spridning utifrån såväl fastighetstyp som geografiskt läge. Sidoportföljen omfattar resterande del av fastighetsbeståndet.

EXTERN VÄRDERING

Värderingsmetoden innebär en extern årlig värdering av hela huvudportföljen där värderingskonsulten Savills värderar 25 procent av huvudportföljens fastigheter varje kvartal. Dessutom genomför Savills en fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom ramen för en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen värderas kvartalsvis med bistånd av Savills.

VÄRDERINGSMODELL

För att fastställa fastighetsbeståndets värde används en femårig kassaflödesmodell. Den innebär att fastigheternas driftöverskott för de kommande fem åren prognostiseras utifrån hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Resultat från kontinuerligt genomförda fastighetsbesiktningar på respektive verksamhetsorts fastighetsbestånd vägs in. Ett nuvärde av varje års driftöverskott, minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt,

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2017-12-31					2016-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0	7,3-6,2	7,2-6,1	5,5-4,8	8,2-7,3	7,1-6,6
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6	8,5	8,4	7,4	9,9	9,0
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5	5,3	3,5	1,7	11,9	6,4
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.



➤ Hyresgästen Psykologipartners i Magne 4, Umeå. Johanna Rådeström, Leg. Psykolog och kontorsansvarig.

samt nuvärdet av fastigheternas restvärde är sex utgör grunden för fastigheternas värde. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet fastställs för respektive fastighet beroende på bland annat fastighetens tekniska status, bedömd intjäning, fastighetstyp och geografisk marknad.

Bedömningsunderlaget utgår från intern fastighetsspecifik data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från Savills. I värderingsmodellen har en långsiktig vakansgrad bedömts till mellan 2 och 12 procent beroende på fastighetstyp och inflationen har bedömts till 2 procent.

OSÄKERHETSINTERVALL

Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. Savills anger därför ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 procent vilket innebär ett värdeintervall om 17 998–20 917 mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSOMRÅDE

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2017-12-31, mkr	Marknadsvärde 2016-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/ förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, värdering, %
Retail	3 112	2 043	52,3	1 069	1 152	-19	-64	8,1	6,0
Dalarna	2 097	2 003	4,7	94	67	-	27	8,9	6,8
Gävleborg	1 847	1 756	5,2	91	41	-36	86	8,6	6,5
Västernorrland	2 583	1 397	84,9	1 186	1 118	-32	100	8,0	5,9
Jämtland	3 007	2 776	8,3	231	92	-	139	8,3	6,1
Västerbotten	4 042	2 219	82,2	1 823	1 892	-140	71	7,9	5,8
Norrbottnen	2 769	1 489	86,0	1 280	1 237	-	43	7,9	5,8
TOTALT	19 457	13 683	42,2	5 774	5 599	-227	402	8,2	6,0

SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAK

Att följa gällande skatteregler är självklart och ett ansvar vi har gentemot alla våra intressenter. Den aktuella skatten för året uppgick till -43 mkr och uppskjuten skatt till -189 mkr. Utöver den redovisade inkomstskatten betalar vi även skatt genom bland annat fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och sociala avgifter.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt påverkar både resultat- och balansräkningen och uppkommer genom att belasta temporära skillnader som uppstår mellan tillgångar och skulders redovisade och skattemässiga värde utifrån gällande skattesats. Uppskjuten skatt avser en beräknad och eventuell framtida skatt varför den kan påverka resultat- och balansräkning både positivt och negativt. Förändringen av uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld, netto redovisas under posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. I resultaträkningen utgörs den uppskjutna skatten av förändringen av posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran avser beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med gällande skattesats. Underskottsavdragen används för att minska det skattemässiga resultatet då nyttjande av underskottsavdragen minskar skattefordran.

Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna till resultatutjämning mellan koncernbolagen.

Uppskjuten skatteskuld beräknas utifrån skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde multiplicerat med gällande skattesats. Till detta adderas även övriga uppskjutna skatteskulder som beräknas på obeskattade reserver.

Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv, det vill säga skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde, hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld. Vid ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden.

ÖVRIGA SKATTER

Utöver aktuell och uppskjuten skatt redovisas fastighetsskatt, stämpelskatter, reklamskatt, mervärdesskatt och energiskatt under fastighetskostnader medan sociala avgifter redovisas under fastighetskostnader och central administration.

SKATT UNDER 2017

Aktuell skatt uppgick till -43 mkr (11). Aktuell skattekostnad är främst hänförlig till skatt i dotterbolag som under året har varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Beloppet för 2016 har påverkats positivt med 37 mkr avseende tidigare reserverade skattekostnader som återförts. Under tredje kvartalet 2015 reserverades 137 mkr avseende skatt och ränta hänförligt till tidigare kommunicerat skatteärendet. Samtliga till ärendet hänförliga beslut i Kammarrätten har nu erhållits och då tidsfristen för följdförändringsbeslut löpt ut kvarstår inte längre behovet av reservering. Den slutliga kostnaden för skatteärendet uppgick till 100 mkr.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgick till -189 mkr (-136). Skatten är ett resultat av minskad uppskjuten skattefordran med -156 mkr (-20), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med

691 mkr (-111) samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om 3 mkr (-5).

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 1 197 mkr (1 009). Brutto för den uppskjutna skatteskulden uppgick till 1 202 mkr (1 047), varav 1 175 mkr (1 023) bestod av temporära skillnader och 27 mkr (24) av övriga uppskjutna skatteskulder. Beräkningen av de temporära skillnaderna görs utifrån fastigheternas verkliga värden minus skattemässigt restvärde, 5 339 mkr (4 648) multiplicerat med 22 procents skattesats. Den effektiva skattesatsen är sannolikt lägre än 22 procent.

KOMMANDE FÖRÄNDRINGAR I SKATTEREGELVERKET

Regeringen bereder två lagförändringar av betydande påverkan för fastighetsbranschen. Det handlar dels om förslagen i den så kallade paketeringsutredningen, dels om föreslagna begränsningar för ränteavdrag.

Paketeringsutredningens innebär samma skattebelastning, vad gäller vinstbeskattning och stämpelskatt, oavsett om fastigheten säljs direkt eller via bolag. Remisstiden gick ut den 15 september och kritikerna menar att förslaget i sin nuvarande form skulle resultatet bli minskat byggande, minskade investeringar i fastigheter samt en överbeskattad fastighetsbransch.

Det förändrade regelverket kring ränteavdrag är en del av EU:s direktiv mot skatteflykt som antogs den 12 juli 2016. Förslaget är att förändringen ska träda i kraft senast den 31 december 2018. Det är dock ännu oklart hur den svenska lagstiftaren ska utforma detaljerna. Remisstiden gick ut 28 september 2017. Ett eventuellt mer strikt regelverk kommer i hög grad att påverka kapitalintensiva branscher såsom fastighetsbranschen, vilket kritikerna menar skulle påverka investeringar i form av nyproduktion av bostäder negativt. Det skulle även kunna påverka investeringar från utländskt kapital negativt.

Diös följer utvecklingen och förbereder sig för en så gynnsam tillämpning av de nya regelverken som möjligt utifrån aktieägarnas perspektiv. Kommunikationen kring detta sker löpande via finansiell rapportering.



RISKER OCH RISKHANTERING

Vår förmåga att involvera våra intressenter i hanteringen av risker och möjligheter är avgörande för vår framgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Bolagets tillgångar utgörs främst av fastigheter vars värdeutveckling, sammansättning och tekniska status kan utgöra en risk.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSBESTÅND

RISK	HANTERING
Värdet på fastighetsbeståndet påverkas av såväl interna som externa faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet, öka fastigheternas attraktion och avkastning samt värdera fastigheterna. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud, efterfrågan och avkastningskrav.	För att minska riskerna för stora negativa värdeförändringar upprätthåller bolaget en väl diversifierad fastighetsportfölj som är koncentrerad till centrala lägen i norra Sveriges tillväxtorter. Den väl balanserade hyreskontraktsstrukturen minskar risken för stora omedelbara vakanser och uteblivna hyresintäkter och fastighetsvärderingarna görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

RISK	HANTERING
Risker kopplade till portföljsammansättningen är fastigheternas geografiska läge, deras placering inom staden, sammansättning av lokaltyper och fastigheternas tekniska status. Verksamhet i orter med begränsade framtidsutsikter kan innebära en exitrisk då det begränsade underlaget för långsiktiga hyresgästrelationer kan resultera i svårigheter att avyttra ej önskvärt innehav. Likaså utgör marknadstrender en risk som påverkar efterfrågan av vissa typer av lokaler. Ett föråldrat, undermåligt eller svårutvecklat bestånd utgör en risk som påverkar möjligheterna att fylla vakanta ytor.	För att minska riskerna är affärsmodellen utvecklad utifrån bolagets stadsutvecklingsstrategi som går ut på att koncentrera den väl diversifierade fastighetsportföljen till centrallägen i tillväxtorter. Resultatet är minskade värdefluktuationer och låg vakansgrad tack vare högre efterfrågan än utbud.

FÖRVÄRV AV BOLAG OCH FASTIGHETER

RISK	HANTERING
Målet med förvärvsverksamheten är att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen. Planerad förvärvsstrategi kan inte alltid garanteras, då externa faktorer som kapitalanskaffning, börsstämning och politiska beslut kan försvåra genomförandet. Risken vid förvärv är att göra felaktiga bedömningar av mervärden, synergieffekter och den tekniska statusen.	Genom att följa vår utarbetade förvärvsstrategi minskar risken för felbeslut och överraskningar. Vid varje förvärv genomförs omfattande ekonomiska och juridiska besiktningar och fastighetsbesiktningar för att genomlysas verksamheten och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi kompetensutvecklar medarbetare löpande och tar in extern kompetens vid behov. Till detta genomförs löpande makro- och mikroanalyser av staden.

INVESTERINGAR

RISK	HANTERING
Syftet med genomförda investeringar är att uppnå en ökad kvalitet i fastighetsbeståndet, en högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden samt ett högre fastighetsvärde. Investeringar som inte resulterar i ökat kassaflöde, som inte uppfyller önskad kravställning eller som fördröjs och fördröjs under produktionen, utgör uppenbara risker.	Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet. All upphandling sker i konkurrens efter noggranna interna kalkyl- och beslutsprocesser. Våra interna projektledare leder och följer upp investeringarna. Långsiktiga hyresgästrelationer och tecknade avtal innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader. Genom lokal närvaro och god kunskap om våra orter och investeringsobjekt minskar risken för felbeslut.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 211/-1 212
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+587/-589
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+1 326/-1 125
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+391/-382
Vakansgrad	-/+1,0%-enhet	+224/-225

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	17 998	19 457	20 916
Soliditet, %	29,7%	34,9	39,4%
Belåningsgrad, %	61,7%	57,1	53,1%

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Störst operativ risk utgör intäkter och kostnader som är kopplade till vår verksamhet.

»»» HYRESINTÄKTER

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

»»» FASTIGHETSKOSTNADER

RISK	HANTERING
Taxeboundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal liksom oförutsedda reparations- och underhållskostnader utgör uppenbara risker. Det gör även säsongsrelaterade kostnader som påverkar fastighetskostnaderna mellan kvartal och år.	Risk för ökade kostnader hanteras genom löpande översyn av möjligheterna till vidarefakturerings och/eller indexuppräknings i hyresavtalen. Genom att öka uthyrningsgraden sprids de fasta kostnaderna på flera hyresgäster. En aktiv hantering av elkostnader sker genom upphandling på kort och lång sikt. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vår förmåga att möta de förväntningar och krav som ställs på ett hållbart företagande kan utgöra en potentiell risk för både resultat och varumärke.

»»» HÅLLBART

RISK	HANTERING
En affärsmodell med en tydlig och lönsam strategi är nödvändig för att bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet. Ej välgrundade beslut riskerar bland annat att leda till minskad intjänning, svårigheter att attrahera kompetens, materiella och immateriella skador, negativa hyresgästrelationer, skadat förtroende, renommé och varumärke.	Affärsmodellen och affärsplanen följs löpande upp av styrelse och ledning. Det gör även hållbarhetsstrategin som omfattar vägval för ansvarsfullt företagande, hållbar förvaltning, hållbar stadsutveckling och arbetsgivarvarumärke. Rätt kompetens på rätt plats minskar risken för felbeslut. Vid avsaknad av intern kompetens anlitas externa resurser.

»»» MILJÖMÄSSIGT

RISK	HANTERING
Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar miljön och lämnar ekologiska avtryck. Enligt miljöbalken är det den som har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada som är skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder. Direkta eller indirekta utsläpp och avfall utgör en potentiell risk för varumärket, närmiljön och klimatet.	Genom ett aktivt arbete för att minska energiförbrukningen bidrar vi till de nationella och internationella miljömålen. Innan förvärv genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Vid ny-, om- och tillbyggnad följer vi svensk byggstandard vid val av material. Eventuella negativa miljöpåverkningar hanteras enligt interna rutiner och extern kompetens tas in vid behov. I dagsläget har vi ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot bolaget.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

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

SOCIALT

RISK

Våra medarbetare är viktiga. Oförmåga att erbjuda sunda, jämställda, ej diskriminerande anställningsvillkor samt en trygg och säker arbetsmiljö utgör en uppenbar risk. Även våra underleverantörers och samarbetspartners arbetsvillkor kan utgöra en risk som kan påverka oss, både direkt och indirekt.

HANTERING

Genom kontinuerliga uppdateringar av och kommunikation runt riktlinjer och policys, såsom jämställdhets- och diskrimineringspolicy och vår arbetsmiljöpolicy, bidrar vi till att tydliggöra den önskvärda företagskulturen. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetar-index) genomförs för att identifiera och hantera förbättrings- och utvecklingsområden. Löpande arbetsmiljöronder genomförs på alla verksamhetskontor av en intern arbetsmiljögrupp. Genom att följa kollektivavtal, stötta FN:s Global Compact och komma överens med leverantörer om en Code-of-Conduct hanteras arbetsvillkoren i hela värdekedjan.

ETISKT OCH AFFÄRSMÄSSIGT

RISK

Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra orimliga eller osunda krav. Även om tydliga riktlinjer och policys har fastställts och accepterats av alla anställda, finns risken att beslut fattas som strider mot dessa. Vår förmåga att säkerställa att våra leverantörer arbetar i enlighet med fastställda policys utgör en potentiell risk.

HANTERING

Genom tydliga villkor och kontinuerliga uppföljningar av hur våra riktlinjer och policys efterlevs hanterar vi risken för olämpligt agerande hos både medarbetare och leverantörer.

FINANSIERING

Tillgång till finansiering och stabila villkor utgör en betydande risk för verksamheten. För mer information se not 21 och 24.

RISK

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK:

Försvårad eller fördyrad finansiering av bolagets kapitalbehov utgör en betydande risk.

HANTERING

Syftet med finanspolicyn är att styra och begränsa de finansiella riskerna. Goda kontakter med banker och kapitalmarknad och god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov minskar risken och skapar förtroende gentemot finansiärer och marknad. Riskerna sprids genom nyttjande av flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme.

RÄNTERISK:

En förändring av räntenivån utgör en risk då den kan påverka bolagets värde och/eller kassaflöde negativt.

Tydliga mål och strategier underlättar hanteringen av ränterisken. Genom en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskas risken för att enskilda ränteförändringar påverkar påtagligt. Nyttjande av derivat och fasträntelån gör det möjligt att hantera ränterisken.

KAPITALSTRUKTUR:

Relationen mellan eget kapital och skulder påverkar riskstrukturen då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt.

Via finanspolicyns soliditetsmål anpassar vi vår verksamhet genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil.

KREDITRISK:

Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en risk.

I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyn med vilka motparter och för hur stor volym ett avtal får ingås. Vid varje avtal görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten. Vi arbetar med flertalet banker samt kapitalmarknaden för att minska beroendet av enskilda aktörer.

KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2017

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Årlig genom- snittränta, %	Marknads- värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,4	2,4	1,3 ¹	11 106	0,3	+32	-
Derivatportfölj	2,6	-	0,2	-16	-0,1	-6	+7
Låneportfölj inkl. derivat	2,5	2,4	1,5	-	0,2	+26	+7

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

LAGAR OCH REGLER

Förändringar i branschstyrande lagar och regler kan direkt eller indirekt påverka strategi, verksamhet och resultat.

SKATTER, REGLER OCH BIDRAG

RISK	HANTERING
Förändringar som påverkar bolags-, fastighets- och mervärdesskatt, bostadsbidrag samt ränteavdrag kan medföra merkostnader.	I syfte att följa relevanta lagar och regler tillfrågas externa skatteexperter och jurister som förstärkning av den interna kompetensen. I hyresavtalen regleras oförutsedda kostnader till följd av beslut i riksdag, regering, kommun eller myndighet.

LEGALA RISKER

RISK	HANTERING
Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom flera områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör uppenbara risker.	Vid otillräcklig intern kompetens tillfrågas extern expertis inom specifika områden. Tydliga rutiner och processer upprättas för att motverka fel och brister. Uppföljning, åtgärdsplanering och handlingsplaner upprättas i de fall oönskad exponering upptäcks.

INTERNA

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

MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

RISK	HANTERING
Eventuella brister i vår förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens i syfte att bedriva verksamheten på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt utgör en risk.	En tydlig vision och ett aktivt arbete för att skapa en värderingsstyrd företagskultur bidrar till ökad transparens och engagemang. Årliga NMI-undersökningar genomförs för att identifiera förbättrings- och utvecklingsområden. Via Diös Academy erbjuds medarbetarna kontinuerlig kompetensutveckling. Vinstandelsstiftelsen syftar till att öka lojaliteten och skapa delaktighet i bolagets framgång. Vidare finns förmåner för att främja fysisk aktivitet och god hälsa.

ADMINISTRATIVA RISKER

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

RISKER I IT-SYSTEM

RISK	HANTERING
Väl fungerande it-system är nödvändiga för att effektivisera vår dagliga verksamhet samt för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering. Risk finns för informationsläckage, avbrott eller andra störningar vid felaktig hantering av kritiska it-system.	Genom kontinuerlig utvärdering och uppdatering av it-policyn styrs och begränsas risker i it-strukturen. Bolaget använder endast standardiserade it-system levererade av stora stabila leverantörer med gott renommé. Eventuella risker hanteras genom köp av robusta it-system, kontinuerlig och proaktiv utvärdering av it-miljön och it-säkerheten. Likaså utvecklas effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot.



VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

UTDELNINGSPOLICY

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 105 599 416 kr
Årets resultat	435 683 838 kr
Summa	2 541 283 254 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	390 086 070 kr
I ny räkning balanseras	2 151 197 184 kr
Summa	2 541 283 254 kr

Per den sista december 2017 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 134 512 438 aktier.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman 2018, föreslår styrelsen en utdelning om 2,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,45 kr. Förslaget skulle innebära att 49,5 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

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

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 49,5 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen. Moderbolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel. Det innebär att det finns god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla i övrigt kända förhållanden som kan ha betydelse för moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 19 mars 2018
Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771



> Magnus Öhman, fastighetstekniker, Luleå.

A modern meeting room with a large white conference table, orange chairs, and a large colorful tapestry on the wall. The room has a large arched window on the left with a brass candelabra on the sill. A projector is mounted on the ceiling, and a modern light fixture with three white globe shades hangs over the table. The floor is made of light-colored wood with a dark brown rug under the table.

FINANSIELLA RAPPORTER

➤ Monumental dubbelväv, konstantverk av Alf Munthe i Hovrätten för Övre Norrland, Läraren 1, Umeå.



RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2017	2016
Hysesintäkter	3	1 700	1 323
Övriga förvaltningsintäkter	3	19	17
Fastighetskostnader	4	-639	-534
Driftöverskott		1 080	806
Central administration	5,6	-73	-63
Finansiella intäkter	7	5	2
Finansiella kostnader	8	-190	-206
Förvaltningsresultat		822	539
Värdeförändring fastigheter	9	412	327
Värdeförändring derivatinstrument	8, 21	27	91
Resultat före skatt		1 261	957
Aktuell skatt	10	-43	11
Uppskjuten skatt	10	-189	-136
ÅRETS RESULTAT		1 029	832
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 027	825
Resultat hänförligt till minoriteten		2	7
Summa		1 029	832

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2017	2016
Årets resultat	1 029	832
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 029	832
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 027	825
Totalresultat hänförligt till minoriteten	2	7
Summa	1 029	832

DATA PER AKTIE ¹	2017	2016
Resultat efter skatt per aktie, kr	7,78	8,66
Genomsnittligt antal aktier, tusental	132 041	95 290
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	134 512	95 290
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	2,90 ²	2,00

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

² Styrelsens förslag.

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2017	2016
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	19 457	13 683
Immateriella anläggningstillgångar	12	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	4	3
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		19 463	13 688
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	6	1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	4	10
Reversfordringar		30	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	36
Summa anläggningstillgångar		19 503	13 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	34	11
Övriga fordringar		99	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	30
Summa kortfristiga fordringar		173	196
Kassa och bank		32	-
Summa omsättningstillgångar		205	196
SUMMA TILLGÅNGAR		19 708	13 920

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2017	2016
Eget kapital	19		
Aktiekapital		269	149
Tillskjutet kapital		3 513	1 820
Balanserad vinst		3 059	2 301
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		6 841	4 270
Innehav utan bestämmande inflytande	19	45	43
Summa eget kapital		6 887	4 313
Långfristiga skulder			
Uppskjutet skatteskuld	17	1 197	1 009
Övriga avsättningar	20	9	9
Skulder till kreditinstitut	21	9 038	5 706
Summa långfristiga skulder		10 244	6 724
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	2 066	2 307
Checkräkningskredit	21	-	15
Leverantörsskulder		35	56
Derivatinstrument	21	16	43
Övriga skulder		64	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	396	346
Summa kortfristiga skulder		2 577	2 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 708	13 920

Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år har för 2016 omklassificerats till kortfristig del av långfristiga skulder.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Minoritetens andel av eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	74 729	149	1 820	1 689	36	3 694
Årets totalresultat efter skatt				825	7	832
Kontantutdelning				-213		-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2016	74 729	149	1 820	2 301	43	4 313
Årets totalresultat efter skatt				1 027	2	1 029
Nyemission	59 783	120	1 733			1 853
Emissionskostnader			-51			-51
Skatteeffekt emissionskostnader			11			11
Kontantutdelning				-269		-269
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	134 512	269	3 513	3 059	45	6 887

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 080	806
Central administration		-73	-63
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	5
Erhållen ränta		4	1
Erlagd ränta		-219	-184
Betald skatt		-43	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		751	539
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		82	-92
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-142	35
Summa förändring av rörelsekapital		-60	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten		691	482
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-502	-452
Förvärv av fastigheter		-2 581	-136
Avyttring av fastigheter		240	641
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 843	27
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-269	-213
Nyemission		1 802	-
Nyupplåning räntebärande skulder		3 168	370
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-2 502	-454
Förändring av checkräkningskredit		-15	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	2 184	-509
ÅRETS KASSAFLÖDE		32	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN ¹		0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ¹		32	0

¹ Likvida medel består av kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	170	137
Bruttoresultat		170	137
Central administration	5,6	-214	-178
Rörelseresultat		-44	-41
Finansiella intäkter	7	672	536
Finansiella kostnader	8	-192	-184
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		436	311

TOTALRESULTATRÄKNING	2017	2016
Resultat efter skatt	436	311
ÅRETS TOTALRESULTAT	436	311

DATA PER AKTIE ¹	2017	2016
Genomsnittligt antal aktier, tusental	132 041	95 290
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	134 512	95 290
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	2,90 ²	2,00

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

² Styrelsens förslag.



BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2017	2016
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	2	3
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		3	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 124	270
Fordringar hos koncernföretag		9 350	7 447
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 474	7 717
Summa anläggningstillgångar		11 477	7 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 089	1 272
Övriga fordringar		12	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	15
Summa kortfristiga fordringar		2 112	1 296
Kassa och bank		29	-
Summa omsättningstillgångar		2 141	1 296
SUMMA TILLGÅNGAR		13 618	9 017

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2017	2016
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	269	149
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		554	434
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 173	1 492
Balanserat resultat		-1 068	-1 110
Årets resultat		436	311
Summa fritt eget kapital		2 541	693
Summa eget kapital		3 095	1 127
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		5 173	3 633
Skulder till kreditinstitut	21	1 803	1 517
Summa långfristiga skulder		6 978	5 150
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	1 403	628
Skuld till koncernföretag		2 104	2 059
Checkräkningskredit	21	-	17
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		11	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25	25
Summa kortfristiga skulder		3 545	2 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 618	9 017

Skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år har för 2016 omklassificerats till kortfristig del av långfristiga skulder.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	74 729	149	285	1 492	-897	1 029
Årets totalresultat efter skatt					311	311
Kontantutdelning					-213	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2016	74 729	149	285	1 492	-799	1 127
Årets totalresultat efter skatt					436	436
Nyemission	59 783	120		1 681		1 801
Kontantutdelning					-269	-269
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	134 512	269	285	3 173	-632	3 095

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-44	-41
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		1	1
Erhållen ränta		218	236
Erlagd ränta		-192	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-17	12
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-662	-519
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		47	621
Summa förändring av rörelsekapital		-615	102
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-632	114
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-1 603	212
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-1 854	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 457	163
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-269	-213
Nyemission		1 802	-
Förändring av långa skulder koncernföretag		1 539	567
Nyupplåning räntebärande skulder		1 398	108
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-335	-671
Förändring av checkräkningskredit		-17	-68
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	23	4 118	-277
ÅRETS KASSAFLÖDE		29	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN¹		0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT¹		29	0

¹ Likvida medel består av kassa och bank.



NOTER

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se v. 14 2018. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2018. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrurnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Fritzhemsgatan 1A i Östersund.

VERKSAMHETEN

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

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna redovisas utifrån anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas till verkligt värde. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen anger att en juridisk person ska tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med följande undantag. Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och Värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt Årsredovisningslagen. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget utan till lägsta värdets princip. Materiella anläggningstillgångar som avser främst förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både mottagaren och givaren. Eventuell skatteeffekt redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR 2017

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2017 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS, krävs att koncernledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar, i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar, om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs. Detta om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs, liksom framtida perioder, om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden, samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11.

DEFINITION AV SEGMENT

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vd, tillika koncernchef. Koncernen styrs och rapporteras i sju segment. Operativt är koncernen organiserad i affärsområden enligt en geografisk indelning, förutom då för affärsområdet Retail. De interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsområdes genererade avkastning. Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentinformation lämnas endast för koncernen. Från och med årsskiftet 2017/2018 kommer antalet affärsområden att vara sex då affärsområdet Retail kommer redovisas utifrån geografisk indelning och därmed i respektive affärsområde. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund och Åre i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå och Skellefteå i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har kontroll över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet och kontrollen över bolaget för att påverka avkastningen. För att uppnå kontroll måste moderbolaget, direkt eller indirekt, äga minst hälften av rösterna i bolaget. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2017. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på innehav utan bestämmande inflytande, 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. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskillning redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderbolagets egna kapital. Innehav utan bestämmande inflytande ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderbolagets resultat och totalresultat, som en fördelning av periodens resultat.

TILLGÅNGSFÖRÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRÄRV

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

SAMARBETSARRANGEMANG

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

RÖRELSENS INTÄKTER

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

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

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Aktier och andelar kategoriseras som "Finansiella tillgångar som kan säljas". Detta innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital och i övrigt totalresultat. Då koncernen inte har kunnat fastställa ett tillförlitligt marknadsvärde på dessa aktier värderas de till anskaffningsvärde.

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

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Dessa kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar", varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran, motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder och övriga skulder tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger. Detta även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort.

Uptagna 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 om löptiden understiger ett år. Derivat med ett negativt marknadsvärde, redovisas som övriga kortfristiga skulder om löptiden understiger ett år.

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

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

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

EGET KAPITAL

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

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

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastighetsbeståndet per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar

av verkligt värde under löpande år, sker kvartalsvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs.

Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid större ny-, till- eller ombyggnader, aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande. Det innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts. Värdehöjande åtgärder balanseras och övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning, se Rörelsens intäkter.

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar utgörs i dagsläget av IT-system. IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 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 anskaffningens syfte. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att de rättsliga eller informella förpliktelserna begränsas till det belopp som bolaget har accepterat att bidra med. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som koncernen betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggs genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare.

Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda, redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Se not 5 Löner för mer information.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

I samband med uppsägning av personal redovisas ersättningar som en skuld och en kostnad. Detta gäller endast om koncernen bevisligen är förpliktad 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. Detta innebär att ersättningen kostnadsförs utifrån arbetsplikt alternativt direkt om arbetsbefrielse föreligger.

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 bolag, eller under



FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

samma bestämmande inflytande som bolaget. Med närstående avses den som har en andel i bolaget, som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderbolag, dotterbolag och systerbolag.

Till närstående part räknas också bolag där parten är ett intressebolag, ett joint venture, i vilket bolaget är samägare. Hit räknas också nyckelpersoner i ledande ställning i bolaget eller dess moderbolag, nära familjemedlemmar till någon som definieras som närstående, bolag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller under betydande inflytande av nyckelpersoner i ledande ställning eller nära familjemedlem. En transaktion med närstående är en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser mellan närstående, oavsett om ersättning utgår eller inte. Bestämmande inflytande innebär rätt att utforma ett bolags finansiella och operativa strategier, i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i ett avtal reglerar att gemensamt utöva ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarbolaget kan delta i de beslut som rör ett bolags finansiella och operativa strategier utan bestämmande inflytande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenheter och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett bolags verksamhet. Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt, eller på annat sätt, beroende av personen eller dennes sammanboende.

SKATT

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt nettoredovisas då vi gör bedömningen att outnyttjade underskott kan kvittas mot framtida vinster.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGET

Förändringarna i RFR 2, som gäller från och med räkenskapsåret 2017, har inte haft någon påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2018 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2017.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning och allmänna regler för säkringsredovisning. Den är obligatorisk för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Klassificering och värdering: Vid den första redovisningen ska finansiella tillgångar klassificeras som verkligt värde via resultaträkningen, upplupet anskaffningsvärde eller som verkligt värde via övrigt totalresultat.

- Klassificeringsbedömningen för skuldinstrument baseras på två kriterier: (a) Företagets affärsmodell för att hantera den finansiella tillgången. (b) Instrumentets kontraktssliga kassaflöden.
- Klassificeringen av eget kapitalinstrument är verkligt värde via resultaträkningen, förutom då företaget valt att presentera sådana instrument till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Reglerna för klassificering och värdering av finansiella skulder är i stort sett oförändrade jämfört med IAS 39.

Nedskrivningar: tar bort kraven att identifiera en inträffad förlusthändelse och introducerar en modell för förväntade kreditförluster. Modellen fastställer en trestegsindelning utifrån om det inträffat en betydande ökning i kreditrisken. För finansiella tillgångar där ingen betydande ökning av kreditrisken inträffat reserveras en kreditförlust som avser den förlust som förväntas inträffa inom 12 månader. För finansiella tillgångar där en betydande ökning av kreditrisken inträffat och för de som är osäkra redovisas en kreditförlust som avser den förlust som förväntas inträffa under hela tillgångens återstående löptid.

Säkringsredovisning: Reglerna tillåter företag att på ett bättre sätt reflektera företagets riskhanteringsaktiviteter i de finansiella rapporterna och introducerar mindre detaljerade regler för hur effektiviteten av säkringarna ska bedömas.

Koncernen har bedrivit ett projekt under året för att identifiera skillnader mellan tidigare tillämpade principer för redovisning av finansiella instrument och kraven enligt IFRS 9. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Det område som Diös bedömer skulle få en påverkan är nedskrivningsprövning av kundfordringar och en bedömning av framtida kundförluster. Analysen och Diös tillämpning av den nya modellen för nedskrivningsprövning enligt den förenklade modellen visar att övergången inte får någon väsentlig effekt på de redovisade värdena.

Koncernledningens sammantagna bedömning är att IFRS 9 kommer att innebära oväsentliga effekter på koncernens redovisning. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 kommer att ersätta IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal samt tillhörande tolkningar. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Den nya standarden innebär en ny modell för intäktsredovisning (fem-stegs modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skilja överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell:

- Steg 1 Identifiera avtalet
- Steg 2 Identifiera prestationsåtaganden
- Steg 3 Fastställande av transaktionspriset
- Steg 4 Allokering av transaktionspriset till prestationsåtaganden
- Steg 5 Redovisa intäkt när (eller allt eftersom) företaget uppfyller prestationsåtagandet

IFRS 15 innehåller vägledning och omfattande upplysningskrav.

Diös har bedrivit ett projekt under året för att identifiera skillnader mellan tidigare tillämpade principer för redovisning av intäkter och kraven enligt IFRS 15. Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter. Diös har genomfört en analys om vi agerar som huvudman eller agent avseende serviceintäkter. Vår bedömning är att Diös i egenskap av fastighetsägare i huvudsak utgör huvudman. Därmed får IFRS 15 ej någon väsentlig påverkan på Diös finansiella rapporter utifrån detta perspektiv då nettoomsättningen ej förändras. Vidare innefattas i standarden försäljningsintäkter från fastigheter. Diös redovisar försäljningen av fastighetstransaktioner på tillrådesdagen under gällande regelverk, varför IFRS 15 ej bedöms ha någon påverkan på dessa transaktioner.

Koncernen kommer att börja tillämpa IFRS 15 från och med den 1 januari 2018. Övergångsmetoden som tillämpas är den retroaktiva metoden. Koncernledningens sammantagna bedömning är att IFRS 15 kommer att innebära oväsentliga effekter på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Jämförelsetalen kommer därmed inte att räknas om.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. Före leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomrätsavtal och leasingkontrakt av bilar som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Leasingkostnaden kommer att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftsnetto. Då Diös har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade.

Ändringar i IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Ändringarna tydliggör att ett företag ska omklassificera en fastighet till att vara eller upphöra att vara en förvaltningsfastighet, när och enbart när, det finns bevis för en förändring i användningsområdet. En förändring i användningsområdet inträffar då fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av en förvaltningsfastighet.

Koncernledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig förändring av koncernens omklassificeringar av förvaltningsfastigheter.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

Moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2018 eller senare och som beskrivs nedan kan få en effekt på moderbolagets finansiella rapporter. Övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången. IFRS 9, den nya standarden för finansiella instrument, behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2017

Indelat per affärsområde, mkr	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	282	215	177	208	284	317	217	1 700
Övriga intäkter	1	5	4	1	2	1	4	19
Reparation och underhåll	-9	-12	-9	-9	-15	-16	-8	-77
Taxebundna kostnader	-32	-30	-21	-27	-45	-40	-21	-216
Fastighetsskatt	-19	-8	-9	-10	-13	-16	-12	-86
Övriga fastighetskostnader	-48	-20	-16	-20	-28	-28	-20	-180
Fastighetsadministration	-13	-10	-8	-14	-13	-12	-10	-80
Driftöverskott	164	140	118	130	172	206	151	1 080
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-73
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-185
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	822
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-1	1	-	10	-	10
Fastighet, orealiserad	-64	27	86	100	139	71	43	402
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	27
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	1 261
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-43
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-189
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-2
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	1 027
Uthyrbar area, kvm	166 759	224 594	228 309	192 079	289 336	286 657	164 790	1 552 524
Hysesvärde, mkr	314	237	199	238	313	345	228	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	89	87	91	92	95	91
Överskottsgrad, %	58	65	66	63	60	65	70	64
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 043	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 489	13 683
Förvärv	1 066	1	-	1 047	-	1 803	1 177	5 094
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	86	66	41	71	92	89	60	505
Försäljningar	-19	-	-36	-32	-	-140	-	-227
Orealiserade värdeförändringar	-64	27	86	100	139	71	43	402
Fastighetsbeståndet 31 december 2017	3 112	2 097	1 847	2 583	3 007	4 042	2 769	19 457


FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2016

Indelat per affärsområde, mkr	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrand	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	201	207	169	137	263	215	131	1 323
Övriga intäkter	2	5	2	2	2	1	3	17
Reparation och underhåll	-6	-11	-10	-9	-16	-13	-7	-71
Taxebundna kostnader	-25	-30	-21	-20	-45	-31	-13	-185
Fastighetsskatt	-14	-8	-9	-6	-12	-11	-6	-67
Övriga fastighetskostnader	-34	-22	-16	-17	-28	-20	-12	-149
Fastighetsadministration	-10	-8	-7	-8	-13	-10	-8	-64
Driftöverskott	115	133	109	80	151	131	89	806
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-204
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	539
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-71	1	54	70	85	71	127	337
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	957
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	11
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-136
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-7
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	825
Uthyrbar area, kvm	123 260	224 594	235 862	143 994	289 336	226 119	110 360	1 353 525
Hysesvärde, mkr	223	230	193	162	295	235	140	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	85	89	91	94	90
Överskottsgrad, %	57	64	64	58	58	61	67	61
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2 071	1 938	1 663	1 632	2 712	2 046	1 319	13 381
Förvärv	-	-	-	-	138	68	-	206
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	43	64	39	36	97	98	43	420
Försäljningar	-	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdeförändringar	-71	1	54	70	85	71	127	337
Fastighetsbeståndet 31 december 2016	2 043	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 489	13 683

NOT 3 >>> INTÄKTER

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 700 mkr (1 323) vilket motsvarar 1 095 kr/kvm (978). Övriga intäkter uppgick till 19 mkr (17). Av intäkten avsåg 10 mkr (9) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Mkr	2017	2016
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	170	137
Övriga intäkter	-	-
SUMMA	170	137

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2017

	För-falloår	Teck-nade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2018	912	196 677	231	13
	2019	776	271 939	331	19
	2020	701	252 894	322	19
	2021	427	202 457	269	16
	2022+	255	302 518	391	23
Totalt lokalhyresavtal		3 071	1 226 485	1 544	90
Bostadshyresavtal		1 643	113 970	124	7
Övriga hyresavtal		4 109	-	58	3
TOTALT		8 823	1 340 455	1 726	100

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Driftkostnader	-404	-332
Reparations- och underhållskostnader	-70	-71
Fastighetsskatt	-86	-67
Fastighetsadministration	-79	-64
SUMMA	-639	-534

Fastighetskostnaderna uppgick till 639 mkr (534) vilket motsvarar 411 kr/kvm (394). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 404 mkr (332) vilket motsvarar 260 kr/kvm (245). Av driftkostnaderna utgjorde 9 mkr (10) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 6 kr/kvm (7).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2017 uppgick kostnaderna till 70 mkr (71) vilket motsvarar 45 kr/kvm (52).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2017 var 1 procent (1) på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent (0,5) för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 315 kr/lägenhet eller 0,3 procent av 2017 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 86 mkr (67) vilket motsvarar 55 kr/kvm (49).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projekt-administration. Koncernens kostnader för 2017 uppgick till 79 mkr (64) vilket motsvarar 51 kr/kvm (47). Av kostnaderna utgör 20 mkr (21) ersättningar till anställda.

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

Medelantalet anställda	2017	2016
	varav män	varav män
Moderbolaget	172 58%	169 60%
Övriga bolag	- -	- -
KONCERNEN TOTALT	172 58%	169 60%

Vid utgången av 2017 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter varav två kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till fem personer (5) varav en (1) var kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2017	2016
	Löner och ersättningar	Löner och ersättningar
	Sociala kostnader	Sociala kostnader
Moderbolaget	89 211 28 361	77 733 24 779
(varav pensionskostnader) ¹	(10 650) (2 530)	(8 777) (2 081)
KONCERNEN TOTALT	89 211 28 361	77 733 24 779
(varav pensionskostnader) ²	(10 650) (2 530)	(8 777) (2 081)

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 905 tkr (841) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 905 tkr (841) vd.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2017 har avsättning skett med totalt 1 960 tkr.

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

Tkr	2017	2016
	Styrelse och vd	Styrelse och vd
	Övriga anställda	Övriga anställda
Moderbolaget	4 474 84 738	4 056 73 677
(varav tantiem och dylikt)	- -	- -
KONCERNEN TOTALT	4 474 84 737	4 056 73 677
(varav tantiem och dylikt)	- -	- -

Ersättningar och övriga förmåner under 2017

Tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200
Övrig styrelse	600	-	-	-	600
Verkställande direktören	2 480	363	905	-	3 749
Övriga ledande befattningshavare	4 973	379	1 462	-	6 814
SUMMA	8 253	742	2 367	-	11 363

Ersättningar och övriga förmåner under 2016

Tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	185	-	-	-	185
Övrig styrelse	540	-	-	-	540
Verkställande direktören	2 165	325	841	-	3 331
Övriga ledande befattningshavare	4 704	375	1 158	-	6 238
SUMMA	7 594	700	1 999	-	10 294



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

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2017 beslutades om att styrelsearvodet ska vara totalt 800 tkr. 200 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter har erhållit 150 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 4 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. Under 2017 har vd:s rätt till rörlig ersättning förhandlats bort. För 2017 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 0 tkr (0). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2017 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (0). Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan under sin anställningstid. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller, från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, och från vd:s sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde. För mer information se Bolagsstyrningsrapporten på s. 93–96.

NOT 6 >>> CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 73 mkr (63) vilket motsvarar 47 kr/kvm (47). Av kostnaderna utgör 36 mkr (34) ersättningar till anställda och 2 mkr (2) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 35 (27) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 510	1 490	1 510	1 490
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	54	600	54	600
Skatterådgivning	68	134	68	134
Andra uppdrag	185	135	185	135
SUMMA	1 817	2 359	1 817	2 359

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskingsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Samtliga kostnader avseende revision och revisionsnära uppdrag redovisas i moderbolaget. Kostnaderna fördelas sedan ut till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 >>> FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	5	2
SUMMA	5	2
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	218	236
Utdelning från koncernföretag	300	300
Koncernbidrag	154	-
SUMMA	672	536

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Räntekostnader	-169	-192
Övriga finansiella kostnader	-21	-14
SUMMA	-190	-206
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-117	-89
Räntekostnader	-66	-87
Övriga finansiella kostnader	-9	-8
SUMMA	-192	-184

Av koncernens räntekostnader avser 141 mkr (88) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 157 mkr (111). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till räntederivat.

RÄNTEKOSTNAD 2017 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2017 till 9 558 mkr (8 066). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 175 mkr (192), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,8 procent (2,4). Under året uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 27 mkr (91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	9 558	143	1,5
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	1 333	4	0,1
Finansiella instrument	3 400	28	0,3
TOTALT		175	1,8

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

NOT 9 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	10	-10
Orealiserade värdeförändringar	402	337
SUMMA	412	327

Under 2017 genomfördes 15 fastighetsförsäljningar (42). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 10 mkr (-10) varför en realiserad värdeförändring uppstod. 40 fastigheter (5) har förvärvats under året. 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. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 14 666 mkr och 120 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal. Alla fastigheter i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheter i sidoportföljen värderas med bistånd av Savills. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 402 mkr (337).

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2017 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent.

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året har varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade kvarvarande skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 17. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lågt. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag.

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

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet. Det innebär att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2017 lägre än det bokföringsmässiga resultatet. Det beror på att Diös kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser. Betald skatt uppstår då ett antal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-43	11	-	-
Uppskjuten skatt	-189	-136	-	-
Summa skatt	-232	-125	-	-

	2017	2017	2016	2016
KONCERNEN, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	822		539	
Ombyggnationer	-56	56	-80	80
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-227	227	-179	179
Övriga skattemässiga justeringar	-140	-41	-89	69
Skattepliktigt förvaltningsresultat	399	242	191	328
Försäljning fastigheter	3	-3	11	-130
Värdeförändring fastigheter	0	412	0	337
Emissionskostnader	-51	51	0	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	351	702	202	535
Underskottsavdrag, ingående balans	-177	177	-262	262
Underskottsavdrag, utgående balans	21	-21	177	-177
Skattepliktigt resultat	195	858	117	620
Ändrad taxering hänförligt till skatteärendet	0	0	-168	0
Skattepliktigt resultat ink skatteärendet	195	858	-51	620
Årets skatt enligt resultaträkningen	-43	-189	11	-136

I aktuell skatt för 2016 ingår en positiv post avseende återföring av en tidigare reservering av skatt avseende tidigare kommunicerat skatteärende med 36 mkr.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 21 mkr (177).

AKTUELL SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Årets resultat före skatt	1 261	957	436	311
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-277	-211	-96	-68
Skatt hänförlig till skatteärende	0	37	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Värdeförändringar fastigheter	91	72	-	-
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	50	39	-	-
Direktavdrag hyresgästpassningar m.m	12	18	-	-
Försäljning fastigheter	-1	-3	-	-
Övrigt	48	40	76	66
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	-77	-7	-20	-2
Underskottsavdrag ingående balans	177	262	91	102
Underskottsavdrag utgående balans	-21	-177	-2	-90
Skatteeffekt på underskottsavdrag	34	19	20	3
AKTUELL SKATT	-43	11	0	0

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
Mkr	2017	2016
Ingående bokfört värde	13 683	13 381
Förvärv	5 094	206
Investeringar i befintliga fastigheter	505	420
Försäljningar	-227	-661
Värdeförändring	402	337
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	19 457	13 683

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2017-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 505 mkr (420), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 40 fastigheter förvärvats (5) och 15 fastigheter avyttrats (42).

För information om pantsatta fastigheter, se not 25.

Pågående större investeringar			
FASTIGHET	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Porsön 1:423	38,1	37,7	2018
Porsön 1:423	19,5	15,0	2018
Glädjen 4	18,3	1,3	2018
Mörviken 2:91	15,0	11,0	2018
Gästgivaren 3	14,7	14,3	2018
Stranden 20:4	14,2	11,1	2018
Norr 29:5	12,9	8,2	2018
Befälhavaren 2	9,8	3,3	2018
Gösen 7	9,6	9,5	2018
Arken 1	7,6	0,5	2018
Norrbacka 1	7,4	0,5	2018
Gösen 7	7,0	4,2	2018
Arken 1	6,4	4,2	2018
Cupido 7	6,0	0,7	2018
Norr 31:9	5,7	5,5	2018
G:a Bergskolan 15	5,6	2,4	2018
Arken 1	5,5	0,5	2018
Skönsberg 1:73	5,1	3,9	2018

FORTS. NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summan av driftöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summan av driftöverskottets nuvärde under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark. Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Under året har samtliga fastigheter värderats. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en femårig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet utifrån dels framtida intjäningsförmåga, dels avkastningskrav. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontraktets 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 2017. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 153 mdr, vilket var en nedgång från 2016 då volymen uppgick till 203 mdr. Nedgången skall dock inte tolkas som ett minskat intresse utan 2016 var ett exceptionellt år med många storaffärer och volymen ligger väl över det långsiktiga medelvärdet. Antalet genomförda affärer backade med måttliga sju procent jämfört med 2016 och tyder på en fortsatt god likviditet och stark efterfrågan. Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket högt och marknaden är väl försörjd med eget kapital, samt att dagens låga räntor innebär att intresset ökar ytterligare.

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 sammantvågda 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 ytteffektiv, dess tekniska standard såsom t.ex. materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen. Hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal.

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,32 procentenheter (0,27). Det återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdebedömning av samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2017. Värderingsmodellen innebär att de 120 värdemässigt största fastigheterna externvärderas under året fördelade på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknande/uppsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar intern-

värderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar intervjuvärderas.

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 19 457 mkr (13 683) och medförde orealignerade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 402 mkr (337) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 2,1 procent (2,5). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsområde.

Fastighetsvärde, mkr 2017-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Retail	-	3 112	-	-	-	3 112
Dalarna	1 304	300	233	80	182	2 097
Gävleborg	844	387	105	383	127	1 847
Västernorrland	1 970	142	147	47	276	2 583
Jämtland	1 057	746	495	113	595	3 007
Västerbotten	3 135	437	125	68	277	4 042
Norrbottnen	1 958	658	113	41	-	2 769
SUMMA	10 268	5 782	1 218	732	1 457	19 457

Fastighetsvärde, mkr 2016-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Retail	-	2 043	-	-	-	2 043
Dalarna	1 249	272	228	80	174	2 003
Gävleborg	763	388	110	373	121	1 756
Västernorrland	962	126	133	81	95	1 397
Jämtland	954	712	475	104	532	2 776
Västerbotten	1 387	419	203	121	90	2 219
Norrbottnen	1 116	222	109	41	-	1 489
SUMMA	6 431	4 182	1 258	800	1 012	13 683

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent. Det innebär ett värdeintervall om 17 998–20 917 mkr.

	2017	2016
Känslighetsanalys fastighetsvärderingar	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	+1 211/-1 212
Driftskostnader	-/+ 25 kr/kvm	+587/-589
Direktavkastning	-/+ 0,5% -enhet	+1 326/-1 125
Kalkylränta	-/+ 0,5% -enhet	+391/-382
Vakansgrad	-/+ 1% -enhet	+/-225
		+/-165

	2017					2016				
Värderingsantaganden	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/Lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0	7,3-6,2	7,2-6,1	5,5-4,8	8,2-7,3	7,1-6,6
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6	8,5	8,4	7,4	9,9	9,0
Längsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5	5,3	3,5	1,7	11,9	6,4
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

NOT 12 >>> IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-2	-1	-2	-1
Årets avskrivningar	0	-1	0	-1
Utgående ack. avskrivningar	-2	-2	-2	-2
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2	2	2	2

NOT 13 >>> ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Årets anskaffning	2	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	45	43	7	7
Ingående avskrivningar	-40	-39	-5	-5
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	0
Utgående ack. avskrivningar	-41	-40	-6	-5
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	4	3	1	2

NOT 14 >>> ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2017	2016
MODERBOLAGET		
Accumulerade anskaffningsvärden	270	171
Nedskrivning	-	-
Inköp	1 854	99
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	2 124	270

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
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	13
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	88
Fastighets AB Upprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Diös Åre AB	559000-9279	Östersund	100	0
Diös Projektering AB	559015-7649	Östersund	100	0
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	920
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				2 124

Dotterbolag med minoritetsintressen

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag varav ett bedöms ha ett väsentligt minoritetsintresse som uppgår till 28,2 procent av aktierna och rösteandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoritetsintresset till 2 mkr (7). Det ackumulerade minoritetsintresset i Åre Centrum AB uppgår till 45 mkr (43) per den 31 december 2017. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2017	2016
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	40	36
Rörelseresultat	15	8
Periodens resultat	10	1
Periodens totalresultat	10	1

Mkr	2017	2016
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	414	412
Omsättningstillgångar	29	31
SUMMA TILLGÅNGAR	443	443
Långfristiga skulder	295	297
Kortfristiga skulder	19	26
SUMMA SKULDER	314	323
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	84	77
Minoritetsintresse	45	43

NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1	1	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	5	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	6	1	-	-
Bokfört värde	6	1	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337 ¹	Härjedalen	50,0	0,5
Kabin Väst Holding AB, 559004-6313 ²	Östersund	50,0	0,5
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358	Skellefteå	25,0	5,0
SUMMA			6

¹ Diös innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.

² Diös innehav i Kabin Väst Holding AB ägs indirekt via Diös Åre AB.

Gemensam verksamhet

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

Under det fjärde kvartalet har en obligation om 191 mkr emitterats via Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), med fast ränta där marginalen är 0,35 procent med förfall den 25 september 2019. Den effektiva räntan för obligationerna per 2017-12-31 är 0,7 procent.



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

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

Mkr	2017	2016
Koncernen		
Resultaträkning		
Hysesintäkter	4	2
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	10	9
Omsättningstillgångar	6	4
SUMMA TILLGÅNGAR	16	13
Eget kapital	9	6
Långfristiga skulder	6	6
Övriga skulder	2	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	13

NOT 16 >>> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	10	10	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-1	-	-	-
Omklassificering	-5	-	-	-
Försäljningar	0	0	-	-
Utgående anskaffningsvärde	4	10	0	0
Bokfört värde	4	10	0	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Investa Företagskapital AB, 556651-6471	Sundsvall	4,6	3
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	1
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			4

NOT 17 >>> UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	5	38
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-1 175	-1 023
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-27	-24
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD	-1 197	-1 009

Per den 31 december 2017 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till – 1 197 mkr (-1 009). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutsfall och vid behov kommer omvärdering att ske. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 21 mkr (177). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 5 mkr (38), vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 5 339 mkr (4 648). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 1 175 mkr (1 023). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 27 mkr (24). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver.

NOT 18 >>> KUNDFORDRNINGAR

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	17	6
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	3	6
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	25	7
Osäkra kundfordringar	-11	-8
SUMMA	34	11
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	8	8
Årets reserveringar	7	4
Återförda reserveringar	-1	-1
Konstaterade kreditförluster	-3	-3
UTGÅENDE BALANS	11	8

NOT 19 ►► EGET KAPITAL

Den 31 december 2017 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 269 024 276 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Under början av 2017 genomfördes en företrädesemission där antalet aktier ökades med 59 783 304 aktier till totalt 134 512 438 aktier. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i 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 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	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	3 993 663	39 537 264	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	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
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 358 882	119 259 496	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	134 512 438	307 112	269 024 276	2,00
2017-12-31	VID ÅRETS SLUT		134 512 438		269 024 276	2,00

Diös Fastigheter ägde inga egna aktier vid utgången av 2017. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2017 med 2,90 kronor (2,00) per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,45 kr, motsvarande totalt 390 mkr (269). Förslaget innebär att 49,5 procent (53) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 105 599 416 kr
Årets resultat	435 683 838 kr
Summa	2 541 283 254 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	390 086 070 kr
I ny räkning balanseras	2 151 197 184 kr
Summa	2 541 283 254 kr

NOT 20 ►► ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Mkr	2017	2016
KONCERNEN		
Vid årets början	9	9
Avsättning pensioner	-	-
Förändring skatter	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	9	9

NOT 21 ►► SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och lånefallostruktur per den 31 december 2017

Förfall, år	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	3 386	0,8	2 066	2 066
2019	2 426	1,2	2 224	2 224
2020	5 292	1,4	5 292	5 292
2021	-	-	525	23
2022	-	-	1 750	801
2027	-	-	1 000	697
TOTALT	11 104	1,2	12 858	11 104

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Räntebärande skulder, mkr				
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	2 066	2 307	1 403	628
1-2 år	2 224	2 170	988	1 502
2-3 år	5 292	2 312	-	-
3-4 år	-	574	-	-
> 4 år	1 521	650	816	15
SUMMA	11 104	8 012	3 208	2 145

FORTS. NOT 21 >>>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Checkräknings-kredit, mkr				
Beviljad kreditlimit	600	450	600	450
Outnyttjad del	600	435	600	435
Utnyttjad del	0	15	0	15

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandssengagemang. Utnyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 34,9 procent, belåningsgraden uppgick till 57,1 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 5,3 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2017 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. För en utförligare beskrivning finanspolicy, se not 24.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 104 mkr (8 012) med en årlig genomsnittsränta på 1,3 procent (1,2) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1,4 år (0,7). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,5 år (0,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (1,8). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (2 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,6 år (0,5). Av koncernens utestående lån så löper 7 965 mkr (1 926) med fast ränta. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 1,5 procent (2,0) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2017 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 32 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle innebära en minskning av räntekostnaderna med 6 mkr på årsbasis. Det skulle innebära att räntekostnaderna ökar med 26 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2017, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,2 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 7 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 27 mkr (91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller

försvård. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 1 754 mkr, varav 1 154 mkr avsåg outnyttjade lånelöften, samt outnyttjad checkräkningskredit om 600 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. I syfte att sprida kreditriskerna, begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Vi sluter bara avtal med välkända och väl genomlysta motparter, där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen, avseende kundfordringar och reversfordringar, motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 11 tkr (8). De tio största kunderna stod för 16 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2017-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-15	-15
SUMMA	-15	-15

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

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

Samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument, sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan, enligt respektive derivatavtal och den implicita stibborräntan för respektive period. De kommande ränteflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med den implicita stibborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknadsvärdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att 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 derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör för kvittning av positiva och negativa marknadsvärden så att fordran eller skulden till motparten utgörs av nettot av samtliga marknadsvärden på utestående derivataffärer parterna emellan. Mot bakgrund av nettoskulden bedöms motpartsrisken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

	2017-12-31			2016-12-31		
Mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	1	-16	-15	-	-43	-43
Bruttovärde derivat	1	-16	-15	-	-43	-43
Omfattas av netting	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	1	-16	-15	-	-43	-43

FORTS. NOT 21 >>>

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

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
Mkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	34	11	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	73	54	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	26	101
SKULDER										
Räntederivat	-	-	16	43	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	10 422	7 978	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	35	56	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	699	52	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	46	114
SUMMA	107	65	16	43	0	0	11 156	8 086	72	215

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabellerna.

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

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2017				2016			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	-	-	26	-	-	-	26
Kundfordringar	-	34	-	-	-	11	-	-
Övriga fordringar	-	117	22	-	-	92	93	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	-	151	22	26	-	103	93	26

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2017				2016			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	958	-	-	-	541	-
Övriga fordringar	-	1 143	12	-	-	748	7	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	-	1 143	969	-	-	748	548	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2017				2016			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	35	-	-	-	56	-	-
Amortering av skulder	-	222	1 844	7 681	-	1 632	675	4 587
Räntekostnader	-	35	104	278	-	24	71	283
Derivatinstrument	-	7	11	-	2	7	20	17
SUMMA	-	299	1 959	7 959	2	1 719	766	4 887

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2017				2016			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	-	2	-	-	-	2	-	-
Amortering av skulder	-	2	1 401	1 008	-	-	628	1 502
Räntekostnader	-	9	28	76	-	5	14	56
Derivatinstrument	-	7	11	-	-	7	20	17
SUMMA	-	21	1 440	1 083	-	13	661	1 575



NOT 22 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	302	240	-	-
Upplupna räntekostnader	14	50	2	5
Övriga poster	80	56	23	20
SUMMA	396	346	25	25

NOT 23 >>> FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar		Bokfört värde
	2016	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	2017
KONCERNEN					
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7 978	19	-	2 425	10 422
Kortfristig del av långfristiga skulder	35	647	-	-	682
Checkräkningskredit	15	-15	-	-	-
Derivatinstrument	43	-	-27	-	16
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	8 071	651	-27	2 425	11 120

Mkr	Bokfört värde		Bokfört värde
	2016	Kassaflöde	2017
MODERBOLAGET			
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 633	1 540	5 173
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 145	453	2 598
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	610	610
Checkräkningskredit	17	-17	-
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	5 795	2 586	8 381

NOT 24 >>> KAPITALFÖRVALTNING

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att kortsiktigt uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och långsiktigt om lägst 30 procent med en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdena på tillgångarna uppgick per den 31 december 2017 till 19 708 mkr (13 920). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 6 887 mkr (4 313) dels skulder om 12 821 mkr (9 607) varav 11 104 mkr (8 013) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicy anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras. Det innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär också att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Via ett koncernkontosystem möjliggörs nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk, görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning. Därefter genomförs räntederivattransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	57,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	5,3 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 754 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	34,9%

Koncernens covenantar är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.



> Daniel Jansson Westblom, uthyrare Gävle.

NOT 25 >>> STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Aktier i dotterbolag	3 737	3 193	1 937	84
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	12 101	9 080	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	3 620	2 397
SUMMA	16 077	12 512	5 557	2 481

NOT 26 >>> EVENTUALFÖRPLIKTelser

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2017	2016	2017	2016
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	7 964	5 923
Övriga eventualförpliktelser	1	1	1	1
SUMMA	1	1	7 965	5 924

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

NOT 27 >>> TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 affärs- transaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2017. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 0,8 procent (0,7) av bolagets inköpskostnader under året och skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 28 >>> HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

Den 15 januari tillträdde den kommersiella fastigheten Idun 10 i Skellefteå, förvärvet kommunicerades i december 2017. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 34 mkr. Den 1 februari tillträdde den kommersiella fastigheten Polaris 39 i Skellefteå, förvärvet kommunicerades i december 2017. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 36,5 mkr.



ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören i Diös Fastigheter AB (publ) intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av bolagets utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av koncernens utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför.

Östersund den 19 mars 2018

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2018

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

REVISIONS- BERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER 556501-1771
**RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN
OCH KONCERNREDOVISNINGEN**

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Värdering av fastigheter

Diös Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2017 värderat till 19 457

Mkr. Fastigheterna har värderats internt och som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål har de 125 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal värderats externt. Utgångspunkten för värderingen utgörs av en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

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

- ▶ Granskning av Diös interna värderingsrutiner och utvärdering av gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- ▶ Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- ▶ Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna rymms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- ▶ Vi har för ett urval av förvärvade och avyttrade fastigheter granskat att dessa redovisats i enlighet med underliggande avtal, gällande skatteregler och redovisningsprinciper.
- ▶ Granskning av att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastigheternas värdering på sidan 56, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 59-62, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidorna 71-73 och not 11 i årsredovisningen.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om skatter på sidan 58, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 59-62, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 71-73 och not 10 och not 17 i årsredovisningen.



Finansiering och lånevillkor

Diös affärsmodell innebär höga krav på tillgång till finansiering då verksamheten är kapitalintensiv. Per den 31 december 2017 uppgår skulder till kreditinstitut till 11 104 mkr och belåningsgraden till 57 procent. Vid upptagande av lån har Diös Fastigheter AB ett antal åtaganden i form av lånevillkor. Brott mot dessa lånevillkor kan medföra att räntemarginalen blir högre eller att finansiering upphör. Under nästkommande räkenskapsår är Diös Fastigheter AB i behov av att refinansiera 20 procent av sina räntebärande skulder i sin totala låneportfölj.

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

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

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om finansiering på sidorna 54-55, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 59-62, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 71-73 och not 21 i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-47 samt 99-118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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



»» FORTS. REVISIONSBERÄTTELSE

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker

ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- » företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

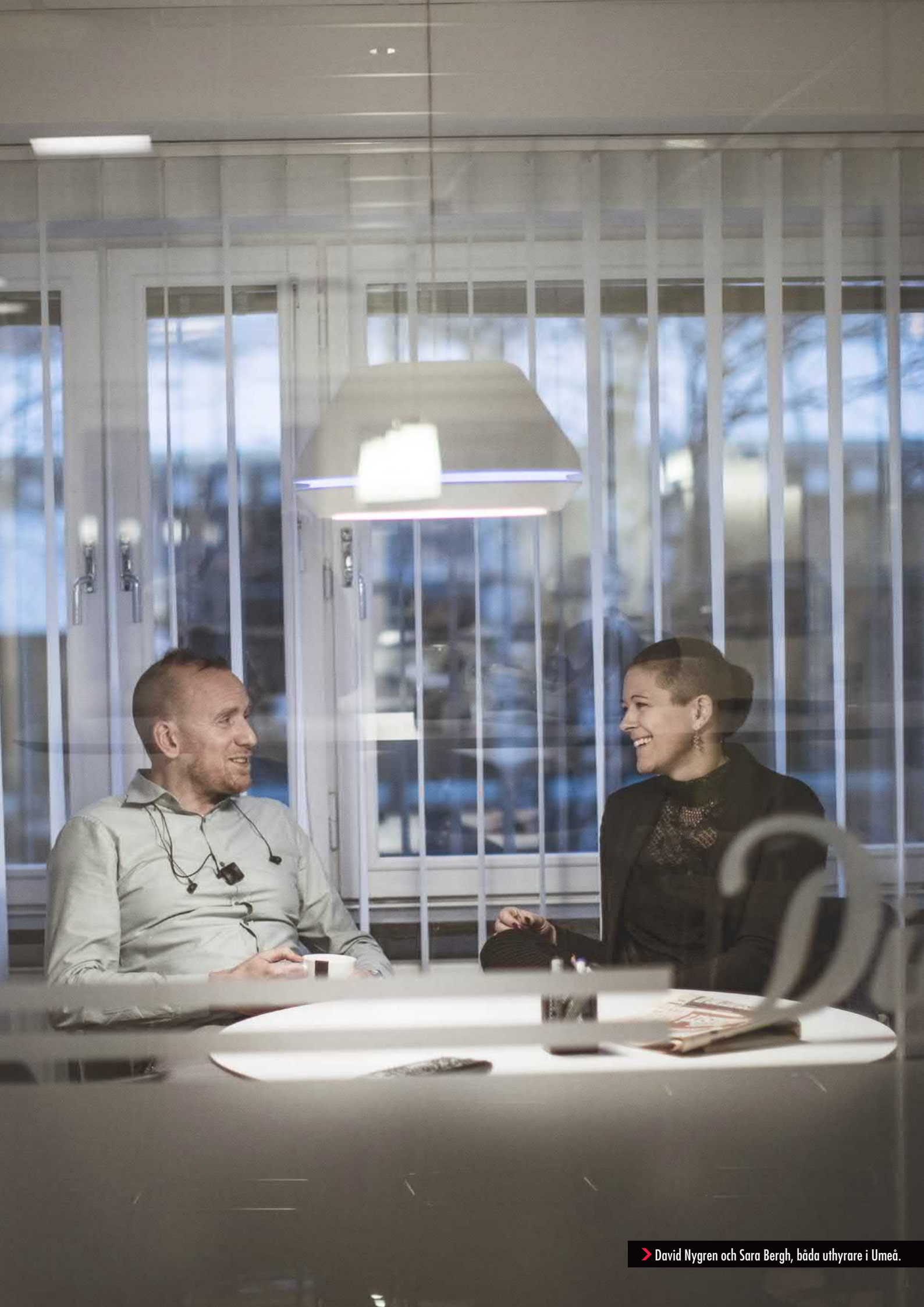
DELOITTE AB

113 79 Stockholm, utsågs till Diös Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman 2017-04-26 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 20 mars 2018

Deloitte AB

Richard Peters, Auktoriserad revisor





BOLAGS- STYRNING- RAPPORT

> Knut Rost, vd, med delar av Diös styrelse; Anders Nelson, Maud Olofsson, Tomas Mellberg och Bob Persson.



RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2017.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av fem ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.
- Oberoende valberedning. Valberedningen ska bestå av representanter från de fyra största ägarna. Tre av de största ägarna innehar mer än tio procent av bolagets

aktier och anses därför inte vara i oberoende ställning till bolaget.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Kodens under 2017 och har inga avvikelser att rapportera.

EXTERNA REGELVERK

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

INTERNA REGELVERK

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

ÅRSSTÄMMA

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman utser styrelsen och styrelsens ordförande, samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och 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. Aktiekapitalet uppgår till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antal aktier får uppgå till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

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

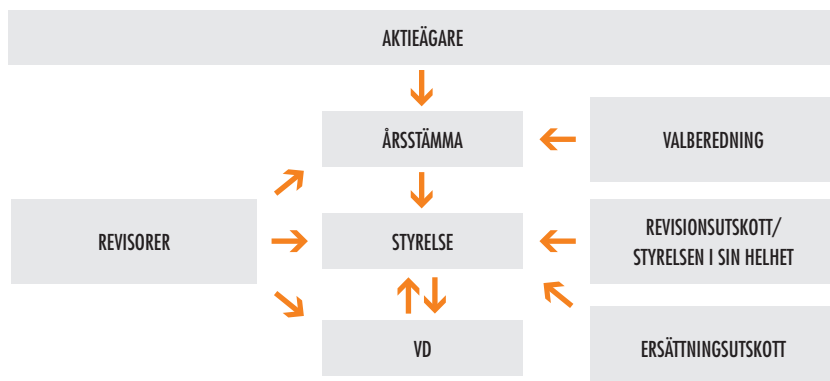
AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös 14 513 aktieägare som totalt ägde 134 512 438 aktier. Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 21,5 procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2017, var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Pensionskassan SHB Försäkringsförening med 6,0 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 57,4 procent av röster och kapital. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

ÅRSSTÄMMA 2017

Årsstämman 2017 ägde rum den 26 april i Östersund. Vid stämman deltog 126 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 68 340 520, motsvarande cirka 51 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2016 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- Omvälja Bob Persson, Anders Bengtsson, Maud Olofsson och Ragnhild Backman samt nyvälja Anders Nelson.
- Välja Bob Persson till styrelseordförande.
- Fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,00 kr per aktie med avstämningsdag den 28 april 2017.
- Anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- Att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2018.
- Bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- Bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.



VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning och arbete beslutas av årsstämman, med utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de fyra största aktieägarna. Valberedningen representerar tillsammans cirka 42 procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2017. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot i valberedningen lämnar uppdraget under pågående år, ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna, ska ersättas av en 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

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt när det gäller att acceptera uppdraget som ledamot i Diös valberedning. Valberedningen har inför årsstämman 2018 hållit fem protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,

- vilken modell för utseende av ny valberedning som ska tillämpas inför årsstämman 2019.

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

Valberedningens arbete utgår från styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det 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 företrädar, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 31 augusti 2017.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2017 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Backahill Inter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Stefan Nilsson (Pensionskassan SHB Försäkringsförening). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

STYRELSEN

Styrelsens och ordförandens ansvar

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

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

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd, samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens 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 26 april 2017 (se www.dios.se). Under 2017 genomfördes 17 protokollförda styrelsemöten. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämställdhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också.

STYRELSEN

	Alder	Invald	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	67	2007	Beroende gentemot ägare	16/17	1/1	3/3	200
Anders Bengtsson, ledamot	54	2011	Beroende gentemot ägare	17/17	-	3/3	150
Maud Olofsson, ledamot	62	2011	Oberoende	17/17	-	3/3	150
Ragnhild Backman, ledamot	54	2011	Oberoende	17/17	1/1	3/3	150
Anders Nelson, ledamot	48	2017	Beroende gentemot ägare	10/10	-	2/2	150
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	59	2012	Beroende gentemot bolaget	17/17	-	-	-
Svante Paulsson, ledamot ¹	46	2014	Beroende gentemot ägare	7/7	-	1/1	135

¹ Svante Paulsson avgick i samband med Årsstämman 2017-04-26.

Antal styrelsemöten 2017 utgörs av nio ordinarie möten, ett konstituerande möte samt sju per capsulam möten.



Utvärdering av styrelsens arbete

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

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Ragnhild Backman. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2017 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2017 hållit ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har avhandlats.

Finansråd

För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden har Diös ett finansråd. Finansrådet lämnar fortlopande förslag

till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Rådet består av styrelserepresentanterna Bob Persson och Anders Bengtsson, vd Knut Rost samt CFO Rolf Larsson.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2017 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Lars Helgesson. Under hösten skedde ett byte av huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2018. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen 2017 bestod av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, chef Affärsstöd Kristina Grahm-Persson, chef Affärsutveckling Lars-Göran Dahl samt Fastighetschef Henrik Lundmark. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion. I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2017 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 ledande befattningshavare. Under 2017 har vd:s rätt till rörlig ersättning förhandlats bort. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer.
- Den rörliga ersättningen för ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till en månadslön.

- Vd och övriga i koncernledningen har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner i enlighet med gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.
- Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från vd:s sida fyra månaders uppsägningstid.
- För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställde och bolaget om 3–6 månader.
- Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2017 har avsättning skett med totalt 1 960 tkr.

Ersättning för 2017

Vd erhöll en fast ersättning om 2 480 tkr, övriga förmåner om 363 tkr samt pensionsavsättning om 905 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 4 973 tkr, rörlig ersättning om 291 tkr, övriga förmåner om 379 tkr och pensionsavsättningar om 1 462 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fyra personer. För mer information, 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 felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna: Kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser, i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är vd-instruktionen, finanspolicyn och kreditpolicy. Instruktionerna följs upp och omarbetas löpande samt kommuniceras till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Allt i syfte att skapa en grund för god intern kontroll. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med relevanta lagar och förordningar, samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2017 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. 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 för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna

kontrollen av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

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

Långsiktigt värdeskapande

En förutsättning för att skapa värde på lång sikt är att verksamheten drivs utifrån fokus på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där Diös verkar. Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Diös rapporterar arbetet i enlighet med GRI G4. Se s. 114–115 för mer information. Riktlinjer för hur värdeskapande hållbarhetsarbete bedrivs framgår bland annat i bolagets hållbarhetsstrategi och uppförandekod. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Diös styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs 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 vilket innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis, av såväl tjänstemän som av koncernledning och styrelse. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 på s. 93–98 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Östersund den 20 mars 2018

Deloitte AB

Richard Peters, *Auktoriserad revisor*



STYRELSE



➤ Anders Bengtsson, Anders Nelson, Maud Olofsson, Bob Persson, Ragnhild Backman och Tomas Mellberg.

➤ Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2007, född 1950.
Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Uppdrag, däribland koncernchef, inom Persson Invest.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i NHP Eiendom AS samt Bergvik Skog AB.
Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 150 000 direktägda aktier.
Indirekt deläggande om 20 699 443 aktier via AB Persson Invest.

➤ Anders Bengtsson

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.
Nuvarande funktion: Styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: 20 år som vd i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland annat Semcon.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Scandinavian Biogas Fuels International, Nordic Iron Ore samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Indirekt ägande om 13 574 748 aktier via Bengtssons Tidnings Aktiebolag.

➤ Anders Nelson

Styrelseledamot sedan 2017, född 1969.
Nuvarande funktion: Vd Backahill AB.
Övriga styrelseuppdrag: Extern vd för Båstadtennis & Hotell AB samt flertalet styrelseuppdrag inom Backahillkoncernen.
Utbildning: BBA Management, University of Arkansas at Little Rock, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Indirekt ägande om 14 095 354 aktier via Backahill Inter AB.

➤ Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.
Nuvarande funktion: Vd Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Fastighetsägarna MittNord samt ledamot i Castanum Förvaltning AB, Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 22 140 direktägda aktier.

➤ Maud Olofsson

Styrelseledamot sedan 2012, född 1955.
Nuvarande funktion: Egen företagare, RomoNorr.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Centerpartiets ledare, vice statsminister samt närings- och energiminister.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Visita, ledamot i Arise, Svenskt Näringsliv, Envac samt AF.
Utbildning: Gymnasium.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 19 800 aktier via bolag.

➤ Tomas Mellberg

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.
Nuvarande funktion: Projektcontroller, Diös Fastigheter AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Internrevisor och redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvidden Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: Inga uppdrag.
Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1 800 direktägda aktier.



KONCERNLEDNING



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

➤ **Knut Rost**

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ICA Fastigheter i Västerås och Castellum.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Biathlon Events i Sverige AB och Destination Östersund AB.

Utbildning: Civilingenjör med examen från KTH.

Aktieinnehav i Diös: 13 540 direktägda aktier.

➤ **Rolf Larsson**

CFO sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ

chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haninge hem.

Utbildning: Civilekonom och executive MBA, Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Diös: 6 774 direktägda aktier.

➤ **Kristina Grahn-Persson**

Chef Affärsstöd sedan 2016, HR- och Hållbarhetschef sedan 2013 och anställd sedan 2011, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Manpower Experis och McKinsey & Company.

Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet samt executive MBA, Lunds University School of Economics and Management.

Aktieinnehav i Diös: 1 008 direktägda aktier.

➤ **Lars-Göran Dahl**

Chef Affärsutveckling sedan 2016, tidigare Fastighetschef sedan 2014, född 1961.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Diös: 2 805 direktägda aktier.

➤ **Henrik Lundmark**

Fastighetschef sedan 2016, tidigare affärsområdeschef Jämtland sedan 2015, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom Akelius Fastigheter, senast Regionchef Norrland.

Utbildning: Högskoleutbildning inom sociologi, psykologi och kommunikationsvetenskap.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

A man with short dark hair and a light beard, wearing a grey blazer over a blue button-down shirt, is leaning on a wooden railing. He is looking off to the side with a thoughtful expression. The background is a blurred interior space with large windows, modern furniture, and warm lighting.

FASTIGHETS- FÖRTECKNING

> Johan Lång, affärschef Luleå.

DALARNA

BORLÄNGE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Borlänge	Frigga 7	Mälaregatan 1	1983/1983	2 196	122	1 276	-	-	3 594	4,3	83,4	19,3
Borlänge	Hammaren 6	Hammargatan 4-6	1973/1983	1 002	400	4 475	-	-	5 877	4,6	49,7	21,0
Borlänge	Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1980	32 681	49	-	-	795	33 525	42,4	100,0	150,2
Borlänge	Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1967/1988	2 773	370	2 646	-	1 302	7 091	8,1	85,7	37,2
Borlänge	Mälaren 3	Skomakargatan 18	1986/1986	883	-	-	-	350	1 233	1,6	97,4	10,7
Borlänge	Rolf 2	Borganäsvägen 43	1952/1973	5 628	58	560	-	482	6 728	6,4	93,6	-
Borlänge	Rolf 5	Borganäsvägen 37, 39, 41, Mälaregatan 5	1895/1973	2 119	-	341	207	335	3 002	2,0	82,4	9,8
Borlänge	Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	1 631	823	3 589	401	-	6 444	5,2	76,7	22,9
Borlänge	Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	3 466	275	2 431	-	-	6 172	7,2	93,2	29,6
Borlänge	Sigrid 11	Stationsgatan 12	1971/1971	978	12	1 482	-	-	2 472	2,3	46,8	10,7
Borlänge	Tyr 10, Valhall 1 (2 fastigheter)	Wallingatan 37	1972/1974	6 534	32	72	-	-	6 638	6,3	100,0	25,6
Borlänge	Verdandi 9	Borganäsvägen 42-44	1929/1949	861	2 727	834	-	4 701	9 123	3,5	81,8	12,9
Borlänge	Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1971/1971	1 415	361	1 192	195	-	3 163	9,3	87,0	35,2
SUMMA BORLÄNGE: 14 FASTIGHETER				62 167	5 229	18 898	803	7 965	95 062	103,1	90,5	385,1

MALUNG

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Malung	Fisken 5	Grönlandsvägen 23	1967/1967	93	-	2 298	-	390	2 781	2,9	99,5	6,4
Malung	Mobyarna 113:4	Västra Industrigatan	1966/1977	15	24 413	-	-	-	24 428	9,2	78,7	21,0
SUMMA MALUNG: 2 FASTIGHETER				108	24 413	2 298	0	390	27 209	12,2	83,7	27,4

FALUN

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Falun	Björken 8	Bergmästaregatan 2	1981/1981	2 277	41	-	86	-	2 404	3,3	92,4	13,6
Falun	Dalpilen 10	Myntgatan 20	1989/1989	2 273	-	224	-	662	3 159	4,1	98,9	16,2
Falun	Falan 22	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938/2009	-	-	619	471	600	1 690	2,3	81,2	23,2
Falun	G:a Bergsskolan 4	Trotzgatan 1, Holmgatan 10	1980/1980	-	-	-	-	-	-	0,1	100,0	7,7
Falun	G:a Bergsskolan 15	Holmgatan 14,26	1979/1979	1 670	-	8 420	-	-	10 090	12,3	93,6	49,2
Falun	Gullvivan 18	N Järnvägsg 2-4, Seminariég 3	1929/1929	-	-	-	-	6 000	6 000	8,4	100,0	-
Falun	Hattmakaren 16	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980/1980	2 263	60	709	-	259	3 291	4,3	77,6	19,2
Falun	Holmen 7	Holmgatan 11	1978/1978	495	-	743	64	-	1 302	2,4	97,5	14,6
Falun	Kansliet 20	Nybrogatan 20	1950/1950	15 314	342	-	124	4 979	20 759	24,7	94,0	107,8
Falun	Köpmannen 3	Holmgatan 13	1929/1997	180	-	530	670	400	1 780	3,3	99,7	19,9
Falun	Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	325	33	1 395	1 687	-	3 440	5,0	99,8	30,1
Falun	Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1987/1987	233	-	-	86	1 655	1 974	2,0	99,6	1,8
Falun	Nedre Gruvriset 33:156	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003/2003	-	5 325	-	-	-	5 325	5,7	93,0	18,5
Falun	Nya Bergsskolan 4	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	1929/1950	1 183	984	-	-	-	2 167	1,5	66,8	8,2
Falun	Teatern 6	Engelbrektsgatan 25, Stigaregatan 7A-B, Sturegatan 58	1929/1988	1 925	-	63	-	-	1 988	2,7	89,1	9,2
SUMMA FALUN: 15 FASTIGHETER				28 138	6 785	12 703	3 188	14 555	65 369	82,1	93,6	339,3



MORA

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Mora	Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	2 816	89	-	-	-	2 905	3,8	99,0	14,3
Mora	Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1958/1958	349	327	713	2 389	156	3 934	3,7	99,0	15,4
Mora	Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	1 026	105	447	-	223	1 801	2,3	94,3	9,0
Mora	Stranden 17:4	Moragatan 13	1960/1963	308	531	333	3 497	276	4 945	5,0	99,7	21,7
Mora	Stranden 17:6	Strandgatan 24	1964/1964	-	30	246	1 538	-	1 814	1,7	95,9	6,8
Mora	Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1970/1972	1 106	410	3 167	-	475	5 158	4,9	86,1	21,0
Mora	Stranden 19:5	Kyrkogatan 18 A	1966/1966	-	82	3 288	-	280	3 650	4,0	49,4	16,5
Mora	Stranden 19:6	Kyrkogatan 20	1977/1977	2 082	50	573	-	-	2 705	3,1	78,8	15,5
Mora	Stranden 20:2	Milläkersgatan 6	1968/1974	3 895	369	-	-	298	4 562	5,0	98,3	17,9
Mora	Stranden 20:4	Hantverkaregatan 14	1989/1989	2 365	-	-	-	507	2 872	3,1	57,9	15,8
Mora	Stranden 35:7, 35:8 (2 fastigheter)	Kyrkogatan 10	1920/2001	287	20	904	1 397	-	2 608	2,7	95,6	11,0
SUMMA MORA: 12 FASTIGHETER				14 234	2 013	9 671	8 821	2 215	36 954	39,3	86,9	164,9

SUMMA DALARNA

	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
43 FASTIGHETER	104 647	38 440	43 570	12 812	25 125	224 594	236,7	90,6	916,7

GÄVLEBORG

GÄVLE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Gävle	Alderholmen 18:1	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	1929/1970	1 829	1 180	-	-	-	3 009	2,6	95,2	13,4
Gävle	Alderholmen 19:2	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	1977/1977	793	-	-	-	-	793	1,6	100,0	-
Gävle	Alderholmen 19:3	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	1929/1991	809	-	-	-	-	809	1,1	70,6	5,0
Gävle	Alderholmen 23:1	Elfbrinksgatan 2; Första Magasinsgatan 8; Norra Skeppsbron 7	1929/1950	1 766	-	-	-	-	1 766	2,0	85,5	10,4
Gävle	Alderholmen 24:3	Norra Skeppsbron 5 A	1929/1929	1 155	-	-	-	-	1 155	1,1	81,8	6,4
Gävle	Alderholmen 24:5	Norra Skeppsbron 5 B	1929/1950	1 181	-	-	-	-	1 181	1,2	91,0	6,9
Gävle	Brynäs 12:1	S:a Fältskärsgatan 10	1970/1972	3 425	1 995	1 026	-	-	6 446	6,2	90,5	20,6
Gävle	Brynäs 34:9	Atlasgatan 12	1968/1968	-	3 498	-	-	-	3 498	1,3	37,4	7,9
Gävle	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	1980/1980	1 255	-	3 415	-	-	4 670	3,6	86,1	17,2
Gävle	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	1984/1989	2 384	-	625	-	-	3 009	2,7	29,1	14,1
Gävle	Hemsta 12:17	Skolgången 10	1988/1988	-	3 425	-	-	-	3 425	2,7	93,3	15,5
Gävle	Järvsta 63:3	Utgårdsvägen 9A-H, 9J-O	1991/1991	848	2 232	-	-	-	3 080	1,9	100,0	9,0
Gävle	Kungsback 2:13	Nobelvägen 1	2001/2001	5 327	-	-	-	-	5 327	7,3	81,8	44,9
Gävle	Norr 11:4	Kaplansgatan 12, 14; Norra Stapeltorgsgatan 11-13; Nygatan 9-11, 9A-I, 9K-N, 11A-I, 11K-M (Gävle)	1964/1986	1 132	489	3 467	4 940	180	10 208	11,3	72,3	88,8
Gävle	Norr 16:5	Norra Köpmangatan 13; Norra Rådmansgatan 12, 12C; Nygatan 29-31 (Gävle)	1973/1973	6 385	479	258	-	-	7 122	9,4	89,2	62,0
Gävle	Norr 19:4	Hattmakargatan 10; Nygatan 41	1966/1966	2 000	0	866	-	-	2 866	4,3	91,9	21,5
Gävle	Norr 23:5	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1959/1959	2 358	5	2 211	1 415	136	6 125	7,6	97,8	50,3

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Gävle	Norr 26:3	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	1990/1990	2 578	0	220	209	-	3 007	4,2	93,7	23,5
Gävle	Norr 29:5	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6	1985/1985	2 911	25	332	-	2 289	5 557	8,3	68,3	49,0
Gävle	Norr 30:5	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946/1946	-	-	303	1 464	1 245	3 012	3,1	99,4	23,2
Gävle	Norr 31:9	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	1973/1973	6 491	1 572	11 500	-	2 972	22 535	32,4	92,9	172,0
Gävle	Norr 34:3	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	1995/1995	89	-	-	-	5 991	6 080	1,2	100,0	5,2
Gävle	Norr 40:3	Kyrkogatan 16, 18; Norra Kungsgatan 1; Norra Strandgatan 15-17	1971/1981	5 172	-	1 920	-	-	7 092	8,9	97,2	55,8
Gävle	Norr 6:7	Norra Köpmangatan 21; Norra Rådmansgatan 20; Staketgatan 32, 34	1971/1971	2 473	-	959	-	68	3 500	3,6	88,2	20,4
Gävle	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	1955/1977	1 981	2 057	-	-	-	4 038	2,3	98,6	8,1
Gävle	Näringen 12:2	Strömsbrovägen 12	1990/1990	-	592	-	-	-	592	0,5	82,5	2,3
Gävle	Näringen 13:11	Förrädsgatan 7	1968/1968	780	1 150	-	-	-	1 930	0,9	74,8	3,8
Gävle	Näringen 16:6	Kanalvägen 6	1981/1992	819	5 859	-	-	400	7 078	3,6	86,4	19,8
Gävle	Näringen 5:15	Lötångsgatan 6-12	1966/1976	-	25 400	-	-	-	25 400	3,8	96,9	38,5
Gävle	Näringen 6:4	Lötångsgatan 13	1968/1978	904	624	-	-	-	1 528	1,0	86,2	4,8
Gävle	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	1965/1995	-	5 945	-	-	-	5 945	2,6	100,0	14,4
Gävle	Sätra 107:7	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	1991/1991	3 134	75	-	-	-	3 209	3,7	99,8	23,5
Gävle	Söder 38:5	Södra Kansligatan 27; Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1957/1978	-	130	1 401	-	-	1 531	2,4	97,0	16,6
Gävle	Södertull 33:1	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,	1910/1970	2 466	791	3 113	-	4 678	11 048	11,5	90,7	23,5
Gävle	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgratan 2-4	1973/1973	354	4 688	-	-	-	5 042	3,0	72,8	11,7
Gävle	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	1979/1983	-	2 223	-	-	-	2 223	1,7	100,0	5,6
Gävle	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	1975/1991	1 295	5 087	142	-	-	6 524	4,4	100,0	21,2
Gävle	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	1979/1979	688	9 928	2 530	-	123	13 269	10,3	98,3	33,9
Gävle	Väster 4:17	V:a Vägen 52	1973/1980	159	2 336	-	-	-	2 495	1,5	93,9	6,6
Gävle	Öster 10:1	Ö Hantverkargatan 62	1988/1988	1 193	-	-	-	-	1 193	1,4	84,0	6,3
SUMMA GÄVLE: 40 FASTIGHETER				66 134	81 785	34 288	8 028	18 082	208 317	184,1	88,9	983,6

LJUSDAL, SANDVIKEN

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Ljusdal	Norrkämsta 16:3	Norrkämstaleden 6	1977/1982	1 924	13 515	500	50	8	15 997	7,5	91,9	22,6
Ljusdal	Norrkämsta 17:2	Norrkämstaleden 7	1992/1992	2 300	-	-	-	-	2 300	2,2	85,0	7,2
Ljusdal	Östernäs 14:4	Löjtnantsgatan 9	1965/1979	1 695	-	-	-	-	1 695	1,2	100,0	5,0
Sandviken	Klappsta 8:1	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA LJUSDAL, SANDVIKEN: 4 FASTIGHETER				5 919	13 515	500	50	8	19 992	10,9	91,4	34,8

	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
>>> SUMMA GÄVLEBORG									
44 FASTIGHETER	72 053	95 300	34 788	8 078	18 090	228 309	195,0	89,0	1 018,4



VÄSTERNORRLAND

SUNDSVALL

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Sundsvall	Aesculapius 10	Bankgg 15, 17, Rådhusg 17, Trädgårdsgatan 18	1936/1954	2 114	82	247	-	329	2 772	3,2	90,1	19,3
Sundsvall	Aeolus 5	Köpmangatan 8B-C, 10; Tullgatan 18	1937/1982	2 722	110	332	-	-	3 163	4,3	78,5	22,0
Sundsvall	Aeolus 9	Trädgårdsgatan 7-9	1992/1992	2 768	-	-	-	-	2 768	4,1	99,4	23,8
Sundsvall	Alliero 20	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	1929/1929	314	1 288	787	-	-	2 389	1,6	70,9	7,8
Sundsvall	Apollo 3, 7, 8 (3 fastigheter)	Trädgårdsgatan 1-3	1956/1956	77	1 201	1 005	933	193	3 409	2,8	88,4	19,5
Sundsvall	Arbetet 3	Centralgatan 11; Esplanaden 8-10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	1969/1969	3 087	151	794	-	520	4 552	5,9	98,0	29,8
Sundsvall	Badhuset 1	Badhusparken 1	1991/1991	9 354	60	-	-	-	9 414	15,0	93,6	81,4
Sundsvall	Balder 3	Norrmalmsgatan 8-10	1957/1957	-	526	-	3 676	-	4 202	7,9	94,5	36,5
Sundsvall	Bisittaren 1	Thulegatan 25; Södra Järnvägsgränd 29	1929/1981	1 300	185	263	-	-	1 748	1,8	74,7	10,1
Sundsvall	Björneborg 11	Björneborgsgatan 37	1968/1968	6 709	-	-	-	-	6 709	2,1	3,2	11,2
Sundsvall	Borgmästaren 10	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgränd 24	1956/1956	4 244	368	-	-	873	5 485	7,6	99,2	37,2
Sundsvall	Bryggeriet 1	Grönborgsg 2, 4, Storg 49, 51, Åkerviksg 10	-/1998	10 187	535	218	-	73	11 013	17,7	90,6	93,4
Sundsvall	Cupido 5	Köpmangatan 16	1947/1957	100	-	700	1 052	-	1 852	1,9	98,7	12,5
Sundsvall	Cupido 7	Köpmang 14, Nybrog 20 A-C, Trädgårdsgatan 13,15	1974/1974	2 684	221	166	777	807	4 655	4,7	73,4	29,0
Sundsvall	Fryshuset 2	Nya Hamngatan 12	2004/2004	5 853	-	-	-	-	5 853	10,3	100,0	64,6
Sundsvall	Högom 3:170	Bergsgatan 130	1993/1993	4 623	244	-	-	-	4 867	4,7	82,4	19,3
Sundsvall	Högom 3:186	Tegelvägen 20-22	1990/1990	1 500	1 888	-	-	-	3 388	3,0	94,4	9,5
Sundsvall	Högom 3:189	Tegelvägen 17	1990/1990	367	2 213	-	-	-	2 580	1,8	90,8	6,1
Sundsvall	Järnvägsstationen 1	Casinoparken 1	1885/1954	-	-	-	-	3 500	3 500	6,2	100,0	24,9
Sundsvall	Lagmannen 9	Fredsgatan 3-5; Södra Järnvägsgränd 23	1976/1976	4 501	22	-	-	-	4 523	6,3	96,3	26,6
Sundsvall	Lagret 4	Heffnersvägen 34	1942/1960	8 322	438	384	-	-	9 144	8,4	63,3	48,6
Sundsvall	Nolby 7:139	Sandslävägen 3	1970/1970	150	5 561	-	-	-	5 711	2,2	76,9	4,3
Sundsvall	Norrbacka 12	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	1968/1968	2 172	24	-	90	6 164	8 450	10,8	92,4	1,8
Sundsvall	Norrmalm 1:24	Universitetsallén 32	1987/1987	11 771	199	462	-	1 467	13 898	18,8	75,6	92,0
Sundsvall	Norrmalm 2:28	Universitetsallén 22 A	-	1 614	-	-	-	-	1 614	0,7	98,1	-
Sundsvall	Penningen 12	Storgatan 29; Varvsgränd 3	1929/1970	1 522	-	-	-	-	1 522	1,9	74,9	14,0
Sundsvall	Penningen 9	Storgatan 23-27; Thulegatan 4	1929/1960	1 469	124	2 371	96	1 759	5 819	9,7	98,6	13,0
Sundsvall	Rätten 1	Centralgatan 9; Esplanaden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	1929/1993	1 185	-	-	935	-	2 120	2,9	99,5	20,9
Sundsvall	Skandia 1	Bjälkvägen 1	1970/1979	8 023	-	-	-	-	8 023	12,9	100,0	48,8
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:69	Norra Förmansvägen 22	1989/1989	0	-	2 632	-	-	2 632	2,4	80,1	13,0
Sundsvall	Skönsberg 1:7, 1:8 (2 fastigheter)	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2-4, -	1969/1969	3 333	73	1 252	-	-	4 658	3,5	8,6	22,7
Sundsvall	Skönsberg 1:73	Lagergatan 12-14	1988/1988	5 762	-	-	-	-	5 762	6,1	72,1	30,8
Sundsvall	Skönsmon 2:4	Kolvägen 15	1989/1989	2 215	300	850	-	-	3 365	3,7	90,8	15,4
Sundsvall	Skönsmon 2:5	Kolvägen 19-21	1930/1980	2 719	-	-	-	-	2 719	3,2	87,6	14,8
Sundsvall	Skönsmon 2:97	Kolvägen 17	1959/1999	2 560	11	-	-	-	2 571	5,1	99,6	21,6
Sundsvall	Stenhuggaren 5	Storgatan 44, Ägatan 6	1970/1970	3 255	253	-	2 399	352	6 259	7,9	90,2	45,0
Sundsvall	Stenstaden 1:14	Nya Hamngatan 21	2006/2006	1 488	-	-	-	73	1 561	2,3	100,0	1,2
Sundsvall	Venus 3	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9-11	1929/1950	2 380	13	1 624	1 202	-	5 219	6,5	89,9	39,5
Sundsvall	Vesta 1	Esplanaden 11, Rådhusgatan 21	1929/1930	1 001	90	218	-	-	1 309	1,6	53,9	8,0
Sundsvall	Vesta 3	Bankg 12, Rådhusg 19, Trädgårdsg 20	1929/1958	1 043	-	-	536	92	1 671	2,1	97,0	13,0
Sundsvall	Vesta 4	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	1892/1930	354	-	200	574	274	1 402	2,0	95,3	11,2
Sundsvall	Vinsten 3	Kyrkogatan 32 A-C, Skolhusallén 3	-/1929	513	-	-	629	-	1 142	0,5	89,8	9,5
Sundsvall	Västland 26:3	Finstavägen 36	1968/-	-	600	546	-	1 140	2 286	1,5	79,5	-
Sundsvall	Ödet 7	Kyrkogatan 21,25, Thulegatan 9, Torggatan 10	1959/1959	-	116	1 405	580	2 281	4 382	5,7	77,0	34,8
SUMMA SUNDSVALL: 47 FASTIGHETER				125 354	16 894	16 455	13 479	19 897	192 079	235,2	87,2	1 108,1

HÄRNÖSAND

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

SOLLEFTEÅ

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

>>> SUMMA VÄSTERNORRLAND

				kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
50 FASTIGHETER				125 354	16 894	16 455	13 479	19 897	192 079	235,2	87,2	1 108,1

JÄMTLAND

ÅRE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Åre	Arvesund 2:185 mfl. (23 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5
Åre	Mörviken 1:107	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)	1985/2007	-	-	-	-	1 400	1 400	1,4	100,0	13,4
Åre	Mörviken 2:91	Årevägen 49-53	2006/2006	-	-	2 326	-	-	2 326	3,7	100,0	35,0
Åre	Totten 1:68	Kurortsvägen 20	1929/1929	3 173	830	-	-	6 870	10 873	12,5	94,5	82,4
Åre	Åre Prästbord 1:37	Årevägen 55	1990/1997	2 240	-	1 419	-	479	4 138	5,9	97,0	40,8
Åre	Åre Prästbord 1:76	Årevägen 78	2007/2007	-	22	2 006	648	399	3 075	8,6	89,7	67,2
SUMMA ÅRE: 28 FASTIGHETER				5 413	852	5 751	648	9 148	21 812	32,1	94,5	242,3

ÖSTERSUND

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Östersund	Arken 8	Rådhusgatan 56; Tullgatan 18	1993/1993	2 803	260	-	-	-	3 063	3,7	99,6	16,6
Östersund	Bandsågen 11	Hagvägen 17	1978/1978	1 106	299	-	-	-	1 405	1,3	80,6	4,9
Östersund	Barberaren 7	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1917/2015	251	-	2 157	2 282	200	4 890	9,1	99,0	71,6
Östersund	Befälhavaren 2	Frösövägen 3A-C	1983/1983	1 888	-	-	-	-	1 888	1,7	69,6	8,5
Östersund	Bergvik 10	Bergsgatan 44	1948/1987	-	-	-	746	-	746	0,8	99,8	6,4
Östersund	Boktryckaren 1	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	1929/1929	1 231	159	1 488	489	-	3 367	3,7	81,7	21,1
Östersund	Boktryckaren 5	Köpmangatan 43; Postgränd 5	1929/1930	-	-	320	90	-	410	0,5	100,0	3,6
Östersund	Boktryckaren 6	Köpmangatan 41, 41B	1930/1991	341	-	-	212	-	553	0,7	81,2	4,5
Östersund	Bonden 3	Fritzhemsgatan 14	1988/1988	90	-	-	855	-	945	1,0	99,1	7,4
Östersund	Brandenburg 5	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1960/1969	-	15	38	1 225	887	2 165	2,2	98,7	14,2
Östersund	Buntmakaren 2	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	1929/1950	842	124	575	153	-	1 694	2,1	97,1	15,1
Östersund	Buntmakaren 3	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	1963/1963	1 178	170	1 107	-	81	2 536	3,6	94,4	21,0



Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Östersund	Busken 1	Splintvägen 5	1991/1991	2 012	-	-	-	-	2 012	2,0	99,8	6,9
Östersund	Fabrikören 3	Byvägen 74	1945/1986	-	-	-	458	-	458	0,5	98,5	3,7
Östersund	Frösö 3:7	Öneslingan, Önevägen	1929/2004	12 884	1 670	140	1 418	23 879	39 991	42,5	91,9	47,8
Östersund	Frösö 6:22,6:30 (2 fastigheter)	Fjällgatan 10A-B,	1945/1984	-	10	-	926	-	936	1,0	99,5	7,5
Östersund	Förskinet 6	S:a Gröngatan 39	1971/1971	208	-	-	1 431	-	1 639	1,8	98,5	12,1
Östersund	Gubbakern 8	Frösövägen 19	1937/1937	-	-	94	561	5	660	0,7	100,0	4,5
Östersund	Guckuskon 1	Löfstavägen 6	1992/1992	1 643	-	-	-	-	1 643	2,0	81,4	-
Östersund	Gårdvaren 1	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	1963/2015	-	59	-	2 791	-	2 850	3,2	98,6	23,3
Östersund	Gästgivaren 3,6 (2 fastigheter)	Hanmgatan 11; Prästgatan 40	1945/1945	449	-	1 162	465	182	2 258	2,8	89,5	20,7
Östersund	Handlanden 4	Hornsgatan 16 A-B	1954/1954	-	30	-	1 225	-	1 255	1,3	99,3	9,1
Östersund	Hejaren 5	Odenskogsvägen 35-37	1960/1978	617	9 733	725	-	-	11 075	6,1	81,0	27,2
Östersund	Häradshövdingen 1	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	1965/1965	173	49	697	465	432	1 816	2,3	98,8	16,6
Östersund	Häradshövdingen 6	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	1910/1948	476	70	691	416	624	2 277	3,1	100,0	18,7
Östersund	Kommunalmannen 4	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A-C; Fritzhemsgatan 1A-F	1966/1971	3 461	1 710	-	-	-	5 171	6,6	88,5	27,5
Östersund	Kopparslagaren 3	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7-9	1929/1978	3 513	0	595	990	5	5 103	4,8	100,0	31,2
Östersund	Kräftan 6	Rådhusgatan 82	1969/1989	1 203	-	-	-	1 615	2 818	4,5	97,1	21,6
Östersund	Körfältet 11	Körfältsvägen 4	1973/1973	-	-	-	-	2 187	2 187	2,1	100,0	9,9
Östersund	Logen 6	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18 A-C	1938/1975	1 622	-	985	1 450	1 959	6 016	6,7	92,2	37,7
Östersund	Lutfisken 2	Odensviksvägen 19; Brunflovägen 66	1987/1987	110	-	-	1 447	-	1 557	1,6	99,5	13,3
Östersund	Lutfisken 4,5 (2 fastigheter)	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	1989/1989	24	-	-	2 003	-	2 027	2,0	99,4	16,9
Östersund	Lutfisken 9	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	1988/1988	-	47	-	2 684	-	2 731	3,0	96,7	22,7
Östersund	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, Storgatan 31; Zätagränd 10-14	1970/1970	4 860	252	6 084	1 306	822	13 324	17,4	94,0	120,2
Östersund	Magistern 1	Kyrkgatan 43, 43B	1984/1984	2 080	-	335	-	-	2 415	4,0	98,8	20,6
Östersund	Magistern 2	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	1990/1990	1 954	-	-	-	-	1 954	2,9	94,2	15,6
Östersund	Magistern 5	Hamngatan 17-19; Kyrkgatan 45	1953/1964	1 843	65	1 408	86	-	3 402	4,5	95,2	23,7
Östersund	Majoren 5	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	1955/1955	-	-	-	488	-	488	0,5	97,0	3,4
Östersund	Majoren 6	Örjansvägen 12	1991/1991	-	-	-	708	-	708	0,8	97,4	-
Östersund	Majoren 9	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A-B	1956/1956	38	-	-	1 409	10	1 457	1,3	99,9	9,6
Östersund	Motboken 1	Rådhusgatan 37	1984/1984	2 109	742	-	-	12	2 863	3,4	86,9	-
Östersund	Motboken 3	Södra Gröngatan 38A-B	1939/1939	30	9	-	1 070	-	1 109	1,3	98,2	8,4
Östersund	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	1965/1988	-	918	-	-	-	918	0,6	59,8	2,4
Östersund	Musslan 13	Bangårdsgatan 27	1956/1956	-	1 017	-	-	-	1 017	0,6	75,9	3,6
Östersund	Musslan 16	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgränd 2; Rådhusgatan 90, 94	1938/1977	1 252	1 558	3 929	145	-	6 884	4,3	82,0	25,7
Östersund	Myrten 5	Allégatan 13; Bryggargränd 6; Ringvägen 31; Tingsgränd 12	1969/1979	2 835	-	-	-	-	2 835	3,9	100,0	17,5
Östersund	Nejonögat 3	Rådhusgatan 104	1945/1973	4 991	630	-	-	-	5 621	7,0	98,7	37,5
Östersund	Odlaren 5	Ruuthsvägen 3	1991/1991	-	-	-	938	-	938	1,1	98,6	8,4
Östersund	Pantbanken 1	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	1929/1929	1 429	100	661	337	-	2 527	3,3	89,5	19,0
Östersund	Pantbanken 5	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	1985/1985	698	-	640	597	-	1 935	3,0	97,9	20,6
Östersund	Postiljonen 6	Kyrkgatan 60-62	1913/1967	6 261	1 541	175	-	18	7 995	9,9	95,9	50,4
Östersund	Postiljonen 9	Hamngatan 13; Prästgatan 39-43	1966/1991	1 559	20	3 632	910	74	6 195	9,5	74,8	55,6
Östersund	Riksbanken 7	Storgatan 46	1974/1979	4 153	-	-	-	-	4 153	5,0	99,8	28,6
Östersund	Rudan 2	Tjalmargatan 4-8	1959/1972	1 726	977	855	-	-	3 558	2,2	45,9	13,3
Östersund	Rudan 4	Bangårdsgatan 55-57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	1966/1966	2 483	100	1 375	-	-	3 958	3,7	90,8	1,6

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Östersund	Sarven 21	Bangårdsgatan 41-43	1964/1964	-	450	3 709	-	-	4 159	2,8	53,4	16,2
Östersund	Siken 10	Nedre Frejagatan 5	1989/1989	-	8	-	342	-	350	0,4	97,3	3,2
Östersund	Sjökaptenen 8	Bergsgatan 30A-B	1946/1946	-	-	-	710	-	710	0,7	99,2	5,0
Östersund	Skogsskiftet 5	Tullgatan 26; Regementsgatan 44-48	1986/1986	-	-	-	2 531	-	2 531	2,9	99,8	20,6
Östersund	Snäckan 25	Rådhusgatan 100	1985/1985	1 519	1 949	-	-	-	3 468	3,1	81,3	18,8
Östersund	Sprinten 4	Ställverkswägen 1	1975/1975	456	12 736	-	-	-	13 192	5,5	59,5	19,2
Östersund	Spökis 1	Lugnviksvägen 3	1950/1999	-	1 045	-	-	-	1 045	1,4	93,8	3,3
Östersund	Staben 14	Prästgatan 54, 54A-D; Storgatan 51A-B	1992/1992	180	-	262	3 181	30	3 653	4,3	98,4	13,2
Östersund	Staben 2	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thoméegränd 12	1985/1985	1 002	-	-	202	15	1 219	1,9	41,2	9,7
Östersund	Stallet 12	Lingonvägen 7B	1951/1951	1 700	-	-	-	-	1 700	2,5	98,1	0,3
Östersund	Svarvaren 1	Bergsgatan 31A-B	1948/1991	50	-	60	599	-	709	0,8	100,0	5,6
Östersund	Svarvaren 2	Bergsgatan 29A-B	1948/1948	-	50	50	578	-	678	0,6	99,4	4,3
Östersund	Svarvaren 4	Bergsgatan 25, 25A-B; Kaptensgatan 6A-E	1946/1988	48	-	141	976	-	1 165	1,2	99,3	9,0
Östersund	Tivolit 2	Hornsgatan 8, 8A-B	1943/1986	93	24	-	1 110	-	1 227	1,2	99,6	9,1
Östersund	Traktorn 6	Odenskogsvägen 13-17	1975/1990	2 351	-	-	-	-	2 351	3,3	97,1	9,6
Östersund	Traktören 10	Prästgatan 25	1929/1960	1 520	23	-	667	10	2 220	2,8	95,4	19,2
Östersund	Traktören 5	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	1930/1930	426	-	994	260	-	1 680	2,2	99,8	13,5
Östersund	Traktören 9	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	1937/1937	-	10	470	625	-	1 105	1,2	100,0	7,8
Östersund	Tullvakten 2	Hamngatan 5; Köpmangatan 45 A-C, 47 A-C, Postgränd 6 A-B, Storgatan 38	1991/1991	1 300	10	-	2 717	1 325	5 352	6,3	99,7	45,4
Östersund	Vadmalsväven 5	Regementsgatan 13-15	1988/1992	-	-	-	2 101	-	2 101	2,4	99,3	18,7
Östersund	Valkyrian 1	Fritzhemsgatan 58-62; Östmundstigen 5-11	1963/1963	-	-	-	1 982	-	1 982	1,9	98,0	14,1
Östersund	Åkeriet 11	Prästgatan 51	1974/1976	1 424	-	879	-	347	2 650	3,7	74,7	19,2
SUMMA ÖSTERSUND: 82 FASTIGHETER				90 493	38 638	36 433	51 356	34 719	251 640	275,0	91,3	1 344

BRÄCKE OCH SVEG

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Bräcke	Bräcke 4:4	Svedjegatan 20	2000/2000	-	12 000	-	-	-	12 000	2,6	11,2	4,5
Sveg	Kilen 1	Fjällvägen 7; Envägen (1)	1960/1980	1 238	-	-	-	-	1 238	1,4	95,6	4,0
Sveg	Moroten 9	Grängsgatan 17	1979/1979	1 192	1 242	213	-	-	2 647	2,0	55,8	5,0
SUMMA BRÄCKE OCH SVEG: 3 FASTIGHETER				2 430	13 242	213	0	0	15 885	6,0	46,0	13,6

>>> SUMMA JÄMTLAND

				kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
113 FASTIGHETER				98 336	52 732	42 397	52 004	43 867	289 337	313,0	90,8	1 600,1

VÄSTERBOTTEN

SKELLEFTÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Skellefteå	Hjorten 5	Nygatan 42	1958/1958	6 761	762	1 893	-	239	9 655	13,6	98,9	67,0
Skellefteå	Höken 2	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	1944/1960	2 546	335	-	871	-	3 752	4,7	95,5	24,6
Skellefteå	Idun 6	Nygatan 47	1933/1960	993	342	4 196	-	1 103	6 634	2,7	100,0	13,7
Skellefteå	Idun 12	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	1961/1985	30	13	1 485	240	-	1 768	7,7	98,8	44,2
Skellefteå	Kastor 6	Stationsgatan 21	1966/1973	1 650	-	-	-	-	1 650	1,7	100,0	8,3
Skellefteå	Lekatten 9	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8	1960/1960	2 423	171	7 117	2 893	710	13 314	16,1	98,3	92,4
Skellefteå	Loke 7	Hörnällgatan 13, Nygatan 51, Torget 2	1975/1986	3 041	272	1 232	364	3 835	8 744	10,0	94,8	61,9



Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Skellefteå	Motorn 18	Plåtvägen 3	1990/1990	2 624	952	926	-	-	4 502	3,2	92,3	10,1
Skellefteå	Orion 8	Kanalgatan 41 A-B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	1952/1985	883	397	873	979	394	3 526	3,8	90,2	20,5
Skellefteå	Polaris 8	Kanalgatan 45 A-B Kanalagatan 49, Torggatan 2	1945/1960	1 830	401	629	-	-	2 860	3,8	91,8	16,8
Skellefteå	Servicen 1	Servicegatan 1	1991/1993	3 442	2 622	-	-	-	6 064	4,9	89,4	19,8
Skellefteå	Sirius 25	Bäckgatan 1	1989/1993	12 930	124	0	-	11 575	24 629	32,9	96,7	109,4
Skellefteå	Sleipner 5	Kyrkgränd 5	1975/1987	12 229	3 051	322	-	1 059	16 661	21,7	99,6	92,4
SUMMA SKELLEFTEÅ: 13 FASTIGHETER				51 382	9 442	18 673	5 347	18 915	103 760	126,9	97,0	581,3

UMEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Umeå	Arken 1	Västra Norrlandsgatan 11	1993	5 205	370	-	-	-	5 575	8,2	98,3	43,6
Umeå	Ask 5	Nygatan 8	1989/1989	2 678	57	-	43	-	2 778	4,6	72,4	37,8
Umeå	Björken 1	Döbelinsgatan 19, Östrakyrkogatan 16	1966/1991	4 002	55	-	-	130	4 187	7,3	92,0	39,1
Umeå	Björnjägaren 1	Björnvägen 9	1976/1981	-	-	4 008	-	0	4 008	4,4	75,2	29,0
Umeå	Cisternen 3,4 (2 fastigheter)	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	1981/1981	1 509	739	-	-	-	2 248	1,5	43,7	10,6
Umeå	Dyckerten 3	Magasingatan 7, Västra Norrlandsgatan 14	1963/1975	1 238	200	-	-	-	1 438	0,5	94,4	9,9
Umeå	Formen 2	Formvägen 3	1978/1978	-	-	1 941	-	-	1 941	2,8	83,8	15,2
Umeå	Hugin 4	Nygatan 45	1993/2000	4 430	-	-	-	-	4 430	8,5	99,6	51,6
Umeå	Kedjan 4	Gräddvägen 7	1991/1991	1 783	98	-	-	-	1 881	2,9	99,7	16,8
Umeå	Kolven 4	Spärvägen 8	1967/1975	1 007	1 861	2 697	-	-	5 565	4,8	81,0	12,5
Umeå	Kopplingen 6	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	1986/1986	3 815	399	-	-	-	4 214	4,5	86,2	23,0
Umeå	Kraften 12	Västra Norrlandsgatan 13	1959/1959	2 283	280	-	-	-	2 563	3,2	98,0	21,4
Umeå	Kärran 9	Löpevägen 15-17	1991/1991	-	955	-	-	-	955	0,8	94,9	4,3
Umeå	Läraren 1	Bankgatan 3, Hovrätts- gatan 2, Storgatan 39	1887/1970	3 150	-	-	-	-	3 150	5,7	99,8	27,9
Umeå	Magne 4	Renmarkesplanaden 1,3, Storgatan 36 A-D, Västra Esplanaden 2 A-B, Västra Strandg 5 A-D, Västra Strandgatan 7 A-B	1960/1960	4 018	891	1 102	3 057	2 405	11 473	13,2	80,3	93,2
Umeå	Njord 28	Skolgatan 43 B-E, Västra Esplanaden 4 A-B	1957/1957	3 388	485	82	-	1 050	5 005	1,8	96,2	44,0
Umeå	Nytorget 2	Kungsgatan 80, Pilgatan 11, Storgatan 71 B, 73,75	1960/1986	13 112	687	-	-	-	13 799	19,1	97,0	102,1
Umeå	Rind 5	Nygatan 23-25; Vasagatan 17-19	1964/1972	6 239	-	-	342	-	6 581	11,1	94,8	72,7
Umeå	Saga 3	Götgatan 1-3; Magasins- gatan 4; Nygatan 16; Skolgatan 47	1965/1980	2 466	101	1 119	-	630	4 316	7,7	85,1	35,6
Umeå	Skarpskytten 3	Bankgatan 10, 10A-B; Kungsgatan 45; Skolgatan 44; Västra Esplanaden 7A-B, 9A-B	1957/1990	1 508	286	1 142	2 884	556	6 376	7,3	94,7	58,2
Umeå	Skvadronen 2	Ridvägen 5, Västra Esplanaden 19	1978/1978	3 966	90	-	-	537	4 593	6,5	93,2	26,5
Umeå	Släggan 6	V Norrlandsgatan 5, V Esplanaden 20, 22	1969/1969	343	854	4 409	-	1 430	7 036	3,6	93,5	49,6
Umeå	Slöjdaren 3	Hovrättsg 3, Kungsgatan 36, Slöjdgatan 2, 4 B-C, Storg 35	1929/1986	3 629	122	96	409	303	4 559	5,7	95,0	21,8
Umeå	Stigbygeln 2	Signalvägen 12	1973/-	-	4 321	-	-	-	4 321	3,3	98,8	-
Umeå	Stipendiet 2	Ekonomstråket 1-3, 7, 11; Examensvägen 3	1970/1980	1 717	-	5 871	1 673	-	9 261	10,3	88,9	56,0
Umeå	Sågen 5	Sveagatan 13, Västra Norrlandsg 10 A-D	1980/1980	6 801	690	-	-	-	7 491	11,2	65,1	68,0
Umeå	Tändstiftet 2	Norra Obbolavägen 118	1987/1987	2 260	-	-	-	-	2 260	1,7	100,0	9,1
Umeå	Vale 17	Kungsgatan 69-73, 69B-C, 71B, 73B; Vasagatan 10, 10B-C; Västra Kyrkogatan 9	1969/1975	5 689	576	5 327	913	1 808	14 313	19,4	92,1	171,3
Umeå	Vipan 24	Storgatan 113-115	1965/1991	2 390	150	-	-	384	2 924	3,9	94,7	21,4
Umeå	Älvsbacka 9,10 (2 fastigheter)	Storgatan 58-60	1974/1979	8 664	799	-	-	1 224	10 687	13,6	92,5	66,8
SUMMA UMEÅ: 32 FASTIGHETER				97 290	15 066	27 794	9 321	8 849	159 928	199,2	89,8	1 239,0

VILHELMINA

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
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	4,9	59,7	12,0
SUMMA VILHELMINA: 4 FASTIGHETER				3 111	19 859	0	0	0	22 970	6,6	70,1	18,3

SUMMA VÄSTERBOTTEN

		kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
		Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
	SUMMA VÄSTERBOTTEN									
49 FASTIGHETER		151 783	44 367	46 468	14 668	27 764	286 657	332,7	92,2	1 838,6

NORRBOTTEN

LULEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Luleå	Bergnäset 2:671	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B	1962/1986	7 335	3 798	-	-	2 090	13 223	8,2	88,5	23,2
Luleå	Biet 1	Residensgatan 17, Sandviksgatan 11,13,15, Stationsgatan 10,12,3 A-C, 5 A-C, 7 A-E, 8	1800/1995	15 287	106	-	-	33	15 426	16,4	87,7	85,9
Luleå	Braxen 1	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12-16; Stationsgatan 45	1987/1987	7 468	174	324	-	144	8 110	12,2	99,5	73,6
Luleå	Braxen 2	Köpmangatan 36 A-; Stationsgatan 47 A-B	1985/1985	303	-	448	-	-	751	4,6	96,1	25,4
Luleå	Djuret 3	Blomgatan 17	1946/-	628	6 626	107	-	266	7 627	5,4	90,7	-
Luleå	Forellen 9	Köpmangatan 57, Timmermansgatan 16 A-B	1972/1977	1 639	208	600	-	-	2 447	3,1	93,9	25,4
Luleå	Gripen 1	Storgatan 30 A-D	1961/1961	1 986	118	1 006	-	-	3 110	4,4	79,0	36,4
Luleå	Gösen 7	Sandviksgatan 81	1987/1987	2 003	158	-	-	290	2 451	1,9	38,7	16,3
Luleå	Hermelinen 12	Skeppsbrogatan 25 A-D, Timmermansgatan 26 A-C, 30	1986/1986	1 165	111	431	-	165	1 872	3,6	98,4	20,2
Luleå	Humlan 6	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	1970/1980	7 685	530	-	-	1 544	9 759	11,9	91,8	43,6
Luleå	Hunden 15	Skeppsbrogatan 34 A-D, Skomakargatan 23, 25 A-C, Smedjegatan 24 A, 26 A-C, Storgatan 39, 41 A, Storgatan 43 A-B	1929/2014	3 973	117	4 859	2 268	715	11 932	23,4	98,3	242,6
Luleå	Kajan 18	Sandviksgatan 28	-	8 679	-	-	-	264	8 943	18,8	100,0	83,6
Luleå	Katten 14	Skeppsbrogatan 38 A-B, Timmermansgatan 19 A-C	1987/1991	-	-	2 680	-	350	3 030	5,0	99,0	38,6
Luleå	Mörten 1	Köpmangatan 38, 40A-C	1985/1986	4 673	314	270	-	12	5 269	7,8	99,2	40,6
Luleå	Pelikanen 6	Smedjegatan 1	1942/1990	3 930	90	-	-	-	4 020	5,6	93,8	33,8
Luleå	Porsön 1:423	Aurorum	1989/2002	19 528	68	-	-	185	19 781	27,8	92,4	143,3
Luleå	Rudan 7	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A-G	1936/1961	-	-	850	1 288	-	2 138	3,6	99,8	29,5
Luleå	Råttan 18	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953/1953	3 350	-	10	-	90	3 450	7,3	99,5	-
Luleå	Siken 7	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8-10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	1989/1989	4 079	10	859	-	-	4 948	9,4	97,3	57,0
Luleå	Simpan 1	Köpmangatan 42, 44A-B, 46; Kungsgatan 11-13, 13A-B	1951/1960	3 721	-	385	675	5	4 786	7,3	99,8	42,0
Luleå	Strutsen 6	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A-C	1958/1958	1 023	-	436	1 598	20	3 077	4,3	98,6	33,8
Luleå	Stören 17	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3-7	1987/1990	4 630	2 781	5 230	-	10	12 651	11,3	97,9	69,4
Luleå	Tjädern 17	Nygatan 13-15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	1964/1988	-	-	4 360	-	54	4 414	8,2	97,5	46,4



				kvm								
Luleå	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	1964/1964	3 905	-	-	-	-	3 905	5,2	100,0	24,4
Luleå	Östermalm 6:16	Stundsbacken 2 A-D, Sundsbacken 4	1992/1998	7 670	-	-	-	-	7 670	11,2	99,8	54,8
SUMMA LULEÅ: 25 FASTIGHETER				114 661	15 209	22 854	5 829	6 237	164 790	227,8	95,2	1 289,8

»»» SUMMA NORRBOTTEN

				kvm						Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
				Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
18 FASTIGHETER				114 661	15 209	22 854	5 829	6 237	164 790	227,8	95,2	1 289,8

RETAIL

RETAIL

				kvm						Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/värdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Luleå	Abborren 11	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	1962/1986	-	543	9 161	-	12	9 715	31,1	95,1	196,0
Falun	Falan 20	Stora torget	1966/1975	15 905	518	5 854	-	1 084	23 361	33,7	95,7	184,0
Sundsvall	Glädjen 4,9 (2 fastigheter)	Storgatan 30-34; Thulegatan 3; Torggatan 2-4; Sjögatan 23	1929/1960	4 644	792	10 979	537	-	16 951	28,2	86,9	172,4
Falun	Holmen 8	Holmgatan 9	1970/1973	1 757	17	15 891	-	1 062	18 727	31,2	75,0	169,4
Sundsvall	Hälsan 6	Storgatan 26; Centralgatan 6	1891/1930	1 039	77	989	1 281	-	3 385	5,6	95,1	34,6
Sundsvall	Hälsan 7	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1-3; Sjögatan 15-17, 16-18	1929/1965	3 329	559	7 785	-	8	11 680	22,4	83,0	117,0
Sundsvall	Lyckan 6	Storgatan 36-40; Ågatan 1-5, 2-4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	1929/2007	107	162	8 973	152	2	9 396	17,0	89,3	122,4
Östersund	Månadsmötet 8	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	1966/1966	1 983	408	4 805	-	27	7 223	15,5	93,6	92,2
Åre	Mörviken 2:102	Sankt Olavs väg 33, 37	2006/2007	-	149	4 368	-	3 435	7 952	13,2	97,8	112,8
Gävle	Norr 14:5	Norra Kansligatan 7-9; Norra Slottsgatan 8, 10; Nygatan 21, 23 (Gävle); Ruddammsgatan 24, 26	1971/1971	1 109	289	6 784	-	193	8 375	19,7	88,4	149,0
Umeå	Odin 12	Kungsgatan 52, 54, Renmarkstorget 6, 8, Storgatan 49, 51 A-B, Västra Rådhusgatan 7	1962/1975	2 791	1 242	10 362	167	483	15 045	36,4	89,0	244,1
Luleå	Rättan 17	Skeppsbrogatan 40 A, Storgatan 51, Timmermansgatan 22	1955/1975	890	664	8 608	1 958	-	12 120	21,7	94,8	165,2
Luleå	Strutsen 14	Nygatan 20,22, Skeppsbrogatan 26, 28, 30,32, Smedjegatan 21, Storgatan 29, 31,33 A-C, 35 B-C	1940/1973	7 444	313	6 079	4 107	872	18 815	32,6	92,9	248,2
Ljusdal	Tälle 23:8	Bokhandlargränd 12; Norra Järnvägsgatan 39; Stationsgatan 1-5	1963/1986	658	20	3 337	-	-	4 015	3,7	94,1	12,9
SUMMA RETAIL: 15 FASTIGHETER				287 182	38 950	159 272	19 860	19 715	166 759	312,0	89,9	2 020,3

»»» SUMMA RETAIL

				kvm						Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
				Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
15 FASTIGHETER				287 182	38 950	159 272	19 860	19 715	166 759	312,0	89,9	2 020,3

»»» TOTALT DIÖS

				kvm						Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
				Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
339 FASTIGHETER				666 834	262 942	206 532	106 869	140 979	1 552 524	1 852,4	90,8	9 792,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför-

bara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på s. 117.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (<i>balansräkningsrelaterade nyckeltal</i>) ¹	134 512	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen (<i>resultaträkningsrelaterade nyckeltal</i>) ¹	132 041	95 290

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 63 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen för vad som årligen delas ut till aktieägarna - cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat		
Resultat före skatt	1 261	957
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-412	-327
Värdeförändring derivat	-27	-91
Förvaltningsresultat	822	539
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	822	539
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-88	-42
Minoritetens andel av resultatet	-2	-7
EPRA Earnings / EPRA EPS	732	490
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie	5,54	5,14
Överskottsgrad		
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 080	806
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	1 700	1 323
Överskottsgrad, %	64	61



» FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

SUBSTANSVÄRDE

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

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	6 887	4 313
Eget kapital tillhörande minoriteten	-45	-43
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	16	43
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 175	1 023
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	8 033	5 336
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr	59,7	56,0
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-16	-43
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-209	-180
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	7 808	5 113
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr	58,0	53,7

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Underskottsavdragen beräknas kunna utnyttjas under året.

FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 60 procent och att soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	11 104	8 013
Förvaltningsfastigheter	19 457	13 683
Belåningsgrad, %	57,1	58,6
Soliditet		
Eget kapital	6 887	4 313
Totala tillgångar	19 708	13 920
Soliditet, %	34,9	31,0
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	822	539
Återläggning		
Finansnetto	191	204
Summa	1 013	743
Finansiella kostnader	191	206
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	3,6



»»» FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

ÖVRIGA NYCKELTAL

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

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	18,3	20,6
Eget kapital per aktie, kr	51,2	45,3
Hysesintäkter, mkr	1 700	1 323
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	1 261	957
Återläggning realiserad värdeförändring		
Fastigheter	-402	-337
Derivat	-27	-91
Avskrivningar	2	2
Aktuell skatt	-43	-26
Summa	791	504
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	132 041	95 290
Kassaflöde per aktie, kr	6,00	5,29
Resultat per aktie, kr	7,78	8,66
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,9

ÖVRIG INFORMATION

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

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90
Antal fastigheter vid periodens utgång	339	314
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 552 524	1 353 525
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	153	137
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 875	1 478
EPRA Vakansgrad, %	8,2	9,3

»»» EPRA NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2017	2016
EPRA Earnings / EPRA EPS, mkr	732	490
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie, kr	5,54	5,14
EPRA NAV, mkr	8 033	5 336
EPRA NAV per aktie, kr	59,7	56,0
EPRA NNNAV, mkr	7 808	5 113
EPRA NNNAV per aktie, kr	58,0	53,7
EPRA vakansgrad, %	8,2	9,3
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	3,7	3,2

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



➤ Anna Dahlberg, förvaltare, Sundsvall.

GRI INDEX

»»» GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Namn	117	
102-2	Typ av verksamhet	26-27, 49-51	
102-3	Placering av huvudkontor	117	
102-4	Verksam i länder	49	
102-5	Ägandeform	14-15	
102-6	Marknad	26-47	
102-7	Storlek	23, 52, 58	
102-8	Anställda	23	
102-9	Leverantörskedja	24	
102-10	Förändringar i organisation och leverantörskedja	9, 24, 67	
102-11	Försiktighetsprincipen	59-62	
102-12	Externa deklarationer och principer	24	
102-13	Medlemskap	114	Diös är medlemmar i Sweden Green Building Council
STRATEGI			
102-14	VD-ord	6	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och uppförandekod	24	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	93-96	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-22	Sammansättning av styrelse	97	
102-24	Tillsättning av styrelse	93-94	
102-25	Hantering av intressekonflikter	94	
INTRESSETER			
102-40	Intressentlista	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-41	Kollektivavtal	114	Alla anställda utom VD omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering av intressenter	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-43	Intressentkommunikation	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-44	Ämnen som tagits upp av intressenter	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-45	Organisationsenheter	114	Hela Diös omfattas av hållbarhetsrapporteringen
RAPPORTERINGSPROFIL			
102-46	Rapportens innehåll och ramar	17-18	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-47	Väsentliga aspekter	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
102-48	Nya definitioner	114	
102-49	Förändringar i rapportering	114	
102-50	Rapportperiod	71	
102-51	Datum för föregående rapport	114	29 mars 2017
102-52	Rapporteringscykel	71	
102-53	Kontaktuppgifter	117	
102-54	GRI Standard	17	
102-55	GRI-index	114	
102-56	Extern granskning	114	Ej bestyrkt av tredjepart



ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
EKONOMISK UTVECKLING			
201-1	Direkt ekonomiskt värde	10-11	
ANTIKORRUPTION			
205-2	Kommunikation och utbildning	24	
205-3	Bekräftade fall	24	
ENERGI			
302-1	Energianvändning	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
CRE 1	Energiintensitet	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
VATTEN			
303-1	Vattenanvändning	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
CRE 2	Vattenintensitet	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
UTSLÄPP			
305-1	Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
305-2	Indirekta GHG-utsläpp från energi (Scope 2)	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
305-3	Övriga indirekta GHG-utsläpp (Scope 3)	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
305-4	Utsläppsintensitet byggnader	20-21	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	115	I dagsläget har vi inte tillgång till denna information
HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-1	Arbetsmiljögrupp	23	
403-2	Sjukfrånvaro	23	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
403-4	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	23	
UTBILDNING			
404-1	Utbildningstimmar	23	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
404-3	Utvecklingssamtal	23	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
405-1	Sammansättning av företaget	97-98	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/Investerare
PRODUKTANSVAR			
CRE 8	Certifieringar	19	

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 på sidorna 10–11, 17–24, 60–61 och 93–96 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan

inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Östersund den 20 mars 2018

Deloitte AB, Richard Peters
Auktoriserad revisor

AKTIENYCKELTAL

STÖRSTA AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	20 699 443	15,4	0,0
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5	0,0
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	13 574 748	10,1	0,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0	0,0
Avanza Pension	5 015 873	3,7	0,4
Handelsbankens Fonder	4 750 000	3,5	1,6
SEB Fonder	4 189 559	3,1	-0,8
Fjärde AP-fonden	2 514 599	1,9	-0,5
Transamerica Asset Management, Inc	2 242 274	1,7	-0,2
Staffan Rasjö	2 000 000	1,5	-0,2
Summa största ägare	77 178 677	57,4	0,3
Övriga ägare	57 333 761	42,6	-0,3
TOTALT	134 512 438	100,0	

DATA PER AKTIE

	2017	2016	2015	2014	2013
Börskurs 31 dec, kr	55,8	47,1	48,0	45,7	35,9
Börsvärde utestående aktier, mkr	7 499	4 484	4 577	4 316	3 408
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,23	5,66	5,33	4,42	3,72
Utdelning per aktie, kr	2,90 ¹	2,00	2,24	2,24	1,80
Utdelning i procent av resultat per aktie ² , %	49,5	53,0	54,0	50,0	49,0
Direktavkastning aktie, %	5,2	4,3	4,7	4,9	5,0
Totalavkastning aktie, %	23,9	2,8	12,1	32,2	9,2

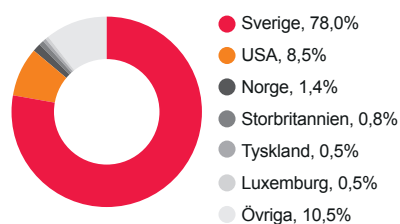
¹ Styrelsens förslag.

² Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
1-500	8 648	1 297 137	1,0	72
501-1 000	2 052	1 660 316	1,2	93
1 001-5 000	2 749	6 245 305	4,6	348
5 001-10 000	442	3 157 765	2,4	176
10 001-20 000	188	2 833 666	2,1	158
20 001-50 000	103	3 345 522	2,5	187
50 001-	109	115 972 727	86,2	6 465
TOTALT	14 291	134 512 438	100,0	7 499

ÄGARE PER LAND





DEFINITIONER

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

SYSSELSATT KAPITAL

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

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet,

dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

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, fastighetskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

DRIFTÖVERSKOTT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

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

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd area i relation till total uthyrbasbar area.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



FEMÅRS- ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	1 700	1 323	1 295	1 291	1 292
Övriga intäkter	19	17	20	21	15
Fastighetskostnader	-639	-534	-539	-550	-569
Driftöverskott	1 080	806	776	762	738
Central administration	-73	-63	-58	-58	-84 ²
Resultat från finansiella poster	-185	-204	-210	-283	-300
Förvaltningsresultat	822	539	508	421	354
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	27	91	64	-91	68
Värdetförändring fastigheter, realiserad	10	-10	11	15	11
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	402	337	262	47	-35
Resultat före skatt	1 261	957	845	392	398
Aktuell skatt	-43	11 ¹	-163 ¹	-10	-15
Uppskjuten skatt	-189	-136	-140	-80	-62
Avgår minoritetens andel	2	7	12	5	-2
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 027	825	530	297	323

¹ I aktuell skatt för 2015 ingår en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr, under 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts.

² Varav 26 mkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	19 457	13 683	13 381	12 200	11 823
Övriga anläggningstillgångar	46	41	20	18	20
Kortfristiga fordringar	173	196	104	43	91
Likvida medel	32	-	-	79	121
TILLGÅNGAR	19 708	13 920	13 505	12 340	12 055
Eget kapital	6 887	4 313	3 694	3 365	3 235
Uppskjuten skatteskuld	1 197	1 009	875	735	655
Avsättningar	9	9	9	9	9
Räntebärande skulder	11 104	8 013	8 112	7 664	7 657
Checkräkningskredit	-	15	227	-	-
Kortfristiga skulder	511	561	588	567	499
SKULDER OCH EGET KAPITAL	19 708	13 920	13 505	12 340	12 055

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691	482	347	422	334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 843	27	-888	-299	68
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 184	-509	462	-165	-401
Årets kassaflöde	32	0	-79	-42	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	32	0	0	79	121

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Avkastning på eget kapital, %	18,3	20,6	15,0	9,0	10,2
Avkastning på totalt kapital, %	8,6	8,5	8,2	5,5	5,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,9	8,9	8,6	5,8	6,1
Soliditet, %	34,9	31,0	27,4	27,3	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	57,1	58,6	60,7	62,9	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	3,6	3,4	2,5	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,9	2,2	2,3	2,4

DATA PER AKTIE¹

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat per aktie, kr	7,78	8,66	5,56	3,12	3,39
Eget kapital per aktie, kr	51,2	45,3	38,8	35,3	33,9
Kassaflöde per aktie, kr	6,00	5,29	3,70	4,30	3,60
EPRA EPS per aktie, kr	5,54	5,14	4,53	4,12	3,37
EPRA NAV per aktie, kr	59,7	56,0	49,4	45,4	42,5
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	132 041	95 289	95 289	95 289	95 289
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	95 289	95 289	95 289	95 289
Utdelning	2,90 ²	2,00	2,24	2,24	1,80

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28.

² Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal fastigheter	339	314	351	354	364
Uthyrbar yta, kvm	1 552 524	1 353 525	1 462 538	1 422 519	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 457	13 683	13 381	12 200	11 823
Hysesvärde, mkr	1 875	1 478	1 466	1 448	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	89	89
Överskottsgrad, %	64	61	60	59	57

ÅRSSTÄMMA 2018

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 24 april 2018 kl. 13.00 på huvudkontoret, Fritzhemsgatan 1A, Frösön, Östersunds kommun. Vi bjuder på en lättare lunch från kl. 12.00 och registrering sker mellan kl. 12.15 och 12.55.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 18 april 2018, och
- anmäla sitt deltagande vid årsstämman senast den 18 april 2018 kl. 12.00.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2018

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,90 kr per aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen med 1,45 kr per aktie

vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är torsdagen den 26 april 2018 och fredagen den 26 oktober. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning onsdagen den 2 maj och torsdagen den 1 november.

Valberedningens förslag i korthet:

- Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Anders Bengtsson, Anders Nelson och Ragnhild Backman samt nyval av Eva Nygren. Maud Olofsson har avböjt omval.
- Valberedningen föreslår att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande.
- Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår att till revisor omvälja Deloitte AB. Deloitte har meddelat att Richard Peters kommer vara huvudansvarig revisor.



Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation.

Foto: Tina Stafrén

Tryckeri: Prio Digitaltryckeri, Östersund

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

För ytterligare information kontakta gärna:

Knut Rost, vd, 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se



DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

BESÖKSADRESS: FRITZHEMSGATAN 1A, FRÖSÖN. POSTADRESS: BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND. TEL: 0770-33 22 00.

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771. BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND. WWW.DIOS.SE

