

A group of four people (three women and one man) are sitting on a rooftop terrace. They are holding black mugs and smiling. The terrace has a wooden floor and a metal railing. In the background, there is a modern building with light-colored vertical siding and several windows. A large black number '18' is overlaid on the right side of the image. The sky is blue with some clouds.

Diös

18

VÄLKOMMEN TILL DIÖS

ETT AV SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG

Vår strategi är stadsutveckling. Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande utvecklar vi både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i våra städer. Då kan vi skapa Sveriges mest attraktiva platser och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.



21 MDR
FASTIGHETSVÄRDE



330 ST
FASTIGHETER



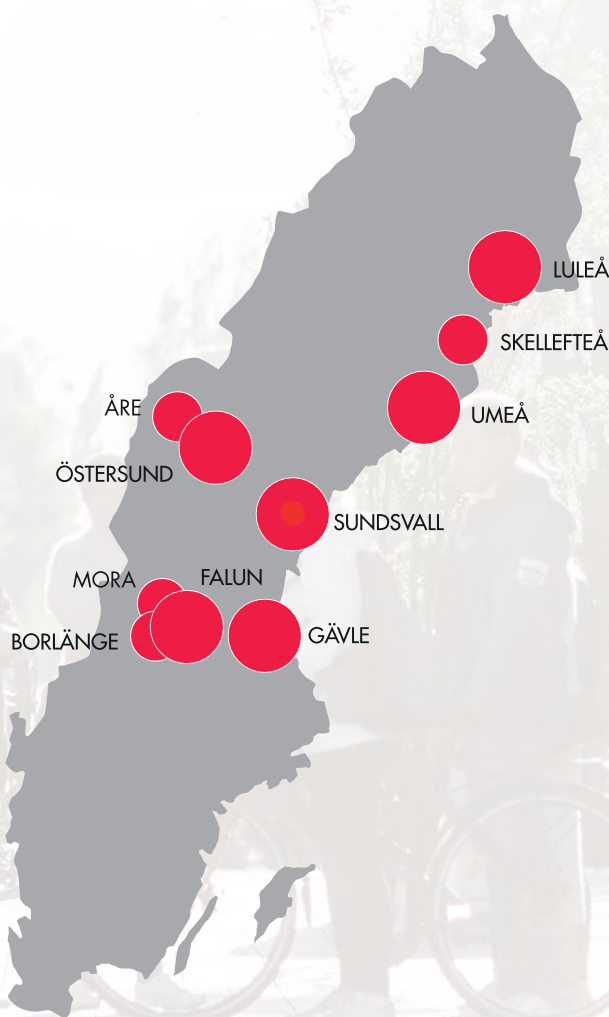
1 464 TKVM
UTHYRNINGSBAR AREA



158 ST
MEDARBETARE



98%
FÖRNYELSEBAR ENERGI



> VÅR VISION

**VI ÄR DEN MEST
AKTIVA OCH
EFTERFRÅGADE
FASTIGHETSÄGAREN
PÅ VÅR MARKNAD**

> INVESTERA I DIÖS



**DIVERSIFIERAT
FASTIGHETSBESTÅND**



**ATTRAKTIV
DIREKTAVKASTNING**



**VÄRDETILLVÄXT GENOM
ÖKAT KASSAFLÖDE**

ÅRET I KORTHET

> 894 MKR

uppgick förvaltningsresultatet till

> 5%

ökning av intäkterna till 1 810 mkr

> 9,94 KR

uppgick resultatet per aktie till

> 7%

ökning av fastighetsbeståndets värde till 20,8 mdr

> SAMTLIGA

finansiella mål infriades

> 3,00 KR

per aktie föreslås som utdelning, jämnt fördelad
på två utdelningstillfällen

> PERIODENS

RESULTAT, MKR

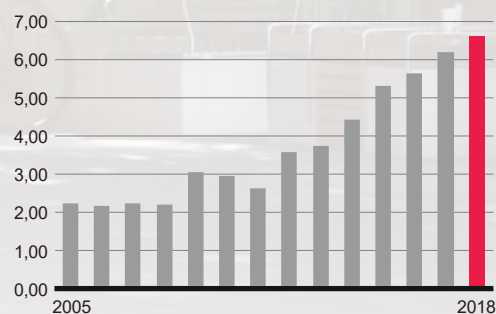
2018

2017

Intäkter	1 810	1 719
Driftöverskott	1 140	1 080
Förvaltningsresultat	894	822
Resultat före skatt	1 597	1 261
Resultat efter skatt	1 341	1 029

Överskottsgrad, %	64	64
Uthyrningsgrad, %	91	91
Soliditet, %	37,2	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	57,1
Eget kapital per aktie, kr	58,3	51,2
EPRA NAV per aktie, kr	67,6	59,7

> FÖRVALTNINGSRESULTAT, KR/AKTIE



7%

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

AKTIVITETER UNDER ÅRET...

Q1

Vinterrelaterade kostnader belastar resultatet mer än normalt.

Uthyrning och utveckling av orörd innergård i Östersund till flertalet hyresgäster.

Tillträde av två kontorsfastigheter i Skellefteå.

Avyttring av hela fastighetsbeståndet i Ljusdal.

Jonas Silfver Wikstrand tillträder i en ny roll som digitaliseringschef.

Q2

Jenny Järverud blir ny affärschef i Gävle.

Invigning av vår solcellsanläggning i Sundsvall.

Koncernledningen utökas med kommunikationschef Mia Forsgren.

Förvärv av kommersiella fastigheten Vale 18 i Umeå.

Avsiktsförklaring med Nordic Choice om ett nytt hotell med 280 rum i centrala Umeå.

Q3

Ytterligare en projektutvecklare anställs för att stärka projektorganisationen.

Två nya roller inrättas och tillsätts: stadsutvecklingsstrateg och ansvarig för nya affärer.

Beslut tas om att långsiktigt miljöcertifiera våra fastigheter.

Förfall av ett räntederivat vilket medför att den genomsnittliga finansieringsräntan sjönk ytterligare.

Johan Fryksborn blir ny affärschef i Åre/Östersund.

Avyttring av en handelsfastighet i Malung.

Förvärv av 6 och avyttring av 14 fastigheter i Gävle.

Q4

Förvärv av tre centrala fastigheter i Östersund.

Grönt hyresavtal med Länsstyrelsen i Dalarna Län för 6 800 kvm.

Avyttring av fyra industri- och handelsfastigheter i Östersund.

Maria Fjellström rekryteras som ny affärschef i blivande affärsenhet Skellefteå.

Intentionsavtal tecknas med Trafikverket i Borlänge om framtidens kontor.

...MED SYFTE ATT SKAPA SVERIGES MEST ATTRAKTIVA STÄDER.



INNEHÅLL

4

INLEDNING

Händelser under året	4
Vd har ordet	6
Så skapar vi värde	8
Mål och måluppfyllelse	10
En omvärld som påverkar oss	12

14

VÅR VERKSAMHET

Vår strategi: stadsutveckling	16
Våra relationer	17
Ansvarsfullt företagande	18
Vårt centrala fastighetsbestånd	20
Förvaltning som skapar relationer och innehåll	22
Ansvarsfulla aktiviteter	24
Nya behov – nya affärer	25
Stora investeringar för stadsutveckling	26
Transaktioner som ger synergier	28
Medarbetarna skapar vår framgång	29
Med hyresgästerna i centrum	30

31

VÅR MARKNAD

Marknadsöversikt	32
Falun	34
Borlänge	36
Mora	38
Gävle	40
Sundsvall	42
Östersund	44
Åre	46
Umeå	48
Skellefteå	50
Luleå	52

54

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	55
Väsentliga händelser under året	57
Finansiering	58
Risker och riskhantering	60
Rapport över bolagsstyrning	65
Styrelse	71
Koncernledning	72

73

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning koncernen	74
Balansräkning koncernen	76
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen	80
Resultaträkning moderbolaget	82
Balansräkning moderbolaget	83
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget	84
Noter	85
Vinstdisposition och vinstutdelning	103
Årsredovisningens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

110

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Finansiella nyckeltal	110
GRI Index	114
Aktien och ägarna	116
Definitioner	120
Femårsöversikt	121

Fullständig fastighetsförteckning finns på www.dios.se.



KNUT ROST, VD

AKTIVITETER FÖR TILLVÄXT

Årets resultat är bra! Lönsamma investeringar och en tydligare position ger oss rätt förutsättningar för fortsatt tillväxt i våra städer. Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 894 mkr, främst tack vare ökade intäkter, en förbättrad effektivitet och minskade räntekostnader. Alla finansiella nyckeltal förbättrades.

TILLVÄXT I VÅRA STÄDER

Den svenska högkonjunkturen fortsätter in i 2019. Även om tillväxttoppen sannolikt är bakom oss ser vi fortsatt väldigt god aktivitet med nya etableringar, nya topphyresnivåer och fortsatt befolkningstillväxt. Umeå sticker ut gällande befolkningstillväxt, med en ökning om 1,8 procent för 2018. Vi är övertygande om att urbaniseringen kommer att fortsätta. Fler människor kommer att bo i städer framöver för att ta del av stadens utbud. Ny teknik som leder till nya beteenden medför att läget och platsens innehåll blir allt viktigare.

STIGANDE HYRESNIVÅER

Vi ser fortsatt stigande hyresnivåer i de centrala delarna av våra städer. Topphyresnivåerna för kontor ligger nu runt 2 500 kr/ kvm. Våra investeringar i befintligt bestånd, som för året ökat med 34 procent till 677 mkr, ger bättre förutsättningar för våra hyresgästers affärer samt ökade driftnetton för oss med högre fastighetsvärden som följd. Det är inspirerande och kraftfullt att se att vi kan driva tillväxt som visar sig i både förbättrat kassaflöde samt i årets orealiserade värdeförändringar. Med vår marknadsledande position fortsätter vi driva utvecklingen vilket kommer

att leda till mer attraktiva städer och högre hyresnivåer.

LEDARSKAP FÖR EN FRAMGÅNGSRIK ORGANISATION

Vi är stolta över att vi når målet för en över-skottsgrad om 64 procent, då året påverkats av ökade kostnader, dels från en kall och snörik vinter, dels en ovanligt varm sommar. Nyuthyrningen har gått väldigt bra men vi har mottagit några större uppsägningar varför nettouthyrningen landar på 10 mkr (55) för året. Relationer kommer att vara ett fokusområde vilket kommer visa sig i en förbättrad nettouthyrning. Jag är övertygad om att ett entreprenörsdrivet ledarskap, där alla vet hur vi ska agera inom ramen för vår strategi för stadsutveckling, kommer fortsätta skapa värde för våra hyresgäster och öka Diös attraktionskraft som arbetsgivare.

ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Vi fortsätter på den inslagna linjen med att vara ett kassaflödesfokuserat bolag på vår lågriskmarknad. Direktavkastningen på aktien är även i år bland de högsta i branschen och bland svenska börsbolag. Styrelsens förslag om en utdelning om 3,00 kr per aktie, förde lat på två utbetalningstillfällen, ger en direktavkastning om 5,3 procent mot aktiekursen vid årsskiftet.

ÄNNU LÄGRE FINANSIERINGSKOSTNADER

Vår största finansieringskälla är de nordiska bankerna. Tack vare vårt starka kassaflöde och vald finansieringsstruktur är vår finansieringsränta bland de lägsta i branschen, och uppgår vid årsskiftet till 1,2 procent. Vi tror fortsatt att räntorna kommer vara låga för en lång tid framöver varför vi håller räntebindningen relativt kort. Vår belåningsgrad har, genom lönsamma investeringar i våra fastigheter samt amorteringar, minskat konstant sedan 2009 och uppgår nu till 53,4 procent.

AKTIVITETER FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Ett axplock av årets aktiviteter är bland annat transaktionerna i Gävle där vi nu tagit en bättre och tydligare position i den centrala delen av staden och medvetet minskat vår andel av industrifastigheter. Liknande förflyttning har vi genomfört i alla våra städer. Vi har invigt våra första solcellsanläggningar. Vi har avyttrat vårt bestånd i Ljusdal för att ytterligare kunna fokusera på hyresgästerna i våra tio städer. Våra handels- och industriytor har minskat genom konvertering till förmån för kontor och samhällshyresgäster. Med en starkare organisation och bättre fastigheter i centrumnära lägen har vi en unik position att driva tillväxt och utveckling på ett ansvarsfullt och lönsamt sätt.

SVERIGES MEST INSPIRERANDE STÄDER

Vi vill utveckla våra städer. Det handlar om ett ansvarsfullt agerande och hållbar stadsutveckling. Vi menar att tillväxt skapar tillväxt. Vi sätter därför ett långsiktigt mål om att öka vårt förvaltningsresultat per aktie med minst 5 procent per år. Jag är övertygad om att vi kommer bli mer lönsamma om vi möjliggör tillväxt för våra hyresgäster och städer.

Våra aktiviteter och investeringar ska gynna både nuvarande och kommande generationer. Med ett tydligt fokus på tillväxt och genom ett långsiktigt och ansvarsfullt agerande skapar vi värde för våra aktieägare, våra hyresgäster och våra städer. Nu stänger vi ett starkt 2018 och går med full kraft in i 2019. Med relationer i fokus samt med kunskap och nyfikenhet om framtiden, fortsätter vi i vår mission att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Knut Rost, vd



➤ Knut Rost, vd, vid Centralpalatset i Östersund, Barberaren 7.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

TILLGÅNGAR

INOM BOLAGET



VÄRDESKAPANDE

AFFÄRSMODELL



MEDARBETARE

158 medarbetare
Lokal kompetens
Specialistkompetens
Ambassadörer



KAPITAL

Aktieägarnas insatser
Banklån
Kapitalmarknadsfinansiering
Förtroende



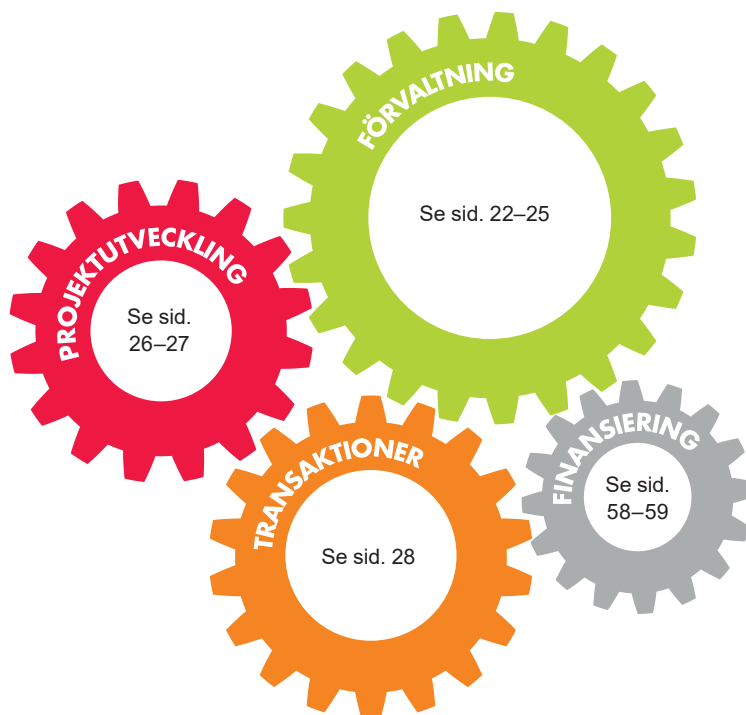
FASTIGHETSBESTÅND

330 fastigheter
Kommersiella lokaler
Bostäder
Byggrätter



RELATIONER

Hyresgäster
Medarbetare
Ägare
Leverantörer
Finansiärer
Analytiker
Samhället



YTTRE FAKTORER

TRENDER OCH OMVÄRLD

Se sidorna 12–13.

HYRESMARKNAD OCH RÄNTOR

Se sidorna 32–33.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AVKASTNINGSKRAV

Se sidorna 10–11.



VÄRDE

FÖR VÅRA INTRESSEENTER

STADSUTVECKLING

Långsiktigt hållbar tillväxt
Inspirerande städer
Attraktiva platser
Fler bostäder
Ökad tillgänglighet
Ökad trygghet
Ökade flöden

ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

5,3% direktavkastning
404 mkr i utdelning

KASSAFLÖDESFOKUS

800 mkr i kassaflöde
Långsiktigt stabil verksamhet
Låg risk
Arbetsstillfällen och utbildningsmöjligheter
Social trygghet
Möjlighet till investeringar
Låg resultatvolatilitet

DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

330 fastigheter
3 000 kommersiella hyreskontrakt
1 600 bostadshyresgäster
10 tillväxtstäder

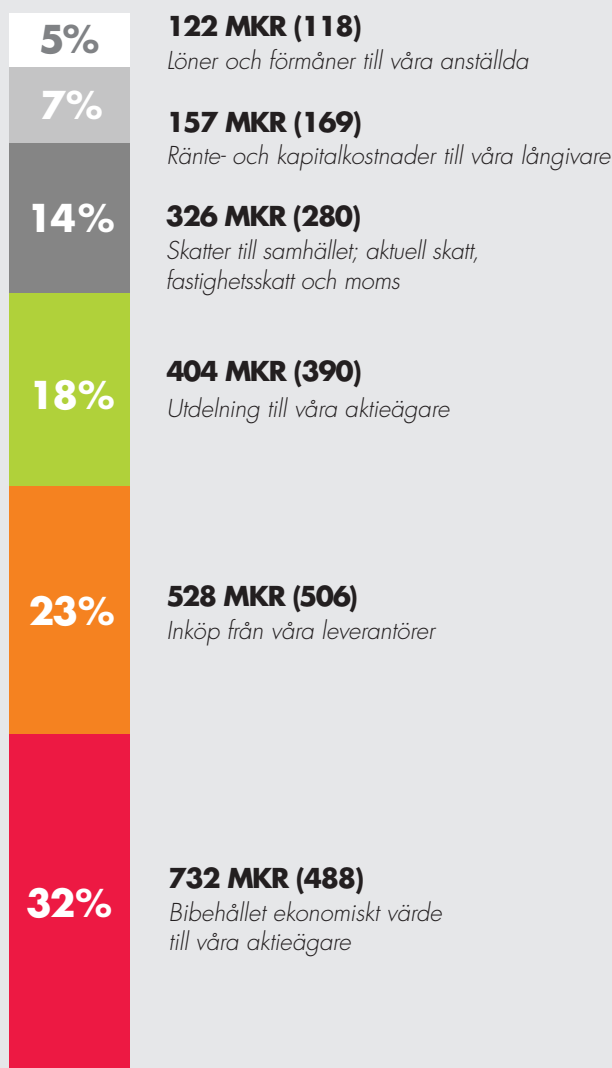


EKONOMISKT SKAPAT VÄRDE

2 268 MKR

VÄRDEFÖRDELNING

AV VÅRA INTÄKTER (ENLIGT GRI 201-1)



> MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

Vår strategi är verktyget för att nå verksamhetens mål och säkerställa en långsiktig hållbar verksamhet som bidrar till en positiv påverkan på miljö och människa.

UTFALL 2018

MÅL

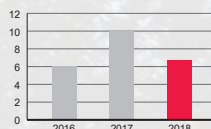


TILLVÄXT

7%

TILLVÄXT FÖR FÖRVALTNINGS-RESULTATET PER AKTIE

Ökade intäkter, effektiv förvaltning samt minskade finansieringskostnader bidrog till tillväxten. Ej målsatt 2018.



>5% LÅNGSIKTIGT MÅL

TILLVÄXT FÖR FÖRVALTNINGS-RESULTATET PER AKTIE

Med ett mål om tillväxt får vi våra städer att växa, vi säkerställer en god avkastning till våra ägare samt säkerställer en långsiktig hållbar affärsmodell.

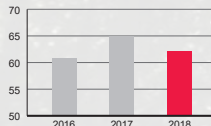


AFFÄRER OCH RELATIONER

62

NÖJD-KUND-INDEX (NKI)

Organisationsförändringar och rollförändringar påverkar utfallet. Målet för 2018 var 70.



70 MÅL FÖR 2019

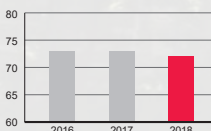
NÖJD-KUND-INDEX (NKI)

För att säkerställa att vårt fokus på kunden inte avviker från våra ambitioner. Vårt fokus på affärer och relationer ska synas i ett förbättrat nyckeltal.

72

NÖJD-MEDARBETAR-INDEX (NMI)

Fokus på att höja delaktigheten. Målet för 2018 var 76.



76 MÅL FÖR 2019

NÖJD-MEDARBETAR-INDEX (NMI)

Våra medarbetare är nyckeln till vår framgång. Nöjda medarbetare presterar bättre och ger en bättre upplevelse för våra hyresgäster.

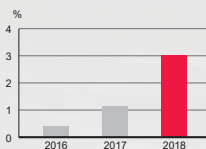


MILJÖ OCH HÅLLBARHET

3%

ENERGIBESPARING

Ökat fokus och förändrad styrning har bidragit till minskad förbrukning. Målet för 2018 var 3%.



3% MÅL FÖR 2019

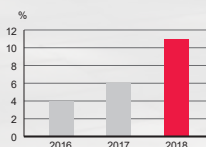
ENERGIBESPARING

Över tid minskar vi vår klimatpåverkan och skapar bättre och effektivare miljöer för våra hyresgäster.

11%

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Det långsiktiga målet är 100%.



17% MÅL FÖR 2019

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifierade fastigheter är en kvalitetsstämpel. Lägre miljöpåverkan och förbättrad hyresgäst-upplevelse ökar fastighetsvärdet.



UTFALL 2018

MÅL

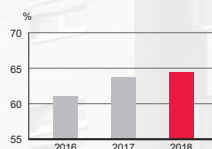


EFFEKTIVITET

64%

ÖVERSKOTTSGRAD

Ökade intäkter och god kostnads-kontroll bidrar till måluppfyllelse. Målet för 2018 var 64%.



65% MÅL FÖR 2019

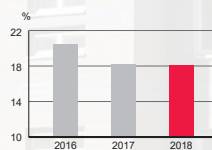
ÖVERSKOTTSGRAD

Ökade intäkter, god kostnads-kontroll och ett fokus på minskad energiförbrukning bidrar till vår lönsamhet och till en minskad klimatpåverkan.

18,2%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Ett förbättrat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar bidrar till att vi når målet. Målet för 2018 var >12%.



>12% LÅNGSIKTIGT MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Ett långsiktigt värdeskapande för våra ägare ger konkurrenskraft, förenklar anskaffning av kapital och skapar större intresse kring bolaget.

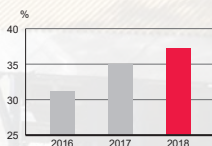


FINANSIELLT

37,2%

SOLIDITET

Förbättrad lönsamhet bidrar positivt till det egna kapitalet medan skulderna är konstanta. Målet för 2018 var >30%.



>35% LÅNGSIKTIGT MÅL

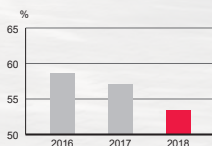
SOLIDITET

En sund kapitalstruktur minskar den finansiella risken i bolaget vilket ökar förtroende och förbättrar våra finansieringsvillkor.

53,4%

BELÄNINGSGRAD

Stigande fastighetsvärde pga. förbättrade driftnetton samt bibehållen skuld bidrar till att belåningsgraden förbättras. Målet för 2018 var <60%.



<55% LÅNGSIKTIGT MÅL

BELÄNINGSGRAD

Belåningsgraden för våra fastigheter är en risk-begränsande faktor. En sund belåning skapar både möjligheter till affärer och verkar som covenant i våra finansieringsavtal.

2018 års utfall för målet uthyrningsgrad var 91 procent och för utdelning av årets resultat 50 procent. För 2019 väljer vi att inte målsätta dessa nyckeltal då vi anser att verksamheten bör styras efter målen ovan. Utdelningspolicyn står fast; att cirka 50 procent av årets resultat ska fördelas till aktieägarna.



> EN OMVÄRLD SOM PÅVERKAR OSS

Att förstå de trender och omvärldsfaktorer som är mest aktuella och betydelsefulla för vår verksamhet är viktigt. Då kan vi på ett bättre sätt utveckla vårt erbjudande och vara proaktiva i våra relationer.

> NYA BETEENDEN OCH BEHOV

Förändrade beteenden i form av nya köpvanor, flytten av det sociala vardagsrummet till caféer samt fossilfria resesätt ställer nya krav på fastighetsägare. Affärsmodeller utvecklas och nya möjligheter dyker upp. Ökade flöden, hållbarhet och flexibilitet har blivit nyckelord oavsett segment och stad.

VAD GÖR VI:

Våra fastigheter, vår kunskap och våra relationer är verktyg för att skapa Sveriges mest attraktiva platser. Ett konkret exempel är den innegård vi utvecklat i centrala Östersund, kallad Norra Station, med kontor, co-working, galleri och café. En ny mötesplats som möter efterfrågan och skapar nya behov hos hyresgäster och stadsbesökare.

> POLARISERING

Ett skifte som blir allt tydligare är polariseringen mellan olika lägen, där attraktiva platser möter större efterfrågan och större hyrestillväxt. Det blir allt mer avgörande för att skapa flöden och därmed attraktiva lägen för allt från handel till kontor. Rätt mix av innehåll blir viktigare för att vara en långsiktigt framgångsrik fastighetsägare.

VAD GÖR VI:

Vi har under året fortsatt koncentrera vårt bestånd för att utöka vårt erbjudande. Genom fördjupad dialog med ett urval av våra hyresgäster har vi fått bredare kunskap om hur vi skapar ökade värden. Med vår unika position och kompetens baserad på forskning och omvärldsbevakning skapar vi attraktiva platser.

> HÅLLBARHET

Ökade krav på långsiktigt hållbara affärsmodeller, ett mer ansvarsfullt agerande samt ökad transparens kommer från alla intressenter. För att leva upp till målen inom Agenda 2030 krävs förändrade beteenden och nya lösningar. Att bedriva affärsverksamhet på ett ansvarsfullt sätt som bidrar till en bättre värld är en självklarhet.

VAD GÖR VI:

Utgångspunkten i vår affärsmodell är ett ansvarsfullt agerande. Vår förvaltning, verksamhet och strategi är långsiktig och ansvarsfull för att vi ska vara framgångsrika. Vi har skrivit under FN Global Compact och rapporterar enligt GRI, GRESB, EPRA och ÅRL vilket bidrar till transparens.



> DIGITALISERING

Digitaliseringen skapar många nya möjligheter. Mycket har hittills handlat om att digitalisera analoga processer. Nya beteenden och behov skapar förutsättningar för förändrade affärsmodeller samtidigt som tekniska innovationer utvecklar arbetssätt och erbjudanden.

VAD GÖR VI:

Vi har stärkt organisationen inom digitalisering, nya affärer och stadsutveckling. Genom nära dialog med hyresgäster och experter kan vi bättre förstå vad som kommer att efterfrågas i morgon. Vi har fastigheterna och den finansiella styrkan att driva utvecklingen och skapa nya affärer inom till exempel "last mile"-lösningar.

> URBANISERING

Enligt FN förväntas 360 miljoner fler människor bo i städer inom 10 år. I Sverige är det framförallt unga vuxna som flyttar till städerna för att ta del av ett större utbud. Arbetsmarknad, kultur och mångfald är viktiga och drivande faktorer. En fortsatt urbanisering ger möjligheter till förtätning, nybyggnation och ett mer hållbart agerande.

VAD GÖR VI:

Vi vill att staden ska leva alla dagar i veckan, dygnet runt, och att alla ska känna sig trygga. Vi tar ansvar för rätt innehåll av aktörer finns på rätt plats. Vi har 150 tkvm centralt belägna byggrätter där vi avser att tillskapa både nya kommersiella lokaler och bostäder för att svara mot, och driva, tillväxten i våra städer.



VÅR VERKSAMHET
**> HÅLLBART
VÄRDE-
SKAPANDE**

> Elin Almqvist, förvaltare, med hyresgästen Markus Richtmann, ägare Stadskällaren, Lekatten 9, Skellefteå.

> VÅR STRATEGI: STADSUTVECKLING

Vår strategi är stadsutveckling med målet att skapa Sveriges mest attraktiva platser.

Med en unik position genom vårt centralt belägna fastighetsbestånd, vår geografiska diversifiering och vårt tydliga kassaflödesfokus levererar vi stabil lönsamhet och tillväxt.

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi arbetar aktivt för att förändra vårt eget beteende vilket bidrar till positiv påverkan, och i förlängningen

inspirerar och motiverar våra intressenter att göra detsamma. Vi vill bidra till ett bättre klimat och tryggare städer samtidigt som vi skapar nya möjligheter för affärsverksamheter och nya mötesplatser för människor.

Genom att aktivt förvalta och utveckla våra fastigheter påverkar vi innehållet i våra städer, utvecklar hyresgästerbjudandet och skapar förutsättningar för lönsamma affärer. Strategiska transaktioner och nyproduktionsprojekt är också två viktiga delar i vår stadsutvecklingsstrategi. Allt detta gör vi med lokal närvaro, bred kunskap och genom ett aktivt relationsbyggande.

Som en effekt av vårt värdeskapande vill vi att våra städer ska växa. För att tydliggöra vikten av tillväxt, både inom bolaget och i den kontext vi verkar, har vi satt ett eget långsiktigt tillväxtmål. Vi ska öka förvaltningsresultat per aktie med minst 5 procent årligen. Övriga mål är antingen riskbegränsande eller värdeskapande med syfte att utveckla verksamheten utifrån dagens position. Med låg risk i verksamheten säkerställer vi konkurrenskraftiga finansieringsvillkor, en stabil kapitalstruktur och god avkastning för våra aktieägare.



Genom **GODA RELATIONER** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med nöjda medarbetare skapar vi goda relationer. Vår framgång ligger i händerna på **VÅRA MEDARBETARE**. Därför har vi stort fokus på att skapa ett Diös där människor trivs, får utvecklas och är engagerade.

Orden i vår värdegrund **ENKLA, NÄRA OCH AKTIVA** är alltid utgångspunkten i vår verksamhet. Alla på Diös är olika, men lika inför vår värdegrund. Omvärlden förändras snabbare än någonsin, därför gäller det att vara dynamiska.

Vi är övertygade om att **ALLT ÄR MÖJLIGT!** Det är utgångsläget i alla våra affärer och i alla våra relationer.



VÅRA RELATIONER

För att utveckla relevanta erbjudanden och vara en trovärdig samarbetspartner krävs mod och initiativ. Med kunskap om vår omvärld driver vi utvecklingen i den riktning som skapar störst värde.

I en snabbt föränderlig omvärld gäller det att vi är nyfikna och lyhörda gentemot våra intressenter. Våra intressenter är hyresgäster, medarbetare, ägare, analytiker, finansiärer, leverantörer och samhället i övrigt. Genom att försöka förstå och ta ansvar för de viktigaste frågorna för alla dessa aktörer styr vi verksamheten i rätt riktning. För att

säkerställa att vi svarar mot de krav och förväntningar olika intressentgrupper har på vår verksamhet analyserar vi både den dagliga intressentdialogen och den fördjupning som sker med jämna mellanrum. Väsentlighetsanalys och intressentdialog finns utförligt beskrivna i hållbarhetsbilagan på vår hemsida.

HYRESGÄSTER

Läs om hur vi skapar värde för hyresgästerna på sidan 30.

ÄGARE

Långsiktigt hållbar affärsmodell med mål om tillväxt och hög utdelning ger avkastning till våra ägare.

SAMHÄLLET

Se exempel på hur vi skapar värde för samhället genom arbetstillfällen och genom skatteintäkter på sidan 18.

FINANSIÄRER

Läs om hur vi skapar värde för våra finansiärer på sidorna 58–59.

MEDARBETARE

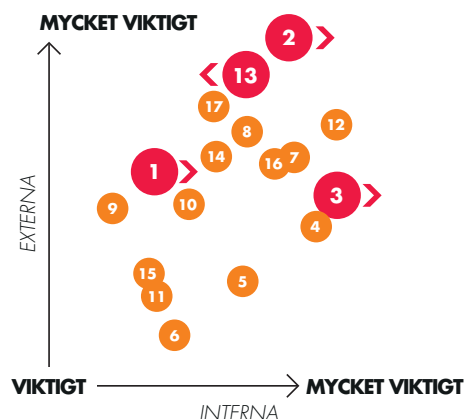
Läs om hur vi skapar värde för medarbetarna på sidan 29.

ANALYTIKER

För att vara transparenta, tillgängliga och jämförbara rapporterar vi enligt vedertagna standarder. Läs mer om ansvarsfullt företagande på sidorna 18–19.

LEVERANTÖRER

Totalt har vi 2 000 leverantörer, varav 100 leverantörer står för 80 procent av vår inköpsvolym. Kvaliteten på våra inköp granskas och utvärderas löpande.



> MEDARBETARNAS FÖRÄNDRADE PRIORITERINGAR

Under året har vi genomfört en enkät bland medarbetarna för att se om deras prioriteringar har förändrats sedan sist vi frågade. Vi ställde även en fråga om deras eget bidrag för en mer hållbar verksamhet. Utifrån enkätsvaren kan vi se att aktiviteter inom Kompetensutveckling (3), Arbetsmiljö och hälsa (2) och med Leverantörskrav (1) är det som flest medarbetare vill prioritera. Ett område som har tillkommit är Tryggare städer, och ett område som minskat i fokus är Antikorrupion (13). Generellt vad gäller medarbetarnas eget bidrag handlar det om att förändra sitt beteende, resvanor, inköp samt inspirerar andra medarbetare och även hyresgäster. Läs mer om våra intressenters prioriteringar i vår hållbarhetsbilaga på vår hemsida.

ANSVARSFULLT FÖRETAGAGANDE FÖR VÅR FRAMTID

Genom att ta medvetna beslut med hänsyn till intressenternas krav och förväntningar, samt till vår långsiktiga påverkan på sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter, tar vi vårt ansvar.

Inom området hållbarhet ryms begreppet ansvar. Vi tar hänsyn till hållbarhetsaspekterna i alla led och på alla beslutsnivåer. Arbetet ska vara fokuserat och bidra till konkreta resultat. Diös övergripande strategi och affärsplan kring stadsutveckling för hållbara städer är initierad i koncernledningen och beslutad av styrelsen.

VÅRT STÄLLNINGSTAGANDE

Sedan 2017 har vi skrivit under FN:s Global Compact för att understryka vikten av dessa frågor. För att värderingarna ska genomsyra vår kultur och vårt arbetsklimate har vi utvecklat vår uppförandekod (code of conduct) enligt dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Uppförandekoden omfattar alla anställda, introduceras vid nyanställningar och finns med som avstämningsmaterial i våra löpande medarbetarsamtal.

Utifrån vårt ansvarstagande gentemot mänskliga rättigheter, som arbetsgivare och affärspartner, har vi en nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och korrupktion. Vi jobbar mot en nollvision gällande tillbud, olyckor och otrygghet och har även en långsiktig ambition om nollutsläpp av växthusgaser.

EN TROVÄRDIG AFFÄRSPARTNER

Att vara en trovärdig affärspartner som skapar värde för våra intressenter är en förutsättning för långsiktiga och goda relationer. Vår värdegrund tillsammans med våra policys och uppförandekoder är grunden i den bolagskultur av förtroende och affärsmässighet som vi eftersträvar. Kraven på transparens ökar generellt i dagens samhälle varför det är viktigt att vi förenklar jämförelsen mellan olika bolag, både nationellt och internationellt. Därför har vi valt att rapportera enligt vedertagna system och standarder. Vi rapporterar årligen våra hållbarhetsaspekter enligt den internationellt oberoende organisationen GRI och följer GRI Standards, alternativ Core. Vi uppnår under 2017 och 2018 EPRA:s, European Public Real Estate, högsta nivå för hållbarhetsredovisning EPRA Gold, vilket visar på hög standard och transparens. Vi har under året även rapporterat till GRESB, där vi i år uppnår Green Star.

ANTIKORRUPTION

Ett förebyggande antikorrupktionsarbete har fortskridit under året för att öka förståelsen för möjliga konsekvenser av olika beslut och beteenden. Syftet är att minska riskerna för att incidenter ska uppstå. Inga fall av korrupktion eller korrupktionsmisstankar rapporterades under året.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Via vår hemsida nås vår visselblåsartjänst, där missförhållanden kan rapporteras anonymt av både interna och externa parter. Inkomna ärenden skickas till minst två oberoende personer inom verksamheten och hanteras enligt gällande rutin.

SKATT

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar om att bidra till det skattesystem som idag finansierar statlig välfärd. Att följa gällande skatteregler och betala rätt skatt är självklart på samma sätt som vi har ett affärsmässigt ansvar att driva vår verksamhet utifrån aktieägarnas intresse. Där skattereglerna inte ger tydlig vägledning strävar vi efter försiktighet och transparens. Utöver redovisad inkomstskatt betalar vi fastighetsskatt, ej avdragsgill mervärdesskatt, sociala avgifter, energiskatt, stämpelskatt och löneskatt. Läs mer i vår hållbarhetsbilaga.



GRESB

GRESB är en branschdriven organisation som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete utifrån specifika ESG-faktorer inom bland annat fastighetsbolag och ur ett investerarperspektiv. 2018 utvärderades över 900 fastighetsfonder där fastighetsbolag och medlemmarna representerade över 18 biljoner dollar i institutionellt kapital.



EPRA GOLD

Vi tilldelades under 2018 EPRA:s utmärkelse Gold för vår redovisning av hållbarhetsdata. EPRA Gold är den högsta nivån för hållbarhetsredovisning vilket visar på hög standard och transparens.

Nyckeltalen finns på www.dios.se



GLOBAL COMPACT

Global Compact syftar till att mobilisera hållbara företag att driva affärer ansvarsfullt utifrån tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

Mer information: www.unglobalcompact.org

Vi har valt att relatera några av våra aktiviteter till FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Näringslivet har en viktig roll i uppfyllelsen av Agenda 2030 och fastighetsbranschen kopplas ofta ihop med mål 7, 11, 12 och 13. Därför har vi valt att visa exempel på vår koppling till just dessa mål.

7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



Genom att själva producera solen på taken till våra fastigheter ökar vi indirekt tillgången till ren energi på elmarknaden. Totalt produceras 220 MWh solen årligen i våra anläggningar. Efter goda erfarenheter från två större solcellsprojekt de senaste åren höjer vi nu vår ambition och satsar på tjugo nya anläggningar under 2019.

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



Genom en stor infrastruktursatsning inom våra städer är vi delaktiga i omställningen från en fossildriven fordonsflotta i alla våra städer. Vi vill tillföra 700 laddpunkter under de närmsta åren, vilket vi tror kommer att vara nödvändigt för att möjliggöra för fler att köra elbil. Vi ställer också om internt och ersätter våra fossildrivna servicebilar med elbilar. Hälften av servicebilarna har bytts under året och i slutet av 2019 räknar vi med att ha en 100 procent eldriven fordonsflotta inom serviceorganisationen.

12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



Under året har vi arbetat fram ett avtal för att styra inköp av produkter till fastighetsskötsel. Med ett gemensamt avtal får vi lägre kostnad, reglerad kemikaliehantering, bättre översikt av våra behov och lättare att ställa krav på vilka produkter vi använder. Det nya avtalet kommer också att innebära ett annat arbetssätt för våra fastighetstekniker, med bättre planering och ett mer hållbart konsumtionsmönster med bland annat färre resor.

13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



För att öka kunskap och möjlighet för alla våra medarbetare att vara en del i omställningen till en mer långsiktigt hållbar verksamhet, och för att vi i större utsträckning ska förstå vår roll och hur vi kommer att påverkas av de klimatförändringar som redan sker, jobbar vi löpande med kompetensutveckling inom hållbarhetsområdet. Genom att höja kompetensen internt hoppas vi också kunna sprida kunskap och information till våra hyresgäster och samarbetspartners.



VÅRT CENTRALA FASTIGHETSBESTÅND

Vi har tagit en unik position i våra städer. Som den ledande fastighetsägaren kan vi driva tillväxt. Genom att utveckla våra fastigheter, kvarter och stadsdelar till hållbara attraktiva platser där människor vill vara ökar vi värdet på vårt bestånd.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2018 av 330 fastigheter (339) med en total uthyrningsbar area om 1 464 tkvm (1 553). Marknadsvärdet uppgick till 20 802 mkr (19 457). Beståndet bestod av 93 procent (93) kommersiella fastigheter, där kontor står för majoriteten av värdet och ytorna, och 7 procent (7) bostäder. Våra fastigheter är geografiskt koncentrerade till våra tio städer med endast 0,3 procent av värdet beläget i andra orter. Fastighetsbeståndet är väldiversifierat sett till både geografi och typ av fastighet och beläget på marknader med tillväxt och goda framtidsutsikter.

Fokus är och har varit på att koncentrera fastighetsportföljen till de centrala delarna i våra städer samt till områden i närheten av resecentrum. En stark position och ökad

koncentration ger större möjligheter att påverka beslut, etableringar och tillväxt som går i linje med vår stadsutvecklingsstrategi.

FÖRÄNDRINGAR I BESTÅNDET

Under året har industri- och handelsfastigheter avyttrats i lägen utanför centrum och i ej prioriterade orter. Årets förvärv har gjorts inom kontors- och samhällsfastigheter. Läs mer på sidan 28.

VAKANSER

Vakanserna minskade under året och uppgick per den 31 december till 8 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (14) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan vakanserna sett till area är störst inom kontor och industri. Ökade investeringar, ökad nettouthyrning och ett mer relevant bestånd i centrumnära lägen till följd av transaktioner har medfört att vakanserna har minskat.

Den ekonomiska vakansgraden exklusive rabatter, även kallat EPRA Vacancy Rate, för året var 8 procent (8).

VÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till verkligt värde. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde.

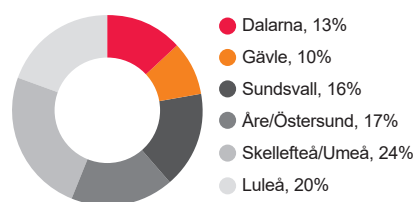
Värdet förändringarna under året uppgick till 687 mkr (412) varav 9 mkr (10) var realiserade värden och 677 mkr (402) var orealiserade värden. De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förbättrade driftnetton till följd av lönsamma investeringar och stigande hyresnivåer. Läs mer om värdering på sidorna 76–79.

MILJÖ

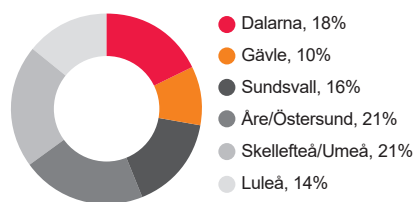
Vi vill skapa ett fastighetsbestånd med låg miljöpåverkan och inspirerande miljöer där människor mår bra. För att effektivisera och kvalitetssäkra vårt förvaltningsarbete har vi valt att börja certifiera vårt befintliga fastighetsbestånd. Under året genomfördes 10 certifieringar enligt Breeam In-Use, vilket innebär att 11 procent av fastighetsbeståndet sett till yta är miljöcertifierat. Se en fullständig lista över certifieringarna i hållbarhetsbilagan på vår hemsida. För 2019 är målet att certifiera ytterligare 16 fastigheter.

BREEAM är ett brittiskt certifieringssystem och ett av världens mesta använda av de internationella certifieringarna. Systemet omfattar bl.a. projektledning, energianvändning, inomhusmiljö, vatten, avfall, material och närmiljö. BREEAM SE är anpassad efter svenska regler och BREEAM In-Use används för befintlig bebyggelse.

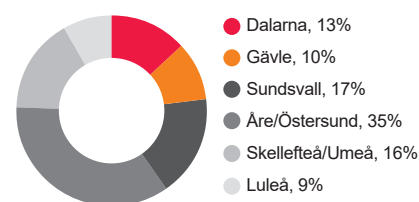
ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



ANDEL AV TOTAL UTHYRINGSBAR YTA



ANDEL AV TOTALT ANTAL FASTIGHETER





Göran Bärnsten, vd på kommunikationsbyrån Grand North, kände att det var dags att tänka om och tänka större. Att utmana och utveckla bolagskonceptet på ett sätt som även kunde lyfta Östersund som stad.

– Med visionen att skapa en kreativ plattform innehållande mötesplatser, co-working, café och kultur tog vi kontakt med Diös för att förverkliga planerna, säger Göran.

Projektet Norra Station tog form och den vakanta fastigheten med tillhörande innergård på Prästgatan blev den perfekta utgångspunkten. Från att i många år stått tom är fastigheten idag en plats som kännetecknas av aktivitet, flöden och en inspirerande mix av verksamheter.

– För Grand North har Norra Station inneburit mycket mer än bara en ny kontorsyta. Den nya placeringen är en förutsättning för tillväxt i och med möjligheten att erbjuda kunder och intressenter mötes- och konferensytor. Det nya konceptet gör det också smidigare att samarbeta både inom och över branschgränserna, säger Göran.

Den goda relationen mellan Diös och Grand North har gett projektet en stark grund att stå på och goda förutsättningar att fortsätta utveckla Norra Station.

– Vårt arbete med att aktivt förbättra utbudet med en brokig mix av internationella och lokala aktörer fortsätter och väntas resultera i ett ökat flöde av människor till Östersund. Koncept som Norra Station syftar till att göra det lättare för nya verksamheter att etablera sig i staden samt att ge Östersundsborna en ny och efterlängtd mötesplats, säger Johan Fryksborn, affärschef Östersund/Åre, Diös.



FÖRVALTNING

MED FOKUS PÅ RELATIONER OCH INNEHÅLL

Genom att skapa rätt utbud och innehåll i våra städer bidrar vi till ökade flöden, mer trivsamma städer och mer lönsamma affärer. Med relationer i fokus gör våra lokala affärsenheter skillnad för både befintliga och potentiella hyresgäster.

ORGANISATION

Dagens förvaltning måste utöver uthyrning, ekonomisk och teknisk förvaltning också förstå hyresgästernas utmaningar, oavsett bransch, samt göra sitt arbete enligt de hållbarhetskrav som ställs i dagens samhälle. Med respektive affärschef i spetsen jobbar den lokala organisationen med stadsutveckling. Organisationen innefattar uthyrare, förvaltare, tekniska förvaltare, fastighets-tekniker, projektledare, kund och kontorskoordinatorer samt energioptimerare. Utöver den lokala närvaron har vi centrala funktioner som stödjer förvaltningsverksamheten. Där ingår bland annat de nyinrättade rollerna som stadsutvecklingsstrateg, ansvarig för nya affärer och affärsutvecklare.

BEHOV OCH BETEENDEFÖRÄNDRINGAR

Förändrade konsumtionsbeteenden, krav på nya arbetsmiljöer, klimatförändringar och ett bredare engagemang för sociala utmaningar är behov vi ser och agerar på. Med vår unika position som ledande fastighetsägare måste vi se lösningar som tillfredsställer både

nuvarande och kommande behov. Det gäller därför att vi är uppmärksamma på hur efterfrågan förändras – för att kunna erbjuda rätt hyresgäst rätt lokal, vid rätt tidpunkt.

RELATIONER

Relationerna mellan hyresgästen och oss är grunden till en bra och långsiktig affär där ökad kompetens och intresse för våra hyresgästers affärer är otroligt viktigt. Vi samarbetar med kommuner, näringsliv och andra aktörer – samt för en dialog med boende och besökare för att kunna skapa värden för alla intressenter. En långsiktig relation bygger på närvaro, öppenhet och nyfikenhet. För att ytterligare förbättra våra kontakter ska vi öka vår tillgänglighet och visa ännu större handlingskraft.

INNEHÅLL

Med rätt innehåll i staden, kvarteret och fastigheten vill vi skapa flöden som driver lönsamhet och tillväxt för våra hyresgäster. Med innehåll menar vi det som platsen har att erbjuda, t.ex. kombinationen av kontor, service och bostäder eller sammansättningen av olika aktörer som har nytta av varandra. Idag sker en polarisering mellan olika lägen i staden utifrån vad just platsen har att erbjuda. Detta visar sig ha en allt större påverkan på var människor vill bo, leva och verka. Läge handlar inte om utsikt och fasadfärg utan om vad som händer i och omkring våra fastigheter. Utmaningarna av en polariserad marknad är en del i vår strategi för stadsutveckling.

EFFEKTIV FÖRVALTNING

En effektiv förvaltning, där relationen till hyresgästerna står i fokus, kommer tillsammans med ett gediget uthyrningsarbete, hög kvalitet i våra projekt och ett fokuserat energioptimeringsarbete bidra till en förbättrad överskottsgrad och att vi når vårt mål för tillväxt i förvaltningsresultatet. Vi når vårt energimål om tre procents sänkning för 2018 genom ökat fokus på uppföljning och tydligare styrning av energioptimeringsarbetet.

Efter ett par år då vi inte når vårt mål inom energioptimering har vi implementerat ett förändrat arbetssätt med en mer decentraliserad hantering. Målet om tre procents sänkning gäller även för 2019 och vi fortsätter att utveckla det nya arbetssättet. Vi ska långsiktigt miljöcertifiera alla fastigheter i vårt bestånd. Det kommer kvalitetssäkra fastigheterna och förvaltningsarbetet.

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2018	2017
Värme ¹	kWh/kvm	84,1	87,5
El ²	kWh/kvm	58,1	58,9
Fjärrkyla ³	kWh/kvm	15,2	10,5
Koldioxid ⁴	g CO ₂ /kWh	25,5	25,4
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,4

¹ Normalårskorrigerad.

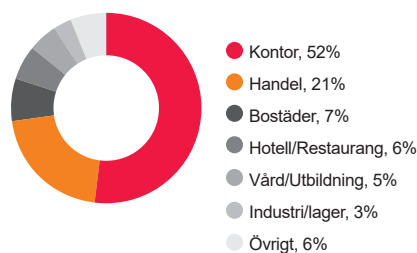
² Egenanvändning och hyresgäst användning där el ingår i hyresavtalet.

³ Omfattar inte egenproducerad kyla.

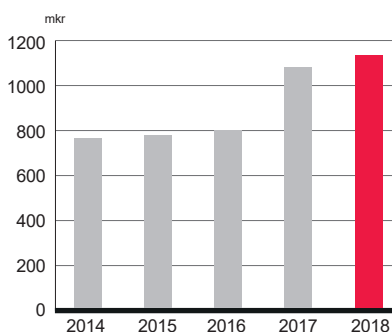
⁴ Från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Areal avser tempererad area, garage exkluderat. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

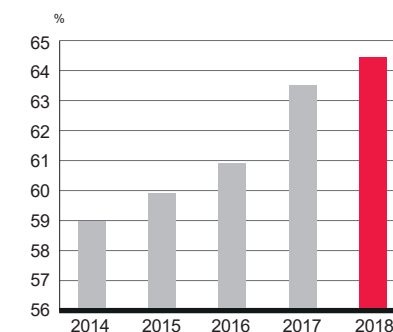
HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



DRIFTÖVERSKOTT



ÖVERSKOTTSGRAD





104 MEDARBETARE

inom förvaltningen i våra tio städer



1 463 822 KVM

*uthyrningsbar yta att erbjuda
våra hyresgäster*



64%

överskottsgrad för året



220 MKR

*i nytecknade hyresavtal
under året*



2 500 KR/KVM

som topphyra för kontor



98%

*förnyelsebar energi
i våra fastigheter*



ANSVARSFULLA AKTIVITETER



DIGITALISERING ÖKAR KUNDFOKUS

Med en ny tillsatt digitaliseringschef, Jonas Silfver Wikstrand, i spetsen ökar vi kundfokus ytterligare ett steg. Med hjälp av digitala verktyg ska vi komma närmare hyresgästerna. Genom att öka tillgängligheten och effektivisera administrationen kan vi frigöra tid för personliga möten. Jonas är ansvarig för att knyta ihop förvaltningsprocesserna med energioptimering och inköp.



SÅ SPARAR VI VATTEN

Under 2017 utförde vi vattenbesparande åtgärder i 700 lägenheter i Östersund, vilket resulterade i en minskad vattenanvändning med 15 procent. Detta arbete fortsätter under 2019 då vi ska ha genomfört samma åtgärder i 100 procent av vårt lägenhetsbestånd. Vattensparprojektet innebär installation av snålspolande produkter i kök och badrum samt läckagesökning. Dessa åtgärder kombineras med informationsinsatser för att höja kunskapen hos hyresgästerna så att vi tillsammans kan nå önskade resultat.



FRAMTIDEN MED SOLCELLER

Under året har vi installerat ytterligare en stor solcellsanläggning. På Stationshuset i Åre sitter nu en 1 000 kvadratmeter stor solcellsanläggning. Anläggningen har en effekt på 158 kWp och ska täcka drygt femton procent av fastighetens elbehov. Anläggningen har varit igång sedan november och har sedan dess levererat mer än vi räknat med. Med två positiva projekt i ryggen växlar vi upp och siktar på ett tjugotal nya anläggningar under 2019.



VI SÄNKER VÅRA UTSLÄPP

Energioptimeringsarbetet är en viktig del i arbetet för att på sikt nå klimatneutralitet. Idag kommer 98 procent av vår energianvändning från förnyelsebara källor. Genom att byta ut våra fossildrivna servicebilar till eldrivna servicebilar minskar vi utsläppen från förvaltningen med 30–40 ton koldioxid per år. Nästa steg för att minska utsläppen blir att höja kunskapsnivån inom områden som konsumtion och inköp samt avfall, för att sedan kunna ta beslut om rätt åtgärder.



ANDREAS ERIKSSON ANSVARIG NYA AFFÄRER

Andreas Eriksson är sedan hösten 2018 ansvarig för nya affärer inom Diös. Med erfarenhet från co-working, som medgrundare till tech-hubben House Be i Åre, som IT-entreprenör i flertalet bolag samt med erfarenhet från e-handel i både stora och små företag kommer han med nya ögon och nya perspektiv till en relativt traditionell fastighetsbransch.



> NYA BETEENDEN NYA AFFÄRER

– Jag ser framför allt tre områden där vi har stora möjligheter att skapa nya affärsmöjligheter inom vår strategi Stadsutveckling; co-working, logistik och big-data. Utvecklingen grundar sig främst i förändrade beteenden. Vi diskuterar löpande idéer och utmaningar med våra hyresgäster och skaffar oss ny kunskap för att kunna svara mot dessa trender. Med vårt stora bestånd av centrala fastigheter sitter vi i en guldposition att kunna skapa nya affärer inom dessa områden.

– Inom co-working har vi kommit längst och har redan nu etablerade ytor i Åre och Sundsvall samt i Umeå och Gävle inom kort. Vi räknar även med ytterligare etableringar i fler städer. För att skapa en lyckosam co-workingyta krävs, förutom en bra lokal i rätt

läge, ett intressant innehåll och en driven operatör. Vi har valt att samarbeta med några få utvalda duktiga operatörer som vet vad som skapar värde för dem som vistas i dessa communities. Det handlar främst om att skapa ”vattenhål” där människor kan mötas, och inte om snygga möbler eller senaste tekniken.

– Inom centrumlogistik, kallad last-mile, finns stora problem och utmaningar att lösa. Fler paket skickas varje dag med krav på snabba effektiva logistiklösningar med leveranser till ”där du befinner dig just nu”. Större centrumfastigheter kan verka som en hub i staden där vi som fastighetsägare kan skapa möjligheter till effektivare hantering av logistiken, dessutom på ett hållbart sätt. Vår ambition är att under 2019 dra igång

pilotprojekt inom last-mile logistik minst en av våra städer.

– Som stor fastighetsägare har vi tillgång till betydande mängder data, big-data, över exempelvis hur människor rör sig och under vilka tider på dygnet. Genom dessa data, rätt hanterade, kan vi bistå våra hyresgäster med beslutsunderlag i allt från behov av mötesytor på kontoret till personalbehov vid olika tider på dygnet för butiker utifrån flöden av människor. Big-data kan även hjälpa oss i vår strategi kring stadsutveckling – för att erbjuda rätt hyresgäst rätt lokal vid rätt tillfälle och för att göra platsen mer attraktiv. Något jag tror är bra för alla som bor i eller besöker staden.

STORA INVESTERINGAR FÖR STADSUTVECKLING

Rekordstora investeringar i våra fastigheter har möjliggjort tillväxt för våra hyresgäster. Våra nyproduktionsprojekt kommer skapa ökade flöden och mer attraktiva städer.

SKAPA ATTRAKTIVA PLATSER

För att driva utveckling och tillväxt krävs det mod, ekonomisk styrka och en långsiktigt hållbar affärsmodell, men också en fastighetsportfölj med rätt förutsättningar. Våra centralt belägna fastigheter och centrala byggrätter i våra städer utgör just detta. Tillsammans med ett starkt kassaflöde och interna kompetens kan vi genom projekt och fastighetsutveckling förädla beståndet och skapa attraktiva platser där människor vill vara.

NYPRODUKTION OCH BYGGRÄTTER

Under året har arbetet med att starta nya projekt på befintliga byggrätter intensifierats. Våra befintliga och möjliga byggrätter uppgår till drygt 150 000 kvm BTA där cirka 50 procent är kommersiella byggrätter och resterande del är bostadsbyggrätter. Bland dessa har olika typer av projekt identifierats till en total bedömd investeringsvolym om cirka 4 000 mkr. Vi arbetar löpande med att skapa nya möjliga byggrätter samt med att arbeta fram färdiga byggrätter.

Med en stor byggrättsportfölj kan vi anpassa och förädla områden, stadsdelar och fastigheter utifrån specifika behov och innehållskrav. Städerna växer och efterfrågan på förtätning

och förädling blir allt större. Vi ser löpande över utvecklingsområden runt centrum och resecentrum för att ta en position för att i framtiden kunna utveckla dessa platser.

BOSTADSBYGGANDE

Bostadsbehovet är fortsatt stort. Urbaniseringen fortsätter och förtätning av städerna är ett måste för en hållbar framtid. Vi har i vår portfölj centrala bostadsbyggrätter som vi ämnar nyttja för i första hand tillskapande av hyresrätter. Bostäder i centrum är ett viktigt inslag för att skapa liv i staden dygnet runt och därigenom skapa trygghet och attraktivitet.

INVESTERINGAR MED GOD AVKASTNING

Vi genomför förädling och hyresgäst Anpassningar i vårt befintliga bestånd genom löpande investeringar för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 677 mkr (505) för året. Våra investeringar i befintligt bestånd genomförs i om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Vid årets slut pågick 29 större¹ förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 262 mkr och en total investeringsvolym på 571 mkr. Avkastningen på avslutade investeringar under året uppgick till 8,0 procent på investerat belopp. Bedömd avkastning på de pågående projekten uppgick till 6,8 procent.

¹ = Initial investeringsvolym > 4 mkr.

GRÖNA FASTIGHETER

Genom fastighetscertifiering vid nyproduktion kvalitetssäkras vi den färdiga produkten och arbetet (under byggprocessen) med att uppföra den. Certifieringssystemet BREEAM SE ger ett större perspektiv för byggandet och tar större hänsyn till miljön runt byggnaden samt byggnadens påverkan på miljö och människa, både under byggprocessen och som färdig produkt. Under 2018 har vi påbörjat certifieringsarbetet i två nybyggnationsprojekt, Noten och Magne.

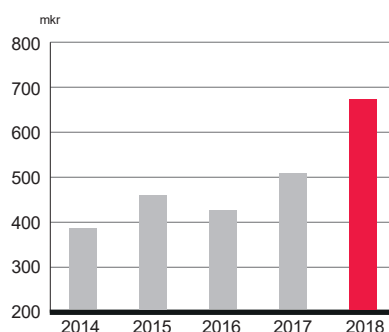
STARTADE NYPRODUKTIONSPROJEKT

BRF-projektet Falan 24 i Falun fortgår och väntas färdigställas under sommaren 2019. 95 procent av lägenheterna är redan sålda. Hotellprojektet i fastigheten Noten i Sundsvall har påbörjats genom förberedelse av den parkering som hotellet ska stå på. Planerad byggstart är februari 2019. Hotellprojektet i fastigheten Magne i Umeå har beräknad produktionsstart under första halvåret 2019.

PROJEKTORGANISATIONEN STÄRKTES

Under 2017 anställdes två projektutvecklare för att möta behovet vid uppstart av flera stora projekt såsom nyproduktion av bostäder och hotell. Under 2018 har projektorganisationen förstärkts ytterligare med en projektutvecklare och en affärsutvecklare med fokus på nyuthyrning vid nyproduktion, detta för att stärka organisationen med fler resurser samt säkerställa uthyrningstakten.

INVESTERINGAR I PROJEKT



FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSENHET

	Marknadsvärde 2018-12-31	Marknadsvärde 2017-12-31	Förändring, %	Förändring, mkr
Dalarna	2 805	2 647	6,0	158
Gävle	1 971	2 046	-3,7	-75
Sundsvall	3 424	3 234	5,9	190
Äre/Östersund	3 554	3 258	9,1	296
Skellefteå/Umeå	4 994	4 494	11,1	500
Luleå	4 053	3 777	7,3	276
TOTALT	20 802	19 457	6,9	1 345

SUNDSVALL

Med ett magnifikt läge i centrala Sundsvall, intill vackra Selångersån, bygger vi med start i februari 2019 ett toppmodernt hotell tillsammans med Nordic Choice Hotels och arkitekterna Krook & Tjäder. Hotellet är en del av det nya kvarteret som skapas i Sundsvalls stadskärna och som knyts ihop med In:Gallerian.

FASTIGHET: *Noten*

BYGGSTART: *Q1 2019*

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:
Q2 2021

UTHYRNINGSBAR AREA:
14 350 kvm (270 rum)

HYRESGÄST:
Nordic Choice Hotel

BERÄKNAD INVESTERING: *385 mkr*

MILJÖKLASS: *BREEAM_SE Very Good*



UMEÅ

Strax intill Tegsbrons norra fäste i Umeå står det välkända Thulehuset, en av det högsta byggnaderna i Umeå, som består av kontorslokaler för såväl små som stora företag. Strax intill kommer det år 2022 finnas ett nytt, toppmodernt hotell fyllt med service, mötesplatser och möjligheter.

FASTIGHET: *Magne 4*

BYGGSTART: *Q1 2019*

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:
Q3 2022

UTHYRNINGSBAR AREA:
14 500 kvm (280 rum)

HYRESGÄST: *Nordic Choice Hotel*

BERÄKNAD INVESTERING: *400 mkr*

MILJÖKLASS: *BREEAM_SE Very Good*



TRANSAKTIONER

SOM GER SYNERGIER

Transaktioner är en viktig del i vår affärsmodell för att skapa Sveriges mest inspirerande platser.

SYNERGIER I FOKUS

Förvärv av fastigheter genomförs för att uppnå synergieffekter, marknadsnärvaro och god värdetillväxt samt för att ta en position för framtida utveckling. Fastigheter utanför stadskärnan och fastigheter med begränsade möjligheter att tillföra ytterligare värde kan bli föremål för avyttring. Avyttringar skapar utrymme för nya investeringar.

ÅRETS TRANSAKTIONER

Under året har 11 fastigheter förvärvats i Skellefteå, Umeå, Gävle och Östersund. Alla fastigheterna är centralt belägna och/eller belägna nära ett resecentrum. De kompletterar befintligt bestånd och skapar nya möjligheter för projekt och fastighetsutveckling. Därtill har vi avyttrat 20 fastigheter i ej prioriterade orter och i lägen som inte går i linje mer vår strategi kring stadsutveckling. Vi har under året avyttrat beståndet i Ljusdal för att fokusera våra resurser inom affärsenheten mot Gävle.



FÖRVARV AV VALE 18 I UMEÅ

Förvärvet är mycket strategiskt eftersom vi nu äger nästa hela kvarteret. Planen är att nyttja de 8 000 kvm byggrätterna för nya bostäder, butiker och bostäder mitt i centrala Umeå.

Vi ser utsikterna och tillväxtpotentialerna som större i Gävle än i Ljusdal varför vi väljer att helt lämna orten.

DUE DILIGENCE

Vi genomför löpande värdering och analys av fastigheter, områden och stadsdelar för att utnyttja möjligheter, både genom köp och försäljningar. Faktorer som läge, skick, möjlighet att tillskapa byggrätter, hyresnivåer och vakansgrad avgör en fastighets tillväxtpotential. Vår lokala expertis ger goda förutsättningar för granskning av potentialen i såväl enskilda

fastigheter som hela stadsdelar. Vi använder gedigna checklistor som hjälp vid bedömning av en fastighets skick, läge och framtid. Aspekter som miljöpåverkan, utsatthet för naturkatastrofer, kommunens stadsplanering osv. utgör viktiga bedömningspunkter. Utöver fysisk och teknisk besiktning görs en genomgående ekonomisk bedömning av både fastighet och fastighetsägande bolag. Eftersom majoriteten av alla fastighetstransaktioner görs genom förvärv av fastighetsägande bolag är det av yttersta vikt att den ekonomiska redovisningen är korrekt samt att skatter är betalda.

FÖRVARV UNDER 2018

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Förvärvspris ¹ , mkr	Tillträde
Polaris 39, Skellefteå	1	Kontor	3 209	36,5	2018-01-15
Idun 10, Skellefteå	1	Butik	2 157	32,5	2018-02-01
Vale 18, Umeå	1	Kontor, bostäder, butik	3 272	70,0	2018-06-28
Portfölj i Gävle	4	Samhällsfastigheter, kontor	12 230	186	2018-09-03
Norr 36:2, Gävle	1	Kontor	1 173	17,6	2018-09-25
Portfölj i Östersund	3	Gym, kontor, butik, byggrätt	12 002	89,4	2018-11-14
TOTALT	11		34 043	432	

AVYTTRINGAR UNDER 2018

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris ¹ , mkr	Frånträde
Portfölj i Ljusdal	4	Kontor, butik, industri	24 007	71,7	2018-03-27
Fisken 5, Malung	1	Butik	2 781	16,3	2018-08-30
Portfölj i Gävle	13	Industri	80 147	345	2018-09-03
Hemsta 12:17, Gävle	1	Industri	3 425	21,0	2018-09-25
Bräcke 4:4, Bräcke	1	Industri	12 000	8,0	2018-11-09
TOTALT	20		122 360	452	

¹ Underliggande fastighetsvärde.

MEDARBETARNA

SKAPAR VÅR FRAMGÅNG

Genom att erbjuda ett varierat och utmanande arbete med stort eget ansvarstagande i en trygg och positiv arbetsmiljö strävar vi efter att vara en attraktiv arbetsgivare.

KOMPETENS OCH KUNSKAP

Med vårt ledarskap vill vi att våra medarbetare ska bygga långsiktig kompetens och växa hos oss. För att vi som bolag ska kunna utvecklas i takt med samhället och ta en ledande position kring de trender som påverkar vår affär krävs att vi är nyfikna och vill framåt. För att kunna förnya våra affärer, relationer och erbjudanden kompletterar vi vår organisation med ny kompetens och kompetensutveckling. Genom att ständigt utveckla organisationen möter vi nya behov och utvecklar ett effektivare och roligare sätt att arbeta.

NÖJDA MEDARBETARE

En förutsättning för att vi ska nå våra högt uppsatta mål är att vi har välmående och motiverade medarbetare. Därför har vi en nollvision för otrygghet och olyckor på arbetet och vi genomför varje år en rad

hälsofrämjande insatser, bland annat genom vår idrottsförening Diös IF. Vi har ett systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete som drivs av en arbetsmiljögrupp med representanter från hela verksamheten. Gruppen planerar, följer upp och utvecklar löpande arbetsmiljöarbetet på alla våra kontor. Under året rapporterades 0 (1) arbetsplatsolyckor och 1 (0) tillbud. Med hjälp av företagshälsovården möjliggör vi tidiga åtgärder för att undvika sjukskrivningar. Alla tillsvidareanställda erbjuds en privat sjukförsäkring. Vi har en fortsatt låg sjukfrånvaro.

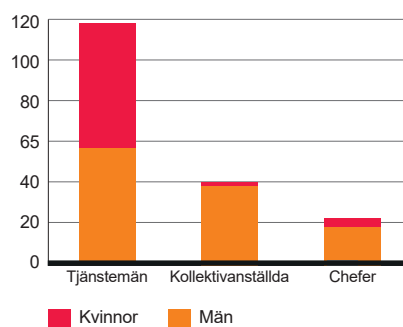
För att ta reda på hur våra medarbetare mår och vad de efterfrågar genomför vi årligen en undersökning som resulterar i vårt nöjd-medarbetar-index, NMI. Den ger en bild av hur bra vi lyckas leva upp till medarbetarnas förväntningar inom olika områden. I årets undersökning kan vi se att cheferna generellt sett får allt högre betyg, färre medarbetare känner varaktig press i arbete och fler anser sig ha bra balans mellan arbete och fritid. Vårt långsiktiga mål för NMI är 76. I år ser vi en sänkning av NMI till 72 (73) vilket är en följd av att vi har genomfört en organisationsförändring, där vissa arbetssätt och roller inte hunnit sätta sig ännu. Merparten i den berörda gruppen är enligt enkäten

nöjda med den förändring som skett och trivs i sina nya roller, men vi ser ett behov av att fortsätta utveckla arbetssätt och systemstöd för att nå ett mer positivt resultat.

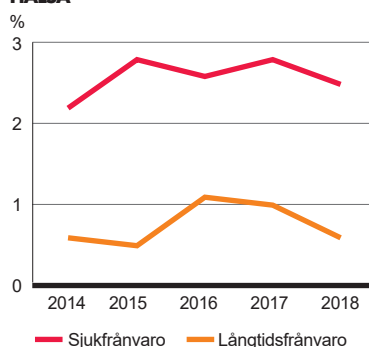
DIÖS ACADEMY

Diös Academy är vårt kompetensutvecklingsprogram som omfattar alla medarbetare. Inom ramen för programmet har våra chefer under året utvecklat sitt ledarskap. NMI-undersökningen är ett bra sätt att visa på att våra chefer och ledarskapsutbildningar är rätt satsade resurser. Under året får medarbetarna ta del av både bolagsövergripande och rollspecifika utbildningar. Totalt genomfördes under året 2 400 (3 200) utbildningstimmar, vilket innebär cirka 15 timmar per medarbetare och år. Genom Diös Academy vill vi främja interna karriärmöjligheter för de medarbetare som vill utvecklas inom bolaget, och totalt 10 medarbetare har gjort en sådan förflyttning under året. Under 2019 tillsätter vi ett utbildningsråd för att på ett ännu bättre sätt fånga upp behov och samordna utbildningsinsatser. Under början av 2018 blev alla fastighetstekniker inom bolaget certifierade enligt branschstandarden FT1 och valideringssystemet FAVAL med syfte att få en ökad kvalitet och en effektivare förvaltning.

JÄMSTÄLLDHET



HÄLSA



ORGANISATION

	2018	2017
Antal medarbetare 31 december	158	156
varav i den lokala förvaltningen	104	106
Antal som slutade under året	31	20
varav pensionering	4	3
Antal nyanställda under året	30	33
Personalomsättning (%)	19	13

MED HYRESGÄSTERNA I CENTRUM

Genom att vara bäst på stadsutveckling ska vi vara förstahandsvalet för centrala lokaler i våra städer. Vi ska skapa och möjliggöra tillväxt för våra hyresgäster – allt ska vara möjligt!

DIVERSIFIERAD HYRESGÄSTBAS

Våra hyresgäster är kommersiella aktörer till 93 procent (93) och bostadshyresgäster till 7 procent (7). Vi har både privata hyresgäster och hyresgäster med koppling till offentlig verksamhet; 26 procent av våra hyresintäkter kommer från verksamheter inom stat, landsting eller kommun.

Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 007 (3 071) med en genomsnittlig kontraktstid om 3,2 år (3,6). Antalet bostadskontrakt uppgick till 1 635 (1 643). Våra hyresintäkter är således väl diversifierade avseende geografi, lokaltyp, antal kontrakt, kontraktslängd och verksamhetsinriktning, vilket ger en trygghet för framtida intäkter.

OLIKA BEHOV

Förändringstakten i vår omvärld är snabbare än någonsin vilket direkt eller indirekt påver-

kar våra hyresgästers behov. Affärsmodeller utmanas och nya kommer till, vilket innebär att lokalbehov förändras. Vi ser att flexibilitet, moderna lösningar och attraktiva lägen, oavsett lokaltyp, är något som efterfrågas i allt högre utsträckning, samt att betalningsviljan för dessa egenskaper ökar. Som en konkret effekt ser vi nya topphyresnivåer för kontor på cirka 2 500 kr/kvm, bland annat i Skellefteå och Umeå. Med vårt hyresgästerbjudande kan vi på ett effektivt sätt möta denna förändring när hyresgäster vill öka eller minska sina ytor eller när det handlar om nyetableringar.

LOKAL NÄRVARO OCH KUNSKAP

Vår lokala närvaro är något som värderas högt hos både befintliga och potentiella hyresgäster. Att vi dessutom vill och kan driva utvecklingen i våra städer innebär att många hyresgäster och samarbetspartners har oss som förstahandsval vid diskussioner om etableringar och stadsutveckling.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 10 mkr (55) vilket visar på fortsatt god efterfrågan och ett aktivt uthyrningsarbete. Uthyrningar under året värda att nämna var till Luleå kommun i Råttan 18, Luleå, Swedbank i Sirius 25, Skellefteå, Olearys i Lyckan 6, Sundsvall

samt ÅF AB i Norr 31:9, Gävle. Omsättningen av hyreskontrakt är hög vilket vittnar om en god hyresmarknad. Bruttouthyrningen för året uppgick till 220 mkr (150) medan bruttot för uppsagda kontrakt uppgick till 210 mkr (95).

NÖJDA KUNDER

Affärsmässiga relationer samt ett professionellt och proaktivt agerande är vårt sätt att utveckla våra affärer och nå våra långsiktiga mål. Hur väl vi lyckas utveckla våra hyresgästelationer mäter vi genom årliga uppföljningar av vårt nöjd-kund-index, NKI.

Resultatet från årets uppföljning visar en fortsatt god nivå, 62 (65), dock något lägre än föregående år. Vi når således inte vårt mål om en förbättring. Vår ambition gentemot våra hyresgäster är hög, därför analyserar vi resultatet nog för att sätta in adekvata åtgärder. Vi har ännu inte uppnått den nivå av relationsfokus som krävs utan ser det som en löpande process. Inför 2019 kommer vi att förbättra förutsättningarna för vår förvaltning att verka ännu närmare hyresgästerna, främst genom ökad tillgänglighet och snabbare återkoppling.

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DEC 2018	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	31	63 548	1,5
Östersunds kommun	119	37 637	2,6
Arbetsförmedlingen	39	32 161	2,2
Swedbank AB	11	23 022	3,6
Ähléns AB	5	22 799	4,2
Försäkringskassan	24	22 696	3,3
Migrationsverket	17	22 318	2,5
Folksam ömsesidig sakförsäkring	43	20 437	4,1
Falu Kommun	7	20 251	1,9
Telia Sverige AB	24	20 219	10,0
Totalt största hyresgäster	320	285 088	3,1

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

PER DEN 31 DEC 2018	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2019	919	279	16
2020	824	339	19
2021	655	357	20
2022	348	196	11
2023+	261	416	23
Summa	3 007	1 587	89
Bostäder	1 635	125	7
Övriga hyresavtal ¹	4 128	63	4
TOTALT	8 770	1 775	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

TIO STARKA STÄDER

VÅR MARKNAD



 Åsa Johansson, förvaltare Luleå.

MARKNADSÖVERSIKT

En fortsatt stark konjunktur samt en ökande befolkning i våra städer bidrar till en god efterfrågan på lokaler och bostäder. Tillväxten i omvärlden saktar in vilket vi tror kommer medföra fortsatt låga räntor.

SVERIGE I ETT GLOBALT PERSPEKTIV

Den svenska högkonjunkturen fortsätter in i 2019, men förväntas sakta in jämfört med tidigare år. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att svensk tillväxt, BNP, för 2019 kommer uppgå till 1,3 procent. Detta är en lägre takt än BNP-tillväxten för 2018 som blev 2,3 procent. De stora investeringarna som bidragit positivt till BNP-tillväxten väntas minska samtidigt som den globala tillväxten växlar ner från 3,8 procent för 2018 till runt 3,6 procent för 2019. De stora skattesänkningarna som USA genomförde i slutet av 2017 har haft en positiv inverkan på tillväxten 2018, både inom landet men även indirekt globalt. Den effekten väntas avta 2019. Osäkerhet råder runt om i världen där bland annat handelsspänningar mellan USA och Kina ökat, risken för en hård Brexit och den geopolitiska oron som blivit mer påtaglig senaste året.

Skuldsättningen i världen växer snabbt, och har ökat mycket snabbare än den underliggande ekonomiska tillväxten. Centralbanker runt om i världen har expanderat sina balansräkningar för att möjliggöra nya lån och därmed tillväxt. Denna expansion väntas reverse-ras under 2019 vilket kan få effekter på bland annat valutor, tillgångspriser och den generella riskapiten. Den svenska Riksbanken innehav

av svenska statsobligationer uppgår till 350 mdkr, dock väntas den volymen vara konstant under 2019.

ARBETSMARKNADEN ÄR STARK, MEN UTMANANDE

Sysselsättningsökningen i Sverige har varit konstant under en lång tid och arbetslösheten fallande. Enligt KI bedöms arbetslösheten i Sverige stiga till 6,4 procent för 2019, jämfört med lägst noteringen om 6,3 procent 2018. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt hög men matchningssvårigheterna blir allt mer påtagliga. Integrationen av ny arbetskraft på den svenska svenska arbetsmarknaden kvarstår som en av de främsta utmaningarna även 2019.

REPORÄNTA OCH INFLATION

I december höjde Riksbanken reporäntan med 0,25 procent till -0,25 procent med motivet att konjunkturen är stark, att inflationen ligger nära målet och förväntas fortsätta ligga kvar där samt att behovet av en mycket expansiv penningpolitik har minskat. Det var den första reporänteförändringen sedan februari 2016. Riksbankens egna prognos per februari pekar mot en ytterligare höjning av reporäntan under andra av året 2019 samt att reporäntan i slutet av 2021 kommer att vara cirka 1 procent. Dock påpekar man att riskerna i omvärlden har ökat och att en nära bevakning och analys måste ske för att bedöma olika effekter på svensk tillväxt och inflation. Prognosen i december pekar mot att inflationen varaktigt kommer ligga nära inflationsmålet om 2 procent. I samband med höjningen av reporäntan har även 3 månaders STIBOR stigit. STIBOR utgör basen i rörliga lån och har därmed direkt påverkan på hushållens och företagens räntekostnader. Flera av de svenska bankerna har

reporänteprognoser som pekar mot långsammare räntehöjningar och att räntetoppen inte blir så hög som Riksbanken prognostiserar. De främsta orsakerna till detta är en lägre global och inhemsk tillväxt med lägre inflation och högre arbetslöshet relativt Riksbanken.

Trots matchningssvårigheter 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 pris-höjningar och uteblivet lönetryck.

BEFOLKNINGEN VÄXER

Sveriges befolkning har ökat med cirka 110 000 personer under 2018, till 10,2 miljoner invånare. Ökningen motsvarande cirka 1,1 procent. Befolkningstillväxten i våra städer uppgår till cirka 0,8 procent som helhet men där vår största stad Umeå växer snabbare med cirka 1,8 procent. Sett till lokala arbetsmarknadsregioner uppgår befolkningsunderlaget runt våra städer till cirka 1 miljon människor.

BOSTADSPRISER OCH INVESTERINGAR

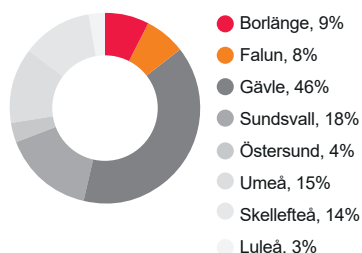
Svenska bostadspri- ser sjönk under slutet av 2017 och i början av 2018. Prisutvecklingen har därefter stabiliserat sig. Den negativa prisutvecklingen har medfört att bostadsinvesteringarna minskat vilket har fått ett direkt genomslag på BNP. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med cirka 10 000 och väntas minska ytterligare 2019. Befolkningsökning och bostadsbrist väntas hålla bostadspri- serna stabila, trots dämpad tillväxt.



1 MILJON MÄNNISKOR

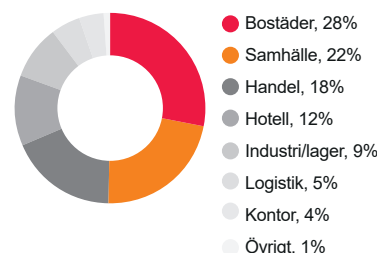
ARBETSMARKNADSREGION
RUNT VÅRA STÄDER

TRANSAKTIONSVOLYM PER KOMMUN



Källa: Pangea Research.

TRANSAKTIONSVOLYM PER SEGMENT



Källa: Pangea Research.

KONJUNKTUREN I NORRA SVERIGE

Enligt Norrlandsfondens konjunkturbarometer från hösten 2018 är det ekonomiska läget i vår region fortsatt starkt och flera branscher karaktäriseras av fortsatt högkonjunktur. Starkast läge rapporteras från Gämleregionen medan övriga regioner överlag rapporterar en utveckling över det normala. Industrien är den bransch som har störst påverkan på konjunkturläget i norra Sverige och där väntas en stabil utveckling från relativt höga nivåer in i 2019. IT-tjänster är den bransch som visar starkast tilltro på framtiden och där tillväxten bedöms bero på strukturella faktorer och inte direkt kopplade till den starka konjunkturen.

BESÖKSNÄRINGEN

Turism och besöksnäringen är en växande sektor globalt och Sverige har goda förutsättningar att ta del av denna ökning. Antalet gästnätter är stigande och den största ökningstakten finns bland utländska besökare. Jämtland har den största utväxlingen av besöksnäringen och med två världsmästerskap under 2019, alpina VM och VM i skidskytte, finns goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

FASTIGHETSMARKNADEN

Hög totalavkastning och lågvolatila fastighetsvärden kännetecknar fastighetsmarknaden i våra städer. Jämfört med Stockholm är volatiliteten i totalavkastningen på fastigheter nästan 6 procent lägre under perioden 1996–2018 vilket illustreras i grafen till höger. Den främsta förklaringen till den lägre volatiliteten är högre direktavkastning i fastigheterna.

Under året genomfördes transaktioner på

vår marknad till en volym om 13,3 mdr. Sett till kommun var transaktionsvolymen störst i Gävle medan bostäder var det segment med högst omsättning. Se grafen på föregående uppslag för en fullständig fördelning.

HYRESMARKNADEN

Kontor

Kontorsmarknaden i våra städer fortsätter att vara stark med stigande hyresnivåer. Starkast utveckling sker i Skellefteå och Umeå där efterfrågan på centrala kontor är hög samtidigt som utbudet är begränsat. Flexibilitet och relevant läge är det som efterfrågas och där betalningsviljan är som högst. Även co-working möter god efterfrågan där affärs- och betalningsmodellen ser annorlunda ut

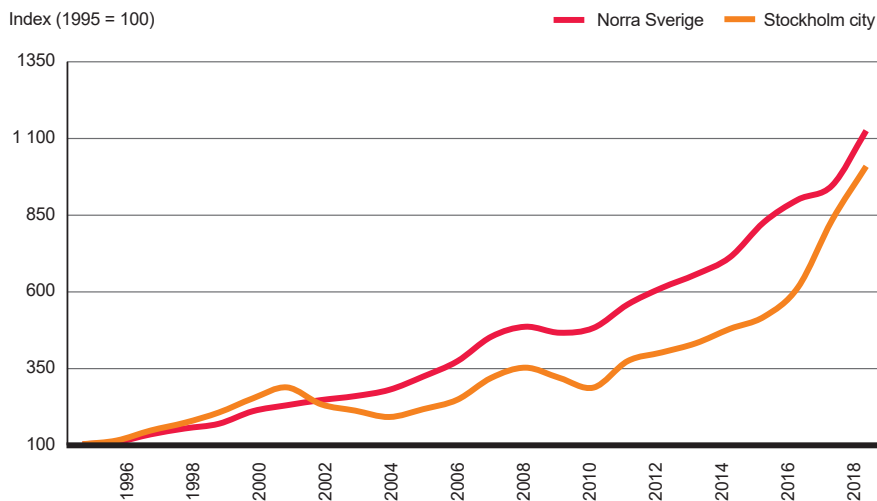
jämfört med vanliga kontorsuthyrningar. Den fortsatta polariseringen gör att hyrestillväxten i B- och C-lägen är väldigt begränsad.

Handel

Hyresutvecklingen inom centrumhandel och galleriabutiker är stabil. Ökad e-handel samt förändrade konsumtionsbeteenden påverkar butikernas lokalbehov. Inom handeln är polariseringen, innehållet och relevansen i platsen ännu viktigare vilket medför att viss konvertering sker från handel till något annat där platsen inte är tillräckligt attraktiv för att bedriva butik. Etableringar av kontor, caféer och co-working har ersatt butiker utan att nämnvärt påverka hyresnivåerna.

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING

Index (1995 = 100)



Källa: Pangea Research. Diagrammet avser en proxy för totalavkastningen baserat på schabloniserade antaganden. Totalavkastningen består av fastigheternas direktavkastning och de oreliserade värdeförändringarna.



BEFOLKNINGS- TILLVÄXT

PROGNOS

PROGNOS BEFOLKNINGSTILLVÄXT TILL 2027

	Tillväxt	Nuläge		Tillväxt	Nuläge
Falun	4%	58 920	Åre	16%	11 530
Borlänge	7%	52 220	Östersund	9%	63 230
Mora	6%	20 390	Umeå	12%	127 120
Gävle	8%	101 460	Skellefteå	8%	72 470
Sundsvall	4%	98 850	Luleå	7%	77 830

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

58 920

Befolkning i
kommunen

1,2%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

5,6%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



> Brf Årummet, Falun.

FALUN

Falun är staden med den levande stadskärnan, en attraktiv centrumhandel och ett blomstrande kulturliv. Några av stadens mest kända besöksmål är riksskidstadion Lugnet och Falu koppargruva.

Här fortsätter vi arbetet med att knyta ihop Holmtorget och Knutpunkten samt utvecklar ett 7 000 kvm modernt, effektivt och miljöanpassat kontor tillsammans med Länsstyrelsen.

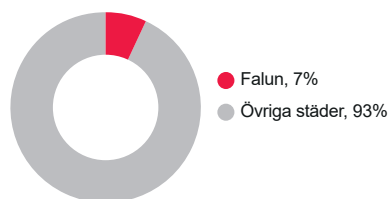


17 ST
FASTIGHETER

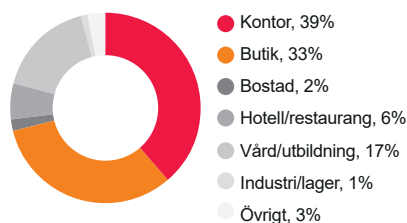


107 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



1 466 MKR
MARKNADSVÄRDE

34



MIKAEL HEDH OM VÅR MARKNAD FALUN



➤ Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

➤ VAD GÖR FALUN TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

I Falun finns en mycket väl fungerande centrumhandel, med ett varierat och attraktivt utbud. Att vi har ett väldigt gott samarbete med Falu kommun ger oss dessutom alla möjligheter att vara med och driva stadsutvecklingen.

➤ VAD GÖR FALUN TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Staden har en bra inflyttning och en levande stadskärna. Både vi och kommunen jobbar dessutom aktivt med att utveckla stadskärnan ytterligare. Vi är väl medvetna om att vi måste vara på tå och möta utvecklingen som sker inom e-handeln för att behålla de fysiska butikerna levande. Våra hyresgäster ska ha rätt lokaler,

i rätt läge, med rätt innehåll och ges alla förutsättningar att blomma ut – det gäller både befintliga och nya hyresgäster. Vid varje nyetablering tar vi hänsyn till alla dessa parametrar.

➤ HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi har ett gott samarbete med flera olika aktörer på orten som är aktiva och vill driva utvecklingen framåt. Vi samverkar även med Falu P som är ett gemensamt parkeringsbolag för kommun och privata bolag och arbetar för att skapa god tillgänglighet och smidiga möjligheter att parkera. Även Centrumföreningen Centrala stadsrum är ett viktigt forum för oss.

➤ VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I FALUN UNDER 2018?

Under året har vi framför allt haft fokus på utvecklingen av Bergströms galleria, där bland annat Lyko, Harrys och Scorett har etablerat sig i helt nya lokaler. Näst på tur är Bastard Burgers som öppnar under sommaren 2019.

I januari etablerade sig restaurangkonceptet American Take Away i våra lokaler strax utanför Falun galleria.

Under våren startade bygget av Brf Årummet, 19 bostadsrättslägenheter som det varit en stor efterfrågan på. Inflyttning sker sommaren 2019.

Vi har även påbörjat den stora ombyggnationen av Länsstyrelsens lokaler, med syfte att skapa ett modernt, mer effektivt och miljöanpassat kontor.

➤ HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

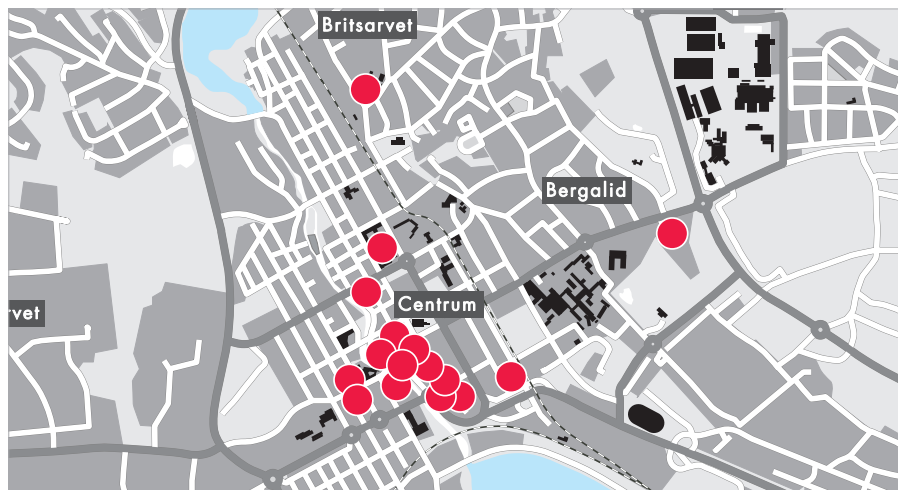
Vi kommer att fortsätta den utveckling av Holmtorget som har pågått under ett par år. Bland annat tillskapar vi lokaler för Pressbyrån och Knutpunktens vänthall, för att knyta ihop Knutpunkten med Holmtorget och övriga centrum. Vi har även skrivit ett nytt hyresavtal med Ähléns, vars lokaler kommer att utvecklas i linje med deras nya butikskoncept. I samma hus som Ähléns kommer träningsanläggningen Everytime Fitness att etablera sig i mitten av augusti. Vi kommer att göra en omfattande utveckling av den 1500 kvadratmeter stora lokalen till en modern 24-timmars träningsanläggning. Målet är att samtliga projekt runt Holmtorget ska bli klara under 2019.

Som jag nämnde tidigare fortsätter ombyggnationen av Länsstyrelsens lokaler. Det blir 7 000 kvm till nya anpassade lokaler som beräknas bli klara under hösten 2019.

Dessutom kommer Restaurang- och livsmedelsprogrammet att flytta till Diös lokaler i centrala Falun. Just nu anpassar vi lokalerna till att bli en fullskalig restaurangskola med bland annat två kök, bar, matsal, teorisal och nya omklädningsrum. Inflytt är planerad till augusti 2019.

Utöver dessa projekt ser vi naturligtvis fram emot fler hyresgäster som vill expandera och utveckla sina lokaler tillsammans med oss.

➤ VÅRA FASTIGHETER



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	5,90-6,75
	B-läge	1 000-1 800	6,25-7,00
Lager/ industri	A-läge	400-700	6,75-9,50
	B-läge	350-450	8,50-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

52 220

Befolkning i kommunen

0,7%

Befolkningstillväxt 2018 i kommunen

8,0%

Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



> Hyresgästen Vägverkets kontor, Intagan 1, Borlänge.

> BORLÄNGE

Borlänge vill ta steget från traditionell handelsstad till händelsestad. Här finns lusten till att anordna fler stora evenemang, som Dalecarlia Cup och Peace & Love-festivalen, och att utveckla stadens handel och restaurangutbud efter invånarnas nya köpvanor och behov. Trafikverket och Dalarna Science Park lockar it-konsulter från andra orter och goda kommunikationer finns centralt.

Vi planerar framtidens kontor tillsammans med Trafikverket och skapar ännu mer rum för både bostäder och kontor.

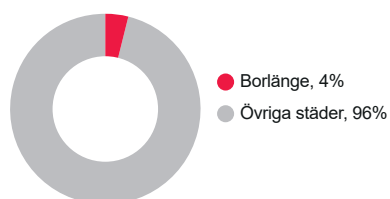


14 ST
FASTIGHETER

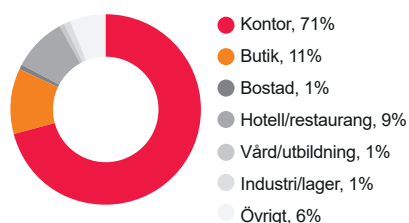


95 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



904 MKR
MARKNADSVÄRDE



MIKAEL HEDH OM

VÅR MARKNAD BORLÄNGE



> Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

> VAD GÖR BORLÄNGE TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Borlänge har ett starkt näringsliv, goda kommunikationer samt en populär högskola. Behovet av kontorslokaler är stort och det finns en stor utvecklingspotential inom handeln, där vi aktivt kan bidra med att anpassa utbudet efter invånarnas nya köpvanor och behov. Trenden att äta ute på restaurang växer sig allt starkare och vi ser stora möjligheter att fortsätta utveckla restaurangutbudet och övrigt aktivitetsutbud i hela stadskärnan.

> VAD GÖR BORLÄNGE TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Att staden har goda kommunikationer är viktigt. Det finns många stabila företag på orten och en stor mängd hitresta konsulter som arbetar bland annat på Trafikverket och Dalarna Science Park. Detta ger i sin tur ökad efterfrågan på och arbetstillfällen för serviceföretag i närområdet.

När det gäller centrumhandeln står vi inför en ny tid med förändrade köpvanor och ser stora möjligheter att öppna upp för helt nya koncept som snarare kompletterar än konkurrerar med stadens externhandel. Ett ökat aktivitetsutbud och restaurangutbud i centrum leder till att fler människor som rör sig i staden, vilket i sin tur kommer leda till att fler attraktiva koncept väljer att etablera sig här.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi har ett mycket bra samarbete med näringslivskontoret och övriga fastighetsägare. Vi är även involverade i projektet "Händelsestaden Borlänge" som syftar till att omvandla Borlänge från traditionell handelsstad till en händelsestad – ett stort och viktigt steg för ortens utveckling. Sist men inte minst är vårt samarbete med Trafikverket mycket viktigt för att kunna behålla dem på orten och möta deras framtida behov.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I BORLÄNGE UNDER 2018?

Under året har Norconsult, nordens största rådgivare inom samhällsplanering och projektering, etablerat sig i våra centralt belägna kontorslokaler. Vi har även utvecklat lokaler till mjukvaruutvecklingsföretaget tretton37.

> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Vi vill framför allt ta ansvar för att utveckla en bra utbudsmix i centrala Borlänge, med handel, matställen och aktiviteter. Vi ska skapa fler A-lägen, anpassa oss efter stadens flöden samt hitta rätt hyresgäster med rätt utbud – anpassat efter våra invånares nya köpvanor.

Vi har skrivit intentionsavtal med Trafikverket om att utveckla deras befintliga lokaler, för att skapa framtidens kontor – en modern, aktivitetsanpassad och kreativ miljö. Vi bygger även ett nytt servicekontor till Skatteverket.

Just nu arbetar vi även för möjligheten att göra en stor och avgörande etablering i stadskärnan, som vi hoppas kunna kommunicera inom kort.

> VÅRA FASTIGHETER

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900-1 500	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	800-1 100	6,75-7,75
Lager/ industri	A-läge	450-800	7,00-9,00
	B-läge	350-600	8,75-10,50

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

20 390

Befolkning i
kommunen

0,2%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

3,8%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

> Stranden 35:8, Mora.

> MORA

Mora är den starka turistdestinationen som ständigt växer, med en bra mix av handel, service och upplevelser. Här anordnas flera stora idrotts-evenemang som sätter staden på kartan samt lockar företag och besökare från världens alla hörn – inte minst Vasaloppet. Entreprenörsandan är stark, med varumärken som Dalahästen och Morakniven i spetsen.

Vi hjälper lokala entreprenörer att etablera sig i city och utvecklar tidigare Åhlénshuset med gym, kontorslokaler och nya, spännande butikskoncept.



12 ST
FASTIGHETER

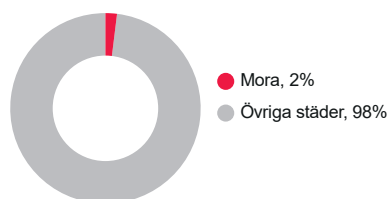


37 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

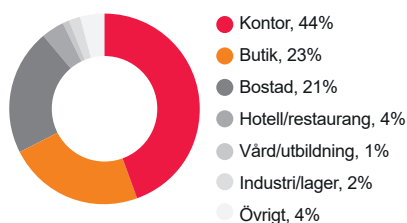


402 MKR
MARKNADSVÄRDE

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



38



MIKAEL HEDH OM VÅR MARKNAD MORA



> Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

> VAD GÖR MORA TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Mora är en stad med stark tillväxt, bland annat på grund av turistnäringen som ger ett stort antal turister både sommar- och vintertid.

Vi som verkar här upplever att det verkligen bubblar och händer saker i alla hörn.

Staden har ett stort idrottsutbud samt idrotts-evenemang som sätter staden på kartan, med det enorma eventet Vasaloppet i spetsen. Närheten till Norge gynnar vår handel och Mora fungerar som både mötes- och handelsplats för många.

> VAD GÖR MORA TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Mora är navet i norra Dalarna, med ett stort upptagningsområde. Vi har en bra mix av handel, upplevelser och service – med en blandning av lokala aktörer och större företag – och ett starkt entreprenörskap. Alla som är verksamma i Mora försöker att hjälpas åt för att hålla utbudet attraktivt och för att ständigt utveckla staden.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi har en bra dialog med kommun, politiker, tjänstemän och övriga fastighetsägare i centrum, inklusive Regionstad Mora och Visit Dalarna. Det är oerhört viktigt för hela staden att vi har en samsyn och samverkar inom alla näringar, naturligtvis inom handel och turismnäring men även med industri och bygg.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I MORA UNDER 2018?

I början av 2018 öppnade Landstinget Dalarna och Mora kommun sin nya integrerade familje-verksamhet Familjecentralen i centrala Mora. Vi utvecklade de 1600 kvm stora lokalerna åt dem till att innehålla öppen förskola, mödravårdscentral, barnvårdscentral och elevhälsa. Avtalet med Landstinget Dalarna och Mora

kommun är ett så kallat grönt hyresavtal, vilket innebär ett gemensamt arbete för att minska energiförbrukning i både verksamheten och i fastigheten, något som följs upp årligen.

Under våren etablerade sig Swedbank i helt nya lokaler som vi utvecklat enligt deras koncept, med flexibla arbetsplatser och attraktiva ytor för kundbesök och möten.

Under hösten öppnade även Espresso House i våra lokaler, med ett helt nytt inredningskoncept.

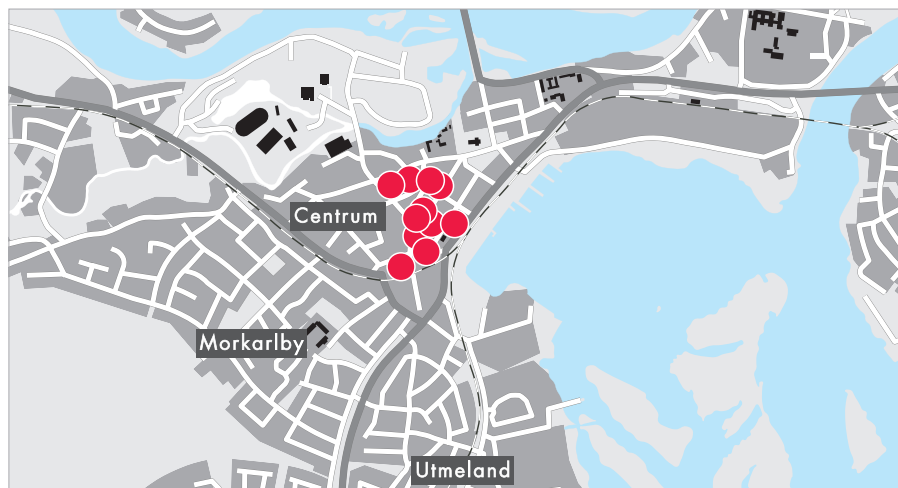
> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Vi märker av en stor efterfrågan på lokaler, framför allt från lokala entreprenörer. Den efterfrågan ska vi naturligtvis möta genom att utveckla fler attraktiva lokaler i rätt lägen.

Vi kommer även att fortsätta utvecklingen av Åhléns tidigare lokaler och fylla dem med nytt och spännande innehåll. Utöver etableringen av Espresso House kommer vi att utveckla lokaler till hälso- och friskvårdskedjan Actic samt undersöka möjligheterna för nya co-workingytor.

Kommunen jobbar tillsammans med Trafikverket för att bygga om vägen som går igenom Mora, ”genomfart Mora”. Trafiksituationen är inte optimal idag och ombyggnationen ska underlätta tillgängligheten i Mora.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	750 -1 000	7,00-8,00
	B-läge	600-850	8,00-10,00
Butik	A-läge	900-1 350	6,75-8,00
	B-läge	700-1 000	8,50-9,25
Lager/ industri	A-läge	350-550	8,25-9,00
	B-läge	250-400	9,00-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

101 460

Befolkning i
kommunen

0,9%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

9,4%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

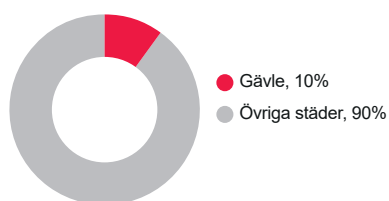
> Flanör gallerian, Norr 14:5, Gävle.

> GÄVLE

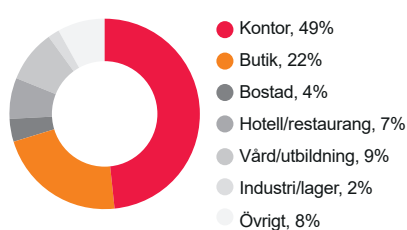
Gävle har en ständigt växande hamn och ett perfekt läge för pendling. Här är företagen nätverksproffs och det ökande antalet invånare ger ständigt nya flöden. Kommunen står redo att bygga både kulturhus och nya bostäder.

Vi hakar både på kommunens planer och banar egna vägar för att hitta bästa möjliga utvecklingsmöjligheter för fastigheterna i city. Fokus ligger på områdena kring Stortorget och Alderholmen.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



32 ST
FASTIGHETER



147 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA



1 971 MKR
MARKNADSVÄRDE

40

JENNIE JÄRVERUD OM VÅR MARKNAD GÄVLE



> Jennie Järverud, affärschef Gävle.

> VAD GÖR GÄVLE TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Framför allt är det en stad där det händer mycket och inget sitter fast. Gävle har dessutom ett riktigt bra läge för pendling, 80 minuter med tåg till Stockholm och 60 min med tåg till Arlanda.

Gävle hamn växer hela tiden och i en tid då logistikfrågor blir allt viktigare tittar många stora företag på Gävle som en alternativ logistikstad. Microsoft köpte nyligen 130 hektar mark här och det säger ju en del om stadens läge.

Kommunen tittar på hur man kan utöka tågtrafiken, det ska byggas fler bostäder i centrala Gävle och det finns ett stort behov av fler

kontor. Det finns alltså alla möjligheter för oss på Diös att ta en aktiv och drivande roll när det gäller både nya etableringar som nya kontorskoncept.

> VAD GÖR GÄVLE TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Att invånarantalet växer för varje år är naturligtvis attraktivt. Målet är 120 000 invånare 2030 och för varje ny invånare ökar behoven av bostäder, butiker och kontor. Vi har en populär högskola, närheten till Stockholm och bra logistik. Företagare i Gävle är dessutom duktiga på att nätverka och delta i olika forum vilket ger en positiv bild av staden i andra delar av landet. Många företag uppskattar att vi är en lokal fastighetsägare, till skillnad från många andra. De känner att de kan ha en enkel och direkt dialog med oss.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi har ett jättebra samarbete och deltar i många olika forum, bland annat Marknadsplats Gävle där kommunen och flera större företag är med samt Stadsförnyelsegruppen där politiker och stadsarkitekter är med. Jag sitter också med i styrelsen för Gävle city som jobbar med centrumsamverkan och har representanter från kollektivtrafiken, butikerna och kommunen.

Vi pratar bland annat om hur man kan göra Gävle attraktivt för nyetableringar.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I GÄVLE UNDER 2018?

Under 2018 påbörjades bland annat det stora utvecklingsarbetet av vår fastighet Konvaljen på Stortorget mitt i centrala Gävle. Under hösten flyttade de nya hyresgästerna in, vilket innebär att huset nu är fullt uthyrt. Några av de nya hyresgästerna är ÅF, det tekniska co-working-kontoret DoSpace och restaurang Basta. Utvecklingsarbetet beräknas bli klart nu i början av 2019.

> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Vi kommer att fokusera på våra fastigheter kring Stortorget och Alderholmen samt fastigheten Wasahuset. Vi kommer också att tillträda Centralpalatset vid Centralstationen, en fastighet med stor utvecklingspotential.

Kommunen utreder möjligheterna till ett nytt kulturhus i centrala Gävle och vi ska se hur vi kan dra nytta av de nya flöden som det kan innebära. Nya bostadsområden kommer dessutom att öka flödet av människor som passerar via Alderholmen och Centralstationen, därför jobbar vi tillsammans med andra fastighetsägare för att hitta utvecklingsmöjligheter i det området.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 050-1 600	5,40-6,40
	B-läge	950-1 500	6,00-7,00
Butik	A-läge	1 600-3 750	5,75-6,50
	B-läge	1 200-1 800	6,25-7,00
Lager/ industri	A-läge	550-900	6,50-8,00
	B-läge	450-650	7,00-8,50

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

98 850

Befolkning i
kommunen

0,1%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

7,3%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



> Sundsvall.

> SUNDSVALL

Sundsvall är staden mellan bergen, med Sveriges vackraste stadskärna Stenstaden. Här har fotbollsarenan en central plats, restaurangutbudet är rikt och det bli snart ännu smidigare att åka kollektivt. Nya stadsdelar skapas och äldre stadsdelar växer, allt med målet att förtäta och binda samman stadens kärna. Sundsvall står aldrig still.

Här bygger vi ett nytt hotell, utvecklar innehållet i ett helt stadskvarter samt driver utvecklingsfrågor tillsammans med kommunen.

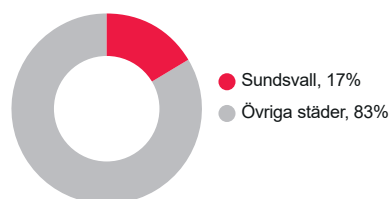


52 ST
FASTIGHETER

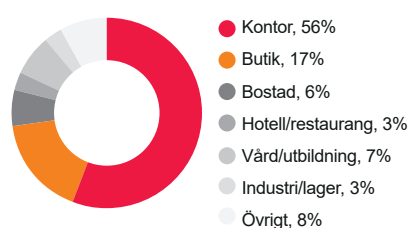


233 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



3 424 MKR
MARKNADSVÄRDE

42



SOFIE STARK OM

VÅR MARKNAD SUNDSVALL



> Sofie Stark, affärschef Sundsvall.

> VAD GÖR SUNDSVALL TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Sundsvall har ett otroligt bra läge i Sverige, med goda kommunikationer både norrut och söderut. Staden har flera branscher som växer stadigt, bland annat bank, it, försäkring och besöksnäring. Det är en stad i ständig utveckling och just nu skapas flera nya stadsdelar fram i direkt anslutning till stadskärnan; Norra kajen, Södra Kajen och Alliero. Dessutom växer områdena kring Åkroken och Mittuniversitetet.

> VAD GÖR SUNDSVALL TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Att vi har en av landets absolut vackraste stadskärnor attraherar många företag. Som jag nämnde tidigare har vi mycket bra och täta

kommunikationer både norrut och söderut, vilket våra företag har mycket nytta av. Fotbollsarenan ligger mitt i staden och bidrar till ett positivt flöde av människor. Kompetensförsörjning står högt på agendan för företagen här, och de löser det genom ett starkt entreprenörskap och kunskap om hur man tar hand om nyutexaminerade studenter. Det ger förutsättningar för företag att växa och utvecklas. Här finns dessutom en direkt närhet till skog och natur och en skidanläggning i världsklass.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi har ett mycket gott samarbete med kommunen, näringslivsbolaget och CER (Centrum för ekonomiska relationer) och träffas regelbundet för att driva utvecklingsfrågor. Vi har även täta avstämningar med Handelskammaren som driver kommunikationsfrågor samt en styrelseplats i stadsutvecklingsbolaget. Sundsvalls mål är att bli årets stadskärna 2021, då Sundsvall firar 400 år, och det är något vi jobbar gemensamt med för att uppnå. Under 2019 startar kommunen dessutom ett näringslivsprogram där Diös ska delta.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ UNDER 2018?

Under 2018 blev det bestämt att vi skulle bygga ett centralt beläget hotell tillsammans med Nordic Choice Hotels, ett otroligt spännande projekt. Vi har även påbörjat en omfattande förvandling av In:Gallerian i centrum. Här

kommer vi att utveckla ett internationellt stads-kvarter med en skön mix av butiker, restauranger, coworkingtor och boende. Redan nu har Grant Thornton flyttat in på en yta som konverterats från butikslokal till toppmoderna kontor. Under hösten påbörjade vi dessutom utvecklingen av företagshuset Metropol.

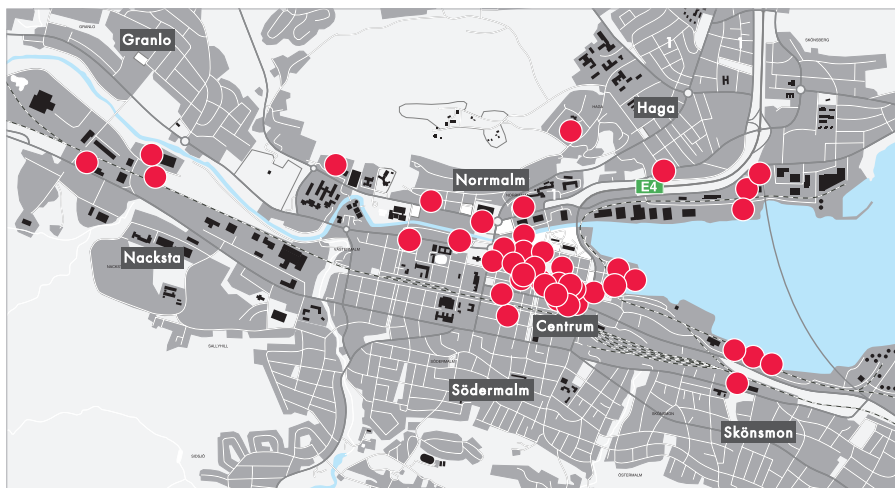
> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Det mest spännande är naturligtvis att bygget av vårt nya hotell startar. Hotellet blir en viktig del av det nya stads-kvarter som vi skapar mitt i centrum, kring nuvarande IN:Gallerian. Det utvecklade kvarteret kommer att leda till hyresökningar både för dessa och kringliggande fastigheter, genom att vi skapar fler a-lägen och fler platser där människor vill vara. Vi kommer att jobba tillsammans med både befintliga och nya hyresgäster för att utveckla både lokaler och innehåll. Första spadtaget tas den 1 mars och arbetet beräknas pågå under två år.

Vi fortsätter även den påbörjade utvecklingen av företagshuset Metropol för att skapa ännu fler attraktiva arbetsplatser.

Under sommaren 2019 påbörjar kommunen arbetet med att skapa Sundsvalls nya Resecentrum, som ska förenkla det kollektiva resandet i staden. I höstas togs också ett gemensamt första spadtag för "Sundsvall växer", ett 30-tal olika projekt som innebär investeringar i bland annat väg och järnväg, vatten och avlopp samt grönområden. Det ska även byggas bostäder i flera områden. Alla dessa projekt fortlöper under 2019.

> VÅRA FASTIGHETER

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 400-2 000	5,50-6,50
	B-läge	1 200-1 800	5,50-6,50
Butik	A-läge	1 600-3 500	5,75-6,50
	B-läge	1 200-1 800	6,25-7,00
Lager/ industri	A-läge	600-1 000	6,75-8,00
	B-läge	500-900	7,00-8,50

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

63 230

Befolkning i
kommunen

1,1%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

5,7%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



> Östersund med Frösön i förgrunden.

> ÖSTERSUND

Östersund är staden där både skidelit och företag har en stark drivkraft till utveckling. Den omedelbara närheten till fjällen, vattnet och den levande stadskärnan attraherar många och företagen lockar nya medarbetare med löfte om ett rikare liv i nära fjällmiljö.

Vi öppnar upp stadens innergårdar för att skapa nya flöden, utvecklar lokaler för allt från kreativa näringar till myndigheter och verkar för ännu fler hållbara lösningar inom energi och miljö.

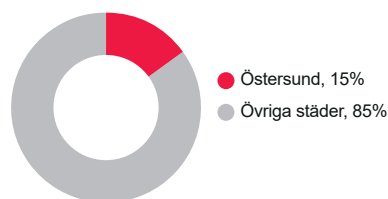


86 ST
FASTIGHETER

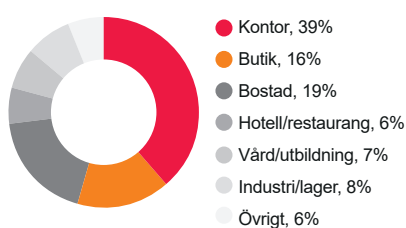


271 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



3 086 MKR
MARKNADSVÄRDE



JOHAN FRYKSBOERN OM VÅR MARKNAD ÖSTERSUND



> Johan Fryksborn, affärschef Östersund/Åre.

> VAD GÖR ÖSTERSUND TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

I Östersund finns en oerhört stark drivkraft till utveckling samt en genuin vilja att samverka och göra affärer – inom allt från kommun, näringsliv och föreningsliv till ideella organisationer och privatpersoner. Företagen är villiga att investera i sin verksamhet och personal.

Att Östersund gång på gång får omvärldens ögon på sig i samband med stora idrottsevenemang gör staden till ett stark och attraktivt varumärke.

> VAD GÖR ÖSTERSUND TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Östersund är en unik stad på många sätt, framför allt på grund av den omedelbara närheten till

både till vatten och fjäll. Vi kan se en tydlig trend vid rekrytering, speciellt inom it-branschen, där attraktiva medarbetare lockas av möjligheten att jobba på en ort där de kan kombinera ett högkvalificerat jobb med en rik och fjällnära fritid. Rent historiskt har Östersund alltid varit en stark handelsplats, vilket visar sig genom att vi fortfarande har en levande stadskärna med fantastiska restauranger och caféer. Staden är känd och prisad för sin gastronomi, något som lockar besökare från hela världen.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

I rollen som stor privat fastighetsägare är det en självklarhet för oss att aktivt delta i alla initiativ som rör stadens utveckling. Ett exempel är Destinationsbolaget där vi på Diös tillsammans med Östersunds kommun, det privata näringslivet och andra fastighetsägare verkar för en levande stadskärna. 2019 kandiderar Östersund till årets stadskärna och det är tack vare Destinationsbolagets arbete.

En annan stor aktör som vi samarbetar med är Jämtkraft. Tillsammans identifierar vi energitjuvar och gör våra fastigheter smarta.

Vi samarbetar dessutom med Jämtlands Basket och Region Jämtland Härjedalen. Vi stöttar där projektet Team 12-17 som ger ungdomar i åldern 12-17 år möjligheten att genom att ta avstånd från droger få till tillträde till samtliga Jämtlands Baskets hemmamatcher i den högsta Basketligan.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I ÖSTERSUND UNDER 2018?

I slutet av året öppnade den innergård på Hamngatan i centrala stan som vi har utvecklat under en tid; Norra Station. Här finns nu restaurang, café, coworkingytor och Galleri Lux, stadens nya mötesplats för kultur- och konstitresserade. Det är ett fantastiskt exempel på företagare som vill verka i en kreativ miljö.

Tillväxtverket utökade sin yta i befintlig fastighet och vi öppnade Östersunds nya skatehall som redan har lockat 800 medlemmar.

Vi har även jobbat vidare med utvecklingen av stadsdelen Söder där nya kontor av olika karaktär växer fram.

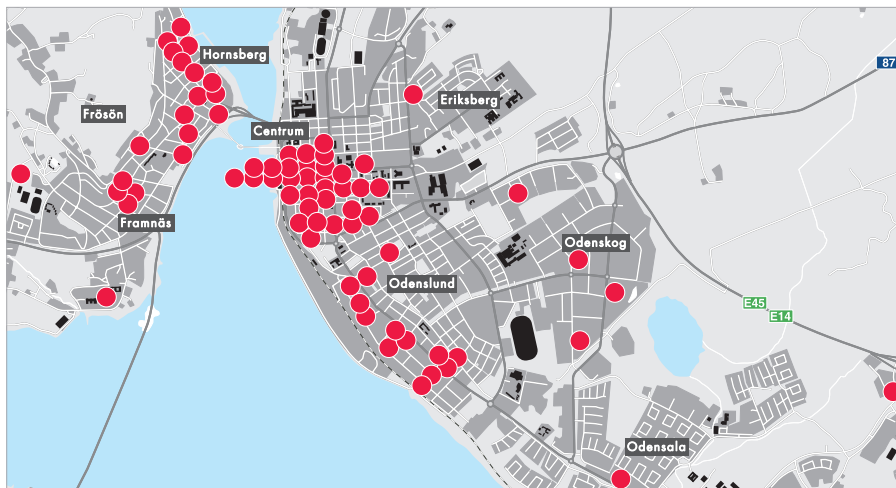
> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

De kommande åren består vårt stadsutvecklingsarbete av att fortsätta "öppna upp staden" för att skapa nya och bättre flöden. Det gör vi bland annat genom att öppna upp fler av innergårdarna samt genom att förtäta och samla butiks- och restaurangutbudet. Vi verkar även för ännu fler hållbara lösningar inom energi och miljö.

Vi planerar även för en ny-/ombyggnation av kvarteret Läkaren där vi vill skapa nya ytor för kontorsetableringar i ett attraktivt läge med närhet till stad och fjäll.

Vi har även en fortsatt dialog med Östersunds kommun gällande Gustav III:s torg, som vi vill ska bli ett levande och tryggt kvarter med bostäder, kontor och hotell.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 050-1 750	5,75-6,75
	B-läge	1 000-1 350	6,50-7,25
Butik	A-läge	1 500-2 500	6,00-7,00
	B-läge	1 100-1 800	6,25-7,25
Lager/ industri	A-läge	500-850	7,25-9,00
	B-läge	400-800	7,50-9,25

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

11 530

Befolkning i kommunen

3,1%

Befolkningstillväxt 2018 i kommunen

6,4%

Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



> ÅRE

Åre har tagit klivet från renodlad skidort till en populär åretrunt destination med framför allt stor cykelturism. Orten är dessutom en av landets hetaste platser för företagsetableringar, nätverkande och gastronomi. Event som Åre Business Forum, Åre Session och Åre Höstmarknad lockar både bofasta och hitresta besökare i alla åldrar.

Vi är med när det händer – och ser till att det händer. Ett starkt co-workingkoncept, flexibla kontorsmoduler och en utökad handelsplats är några resultat såhär långt, och vi har bara börjat.

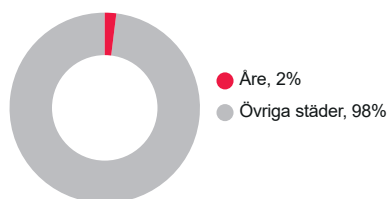


6 ST
FASTIGHETER

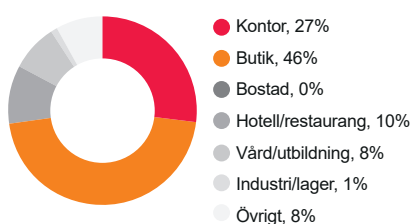


30 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



456 MKR
MARKNADSVÄRDE

JOHAN FRYKSBOERN OM VÅR MARKNAD ÅRE



> Johan Fryksborn, affärschef Östersund/Åre.

> VAD GÖR ÅRE TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR DIÖS?

Från att ha varit en renodlad skiddestination är Åre idag en fullskalig åretrunddestination och det blir allt fler bofasta till orten. Fler människor i Åredalen innebär också ett ökat antal företag. 2017 rankades Åre som topp tre av kommunerna med flest nya företag per invånare. Det finns ett mycket stort behov av nya, moderna kontorslokaler och genom att skapa sådana tar vi på Diös ansvar för ortens utveckling.

> VAD GÖR ÅRE TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Åre är ett attraktivt alternativ för alla som vill söka sig ifrån storstäderna eller göra affärer i en spännande och utmanande miljö. Idag är

arbetsplatsen mer än bara ett ställe där du utför ditt arbete, arbetsplatsen ska även gå i linje med den livsstil du vill ha. Det gör att många företag etablerar "satellitkontor" på alternativa orter i syfte att attrahera ny personal.

Åre Kommun fortsätter att utveckla befintlig infrastruktur samt bostäder och service för att hjälpa fler företagare att flytta hit.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Tillsammans med bland annat Åre kommun är vi delaktiga i Åre Destination AB som ägs av näringslivet i Åre. Det ger oss möjlighet att ha en tät dialog med näringslivet och kommunen, och att aktivt vara med och driva en långsiktig och hållbar utveckling av Åredalen.

Vi tar även del av intressanta samarbeten via HouseBe, hubben för tech- och startupbolag, som vi är partner till. Hösten 2018 etablerade sig bland annat Luleå Universitet i Åre, genom ett samarbete med Campus Åre och House Be. De startar med kurser i webbutveckling vilket är otroligt viktigt då det finns en stor efterfrågan på personal inom IT-branschen.

Vi är också partner till Åre Business Forum, Sveriges främsta affärs- och investeringsforum.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I ÅRE UNDER 2018?

House Be har fortsatt att växa och under 2018 öppnade vi ytterligare cirka 500 kvm kontor fördelat på två plan.

Vi har även utvecklat nya flexibla kontorsmoduler på Årekompaniet, som ligger i anslutning till House Be och är Åres nya mötesplats för företag.

Vi har dessutom stärkt området vid COOP och Systembolaget om handelsplats genom att bygga ut deras lokaler.

> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

De kommande åren kommer vi att verka för fler hållbara lösningar inom energi och miljö, likt den på Åre station. De solceller som installerades där under 2018 förväntas generera 135 MWh per år vilket motsvarar mer än 15 procent av fastighetens totala elförbrukning.

Vi kommer att fortsätta utveckla Årekompaniet i syfte att skapa Åre naturliga mötesplats för näringslivet. Här finns redan House Be, Campus Åre och Skistar men även viktiga funktioner som Polisen och Åre Hälsocentral.

Vi fortsätter också utvecklingen av Centrumhuset vid Åre torg och investerar under 2019 i nya moderna kontor på plan 4. Under våren 2019 välkomnar vi bland annat outdoorkonfektionsföretaget Stellar Equipment som etablerar sin kundservice och kontorsverksamhet i våra lokaler.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	600-950	7,25-9,75
Butik	A-läge	650-1 250	6,50-8,00
Lager/ industri			

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

127 120

Befolkning i kommunen

1,8%

Befolkningstillväxt 2018 i kommunen

5,2%

Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

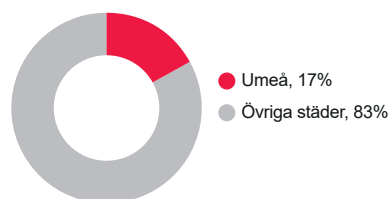
> Umeå.

> UMEÅ

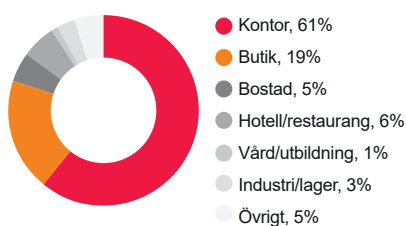
Umeå sjuder av studenter, musik, kultur och idealism. "Umeå vill mer" är stadens slogan och det visar sig inte minst genom befolkningsmålet på 200 000 innan 2050. Här finns ett av landets största universitet och gott om kvalificerad arbetskraft. Företagen ser Umeå som en säker etablering och stadens miljöprofil är glasklar; allt ska gå att nå utan bil.

Vi tar en aktiv roll i förtätningen av Umeås innerstad, bland annat genom utvecklingen av Kvarteret Vale. Vi bygger fler bostäder i city och ett nytt hotell tillsammans med Nordic Choice Hotels.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



34 ST
FASTIGHETER



178 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA



3 541 MKR
MARKNADSVÄRDE

48



GÖRAN FONZÉN OM VÅR MARKNAD UMEÅ



> Göran Fonzén, affärschef Umeå.

> VAD GÖR UMEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

I Umeå ökar befolkningen med i snitt 2 000 människor per år och målet är att nå 200 000 invånare innan 2050. Det innebär att allt från boende och jobbtillfällen till handel och aktivtetsutbud måste öka. Kommunens tydliga tillväxtnål fungerar som bränsle till våra pågående projekt. Kommunens önskan om fler boende i centrum, en levande stadskärna och att invånarna ska nå det mesta inom fem kilometers radie går helt i linje med vår uppfattning om stadsutveckling med fokus på förtätning.

> VAD GÖR UMEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Umeås arbetsmarknad sjuder verkligen och det finns en enorm efterfrågan på kvalificerad arbetskraft. Det lockar människor att flytta hit, vilket i sin tur lockar företag. Det blir en positiv spiral med stort fokus på rekrytering.

En stad som hela tiden får fler invånare behöver följaktligen mer av allt; fler restauranger, fler butiker och ett större nöjesutbud. Jag tror helt enkelt att företagen ser etableringen i Umeå som en låg affärsrisk.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Som en stor aktör i centrala Umeå är det vårt ansvar att utveckla Umeå på ett bra och hållbart sätt. Våra projekt ska både följa och driva stadens utveckling. Vi för därför en kontinuerlig dialog med kommun, universitet, andra stora fastighetsägare med flera.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I UMEÅ UNDER 2018?

Det största som hänt under året är att vi tecknade avtal med Nordic Choice Hotels om att bygga ett centralt beläget hotell i Kvarteret Magne. Hotellet blir en helt ny mötesplats i stadskärnan.

I övrigt har året präglats av ett högt tryck på kontorslokaler. Det är en effekt av stadens starka tillväxt och känns inspirerande för oss i arbetet med att utveckla nya kontorskoncept.

> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Vi satsar på en förtätning av centrum och stadsdelarna i anslutning till centrum. Ett av de projekt som kommer att göra stort avtryck är Kvarteret Vale vid Vasaplan och busstorget. Där ska vi skapa plats för restaurang och café i bottenplan, kontor en våning upp och bostäder ovanpå det. Genom att skapa fler boendemöjligheter i kvarteret ökar köpkraften, flödet av människor samt värdet på fastigheterna.

Det andra stora projektet som påbörjas under 2019 är byggstarten av hotellet tillsammans med Nordic Choice Hotels, ett projekt som beräknas pågå under två år. I samband med det kommer vi även att utveckla MVG-gallerian och välkomna en ny hyresgäst, coworkingkonceptet HouseBe. Detta kommer att bidra till liv och rörelse i hela kvarteret.

Under 2021 kommer Västra Esplanaden i Umeå att omvandlas från en fyrflig väg till en stadsgata. Det kommer att förändra stadsbilden och flödet av människor rejält vilket skapar nya möjligheter för våra fastigheter i området.

Kommunen fokuserar på utveckling av skola, vård och omsorg för att möta befolkningstillväxten. Det kommunala fastighetsbolaget Bostaden ska bygga 1 000–1 500 lägenheter per år de kommande åren. Landstinget satsar dessutom 3–4 miljarder på ombyggnationen av Universitetssjukhuset.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 400-2 050	5,00-6,25
	B-läge	1 000-1 650	5,50-7,50
Butik	A-läge	2 200-4 200	5,75-6,75
	B-läge	1 400-1 900	6,25-7,00
Lager/ industri	A-läge	500-950	6,50-8,00
	B-läge	400-700	7,75-9,75

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

72 470

Befolkning i
kommunen

-0,2%

Befolkningstillväxt
2018 i kommunen

5,8%

Arbetslöshet
i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

> Skellefteå.

> SKELLEFTEÅ

Skellefteå är en stad känd för sina många författare och den djupt rotade ishockeykulturen. Här står den traditionella industrin stadig, men även servicebranschen och besöksnäringen är på frammarsch. Dessutom planeras etableringen av Europas största batterifabrik precis här. Skellefteå har framtidstro.

Vi utvecklar två centralt belägna fastigheter med fler lägenheter och nya kontorskoncept. Vi satsar även på att skapa ännu mer effektiva och inspirerande miljöer för våra befintliga hyresgäster.

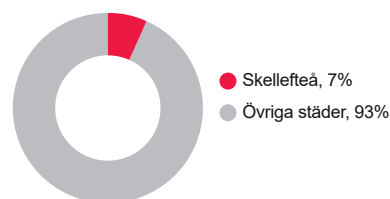


15 ST
FASTIGHETER

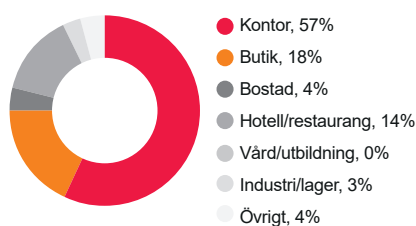


109 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



1 430 MKR
MARKNADSVÄRDE

50



MARIA FJELLSTRÖM OM VÅR MARKNAD SKELLEFTEÅ



> Maria Fjellström, tillträdande affärschef Skellefteå.

> VAD GÖR SKELLEFTEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Staden bubblar just nu av nya möjligheter och erbjuder en plats för idéer. Det byggs både bostadsrätter och hyresrätter. Målet är att vara 80 000 invånare år 2030, men det händer så mycket i Skellefteå just nu att kommunen planerar för att klara en expansion till 100 000 invånare. Nya projekt, ny tilltro och positiva känslor för det vi själva kallar "schtaan" lockar både nya invånare och hemvändare.

Vi på Diös vill självklart vara med och utveckla vårt framtida Skellefteå. Vi kommer

att fortsätta investera, bidra till att det byggs fler bostäder, samt öka attraktionen och utbudet som gör Skellefteå till en ännu bättre stad att bo och arbeta i.

> VAD GÖR SKELLEFTEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Där det finns framtidstro och tillväxt skapas fler arbetstillfällen. Fler arbetstillfällen lockar nya invånare vilket i sin tur leder till en ökad efterfrågan på bostäder, butiker, mötesplatser och nöjen.

Northvolts beslut att bygga Europas största batterifabrik här gör att exempelvis arkitektbyråer och byggprojektörer letar sig hit. Den positiva spiralen gör därmed staden alltmer attraktiv för företagsetableringar.

I Skellefteå har vi heller inga vakanser inom handeln, och de butiker som finns här går bra och vill stanna. Det attraherar i sin tur ännu fler varumärken att söka sig hit. Även inom kontor är vakanserna få vilket leder till stigande hyresnivåer och ökade värden på våra fastigheter.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

Vi är välpositionerade i Skellefteå, med flera fastigheter i direkt anslutning till stadens torg och det nya kulturhus som kommunen just nu bygger – som kommer att inrymma bibliotek,

hotell och möjlighet till aktiviteter och utställningar och så vidare. Skellefteås goda grogrund och tillväxt gör alla aktörer i kommunen positiva och öppna till att samverka för att få staden att lyfta ytterligare. I det arbetet är vi på Diös en nära, stark och aktiv aktör.

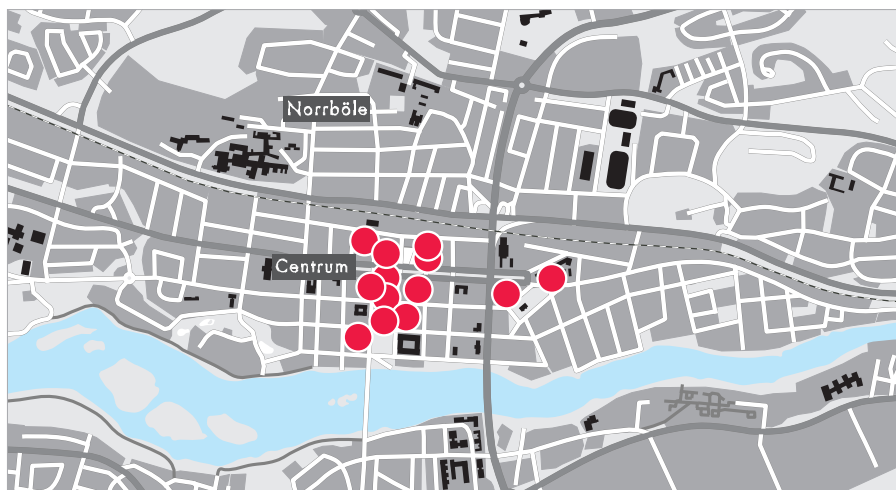
> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I SKELLEFTEÅ UNDER 2018?

Under 2018 köpte vi fastigheten Hjorten mitt på gågatan i Skellefteå, en fastighet som vi inom några år planerar att utveckla med ett helt nytt kontorskoncept och nya bostäder.

> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

Som i alla våra städer handlar framtiden om en förtätning av stadskärnan. Under 2019 fortsätter vår projektering kring kvarteret Polaris, på Torggatan, där vi planerar att bygga bostäder. Vi kommer att lägga stort fokus på att vårda och bygga närmare relationer med våra befintliga hyresgäster. Genom att effektivisera och skapa inspirerande verksamhetsytter ska vi ge goda förutsättningar för dem att växa. Vi vill även verka för att fördjupa samarbetet och relationerna med kommunen och de samarbetspartner vi har i Skellefteå där det finns ett gemensamt intresse för utveckling.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900-1 400	6,75-7,75
	B-läge	800-1 175	7,75-9,00
Butik	A-läge	1 400-2 500	6,25-7,00
	B-läge	900-1 400	6,50-7,50
Lager/ industri	A-läge	400-1 000	7,00-9,00
	B-läge	250-600	8,00-11,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

77 830

Befolkning i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

0,6%

Befolkningstillväxt 2018 i kommunen

6,2%

Arbetslöshet i kommunen

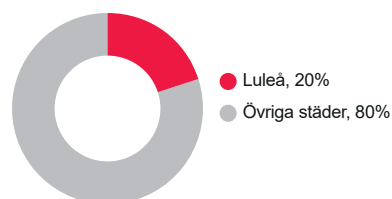
> Smedjan Galleria, Luleå.

> LULEÅ

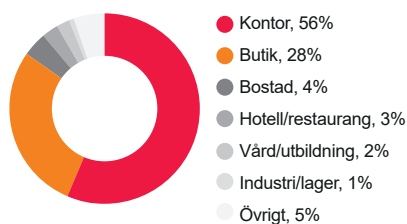
Luleå, den moderna kuststaden i norr, har en fantastisk skärgård sommartid och mängder av aktiviteter på isen vintertid. Det här är staden med en stadig invånartillväxt, ett tekniskt universitet som lockar de allra främsta och en stark och stadigt växande besöksnäring.

Vi tar en aktiv och drivande roll i Luleås stadsutveckling. Vi förtätrar centrum med fler bostäder och nya moderna kontor, samt fortsätter utvecklingen av våra tre citygallerior för att skapa framtidens mötesplatser i Luleå.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



28 ST
FASTIGHETER



205 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA



4 053 MKR
MARKNADSVÄRDE

JOHAN LÅNG OM VÅR MARKNAD LULEÅ



> Johan Lång, affärschef Luleå.

> VAD GÖR LULEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

Luleå har en stadig befolkningstillväxt och det sker utveckling och förnyelse på alla håll. Kommunen har en tydlig politik som driver och möjliggör utveckling. Från att ha varit en renodlad industristad är Luleå nu en modern stad med en bra mix av industriföretag och tjänsteföretag. Dessutom är besöksnäringen en stark motor, med en ständigt ökande turism och fullbokade hotell.

> VAD GÖR LULEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR FÖRETAG OCH DETALJHANDEL?

Luleå är en otroligt vacker stad, omringad av vatten och med en unik skärgård. Vi har en hög tillgänglighet tack vare täta avgångar med både

tåg och flyg. Vi har ett levande centrum med tre gallerior, med en bra mix av butiker, högklassiga restauranger och mötesplatser. Staden har också en tydlig strategi för uppdelningen mellan externhandel och centrumhandel, så att de ska komplettera varandra.

Luleå är dessutom en fantastisk idrottsstad, med lag i de högsta ligorna inom både basket och hockey.

> HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

I Luleå har vi ett väl fungerande samarbete mellan näringsliv, kommun och universitet (Triple Helix). Ett tydligt exempel på det är vårt arbete rörande Luleå Science Park där vi har skapat ett gemensamt bolag som ska driva utvecklingen av parken.

Vi är också delägare och sitter i styrelsen i Visit Luleå. Genom att driva utveckling av handel och turism gör vi Luleå till en mer attraktiv stad. Stadsutveckling helt enkelt.

> VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I LULEÅ UNDER 2018?

Som ett led i stadsutvecklingsstrategin har vi under 2018 utvecklat Strand galleria. Genom att flytta upp handel till gatuplan och göra plats för ett gym i källarplan har vi skapat en modern mötesplats och handelsplats.

Under 2018 har vi även utvecklat nya moderna kontorslokaler åt bland annat Försäkringskassan IT, Pöry och ALS Scandinavia.

Att vi var med och startade Luleå Science Park AB, som också hyr av oss, är självklart också en viktig händelse under året. Luleå Science Park AB ska arbeta aktivt med etableringar till scienceparken, förbättra utbudet av tjänster i området samt göra området till en dynamisk och levande plats som ger mervärden för dem som sitter där.

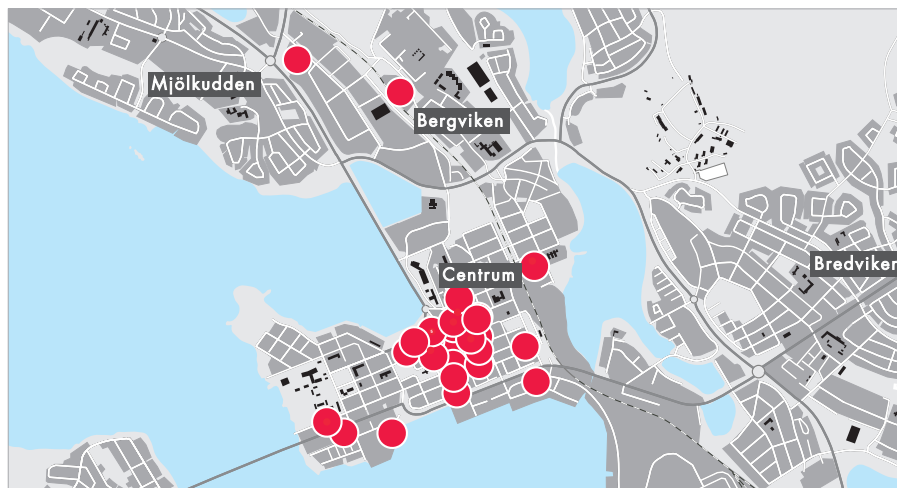
> HUR SER SATSNINGEN UT 2019 OCH FRAMÅT?

För oss handlar de kommande åren till stor del om förtätning, något som är väldigt viktigt för oss med tanke på vår position i staden. Vi planerar bland annat att bygga 80-100 centralt belägna bostäder i vår fastighet Tjädern, samt utveckla vår fastighet Biet med fler lokaler och bostäder. Vi ska även fortsätta utvecklingen av de tre gallerierna; Strand, Shopping och Smedjan. I första hand planerar vi att se över och utveckla galleria Shopping som destination.

Vi kommer även att hjälpa våra hyresgäster Trafikverket och Länsstyrelsen att anpassa sina lokaler så att de stöder deras arbetssätt på ett ännu bättre sätt.

Avslutningsvis kommer vi naturligtvis att fortsätta vårt kontinuerliga arbete med att skapa en ännu bättre mix av butiker, restauranger och caféer i centrala Luleå. Det ser vi som vårt ansvar i rollen som den största privata fastighetsägaren på orten.

> VÅRA FASTIGHETER



MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING¹

		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 500-2 300	5,25-6,50
	B-läge	1 000-1 500	6,00-7,00
Butik	A-läge	1 800-3 600	5,75-6,75
	B-läge	1 200-2 000	6,00-7,00
Lager/ industri	A-läge	700-1 200	6,75-8,25
	B-läge	500-800	8,00-10,00

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



EKONOMISK REDOVISNING

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se sidorna 65–72. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Ett index över hållbarhetsrapporten finns på sidan 57.

VERKSAMHETEN

Vi är ett av Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 20 802 mkr (19 457). Fastighetsbeståndet är beläget i tio städer och består av kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen.

Vår strategi är stadsutveckling. Det innebär att vi vill skapa Sveriges mest attraktiva platser. Det gör vi genom att bedriva förvaltning, förädling och nyproduktion av fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Verksamheten var under 2018 organiserad i sex affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå/Umeå, Luleå och huvudkontoret är placerat i Östersund.

Fastighetsbeståndet finns i flertalet segment med övervägande fokus på kontor, handel och bostäder. Vi är påverkade på olika sätt av svensk ekonomi, fastighets-

och hyresmarknaden, finansmarknaden samt respektive delmarknad och segment. För ytterligare information kring våra marknader, se sidorna 32–53.

Under året har 11 fastigheter (40) till ett värde av 420 mkr (5 144) förvärvat och 20 fastigheter (15) till ett värde av 450 mkr (239) avyttras. Fastighetstransaktioner genomförs för att förädla vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbudande i linje med vår strategi.

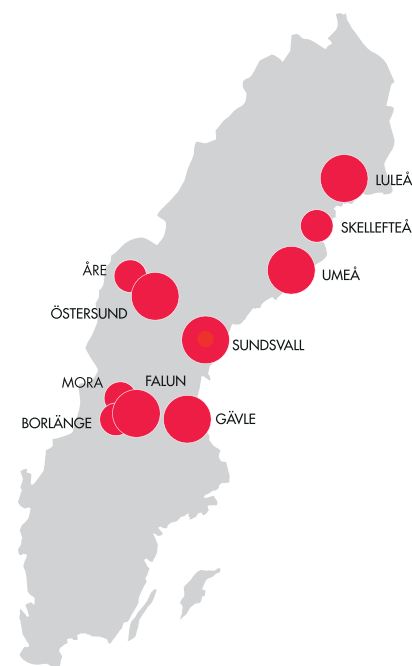
Möjliga och befintliga byggrätter uppgick den 31 december 2018 till cirka 150 000 kvm BTA med en potentiell investeringsvolym om cirka 4 000 mkr. Dessa utgör grunden i projektportföljen. Under 2018 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade till bostadsrättsprojektet Falan 24 i Falun. Under 2019 kommer två hotellprojekt startas under första halvåret, ett i Sundsvall och ett i Umeå. Hyresavtal är tecknade för båda projekten.

Utöver projektportföljen investerar vi löpande i fastighetsutveckling i befintligt bestånd genom om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan.

Finansiella mål

De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen för 2018 var:

- Soliditet om minst 30 procent.
- Belåningsgrad om maximalt 60 procent.
- Avkastning på eget kapital över 12 procent.



För 2018 uppnådde vi de finansiella målen. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 37,2 procent (34,9) i koncernen och 24,8 procent (22,7) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen om 3,00 kr per aktie (2,90) blir soliditeten per den 31 december 2018 35,3 procent (33,6) i koncernen och 21,7 procent (20,4) i moderbolaget.

Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet anställda uppgick per den 31 december 2018 till 158 personer (156), varav 63 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 104 personer (106), arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. För mer information se sidan 29.

För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer,

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET

Balansposter och nyckeltal

	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Skellefteå/ Umeå	Luleå	Diös- koncernen
Antal fastigheter	44	33	55	117	53	28	330
Uthyrningsbar area, tkvm	264	147	234	305	310	205	1 464
Investeringar, mkr	135	86	93	124	96	143	677
Verkligt värde, mkr	2 805	1 971	3 424	3 554	4 994	4 053	20 802
Hyresvärde, mkr	304	207	325	356	414	330	1 936
Överskottsgrad, %	63	63	62	60	68	69	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	92	93	95	91

¹ Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten. Samtliga anställda omfattas av vår vinstandelsstiftelse Grunden, där avsättning sker baserat på en kombination av årets resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Avsättning till vinstandelsstiftelsen är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2018 har avsättning skett med totalt 2 026 tkr (1 960). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 214 000 Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72.

Hållbarhet

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi arbetar aktivt för att förändra vårt eget beteende som bidrar till positiv påverkan, och i förlängningen inspirerar och motiverar våra intressenter att göra detsamma. Vårt hållbarhetsarbete är därför integrerat i den löpande rapporteringen för hela verksamheten. Vi har upprättat en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen som omfattar Diös Fastigheter (publ) och dess samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapportens innehåll återfinns på sidan 57. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 114–115.

Utdelning

Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till cirka 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, om inte investeringar eller

bolagets finansiella ställning i övrigt motive-
rar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,00 kr per aktie (2,90), vilket motsvarar en utdelning om 49,7 procent av det utdelningsbara resultatet (49,5). För mer information, se vinstdisposition och vinstutdelning på sidan 103.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten kommer under 2019 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vår fortsatta strategi är stadsutveckling vilket innebär att vi utvecklar våra fastigheter på ett hållbart sätt för att möjliggöra tillväxt. Under 2019 kommer nyproduktion av ett hotell på fastigheter Noten i Sundsvall och ett hotell på fastigheten Magne i Umeå att påbörjas. Produktionstiden är mellan 2,5–3,5 år och innebär en total investering om cirka 800 mkr.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom IT, ekonomi och finans, hr, hyresadministration och kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 164 mkr (170) och resultatet efter skatt till 602 mkr (436). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 600 (300) och erhållna koncernbidrag med 11 mkr (154). Intäkterna består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

AKTIEN OCH ÄGARE

Vår aktie är noterade på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till

269 024 276 kr (269 024 276) och antalet aktier till 134 512 438 st (134 512 438). En aktie motsvarar en röst på årsstämman. De största ägarna är AB Persson Invest med 15,4 procent av innehav och röster och Backahill Inter AB med 10,5 procent av innehav och röster.

Årsstämman 2018 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. För mer information kring beslut på årsstämman se bolagsstyrningsrapporten sidorna 65–72.

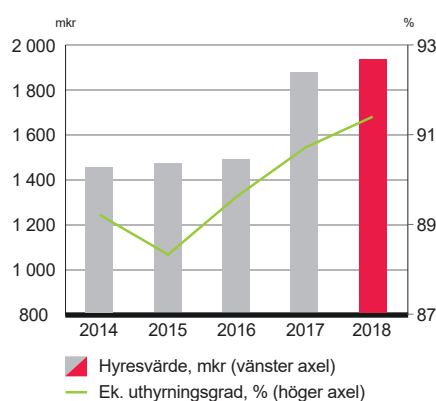
FÖRÄNDRADE REGELVERK/ FÖRÄNDRADE SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels att inkomstskatten stegvis kommer att sänkas från tidigare 22 procent till 20,6 procent. Vi har per den 30 juni 2018 omvärderat den uppskjutna skatteskulden enligt de nya skattesatserna vilket har gett en positiv engångseffekt för året om 75 mkr. Med vårt starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, men vid stigande räntor kommer det få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

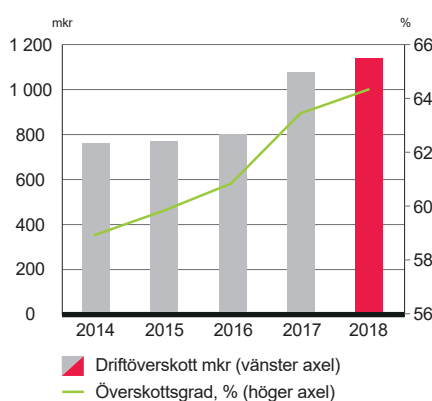
HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 28.

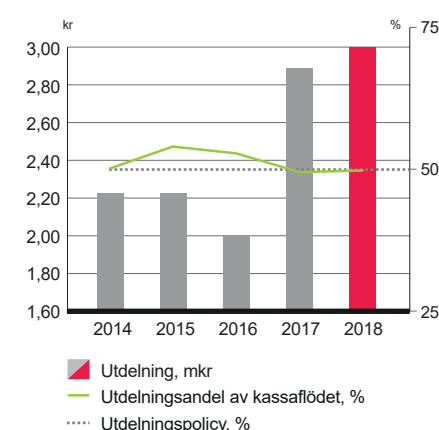
HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



> VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Q1

- > Vi tillträdde tidigare kommunicerade förvärv av två fastigheter i Skellefteå.
- > Byggstarten beslutades för lägenheterna i Brf Årummet Falun till april.
- > Vi avyttrade fyra fastigheter i Ljusdal.
- > Resultatet belastades av ökade vinterrelaterade kostnader.

Q2

- > En avsiktsförklaring tecknades med Nordic Choice Hotels om att bygga ett hotell i kvarteret Magne i centrala Umeå. Hotellet blir ett fullskaligt Clarion-hotell med cirka 280 rum med bland annat konferensfaciliteter och skybar.
- > Fastigheten Vale 18 i centrala Umeå förvärvades och tillträdde.

Q3

- > Vi förvärvade 5 centrala samfällsfastigheter och avyttrade 13 industri- och bygghandelsfastigheter i Gävle.
- > Vi avyttrade en kommersiell fastighet i centrala Malung.
- > Vi köpte en central kontorsfastighet och sålde en industrifastighet, båda i Gävle.
- > Ett räntederivat förföll vilket medförde att den genomsnittliga finansieringsräntan sjönk ytterligare.

Q4

- > Affärsenheten Skellefteå bildades och affärschef Maria Fjellström anställdes. Skellefteå redovisas som egen affärsenhet från 1 januari 2019.
- > Vi förvärvade tre centrala fastigheter i Östersund. En av fastigheterna bestod av enbart byggrätter.
- > Vi avyttrade en fastighet i Bräcke.

> HÅLLBARHETS RAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I tabellen nedan anges hänvisningar till hållbarhetsrapporten som upprättas enligt Årsredovisningslagen. Hänvisningar utöver sidanvisningar i denna rapport, refererar till vår hållbarhetsbilaga som återfinns på dios.se/investerare.

	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
> AFFÄRSMODELL	8-9, 16-18, Så skapar vi värde, Vår strategi, Våra relationer, Ansvarsfullt företagande				
> POLICY OCH RESULTAT AV POLICYN	18 Ansvarsfullt företagande Hållbarhetsbilaga	18 Ansvarsfullt företagande Hållbarhetsbilaga	18 Ansvarsfullt företagande Hållbarhetsbilaga	18 Ansvarsfullt företagande Hållbarhetsbilaga	18 Ansvarsfullt företagande Hållbarhetsbilaga
> VÄSENTLIGA RISKER OCH HUR DESSA HANteras	60-64 Risker och riskhantering	60-64 Risker och riskhantering	60-64 Risker och riskhantering	60-64 Risker och riskhantering	60-64 Risker och riskhantering
> RESULTATINDIKATORER	10-11, 20-24 Mål och måluppföljning Fastighetsbestånd Hållbarhetsbilaga	10-11, 29, Mål och måluppföljning Medarbetare Hållbarhetsbilaga	18-19, 29 Ansvarsfullt företagande Medarbetare Hållbarhetsbilaga	18-19, 29 Ansvarsfullt företagande Medarbetare Hållbarhetsbilaga	18-19, 29 Ansvarsfullt företagande Medarbetare Hållbarhetsbilaga

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

FINANSIERING

Den finansiella styrkan har under året ökat. Soliditeten ökade till 37,2 procent och räntetäckningsgraden till 5,9 ggr. Stabila finansieringslösningar, ökad närvaro på kapitalmarknaden och en av branschens lägsta finansieringsräntor har under året gett goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

KAPITALSTRUKTUR

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv då tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling. Tillgångarna utgörs i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Kapitalstrukturens fördelning beror på stabiliteten i bolaget, typ av fastigheter, riskaversion från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskravet från ägarna. Även faktorer som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar.

EGET KAPITAL

Eget kapital enligt balansräkningen uppgick till 7 839 mkr (6 887) och balansomslutning

uppgick till 21 057 mkr (19 708) vilket ger en soliditet om 37,2 procent (34,9) per den 31 december. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 (134 512 438) där alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder i form av banklån, obligationer och certifikat uppgick per den 31 december till 11 099 mkr (11 104 mkr). Belåningsgraden, det vill säga andelen räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, uppgick till 53,4 procent (57,1). Nettoskulden i förhållande till EBITDA visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Nyckeltalet uppgick per årsskiftet till 10,5 (11,0), vilket är bland det starkaste i branschen och visar på vårt starka kassaflöde.

Banklån

Den huvudsakliga finansieringskällan banklån utgjorde 42 procent (47) av balansomslutningen. Lånen är tecknade med fem nordiska banker och rymmer revolverande krediter, periodlån och outnyttjade kreditavtal. De outnyttjade kreditavtalen om 1 480 mkr (1 754) 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, Fabega AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN-programmet, med pantbrev i fastigheter som säkerhet, har en total utestående lånevolym om 9 446 mkr (9 172) där Diös volym uppgår till 1 240 (1 206).

Certifikatprogram

Certifikatprogrammet är ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr. Per den 31 december 2018 uppgick utestående certifikat till 1 090 mkr (600) med löptider om max 12 månader. Programmet etablerades under november 2017 och har säkerställda backupfaciliteter i bank för att hantera refinansieringsrisken.

ÖVRIGA SKULDER

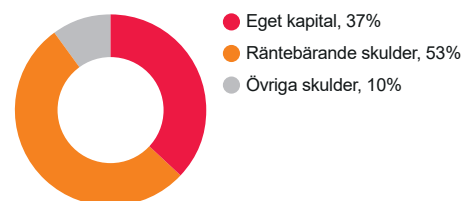
Övriga skulder i form av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda hyror, checkräkningskredit och upplupna räntekostnader uppgick till 2 119 mkr (1 717), vilket motsvarar 10 procent (9) av balansomslutningen.

FINANSPOLICY

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	53,4%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	5,9 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	792 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	37,2%

Finanspolicyen är fristående från de finansiella målen varför vissa avvikelser förekommer.

KAPITALSTRUKTUR



FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumenten består per den 31 december av räntetak vars syfte är att skydda mot högre räntekostnader i händelse av stigande marknadsräntor och således finansieringsräntor. Av koncernens totala räntebärande skulder omfattas 4 000 mkr (4 600) av räntetak med en återstående genomsnittlig löptid på 1,8 år (2,6). Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 31 december 2018, skulle bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,3 procentenheter medan värdet på de finansiella instrumenten hade ökat med 1 mkr (7). Under året har en ränteswap med ett nominellt belopp om 600 mkr förfallit. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Marknadsvärdet för de finansiella instrumenten uppgick till 0,5 mkr (-16). Se not 21.

➤ Ränteswap

Basen i ränteswappar är en rörlig ränta med 3 mån Stibor som byts mot en fast årlig ränta. Under 2018 har en ränteswap med ett nominellt belopp om 600 mkr (1 600) förfallit där den fasta årliga räntan uppgick till 3,7 procent (1,9–3,7). Per den 31 december 2018 finns inga utestående ränteswappar.

➤ Räntetak

Räntetaken, som innebär ett tak på den rörliga räntan utifrån 3-månaders Stibor, omfattade en nominell volym om 4 000 mkr (4 000). Takräntan uppgick i genomsnitt till 2,7 procent.

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 finansiella instrument och lånelöften, uppgick till 1,6 procent (1,8). Under året utökades, omförhandlades och förlängdes delar av låneportföljen vilket resulterade i minskade räntekostnader. Årets räntetäckningsgrad om 5,9 ggr (5,3) överträffar väl det finansiella målet om 1,8 ggr. Lånens genomsnittliga räntebindingstid, inklusive derivat, uppgick till 1,4 år (2,5). Genomsnittlig kapitalbindingstid uppgick till 2,0 år (2,4).

SÄKERHETER

Pantbrev i fastigheter utgör den största säkerheten vid finansiering. Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet uppgick till 12 107 mkr (12 101). Därutöver lämnades säkerhet i form av aktier och andelar i fastighetsägande

dotterbolag samt moderbolagsborgen i Diös Fastigheter AB. Andelen säkerställd finansiering utgör 52,7 procent i förhållande till totala tillgångar.

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick till 0 mkr (32) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 198 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

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.

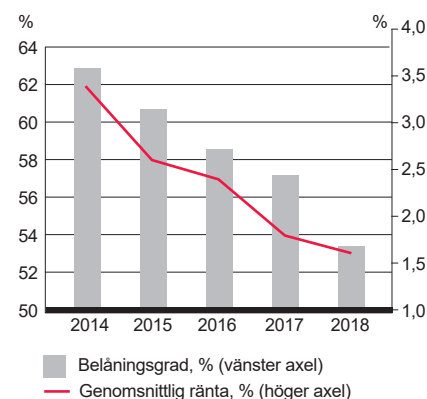
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2019	3 508	0,9	2 418	2 418
2020	7 371	1,3	6 109	5 609
2021	220	0,4	220	220
2022	-	-	3 135	2 155
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 099	1,1	12 579	11 099
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 480	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
TOTALT		1,2		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2018-12-31.

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

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



> RISKER OCH RISKHANTERING

Vår förmåga att på ett effektivt sätt identifiera och hantera risker är avgörande för vår möjlighet att skapa högsta möjliga värde för våra intressenter. Risker kan uppkomma i alla delar av verksamheten och kan komma från både interna och externa faktorer. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Vd och koncernledningen är ansvariga för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet samt att rutiner och processer finns på plats och följs. Vårt riskuniversum är uppdelat i tre områden; strategiska, operativa och finansiella risker.

> STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker kan påverka vår möjlighet att utföra våra affärsstrategier, nå våra långsiktiga mål och skapa värde för våra intressenter. I de strategiska riskerna ingår både externa och interna faktorer. Dessa risker identifieras och hanteras av styrelse och koncernledning och behandlas vanligtvis på styrelsemöten.

>>> OMVÄRLDSRISKER

RISK	HANTERING
Många risker kommer från vår omvärld. Politiska och makroekonomiska risker kan få direkt eller indirekt effekt på vår marknad och på fastighetsbranschen. Globala trender kan ändra behov och beteenden hos hyresgäster.	En decentraliserad organisation med lokal närvaro kan anpassa verksamheten efter nya förutsättningar på ett effektivt sätt. Ett starkt kassaflöde medför att kapital kan investeras där behov uppstår. Nära relationer med våra hyresgäster fångar snabbt nya beteenden och en förändrad efterfrågan.

>>> KONKURRENS

RISK	HANTERING
Alla våra marknader är utsatta för konkurrens. Att vårt erbjudande blir obsolet i förhållande till andra fastighetsägare/hyresvärdar är en risk.	Ett centralt beläget bestånd där möjligheten till nyskapande av nya ytor är begränsad minskar risken för konkurrens från nyproduktion. Hög kvalitet i vårt bestånd, god lokalkännedom och hög investeringskapacitet bidrar till konkurrenskraft. Vår storlek medför att vi kan agera som hovleverantör vid etableringar i alla våra städer.

>>> HÅLLBART FÖRETAGANDE

RISK	HANTERING
Affärsmodellen och strategier måste vara hållbara, tydliga och långsiktigt lönsamma för att verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt och hållbart sätt.	Affärsmodellen och affärsplanen följs löpande upp av styrelse och koncernledning. Det gör även hållbarhetsstrategin som omfattar vägval för ansvarsfullt företagande, hållbar förvaltning, hållbar stadsutveckling och arbetsgivarvarumärke. Vi ska ta vårt ansvar så att målen inom Agenda 2030 uppnås.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 157/-1 159
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+562/-561
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+1 231/-1 455
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+411/-421
Vakansgrad	-/+1,0%-enhet	+/-237

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	19 241	20 802	22 362
Soliditet, %	32,2	37,2	41,6
Belåningsgrad, %	57,7	53,4	49,6

OPERATIVA RISKER

I de operativa riskerna inkluderas de risker som kan ha en direkt negativ inverkan på resultat och finansiell ställning och på affären på både kort och lång sikt. Dessa risker identifieras och hanteras löpande av styrelse, ledning och respektive affärsenhet.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

RISK	HANTERING
Risker är fastigheternas geografiska läge, sammansättning av lokaltyper och fastigheternas tekniska status. Verksamhet i orter med begränsade framtidsutsikter kan innebära en exitrisk.	Affärsmodellen är utvecklad utifrån bolagets stadsutvecklingsstrategi där en del är att koncentrera fastighetsportföljen till centrumlägen i tillväxtstäder. Resultatet är minskade värdefluktuationer och låg vakansgrad tack vare stabil efterfrågan. Fastigheter i attraktiva lägen möter högre efterfrågan vilket hanterar exitrisken.

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 tillväxtstäder. Den väl balanserade hyreskontraktsstrukturen minskar risken för stora omedelbara vakanser och uteblivna hyresintäkter. Fastighetsvärderingarna görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

FÖRVÄRV AV BOLAG OCH FASTIGHETER

RISK	HANTERING
Målet med förvärvsverksamheten är att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen. Risker vid förvärv är att göra felaktiga bedömningar av mervärden, synergieffekter och den tekniska statusen.	Vår förvärvsstrategi minskar risken för felbeslut och överraskningar. Vid varje förvärv genomförs omfattande ekonomiska och juridiska genomgångar och fastighetsbesiktningar för att genomlysas verksamheten och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi genomför löpande makro- och mikroanalyser.

INVESTERINGAR

RISK	HANTERING
Syftet med genomförda investeringar är att uppnå en ökad kvalitet i fastighetsbeståndet, energieffektiviseringar, en högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden samt ett högre fastighetsvärde.	Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet. All upphandling sker i konkurrens. Avtal tecknade innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader.

HYRESINTÄKTER

RISK	HANTERING
Kontrakterade hyresintäkter är beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och ortens ekonomiska tillväxt, nyproduktion, övrig konkurrens och efterfrågan påverkar uthyrningsgraden och därmed hyresintäkterna.	En stor och diversifierad fastighetsportfölj med en välbalanserad hyresgäststruktur minskar risken för lägre hyresintäkter om en enskild hyresgäst, bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Merparten av alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation. Betalningsinställelse hanteras i vissa fall av moderbolagsborgen eller bankgaranti.

FASTIGHETSKOSTNADER

RISK	HANTERING
Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker.	Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturerings och/eller indexuppräknings i hyresavtalen. En aktiv hantering av elpriser 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 AGERANDE

>>> MILJÖ

RISK

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 bekosta åtgärder. Direkta eller indirekta utsläpp och avfall utgör en potentiell risk för varumärket, närmiljön och klimatet.

HANTERING

Genom att minska energiförbrukningen bidrar vi till de nationella och internationella miljömålen. Innan förvärv genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisiker. Försiktighetsprincipen tillämpas när risk för överkan på miljö och omgivning finns. Eventuella negativa miljöpåverkningar hanteras enligt interna rutiner och extern kompetens tas in vid behov. I dagsläget har vi ingen kännedom några omfattande miljökrav som kan komma riktas mot bolaget.

>>> SOCIAL

RISK

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

HANTERING

Obligatorisk utbildning gällande riktlinjer och policys bidrar till att tydliggöra den önskvärda företagskulturen och hantera arbetsvillkoren i hela värdekedjan. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetar-index) genomförs för att identifiera och hantera förbättrings- och utvecklingsområden. Löpande arbetsmiljöronder genomförs av en intern arbetsmiljögrupp.

>>> ETIK OCH AFFÄRSMÄSSIGHET

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.

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.

LAGAR OCH REGLER

>>> SKATTER, REGLER OCH BIDRAG

RISK

Förändringar som påverkar bolags-, fastighets- och mervärdesskatt, bostadsbidrag samt ränteavdrag kan medföra merkostnader.

HANTERING

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

Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom flera områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör uppenbara risker.

HANTERING

Vid otillräcklig intern kompetens tillfrågas extern expertis inom specifika områden. Tydliga rutiner och processer upprättas för att motverka fel och brister.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-19
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-38



INTERNA

»»» MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

RISK

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.

HANTERING

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

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.

HANTERING

Rutiner och riktlinjer upprättas för att öka förutsägbarheten och minska risken för fel. Fyraögonprincipen upprättas vid kontroll och godkännande av viktiga dokument. Se även bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72.

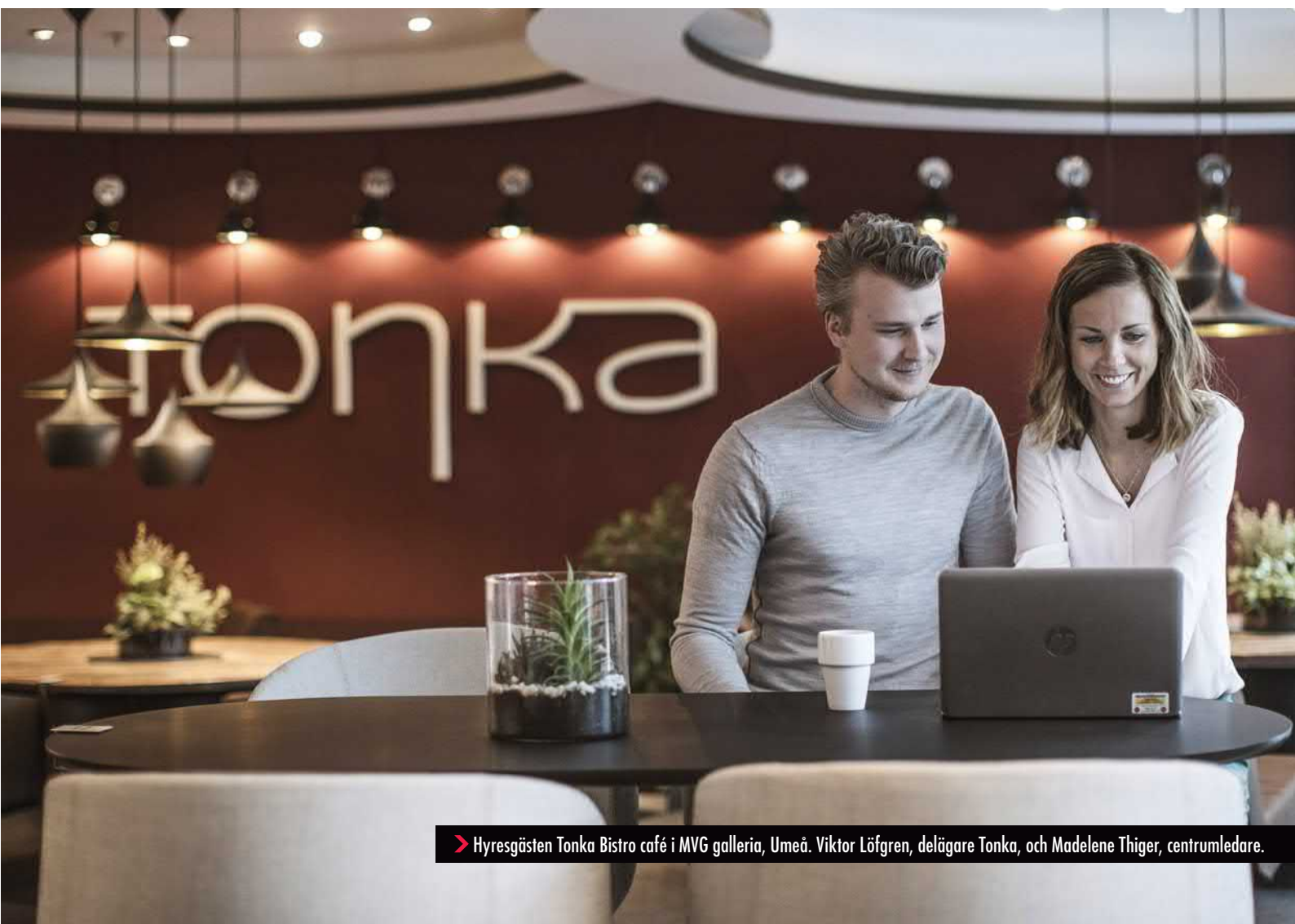
»»» IT-SYSTEM

RISK

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.

HANTERING

Genom kontinuerlig utvärdering och uppdatering av it-policyn styrs och begränsas risker i it-strukturen. Bolaget använder endast standardiserade it-system levererade av stabila leverantörer med gott renommé. Likaså utvecklas effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot. Se även bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72.



FINANSIELLA RISKER

De finansiella riskerna är betydande för ett fastighetsbolag och är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicy och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. För mer information se not 21 och 24.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

RISK	HANTERING
Försvårad eller fördyrad finansiering av bolagets kapitalbehov utgör en betydande risk som kan påverka både den finansiella situationen som möjligheten att investera enligt åtaganden.	Vår finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Omvärldsbevakning och goda relationer med banker och kapitalmarknad samt 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

RISK	HANTERING
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.

KAPITALSTRUKTUR

RISK	HANTERING
Relationen mellan eget kapital och skulder påverkar riskstrukturen då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt.	Via finanspolicyns mål avseende soliditet och belåningsgrad anpassas verksamheten genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil. Konjunkturen samt möjligheten till lönsamma investeringar påverkar kapitalstrukturen.

KREDITRISK

RISK	HANTERING
Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en risk.	Kreditriskerna begränsas i finanspolicy genom med vilka motparter och för hur stor volym ett avtal får ingås. Vid varje avtals ingång samt vid behov 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 2018

					Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	2,0	1,2 ¹	11 099	0,3	38	-
Derivatportfölj	1,8	-		0,5	0,0	0	+1
Låneportfölj inkl. derivat	1,4	2,0	1,2	--	0,3	38	+1

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

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 2018.

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 verksamheten 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 Koderna på några punkter:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.
- Oberoende valberedning. Valberedningen företräds av de fyra största ägarna och ska bestå av minst tre ledamöter som utses av

årsstämman. Majoriteten av ledamöterna ska vara i oberoende ställning till bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Koderna under 2018 och inte har några 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 vd:s 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.

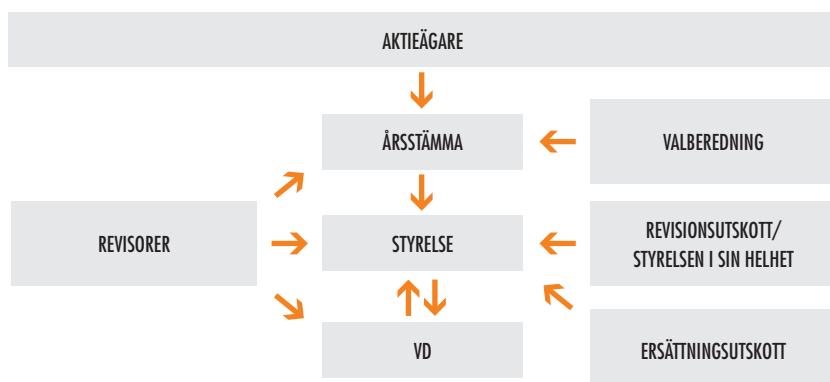
AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös 13 921 aktieägare som totalt ägde 134 512 438 aktier. Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 20,6 procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2018, var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent, Pensionskassan SHB Försäkringsförening 6,0 procent, Nordstjärnan AB med 5,0 procent och Bengtssons Tidnings AB med 5,0 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 54,1 procent av röster och kapital. Diös aktiekapital utgör lägst 149 Mkr och högst 596 Mkr. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

ÅRSSTÄMMA 2018

Årsstämman 2018 ägde rum den 24 april i Östersund. Vid stämman deltog 186 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 73 908 233, motsvarande cirka 55 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2017 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Anders Bengtsson, Ragnhild Backman, Anders Nelson samt nyvälja Eva Nygren.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,90 kr per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen. Avstämningsdag för första utbetalningen föresloggs den 26 april 2018 och





avstämningsdag för den andra utbetalning föreslogs den 26 oktober 2018.

- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2019.
- 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 en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 37 procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2018. 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 att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2019 hållit 3 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 företrädare inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2020 som ska tillämpas.

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 styrelse- ordförandens 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 företrädare, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägande per den 31 augusti 2018.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2018 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Backahill Inter AB), Carl Engström (Nordstjernan AB) och Stefan Nilsson (Pensionskassan SHB Försäkringsförening). Då Nordstjernan AB och Bengtssons Tidnings AB hade samma aktieinnehav, avstod

Bengtssons Tidnings AB sin plats i förmån för Nordstjernan AB. 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 årsboksut. 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, styrelse- ordförandens arbetsuppgifter samt revisions- frågor 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 24 april 2018 (och finns på dios.se). Under 2018 genomfördes 12 protokollförda styrelsemöten. Exempel på

Forts. på sidan 68

STYRELSEN

	Alder	Invald	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			Arvode, tkr
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	
Bob Persson, ordförande	68	2007	Beroende gentemot ägare	11/12	1/1	3/3	200
Anders Bengtsson, ledamot	55	2012	Beroende gentemot ägare	12/12	-	3/3	150
Eva Nygren, ledamot	63	2018	Oberoende	8/8	-	2/2	150
Ragnhild Backman, ledamot	55	2012	Oberoende	12/12	1/1	3/3	150
Anders Nelson, ledamot	49	2017	Beroende gentemot ägare	12/12	-	3/3	150
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	60	2012	Beroende gentemot bolaget	12/12	-	-	-
Maud Olofsson, ledamot ¹	63	2014	Oberoende	4/4	-	1/1	150

¹ Maud Olofsson avgick i samband med Årsstämman 2018-04-26.

Antal styrelsemöten 2018 utgörs av elva ordinarie möten samt ett konstituerande möte.



➤ Eva Nygren, styrelseledamot.

➤ STYRELSENS ÅRSPLANERING

STYRELSEMÖTE NOVEMBER

- Fastställande av budget
- Revisors avrapportering

STYRELSEMÖTE OKTOBER

- Fastställande av delårsrapport Q3
- Revisors avrapportering

STYRELSEMÖTE AUGUSTI

- Strategier och mål
- Verksamhetsmodell och organisation

STYRELSEMÖTE JULI

- Fastställande av delårsrapport Q2



STYRELSEMÖTE FEBRUARI

- Genomgång av helårsresultat
- Bokslutskommuniké

STYRELSEMÖTE MARS

- Fastställande av årsredovisning
- Börsregelverk
- Revisors avrapportering

STYRELSEMÖTE APRIL

- Fastställande av delårsrapport Q1
- Konstituerande styrelsemöte
- Styrelsens arbetsordning och firmateckning
- Vd-instruktion
- Fastställande av finans- och kreditpolicy

ÅRSSTÄMMA APRIL

STYRELSEMÖTE JUNI

- Inledande strategimöte



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.

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 2018 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet

har under 2018 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 fortlöpande förslag till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Rådet består av styrelse-representanterna Bob Persson och Anders Bengtsson, vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson samt finansansvarig Andreas Stattin Berg.

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 2018 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2019. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen 2018 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, Chef affärsstöd Kristina Grahn-Persson, Chef affärsutveckling Lars-Göran Dahl, Fastighetschef Henrik Lundmark samt Kommunikationschef Mia Forsgren. 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, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2018 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 incitaments-

program med möjlighet till rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer.

- Den rörliga ersättningen för vd och 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, Grunden, 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.

Ersättning för 2018

Vd erhöll en fast ersättning om 2 755 tkr, övriga förmåner om 368 tkr samt pensionsavsättning om 935 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 6 644 tkr, övriga förmåner om 401 tkr och pensionsavsättningar om 1 641 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem. 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.



➤ Hyresgästen Tromb, Anders Hallberg, vd, och Urban Olofsson, förvaltare i Råttan 17, Luleå.

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 kreditpolicyn. 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 2018 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, finansieringsavtal 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 Standards. Se sid 114 för mer information. Riktlinjer för hur värdeskapande hållbarhetsarbete bedrivs framgår bland annat i bolagets hållbarhetspolicy 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. Utöver detta har det också inrättats en visseblåsartjänst, "Vi vill göra rätt", som nås via koncernens hemsida. Visseblåsartjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affäretiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.



STYRELSE



➤ Tomas Mellberg, Anders Nelson, Eva Nygren, Anders Bengtsson, Ragnhild Backman och Bob Persson.

➤ 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: 200 000 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 deläggande 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: Representerar 14 095 354 aktier för Backahill Inter AB.

➤ Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Almi Företagspartner Mitt AB, samt ledamot i AB Övikshem, Castanum Förvaltning AB, Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 22 140 direktägda aktier.

➤ Eva Nygren

Styrelseledamot sedan 2018, född 1955.

Nuvarande funktion: Styrelseproffs.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Direktör Investeringar på Trafikverket, vd och koncernchef Rejlers, vd Sweco Sverige.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Brandkonsulten AB, styrelseledamot i Uponor OY, JM AB, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Tyréns AB och Nobelhuset AB. Tidigare styrelseledamot för Norrporten.
Utbildning: Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 350 direktägda aktier. Indirekt ägande om 1 150 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.

Samtliga aktieinnehav per den 31 december 2018.

KONCERNLEDNING



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

➤ 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: 15 540 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: 7 774 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.

➤ Mia Forsgren

Kommunikationschef sedan 2016, medlem i koncernledning sedan 2018, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. 15 år inom musikbranschen, senast som Marketing Director på Universal Music.

vd för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt vd för reklambyrå Ogilvy Destination. Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

Samtliga aktieinnehav per den 31 december 2018.



FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2018	2017
Hysesintäkter	3	1 436	1 376
Serviceintäkter	3	374	343
Totala intäkter		1 810	1 719
Fastighetskostnader	4	-670	-639
Driftöverskott		1 140	1 080
Central administration	5,6	-71	-73
Finansiella intäkter	7	8	5
Finansiella kostnader	8	-183	-190
Förvaltningsresultat		894	822
Värdeförändring fastigheter	9	687	412
Värdeförändring derivatinstrument	8, 21	16	27
Resultat före skatt		1 597	1 261
Aktuell skatt	10	-90	-43
Uppskjuten skatt	10	-166	-189
ÅRETS RESULTAT		1 341	1 029
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 338	1 027
Resultat hänförligt till minoriteten		3	2
Summa		1 341	1 029

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2018	2017
Årets resultat	1 341	1 029
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 341	1 029
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 338	1 027
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3	2
Summa	1 341	1 029

DATA PER AKTIE ¹	2018	2017
Resultat efter skatt per aktie, kr	9,94	7,78
Genomsnittligt antal aktier, tusental	134 512	132 041
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	134 512	134 512
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	3,00 ²	2,90

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.



KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNING

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 1 936 mkr (1 875) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 151 mkr (153). De totala intäkterna uppgick till 1 810 mkr (1 719) och i jämförbart bestånd ökade de kontrakterade hyresintäkterna med 3 procent jämfört med föregående år. Det motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). Vakansen minskade och uppgick 8 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent för (14) för vakant area. Nettouthyrningen för året uppgick till 10 mkr (55).

SERVICEINTÄKTER

Serviceintäkter uppgick till 374 mkr (343) och bestod av intäkter avseende taxebundna delar (exkl fastighetsskatt) och fastighetskötsel samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 670 mkr (639). Av fastighetskostnaderna utgjorde 13 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna var fortsatt låga och uppgick till 8 mkr (6) vilket motsvarar 0,4 procent (0,4) av de totala intäkterna.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 1 140 mkr (1 080) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (64). Det förbättrade driftöverskottet förklaras främst av en förbättrad uthyrningsgrad, genomförda transaktioner och god kostnadskontroll. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,1 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION OCH FINANSNETTO

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 71 mkr (73). För 2017 ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv. Årets finansnetto uppgick till -175 mkr (-185). De finansiella kostnaderna minskade till -183 mkr (-190), trots en högre volym räntebärande skulder, då den genomsnittliga räntenivån minskade till 1,6 procent (1,9). De finansiella intäkterna uppgick till 8 mkr (5).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat uppgick till 894 mkr (822) vilket är en ökning med 9 procent. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 3,8 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den positiva värdeförändringen om 687 mkr (412) bestod av realiserade värdeförändringar uppgående till 678 mkr (402) och realiserade värdeförändringar uppgående till 9 mkr (10). Den positiva realiserade värdeförändringen förklaras främst av förbättrade driftnetton. Den genomsnittliga värderings-yielden uppgick vid utgången av året till 5,97 procent (6,08). Värdeförändringen motsvarade 3,3 procent (2,1) av marknadsvärdet.

Föregående års realiserade värdeförändring av fastighetsbeståndet påverkades av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Under året förvärvades 11 fastigheter (40) och 20 fastigheter (15) avyttrades.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av finansiella instrument är värderad till verkligt värde. Realiserade värdeförändringar för de finansiella instrumenten var positiv och uppgick till 16 mkr (27) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 597 mkr (1 261). Resultatförbättringen förklaras främst av ökade fastighetsvärden och förbättrade intäkter.

SKATT

Aktuell skatt uppgick till -90 mkr (-43), vilken främst är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året har varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag samt av skatt uppkommen i samband med fastighetstransaktioner i handels- och kommanditbolag. Uppskjuten skatt uppgick till -166 mkr (-189) efter en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt med 75 mkr hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 341 mkr (1 029).

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2018	2017
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	20 802	19 457
Immateriella anläggningstillgångar	12	1	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	3	4
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		20 806	19 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	6	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	5	4
Reversfordringar		39	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	40
Summa anläggningstillgångar		20 856	19 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	37	34
Övriga fordringar		134	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	40
Summa kortfristiga fordringar		201	173
Kassa och bank		-	32
Summa omsättningstillgångar		201	205
SUMMA TILLGÅNGAR		21 057	19 708

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2018	2017
Eget kapital	19		
Aktiekapital		269	269
Tillskjutet kapital		3 513	3 513
Balanserad vinst		4 008	3 059
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		7 790	6 841
Innehav utan bestämmande inflytande	19	49	45
Summa eget kapital		7 839	6 887
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 353	1 197
Övriga avsättningar	20	9	9
Skulder till kreditinstitut	21	8 681	9 038
Summa långfristiga skulder		10 043	10 244
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	2 418	2 066
Checkräkningskredit	21	198	-
Leverantörsskulder		55	35
Derivatinstrument	21	0	16
Övriga skulder		127	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	377	396
Summa kortfristiga skulder		3 175	2 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 057	19 708

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2018 av 330 fastigheter (339) med en total uthyrningsbar area om 1 464 tkvm (1 553). Marknadsvärdet uppgick till 20 802 mkr (19 457). Innehavet bestod av 94 procent (94) kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala fastighetsvärdet per lokalslag: 54 procent (53) kontor, 29 procent (30) butik, 2 procent (4) lager/industri och

9 procent (7) övrigt. Bostäder utgjorde 6 procent (6) av innehavet.

Fastigheternas värdeförändring

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 1 345 mkr (5 774). Investeringarna i ny, om- och tillbyggnad för året summerade till 677 mkr (505). Fastigheter till ett värde om 420 mkr (5 094) förvärvades och fastigheter till ett värde om 441 mkr (227) avyttrades och har påverkat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp. Värdeförändringarna uppgick till 687 mkr (412), varav 9 mkr (10) var realiserat och 678 mkr (402) var orealiserat.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

KONCERNEN		
Mkr	2018	2017
Ingående bokfört värde	19 457	13 683
Förvärv	420	5 094
Investeringar i befintliga fastigheter	677	505
Försäljningar	-441	-227
Värdeförändring	678	402
Omklassificeringar	10	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	20 802	19 457

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.

Avseende projektfastigheter som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering är bedömningar om framtida kassaflöde och den prislägningsnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor.

Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 15 124 mkr och innefattar 115 fastigheter 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, samt de delar av huvudportföljen som inte genomgår externvärdering, internvärderas kvartalsvis med bistånd av Savills. En enhetlig värderingsmetodik och modell används vid både extern- och internvärdering.

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, 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 fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från Savills. I värderingsmodellen har en långsiktig vakansgrad bedömts till mellan 1,7 och 14,3 procent beroende på fastighetstyp, läge, kvalitet m.m. Inflationen har bedömts till 2 procent, vilket är i linje med Riksbankens långsiktiga mål.

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 19 241–22 362 mkr.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2018-12-31					2017-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSENHET

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2018-12-31, mkr	Marknadsvärde 2017-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/ förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, värdering, %
Dalarna	2 805	2 647	6,0	158	135	-15	34	8,9	6,8
Gävle	1 971	2 046	-3,7	-75	282	-418	61	8,1	6,0
Sundsvall	3 424	3 234	5,9	190	93	-	95	8,1	5,9
Äre/ Östersund	3 554	3 258	9,1	296	211	-8	93	8,2	6,1
Skellefteå/ Umeå	4 994	4 494	11,1	500	234	-	264	7,8	5,7
Luleå	4 053	3 777	7,3	276	143	-	132	7,8	5,7
TOTALT	20 802	19 457	6,9	1 345	1 097	-441	678	8,2	6,0



OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kassa och bank uppgick till 0 mkr (32). Övriga omsättningstillgångar utgjordes av kundfordringar, övriga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

EGET KAPITAL

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 7 839 mkr (6 887) respektive 21 057 mkr (19 708) vilket ger en soliditet om 37,2 procent (34,9).

Avkastningsmålet på eget kapital för 2018 var att överstiga 12 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,2 procent (18,3) och översteg därmed avkastningsmålet om >12 procent (5,9). Justerat för orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat, samt för uppskjuten skatt, uppgick avkastningen på eget kapital till 11,6 procent (14,7) för 2018.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 1 353 mkr (1 197). Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (21). I övrigt finns obeskattade reserver om 245 mkr (123). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 288 mkr (5 339), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 502 mkr (3 263). Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningsekonskvensen bedöms uppstå.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgick till 11 099 mkr (11 104) och bestod av räntebärande skulder i form av banklån, obligationer och certifikat.

Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,5)

inklusive lånelöften per 31 decemeber. Den faktiska årliga genomsnittsräntan för 2018, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,6 procent (1,9). Under året utökades, omförhandlades och förlängdes delar av låneportföljen vilket resulterade i minskade räntekostnader.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive derivat, uppgick till 1,4 år (1,4). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,4).

DERIVATINSTRUMENT

Marknadsvärdet av derivatinstrument uppgick till 0,5 mkr (-16) där förändringen från föregående år beror på tidseffekten.







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 2016	74 729	149	1 820	2 301	43	4 313
Arets 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
Arets totalresultat efter skatt				1 338	3	1 341
Kontantutdelning				-390		-390
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	134 512	269	3 513	4 007	49	7 839

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 140	1 080
Central administration		-71	-73
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	2
Erhållen ränta		8	4
Erlagd ränta		-185	-219
Betald skatt		-90	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		804	751
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-35	82
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		31	-142
Summa förändring av rörelsekapital		-4	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten		800	691
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-557	-502
Förvärv av fastigheter		-371	-2 581
Avyttring av fastigheter		443	240
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-495	-2 843
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-390	-269
Nyemission		-	1 802
Nyupplåning räntebärande skulder		312	3 168
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-457	-2 502
Förändring av checkräkningskredit		198	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	-337	2 184
ARETS KASSAFLÖDE		-32	32
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN ¹		32	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ¹		0	32

¹ Likvida medel består av kassa och bank.



➤ Hyresgästen Stadium, Micke Jonsson butikschef, med Emelie Kjellner, centrumledare, Katten 14, Luleå.

➤ KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH EMISSION

Aktiekapitalet per 31 december 2018 uppgick till 269 024 276 kr (269 024 276) och fördelas på 134 512 438 aktier (134 512 438). Det ger ett kvotvärde om 2. Under 2018 har inga förändringar i aktier eller aktiekapital skett. Under januari 2017 genomfördes en företrädesemission om 1 853 mkr för att delfinansiera förvärvet av fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall. 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.

➤ KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har ökat med 16 procent och uppgick till 800 mkr (691). Förändringar förklaras främst av ett förbättrat förvaltningsresultat.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Under året investerades i projekt i form av ny-, till- och ombyggnationer, främst till följd av hyresgäst Anpassningar, vilket påverkade kassaflödet negativt med 557 mkr (502). Investeringarna var utspridda på 799 projekt varav 377 är avslutade under 2018. Utöver projektinvesteringar har 11 fastigheter (40) förvärvats vilket har belastat kassaflödet med 371 mkr (2 581). 20 fastigheter (15) fastigheter har avyttrats vilket har påverkat kassaflödet positivt med 443 mkr (240).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Aktieägarna i Diös fick under året ta del av aktieutdelning om 390 mkr (269) som belastar kassaflödet. Nettoförändringen av räntebärande skulder uppgick till -145 mkr (666) vilket förklaras av löpande amorteringar. Förändringen 2017 påverkas av förvärvet av 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall som delfinansierats med räntebärande skulder. Amortering och lösen av räntebärande skulder uppgick till -457 mkr (-2 502) och förändringen av checkräkningskrediten har påverkat kassaflödet med 198 mkr (-15).

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel minskade under året till följd av ett negativt kassaflöde. Per den 31 december 2018 uppgick likvida medel till 0 mkr (32).

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3	164	170
Bruttoresultat		164	170
Central administration	5,6	-204	-214
Rörelseresultat		-40	-44
Finansiella intäkter	7	864	672
Finansiella kostnader	8	-222	-192
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		602	436

TOTALRESULTATRÄKNING	2018	2017
Resultat efter skatt	602	436
ÅRETS TOTALRESULTAT	602	436



BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2018	2017
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	0	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		1	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 124	2 124
Fordringar hos koncernföretag		9 398	9 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 522	11 474
Summa anläggningstillgångar		11 523	11 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 816	2 089
Övriga fordringar		12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	11
Summa kortfristiga fordringar		1 836	2 112
Kassa och bank		-	29
Summa omsättningstillgångar		1 836	2 141
SUMMA TILLGÅNGAR		13 359	13 618

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2018	2017
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	269	269
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		554	554
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 173	3 173
Balanserat resultat		-1 022	-1 068
Årets resultat		602	436
Summa fritt eget kapital		2 753	2 541
Summa eget kapital		3 307	3 095
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		5 470	5 173
Skulder till kreditinstitut	21	1 260	1 803
Summa långfristiga skulder		6 730	6 978
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	978	1 403
Skuld till koncernföretag		2 109	2 104
Checkräkningskredit	21	201	-
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		12	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20	25
Summa kortfristiga skulder		3 322	3 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 359	13 618



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 2016	74 729	149	285	1 492	-799	1 127
Årets totalresultat efter skatt					436	436
	59 783	120		1 661		1 801
Kontantutdelning					-269	-269
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	134 512	269	285	3 173	-632	3 095
Årets totalresultat efter skatt					602	602
Kontantutdelning					-390	-390
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	134 512	269	285	3 173	-420	3 307

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40	-44
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		1	1
Erhållen ränta		253	218
Erlagd ränta		-222	-192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8	-17
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		288	-662
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-1	47
Summa förändring av rörelsekapital		287	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279	-632
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		552	-1 603
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-1 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		552	-3 457
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-390	-269
Nyemission		-	1 802
Förändring av långa skulder koncernföretag		297	1 539
Nyupplåning räntebärande skulder		602	1 398
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 570	-335
Förändring av checkräkningskredit		201	-17
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	23	-860	4 118
ÅRETS KASSAFLÖDE		-29	29
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN¹		29	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT¹		0	29

¹ Likvida medel består av kassa och bank.



 **NOTER**

 Kungsbäck 2:13, Gävle.

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se v. 13, 2019. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2019. 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 sex geografiska affärsområden: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå/Umeå och och Luleå. Från 1 januari 2018 redovisas tidigare affärsenheten Retail utifrån geografisk indelning och ingår därmed i respektive affärsenhet. 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 IFRS 9: Finansiella Instrument. 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 redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande provas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade 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 2018

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2018 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 2018 förutom det som nämns nedan.

IFRS 15 Intäkter tillämpas från 1 januari 2018. Vid införandet av IFRS 15 gjordes en översyn av koncernens avtal vilket medfört att Diös identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. En uppdelning har därmed skett mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser sedvanlig utdebiterade hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt enligt IAS 17 Leasing medan serviceintäkter avser intäkter för taxebundna delar och fastighetskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning, snöröjning m.m. I de taxebundna delarna ingår värme, kyla, sopor, vatten snöröjning m.m. En analys gjordes för att bedöma om vi är huvudman eller agent för dessa tjänster och har kommit till slutsatsen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Koncernen tillämpar IFRS 15 från och med den 1 januari 2018. Övergångsmetoden vilken tillämpas är den retroaktiva metoden vilket innebär att jämförelsetalen räknas om och bolagets intäkter delas upp i två rader som benämns Hyresintäkter och Serviceintäkter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Redovisning och värdering av finansiella instrument från 1 januari 2018. IFRS 9 innebär i huvudsak förändringar hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. De områden som påverkats för Diös del av införandet av IFRS 9 är nedskrivningsprövning av kundfordringar och en bedömning av framtida kundförluster. Diös tillämpning av den nya modellen för nedskrivningsprövning sker enligt den förenklade modellen och visar att övergången får oväsentliga effekter på koncernens redovisning. Då kreditförlusterna är mycket små har övergången inte fått någon väsentlig påverkan på vår finansiella rapportering. Inga jämförelsetal kommer räknas om.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att det görs 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 Förvaltningsfastigheter. Andra områden där dessa bedömningar sker löpande är gällande tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv samt kring uppskjuten skatteskuld. Se mera kring de antagen och bedömningar som sker nedan Tillgångsförvärv och rörelseförvärv samt i not 17 Uppskjuten skatt.

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 sex segment, se avsnittet verksamheten. Operativt är koncernen organiserad i affärsområden enligt en geografisk indelning. 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. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningsstillgångar 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 2018. 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 eventalförpliktelser, 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. Tilläggsköpeskilling redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då 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.

TILLGÅNGSFÖRVARV KONTRA RÖRELSEFÖRVARV

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 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

Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler och bostäder samt övriga hyresavtal inklusive index samt vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Dessa klassificeras och redovisas som operationella leasingavtal, i enlighet med IAS 17 Leasing. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

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. Omsättningsbaserad hyra förekommer i mindre omfattning. Den omsättningsbaserade hyran har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Eventuell skillnad mellan fastställt och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Intäkterna i övrigt avser serviceintäkter bestående av tilläggsdebitering såsom taxebundna intäkter samt intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten snöröjning m.m. Det återfinns även intäkter från fastighetstransaktioner samt finansiella intäkter som till större delen består av ränteintäkter. I Diös fall sker intäktsredovisning i resultaträkningen när kontrollen av varan eller tjänsten överförs till motparten. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor och tjänster utifrån gällande avtal. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. För mer information se not 2 Segmentsredovisning och not 3 Intäkter.

Intäkter från fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om kontrollen tillhörande tillgången har övergått 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.

Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt för tidpunkten gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats. I finansiella intäkter ingår även erhållen utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader, tomt-rättsavgifter och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning kyla, vatten och snöröjning m.m. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

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

Diös finansiella tillgångar består i allt väsentligt av hyresfordringar, övriga korta fordringar och likvida medel. Koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultaträkningen, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt låneskulder. Redovisningen av dessa instrument har inte väsentligen förändrats med anledning av de ändrade principerna i IFRS 9 för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar 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. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inte annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Diös tillämpar den nya modellen för nedskrivningsprövning enligt den förenklade modellen för kundfordringar och bedömning av framtida kundförluster. Den nya nedskrivningsmodellen enligt IFRS 9 innebär att reserveringar ska göras för förlustrisken på alla fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar en risk för förlust eller inte. Reservering ska göras i varje bokslut baserat på historiska erfarenheter av storleken på förlusterna och förväntan om framtida utveckling av dessa i förhållande till fordringarnas storlek.

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 ränte-flöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkur-

van. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen, har optionsmomentet inte åsatts 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 värderas 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 enligt nedskrivningsmodell.

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 enligt nedskrivningsmodell för fordringar.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Dessa kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar", och ingår i nedskrivningsprövning enligt IFRS 9.

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.

Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

Räntor, utdelningar samt vinster och förluster, hänförliga till finansiella instrument, redovisas i resultaträkningen som intäkt respektive kostnad.

Eventuell utdelning till innehavare av eget kapitalinstrument, 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.

Eget kapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader. Eget kapitalinstrument värderas till verkligt värde i balansräkningen.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

Vid förvärv och försäljning av fastigheter redovisas transaktionen på tillträdesdagen om inte kontrollen 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. Avseende projektfastigheter som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering är bedömningar om framtida kassaflöde och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. För mer information se not 11 Förvaltningsfastigheter.

I respektive dotterbolag som ingår i koncernen som följer RFR2 samt utgör anskaffningsvärdet 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 kontrollen som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning, se avsnitt Rörelsens intäkter samt Förvärv och försäljning.

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.

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 ersättningens 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 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 hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt netto redovisas då vi gör bedömningen att utnyttjade 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 2018, 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 2019 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2018.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases kommer tillämpas för räkenskapsåret som påbörjas den 1 januari 2019. Diös kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt, dvs tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingsskuden vid övergångstidpunkten. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomrättsavtal och leasingkontrakt av bilar som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Leasingkostnaden kommer att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer åsättas samma värde som den redovisade leasingsskuden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade. I egenskap av leasetagare har Diös genomfört en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomrättsavtal samt leasing av personbilar identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast mindre leasingavtal identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskuden per 1 januari 2019 avseende tomrättsavtal uppskattas uppgå till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomrättsavgälder i sin helhet redovisas som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomrätter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskuden per 1 januari 2019 avseende bilar uppskattas uppgå till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Dessa kommer redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som rörelsekostnad. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms för närvarande inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

Förändringar i svenska regelverk under 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på Diös redovisning utan främst medfört något utökade upplysningskrav.

Moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2019 eller senare som ännu inte har trätt i kraft, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.



NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2018

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Äre/ Östersund	Skellefteå/ Umeå	Luleå	Koncernen
Hysesintäkter	221	152	227	246	322	267	1 435
Serviceintäkter							
Taxebundna delar	39	20	36	50	44	30	219
Fastighetsskötsel	23	15	29	33	27	29	156
Reparation och underhåll	-13	-7	-13	-14	-16	-12	-75
Taxebundna kostnader	-39	-20	-36	-50	-44	-30	-219
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-15	-20	-18	-89
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-38	-41	-37	-40	-211
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-15	-14	-12	-75
Driftöverskott	176	117	178	194	261	214	1 140
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-71
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-175
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	894
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	0	9	-	0	-	-	9
Fastighet, orealiserad	34	61	95	93	263	132	678
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	16
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	1 597
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-90
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-166
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-3
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	1 338
Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 513	309 955	205 440	1 463 822
Hysesvärde, mkr	304	207	325	356	414	330	1 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	92	93	95	91
Överskottsgrad, %	63	63	62	60	68	69	64
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2018	2 647	2 046	3 234	3 258	4 494	3 777	19 457
Förvärv	-	196	-	86	138	-	420
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	135	86	93	124	96	143	677
Försäljningar	-15	-418	-	-8	-	-	-441
Omklassificering	2	0	3	1	2	1	10
Orealiserade värdeförändringar	34	61	95	93	263	132	678
Fastighetsbeståndet 31 december 2018	2 805	1 971	3 424	3 554	4 994	4 053	20 802

FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2017

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Skellefteå/ Umeå	Luleå	Koncernen
Hysesintäkter	224	152	209	242	296	251	1 375
Serviceintäkter							
Taxebundna delar	38	24	35	48	43	27	215
Fastighetsskötsel	20	15	21	27	22	23	128
Reparation och underhåll	-13	-10	-12	-16	-17	-10	-77
Taxebundna kostnader	-38	-24	-35	-48	-43	-27	-216
Fastighetsskatt	-12	-11	-14	-15	-18	-17	-86
Övriga fastighetskostnader	-28	-20	-30	-35	-32	-34	-180
Fastighetsadministration	-13	-10	-16	-14	-13	-13	-80
Driftöverskott	172	129	166	185	227	201	1 080
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-73
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-185
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	822
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-1	1	-	10	-	10
Fastighet, orealiserad	-46	79	94	138	86	50	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	266 682	240 699	233 490	304 511	301 702	205 440	1 552 524
Hysesvärde, mkr	302	225	312	342	381	313	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	87	91	91	95	91
Överskottsgrad, %	64	65	61	59	65	68	64
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 576	1 978	2 033	3 025	2 219	1 852	13 683
Förvärv	1	-	1 047	-	2 240	1 806	5 094
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	116	44	92	95	89	69	505
Försäljningar	-	-55	-32	-	-140	-	-227
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-46	79	94	138	86	50	402
Fastighetsbeståndet 31 december 2017	2 647	2 046	3 234	3 258	4 494	3 777	19 457

NOT 3 >>> INTÄKTER

Intäkterna (hyres och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 1 810 Mkr (1 719) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 3 procent jämfört med förgående år. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Mkr	2018	Kr/kvm	2017	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	1 677		1 628	
Förvärvade fastigheter	63		0	
Sålda	31		72	-
Kontrakterade intäkter	1 771	1 210	1 700	1 095
Övriga förvaltningsintäkter	39		19	
INTÄKTER	1 810		1 719	

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

Mkr	2018	2017
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	164	170
Övriga intäkter	-	-
Summa	164	170

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2018

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2019	919	227 065	279	16
	2020	824	256 343	339	19
	2021	655	267 740	357	20
	2022	348	136 164	196	11
	2023+	261	277 599	416	23
Totalt lokalhyresavtal		3 007	1 164 911	1 587	89
Bostadshyresavtal		1 635	112 929	125	7
Övriga hyresavtal		4 128	-	63	4
TOTALT		8 770	1 277 840	1 775	100

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2018	2017
KONCERNEN		
Driftkostnader	-431	-397
Reparations- och underhållskostnader	-75	-77
Fastighetsskatt	-89	-86
Fastighetsadministration	-75	-79
SUMMA	-670	-639

Fastighetskostnaderna uppgick till 670 mkr (639) vilket motsvarar 458 kr/kvm (411). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Kostnadsökningen består till stor del av att vinterrelaterade kostnader ökade med 25 mkr jämfört med samma period förra året, detta på grund av den kalla och snörika vintern. Samtidigt minskade kostnaderna avseende fastighetsadministration till följd av effektivare förvaltning.

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 437 mkr (404) vilket motsvarar 298 kr/kvm (260). Av driftkostnaderna utgjorde 13 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 9 kr/kvm (6).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2018 uppgick kostnaderna till 69 mkr (70) vilket motsvarar 47 kr/kvm (45).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2018 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 % av 2018 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 89 mkr (86) vilket motsvarar 61 kr/kvm (55).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2018 uppgick till 75 mkr (79) vilket motsvarar 51 kr/kvm (51). Av kostnaderna utgör 18 mkr (20) ersättningar till anställda.

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

Medelantalet anställda	2018	2017
	varav män	varav män
Moderbolaget	172 59%	172 58%
Övriga bolag	- -	- -
KONCERNEN TOTALT	172 59%	172 58%

Vid utgången av 2018 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter varav två kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 6 personer (5) varav 2 (1) var kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018		2017	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	92 264	29 630	89 211	28 361
(varav pensionskostnader) ¹	(11 062)	(2 621)	(10 650)	(2 530)
KONCERNEN TOTALT	92 264	29 630	89 211	28 361
(varav pensionskostnader) ²	(11 062)	(2 621)	(10 650)	(2 530)

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 935 tkr (905) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 935 tkr (905) 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 2018 har avsättning skett med totalt 2 026 tkr.

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

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

Tkr	2018		2017	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	4 858	87 406	4 474	84 738
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	4 858	87 406	4 474	84 738
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under 2018

Tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200
Övrig styrelse	600	-	-	-	600
Verkställande direktören	2 755	368	935	-	4 058
Övriga ledande befattningshavare	6 644	401	1 641	-	8 686
SUMMA	10 200	769	2 575	-	13 544

Ersättningar och övriga förmåner under 2017

Tkr	Grundlön/styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	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

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2018 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 5 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. För 2018 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 291 tkr (0). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. För 2018 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.

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 71 mkr (73) vilket motsvarar 49 kr/kvm (47). Av kostnaderna utgör 30 mkr (36) ersättningar till anställda och 2 mkr (2) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 39 (35) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 550	1 510	1 550	1 510
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	9	54	9	54
Skatterådgivning	167	68	167	68
Andra uppdrag	131	185	131	185
SUMMA	1 857	1 817	1 857	1 817

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkrings tjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. 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	2018	2017
KONCERNEN		
Ränteutgifter, övriga	8	5
SUMMA	8	5
MODERBOLAGET		
Ränteutgifter, koncernföretag	253	218
Utdelning från koncernföretag	600	300
Koncernbidrag	11	154
SUMMA	864	672

Samtliga ränteutgifter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2018	2017
KONCERNEN		
Räntekostnader	-157	-169
Övriga finansiella kostnader	-26	-21
SUMMA	-183	-190
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-158	-117
Räntekostnader	-51	-66
Övriga finansiella kostnader	-14	-9
SUMMA	-222	-192

Av koncernens räntekostnader avser 140 mkr (141) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 195 mkr (157). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till räntederivat.

RÄNTEKOSTNAD 2018 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2018 till 11 102 mkr (9 558). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 165 mkr (175), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,5 procent (1,8). Under året uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 16 mkr (27), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
Räntebärande skuld	11 102	140	1,3
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	2 117	8	0,1
Finansiella instrument	4 300	17	0,1
TOTALT		165	1,5

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,07 procentenheter.

NOT 9 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2018	2017
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	9	10
Orealiserade värdeförändringar	678	402
SUMMA	687	412

Under 2018 genomfördes 20 fastighetsförsäljningar (15). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 9 mkr (10) varför en realiserad värdeförändring uppstod. 11 fastigheter (40) 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 intäkningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 15 124 mkr och 115 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 fastigheterna 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 678 mkr (402).

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent medans uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4 procent) och 2021 (20,6 procent).

Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade kvarvarande skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjuten skattekostnad, se även not 17. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. 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. Kvarvarande underskottsavdrag har under året nyttjats.

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, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2018 lägre än det bokföringsmässiga resultatet vilket beror på att Diös Fastigheter 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	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-90	-43	-	-
Uppskjuten skatt	-166	-189	-	-
Summa skatt	-256	-232	-	-

	2018	2018	2017	2017
KONCERNEN, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	894		822	
Ombyggnationer	-72	72	-56	56
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-228	228	-227	227
Övriga skattemässiga justeringar	-246	277	-140	-41
Skattepliktigt förvaltningsresultat	348	577	399	242
Försäljning fastigheter	61	-158	3	-3
Värdeförändring fastigheter	0	678	0	412
Emissionskostnader	0	0	-51	51
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	409	1 097	351	702
Underskottsavdrag, ingående balans	-21	21	-177	177
Underskottsavdrag, utgående balans	21	-21	21	-21
Skattepliktigt resultat	409	1 097	195	858
Skattepliktigt resultat	409	1 097	195	858
Skatt 22%	-90	-241	-43	-189
Omräkning av uppskjuten skatt	0	75	-	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-90	-166	-43	-189

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 har nyttjats under året och är beräknade till 0 mkr (21). Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Diös redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till 17 procent (22).

SKATTEKOSTNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2018	2017	2018	2017
Årets resultat före skatt	1 597	1 261	602	436
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-351	-277	-132	-96
Skatt hänförlig ändrad taxering	1	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Emissionskostnader	0	11	0	0
Försäljning fastigheter	35	18	0	0
Övrigt	-14	-19	133	76
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	-331	-267	0	-20
Underskottsavdrag ingående balans	21	177	2	91
Underskottsavdrag utgående balans	-21	-21	-2	-2
Skatteeffekt på underskottsavdrag	0	34	0	20
Skatt på årets resultat efter underskottsavdrag	-331	-232	0	0
Omräkning av uppskjuten skatt	75	0	0	0
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-256	-232	0	0

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
Mkr	2018	2017
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	19 457	13 683
Förvärv	420	5 094
Investeringar i befintliga fastigheter	677	505
Försäljningar	-441	-227
Värdeförändring	678	402
Omklassificering	10	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	20 802	19 457

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2018-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 677 mkr (505), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 11 fastigheter förvärvats (40) och 20 fastigheter avyttrats (15).

För information om pantsatta fastigheter, se not 25.

Pågående större investeringar

FASTIGHET	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Norr 11:4	124,7	91,0	2020
Holmen 8	101,5	7,0	2019
Porsön 1:423	38,5	4,6	2019
Strutsen 14	23,0	1,7	2019
Norr 31:9	20,2	7,9	2019
Löke 7	19,5	18,1	2019
G:a Bergskolan 15	14,8	14,5	2019
Hälsan 7	13,9	2,9	2019
Norr 29:5	12,9	2,1	2019
Cupido 7	11,4	10,9	2019
Stranden 19:5	11,2	10,7	2019
Biet 1	10,6	13,7	2019
Älvbacka 9,10	10,4	10,2	2019
Norr 31:9	10,3	6,9	2019
Badhuset 1	10,2	3,6	2019
Gösen 7	10,1	0,7	2019
Odin 12	9,8	9,5	2019
Lekatten 9	8,8	5,5	2019
Venus 3	8,1	7,1	2019
Siken 7	8,0	2,5	2019
Norr 11:24	7,3	7,2	2019
Skönsberg 1:73	6,6	6,5	2019
Norr 29:5	6,2	4,4	2019
G:a Bergskolan 15	5,8	2,7	2019
Norr 31:9	5,7	2,1	2019
Norr 31:9	5,3	4,9	2019
Boktryckaren 1	5,1	3,5	2019
Norr 29:5	4,3	2,6	2019

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 är 6. Restvärdet är 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 kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Enligt Savills uppgick den totala transaktionsvolymen till 161 miljarder under 2018, vilket var en ökning med närmare fem procent jämfört med året innan. Transaktionsmarknaden i norra Sverige fortsätter att vara likvid och under 2018 omsattes fastigheter till ett värde om närmare elva miljarder. Marknaden fortsätter att gynnas av en god tillväxt i ekonomin, men inte minst av det fortsatt låga ränteläget som ökat intresset för fastighetsinvesteringar och som medfört historisk sett mycket låga avkastningskrav inom de flesta delsegment och geografiska delmarknader..

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

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar, generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t.ex. materialval, kvaliteten 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 0,11 procentenheter (0,32). 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 2018. Värderingsmodellen innebär att de 100 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 internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är före-

mål för stora förändringar intervärderas.

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 20 802 mkr (19 457) och medförde orealignerade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 678 mkr (402) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 3,3 procent (2,1). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsområde.

Fastighetsvärde, mkr 2018-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 345	935	242	82	202	2 805
Gävle	945	605	133	12	275	1 971
Sundsvall	2 089	826	157	47	306	3 424
Äre/Östersund	1 113	1 090	509	153	691	3 554
Skellefteå/Umeå	3 482	940	133	67	371	4 994
Luleå	2 166	1 724	129	33	-	4 053
SUMMA	11 140	6 120	1 303	394	1 845	20 802

Fastighetsvärde, mkr 2017-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 304	850	233	80	182	2 649
Gävle	844	587	105	383	127	2 046
Sundsvall	1 970	793	147	47	276	3 233
Äre/Östersund	1 057	997	495	113	595	3 257
Skellefteå/Umeå	3 135	889	125	68	277	4 494
Luleå	1 958	1 665	113	42	-	3 778
SUMMA	10 268	5 781	1 218	733	1 457	19 457

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 19 241–22 362 mkr.

	2018	2017
Känslighetsanalys fastighetsvärderingar	Förändring	Förändring
	verkligt värde, mkr	verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	+1 157/-1 159
Driftskostnader	-/+ 25 kr/kvm	+562/-561
Direktavkastning	-/+ 0,5% -enhet	+1 231/-1 455
Kalkylränta	-/+ 0,5% -enhet	+411/-421
Vakansgrad	-/+ 1% -enhet	+/-237
		+/-225

	2018					2017				
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 , %	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6
Längsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5
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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-2	-2	-2	-2
Årets avskrivningar	-1	0	-1	0
Utgående ack. avskrivningar	-3	-2	-3	-2
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1	2	1	2

NOT 13 >>> ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	45	43	7	7
Årets anskaffning	0	2	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	43	45	7	7
Ingående avskrivningar	-41	-40	-6	-5
Försäljningar/utrangeringar	2	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar	-40	-41	-7	-6
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	3	4	0	1

NOT 14 >>> ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2018	2017
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 124	270
Nedskrivning	-	-
Inköp/avyttring	0	1 854
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	2 124	2 124

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 Uprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Diös Åre AB	559000-9279	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 3 mkr (2). Det ackumulerade minoritetsintresset i Åre Centrum AB uppgår till 49 mkr (45) per den 31 december 2018. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2018	2017
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	41	40
Rörelseresultat	13	15
Periodens resultat	9	10
Periodens totalresultat	9	10

Mkr	2018	2017
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	418	414
Omsättningstillgångar	24	29
SUMMA TILLGÅNGAR	442	443
Långfristiga skulder	293	295
Kortfristiga skulder	11	19
SUMMA SKULDER	304	314
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	84
Minoritetsintresse	49	45

NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	6	1	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	5	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	6	6	-	-
Bokfört värde	6	6	-	-

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 ³	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.

³ Diös innehav i Iduns samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå AB.

Gemensam verksamhet

Koncernen har väsentlig gemensam verksamhet. Diös bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket bildades 2015. Bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabega 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 andra kvartalet har två obligationer emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), en obligation på 255 mkr med fast ränta om 0,47 procent med förfall den 31 maj 2021 samt en på 220 mkr med rörlig ränta på 0,80 procent plus Stibor -90 med förfall 2021-05-31. Den effektiva räntan för obligationerna per 2018-12-31 är 0,68 procent.

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

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

Mkr	2018	2017
Koncernen		
Resultaträkning		
Hysesintäkter	4	4
Driftöverskott	1	2
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	10	10
Omsättningstillgångar	6	6
SUMMA TILLGÅNGAR	16	16
Eget kapital	10	9
Långfristiga skulder	5	6
Övriga skulder	1	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	16

NOT 16 >>> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4	10	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-1	-	-
Omklassificering	-	-5	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	4	4	0	0
Bokfört värde	4	4	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	2018	2017
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	0	5
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-1 299	-1 175
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-54	-27
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD	-1 353	-1 197

Per den 31 december 2018 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -1 353 mkr (-1 197). Värde av eventuell uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 0 mkr (21). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 0 mkr (5).

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 6 288 mkr (5 339) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 502 mkr (3 263). Uppskjuten skatt har räknats om enligt de nya skatteregler som träder i kraft den 1 januari 2019. Uppskjuten skatteskuld har beräknats med den skatt som gäller vid tidpunkten den uppskjutna skatteskulden bedöms bli reglerad. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader uppgick per den 31 december till 1 299 mkr (1 175). Här ingår en positiv engångseffekt om 75 mkr. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 54 mkr (27). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver.

NOT 18 >>> KUNDFORDRINGAR

Mkr	2018	2017
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	22	17
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	1	3
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	28	25
Osäkra kundfordringar	-14	-11
SUMMA	37	34
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	11	8
Årets reserveringar	11	7
Återförda reserveringar	-2	-1
Konstaterade kreditförluster	-7	-3
UTGÅENDE BALANS	14	11



NOT 19 >>> EGET KAPITAL

Den 31 december 2018 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. 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
2018-12-31	VID ÅRETS SLUT		134 512 438		269 024 276	2,00

Diös Fastigheter ägde inga egna aktier vid utgången av 2018. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2018 med 3,00 kronor (2,90) per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kr, motsvarande totalt 404 mkr (390). Förslaget innebär att 49,7 procent (49,5) av koncernens resultat, 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	2 151 197 184 kr
Årets resultat	601 469 315 kr
Summa	2 752 666 499 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	403 537 314 kr
I ny räkning balanseras	2 349 129 185 kr
Summa	2 752 666 499 kr

NOT 20 >>> ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Mkr	2018	2017
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 2018

Förfall, år	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2019	3 508	0,9	2 418	2 418
2020	7 371	1,3	6 109	5 609
2021	220	0,4	220	220
2022	-	-	3 135	2 155
2027	-	-	697	697
TOTALT	11 099	1,1	12 579	11 099

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Räntebärande skulder, mkr				
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	2 418	2 066	978	1 403
1-2 år	5 609	2 224	200	988
2-3 år	220	5 292	-	-
3-4 år	2 155	-	1 060	-
> 4 år	697	1 521	-	816
SUMMA	11 099	11 104	2 038	3 208

FORTS. NOT 21 >>>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Checkräknings-kredit, mkr				
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	402	600	402	600
Utnyttjad del	198	0	198	0

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 enhands-engagemang. 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 35 procent, belåningsgraden får högst vara 55 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 2018 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 23.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnads-posterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 099 mkr (11 104) med en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,3) inklusive lånelöften. Lånen genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,8 år (1,4). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (2,5). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 600) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 1,8 år (2,6). Av koncernens utestående lån så löper 7 327 mkr (7 965) med fast ränta. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 1,2 procent (1,5) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument samt fasta räntor begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2018 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 38 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle inte innebära en minskning av räntekostnaderna i det scenariot eftersom taknivån ej nås. Det skulle innebära att räntekostnaderna ökar med 38 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2018, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,3 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 1 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 16 mkr (27), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska

finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hantearas via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 792 mkr, varav 390 mkr avsåg outnyttjade lånelöften då utestående certifikatvolym är subtraherad från lånelöftet, samt outnyttjad checkräkningskredit om 402 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 14 tkr (11). De tio största kunderna stod för 16 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2018-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	1	1
SUMMA	1	1

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 stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte äsatts 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.

	2018-12-31			2017-12-31		
Mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	1	-	1	1	-16	-16
Bruttovärde derivat	1	-	1	1	-16	-16
Omfattas av netting	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	1	0	1	1	-16	-16



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	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	37	34	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	120	73	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	44	26
SKULDER										
Räntederivat	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	11 371	10 422	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	55	35	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	1 302	699	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	112	46
SUMMA	157	107	0	16	0	0	12 728	11 156	156	72

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

	2018				2017			
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	-	4	11	7	-	-	-	26
Kundfordringar	-	37	-	4	-	34	-	-
Övriga fordringar	-	137	28	-	-	117	22	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	0	177	40	11	0	151	22	26

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2018				2017			
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	-	0	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	9	181	-	-	-	958	-
Övriga fordringar	-	12	10	-	-	1 143	12	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	0	22	191	0	0	1 143	969	0

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2018				2017			
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	-	55	-	-	-	35	-	-
Amortering av skulder	-	1 833	586	5 995	-	222	1 844	7 681
Räntekostnader	-	33	99	264	-	35	104	278
Derivatinstrument	-	0	1	2	-	7	11	-
SUMMA	-	1 921	685	6 261	-	298	1 959	7 959

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2018				2017			
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	-	980	8	1 215	-	2	1 401	1 008
Räntekostnader	-	6	18	48	-	9	28	76
Derivatinstrument	-	0	1	1	-	7	11	-
SUMMA	-	989	26	1 264	0	21	1 440	1 083



NOT 22 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	286	302	-	-
Upplupna räntekostnader	11	14	-	2
Övriga poster	80	80	20	23
SUMMA	377	396	20	25

NOT 23 >>> FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2017	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	2018
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 038	312	-	140	-809	8 681
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 066	-457	-	-	809	2 418
Checkräkningskredit	-	198	-	-	-	-
Derivatinstrument	16	-	-16	-	-	1
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	11 120	53	-16	140	-	11 100

Mkr	Bokfört värde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		Bokfört värde
	2017	Kassaflöde	Omklassificering	2018
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder till koncernföretag	5 173	297	-	5 470
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 803	602	-1 145	1 260
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 403	-1 570	1 145	978
Checkräkningskredit	-	201	-	201
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	8 379	-470	-	7 909

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 en soliditet om lägst 35 procent. Diös har en covenant på våra finansiella avtal som medger en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2018 till 21 057 Mkr (19 708). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 7 839 Mkr (6 887) dels skulder om 13 218 Mkr (12 821) varav 11 099 Mkr (11 104) 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 internt bank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna 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 räntederivatstransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 60%	53,4%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	5,9 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 480 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	37,2%

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.



➤ Hälsan 6, Sundsvall.

NOT 25 ➤ STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	4 442	3 709	1 937	1 937
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	12 107	12 101	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	2 560	3 620
SUMMA	16 788	16 049	4 497	5 557

NOT 26 ➤ EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2018	2017	2018	2017
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	8 861	7 964
Övriga eventualförpliktelser	1	1	1	1
SUMMA	1	1	8 862	7 965

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 affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2018. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1 procent (0,9) 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 frånträdde fyra fastigheter, som till största del omfattar lokaler för industri, i Torvalla och Odenskog industriområde strax utanför Östersund. Avyttringen kommuniserades i december 2018 och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 80 mkr. Den 15 februari tillträdde tre fastigheter i centrala Gävle, Borlänge och Mora. Förvärvet kommuniserades i januari och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 282 mkr. Den 4 mars tillträdde fastigheten Staben 10 i centrala Östersund. Förvärvet kommuniserades i februari och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 28 mkr.

I februari förvärvades resterande del av intressebolaget Kabin Väst Holding AB, 559004-6313, från Östersund Släpvagnen 10 AB.



➤ Barbro Wärell, servicecenter Luleå Science Park, med hyresgästen Gunilla Enquist, Aulis konsult och utveckling, projektledare, Porsön 1:423, Luleå.

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	2 151 197 184 kr
Årets resultat	601 469 315 kr
Summa	2 752 666 499 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	403 537 314 kr
I ny räkning balanseras	2 349 129 185 kr
Summa	2 752 666 499 kr

Per den sista december 2018 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 134 512 438 aktier.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,50 kr. Förslaget skulle innebära att 49,7 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 49,7 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 20 mars 2019
Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771



Porsön 1:423, Luleå.

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 20 mars 2019

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2019

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 2018-01-01–2018-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–104 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72. 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 2018 värderat till 20 802 mkr. Fastigheterna har värderats internt och som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål har de 100 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 77, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 60–64, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidorna 86–88 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 75 samt, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 60–64, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 86–88 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 2018 uppgår skulder till kreditinstitut till 11 099 mkr och belåningsgraden till 53,4 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 22 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 58–59, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 60–64, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 86–88 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 1–54 samt 108–130. 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, förfalskning, 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.
- 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 2018-01-01–2018-12-31 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 revisionssed 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 fortlöpande 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 styrel-

sens 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 räkenskaperna. 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, viktiga 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.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisors 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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, 113 79 Stockholm, utsågs till Diös Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman 2018-04-24 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30. Östersund den 21 mars 2019

Deloitte AB

Richard Peters, Auktoriserad revisor





> NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi 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.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (<i>balansräkningsrelaterade nyckeltal</i>) ¹	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (<i>resultaträkningsrelaterade nyckeltal</i>) ¹	134 512	132 041

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. Omräkningsfaktor är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs 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. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat		
Resultat före skatt	1 597	1 261
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-687	-412
Värdeförändring derivat	-16	-27
Förvaltningsresultat	894	822
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	894	822
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-77	-88
Minoritetens andel av resultatet	-3	-2
EPRA Earnings	814	732
EPRA Earnings per aktie, kr	6,05	5,54

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart 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. Nettoskuld genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgraden, soliditeten och räntetäckningsgraden är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	11 099	11 104
Förvaltningsfastigheter	20 802	19 457
Belåningsgrad, %	53,4	57,1
Soliditet		
Eget kapital	7 839	6 887
Totala tillgångar	21 057	19 708
Soliditet, %	37,2	34,9
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	894	822
Återläggning		
Finansnetto	183	191
Summa	1 077	1 013
Finansiella kostnader	183	191
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,3



»» FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Nettoskuld genom EBITA		
Räntebärande skulder enligt balansräkning	11 099	11 104
Likvida medel	0	-32
Checkräkningskredit	198	0
Nettoskuld	11 297	11 072
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 140	1 080
Central administration enligt resultaträkning	-71	-73
Återläggning		
Avskrivningar	2	2
EBITDA	1 071	1 009
Nettoskuld genom EBITDA	10,5	11,0

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi 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 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.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	7 839	6 887
Eget kapital tillhörande minoriteten	-49	-45
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-1	16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 299	1 175
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	9 088	8 033
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr	67,6	59,7
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	1	-16
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-242	-209
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	8 847	7 808
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr	65,8	58,0

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 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.





» FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi 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 den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	18,2	18,3
Eget kapital per aktie, kr	58,3	51,2
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	1 597	1 261
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-678	-402
Derivat, orealiserad värdeförändring	-16	-27
Avskrivningar	2	2
Aktuell skatt	-90	-43
Summa	815	791
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	132 041
Kassaflöde per aktie, kr	6,05	6,00
Resultat per aktie, kr	9,94	7,78
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgrad 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.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	1 771	1 700
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91
Överskottsgrad, %	64	64

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	151	153
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 936	1 875
EPRA Vakansgrad, %	7,8	8,2

» EPRA NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2018	2017
EPRA Earnings, mkr	814	732
EPRA Earnings per aktie, kr	6,05	5,54
EPRA NAV, mkr	9 088	8 033
EPRA NAV per aktie, kr	67,6	59,7
EPRA NNNAV, mkr	8 847	7 808
EPRA NNNAV per aktie, kr	65,8	58,0
EPRA vakansgrad, % ¹	7,8	8,2
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	3,0	3,7

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

¹Se kommentar på sidan 20.



GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Namn	123	
102-2	Typ av verksamhet	32-33,55-57	
102-3	Placering av huvudkontor	123	
102-4	Verksam i länder	55	
102-5	Ägandeform	56	
102-6	Marknad	32-53	
102-7	Storlek	28, 29, 58	
102-8	Anställda	29	
102-9	Leverantörskedja	17	
102-10	Förändringar i organisation och leverantörskedja	4, 17, 29, 80	
102-11	Försiktighetsprincipen	60-64	
102-12	Externa deklarationer och principer	18	Diös har undertecknat UN Global Compact
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	16-19	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	65-68	
102-22	Sammansättning av styrelse	66	
102-24	Tillsättning av styrelse	66	
102-25	Hantering av intressekonflikter	65	
INTRESSENTER			
102-40	Intressentlista	17	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	17, 114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
102-44	Ämnen som tagits upp av intressenter	17, 114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
102-45	Organisationsenheter	114	Hela Diös omfattas av hållbarhetsrapporteringen
RAPPORTERINGSPROFIL			
102-46	Rapportens innehåll och ramar	16-17	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	86	
102-51	Datum för föregående rapport	114	Vecka 14, 2018
102-52	Rapporteringscykel	86	
102-53	Kontaktuppgifter	123	
102-54	GRI Standard	18	
102-55	GRI-index	114	
102-56	Extern granskning	114	Ej bestyrkt av tredje part



ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
EKONOMISK UTVECKLING			
201-1	Direkt ekonomiskt värde	9	
ANTIKORRUPTION			
205-2	Kommunikation och utbildning	18	
205-3	Bekräftade fall	18	
ENERGI			
302-1	Energianvändning	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
CRE 1	Energiintensitet	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
VATTEN			
303-5	Vattenanvändning	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
CRE 2	Vattenintensitet	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
UTSLÄPP			
305-1	Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
305-2	Indirekta GHG-utsläpp från energi (Scope 2)	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
305-3	Övriga indirekta GHG-utsläpp (Scope 3)	114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
305-4	Utsläppsintensitet byggnader	22	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	114	I dagsläget har vi inte tillgång till denna information
HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-1	Arbetsmiljögrupp	29	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
403-2	Sjukfrånvaro	29	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
403-4	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	29	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
UTBILDNING			
404-1	Utbildningstimmar	29	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
404-3	Utvecklingssamtal	29	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
405-1	Sammansättning av företaget	71-72	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare
PRODUKTANSVAR			
CRE 8	Certifieringar	20, 114	Se kompletterande hållbarhetsbilaga på dios.se/investerare

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 2018-01-01–2018-12-31 på sidorna 8-11, 16–24, 29 och 60-64 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 21 mars 2019

Deloitte AB, Richard Peters
Auktoriserad revisor

AKTIEN OCH ÄGARNA

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 kr per aktie vilket ger en av de högsta direktavkastningarna i branschen. Totalavkastningen för aktien under 2018 var 6,5 procent.

KURSVUTVECKLING

Diösaktien steg med 1,1 procent (18,5) under året. Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som sjönk med 10,3 procent (3,9) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som steg med 9,7 procent (6,7). Totalavkastningen för året uppgick till 6,5 procent (23,9). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 16,1 procent. Börsvärdet uppgick den 31 december till 7 580 mkr (7 499).

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2018 om 3,00 kr per aktie (2,90), fördelat på två utdelningstillfällen med 1,50 kr per tillfälle. Det motsvarar en direktavkastning om 5,3 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. 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 49,7 procent (49,5). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 23 april 2019. Avstämningsdagen för första

utbetalningen föreslås den 25 april och för den andra utbetalningen föreslås den 30 oktober. Beslutet om årsstämman enligt förslaget sker den första utbetalningen den 30 april 2019 och den andra utbetalningen den 4 november 2019.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 269 024 276 (269 024 276) och antalet aktier till 134 512 438 (134 512 438). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick vid utgången av 2018 till 13 921 (14 513). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 20,6 procent (21,5). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 54,1 procent (57,4) av innehav och röster.

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. EPRA NAV uppgick vid årsskiftet till 9 088 mkr (8 033) vilket motsvarar 67,6 kr per aktie (59,7) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 83 procent (93) av det långsiktiga substansvärdet. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick per den 31 december till 65,8 kr per aktie (58,0) där aktiekursen utgjorde 86 procent (96) av aktuellt substansvärde. Det egna

kapitalet uppgick till 7 839 mkr (6 887) per den 31 december 2018 vilket ger 58,3 kr per aktie (51,2).

Resultatet per aktie uppgick till 9,94 kronor (7,78) medan den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie, uttryckt enligt EPRA EPS, uppgick till 6,05 kr (5,54). Läs mer om EPRA-nyckeltal på sidan 112.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2018 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.

FLAGGNING

Under året har Nordstjärnan AB flaggat för ett innehav överstigande 10 procent (köpoption inkluderad) av totalt antal aktier och Bengtssons Tidnings AB har flaggat för ett innehav understigande 10 procent.

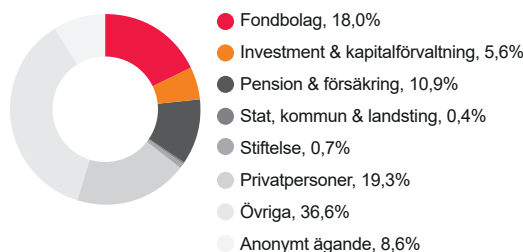
TRANSPARENS OCH TILLGÄNGLIGHET

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 vår hemsida.

ÄGARE PER LAND



ÄGARE PER TYP



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

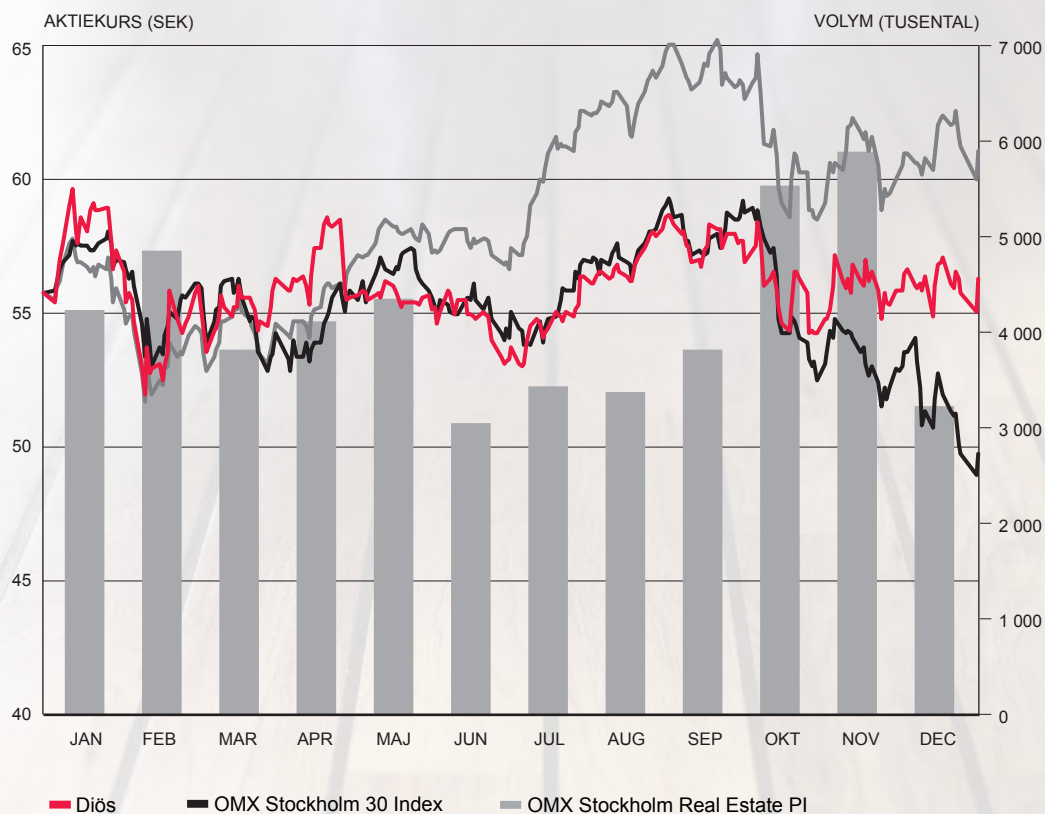
➤ Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland den högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdet förändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

➤ Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 69 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

DIÖS KURSUTVECKLING 2018





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
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0	0,0
Nordstjärnan AB	6 787 374	5,0	5,0
Bengtssons Tidnings AB	6 787 374	5,0	-5,0
Handelsbankens Fonder	5 150 000	3,8	0,3
Avanza Pension	3 668 020	2,7	-1,0
SEB Fonder	2 974 759	2,2	-0,9
Staffan Rasjö	2 355 852	1,8	0,3
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 324 079	1,7	0,1
Summa största ägare	72 939 082	54,1	-3,2
Övriga ägare	61 573 356	45,9	3,2
TOTALT	134 512 438	100,0	

DATA PER AKTIE

	2018	2017	2016	2015	2014
Börskurs 31 dec, kr	56,4	55,8	47,1	48,0	45,7
Börsvärde utestående aktier, mkr	7 580	7 499	4 484	4 577	4 316
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,64	6,23	5,66	5,33	4,42
Utdelning per aktie, kr	3,00 ¹	2,90	2,00	2,24	2,24
Utdelning i procent av resultat per aktie ² , %	49,7	49,5	53,0	54,0	50,0
Direktavkastning aktie, %	5,3	5,2	4,3	4,7	4,9
Totalavkastning aktie, %	6,5	23,9	2,8	12,1	32,2

¹ Styrelsens förslag.

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

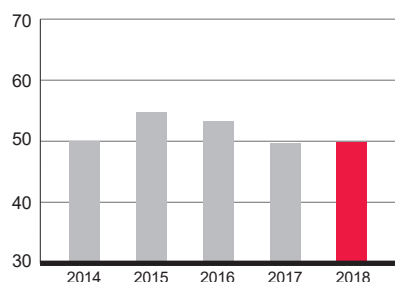
AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
1-500	8 436	1 243 763	0,9	70
501-1 000	2 000	1 620 601	1,2	91
1 001-5 000	2 646	6 124 130	4,6	345
5 001-10 000	428	3 084 774	2,3	174
10 001-20 000	184	2 721 994	2,0	153
20 001-50 000	119	3 876 982	2,9	218
50 001-	108	115 840 194	86,1	6 528
TOTALT	13 921	134 512 438	100	7 580

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

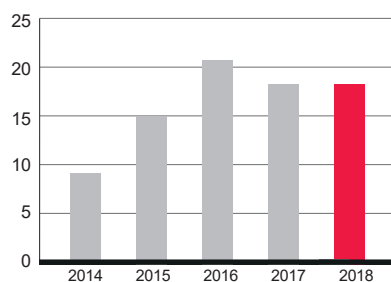
	2018	2017
Aktien högsta pris, SEK	59,00	57,50
Aktiens lägsta pris, SEK	50,55	42,20
Totalt antal omsatta aktier	45 578 084	63 175 065
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	199 031	273 485
Totalt antal avslut	138 040	134 438
Snittvärde per avslut, SEK	18 397	22 609
Daglig snittomsättning, SEK	11 089 859	13 158 060

UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



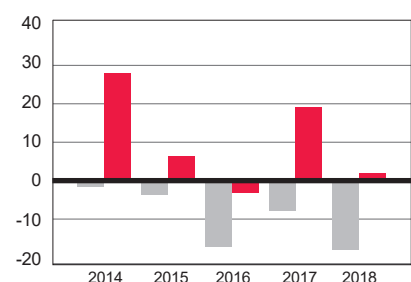
■ Utdelning i % av resultat efter skatt, exkluderat realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



■ Avkastning på eget kapital, %.

LÅNGSIKTIG SUBSTANSRABATT OCH KURSUTVECKLING, %



■ Långsiktig substansrabatt ■ Kursutveckling



> Malin Borres, fastighetstekniker Falun.

DEFINITIONER

Definitionerna har uppdaterats efter föregående rapport.

»» FINANSIELLA

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

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.

SERVICENTÄKTER

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetsskötsel.

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.

EBITDA

Driftöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges.

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.

GENOMSNIITTLIGT 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.

NETTOSKULD GENOM EBITDA

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

RESULTAT PER AKTIE

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

UTDELNING PER AKTIE

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

»» FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTT

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens kontrakterade 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 lokalaria 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.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

HYRESVÄRDE

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

PROJEKTFASTIGHET

Avser fastighet i syfte att omvandla eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftöverskott, standar och eller ändrar användningen av lokalen.

Hyresgäst Anpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

FEMÅRS- ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	1 810	1 719	1 340	1 315	1 312
Fastighetskostnader	-670	-639	-534	-539	-550
Driftöverskott	1 140	1 080	806	776	762
Central administration	-71	-73	-63	-58	-58
Resultat från finansiella poster	-175	-185	-204	-210	-283
Förvaltningsresultat	894	822	539	508	421
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	16	27	91	64	-91
Värdeförändring fastigheter, realiserad	9	10	-10	11	15
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	678	402	337	262	47
Resultat före skatt	1 597	1 261	957	845	392
Aktuell skatt	-90	-43	11 ¹	-163 ¹	-10
Uppskjuten skatt	-166	-189	-136	-140	-80
Avgår minoritetens andel	3	2	7	12	5
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 338	1 027	825	530	297

¹ I aktuell skatt för 2015 ingår en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr, under 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts.

BALANSRÄKNING

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	20 802	19 457	13 683	13 381	12 200
Övriga anläggningstillgångar	54	46	41	20	18
Kortfristiga fordringar	201	173	196	104	43
Likvida medel	-	32	-	-	79
TILLGÅNGAR	21 057	19 708	13 920	13 505	12 340
Eget kapital	7 839	6 887	4 313	3 694	3 365
Uppskjuten skatteskuld	1 353	1 197	1 009	875	735
Avsättningar	9	9	9	9	9
Räntebärande skulder	11 099	11 104	8 013	8 112	7 664
Checkräkningskredit	198	-	15	227	-
Kortfristiga skulder	559	511	561	588	567
SKULDER OCH EGET KAPITAL	21 057	19 708	13 920	13 505	12 340

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	800	691	482	347	422
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-495	-2 843	27	-888	-299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-337	2 184	-509	462	-165
Årets kassaflöde	-32	32	0	-79	-42
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	0	32	0	0	79

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	18,2	18,3	20,6	15,0	9,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,7	8,6	8,5	8,2	5,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	8,9	8,9	8,6	5,8
Soliditet, %	37,2	34,9	31,0	27,4	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	57,1	58,6	60,7	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,3	3,6	3,4	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,9	2,2	2,3

DATA PER AKTIE¹

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat per aktie, kr	9,94	7,78	8,66	5,56	3,12
Eget kapital per aktie, kr	58,3	51,2	45,3	38,8	35,3
Kassaflöde per aktie, kr	6,05	6,00	5,29	3,70	4,30
EPRA Earnings per aktie, kr	6,05	5,54	5,14	4,53	4,12
EPRA NAV per aktie, kr	67,6	59,7	56,0	49,4	45,4
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	134 512	132 041	95 289	95 289	95 289
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	95 289	95 289	95 289
Utdelning	3,00 ²	2,90	2,00	2,24	2,24

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. Omräkningsfaktor är 1,28.

² Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter	330	339	314	351	354
Uthyrbar yta, kvm	1 463 822	1 552 524	1 353 525	1 462 538	1 422 519
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 802	19 457	13 683	13 381	12 200
Hysesvärde, mkr	1 936	1 875	1 478	1 466	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90	88	89
Överskottsgrad, %	64	64	61	60	59



ÅRSSTÄMMA 2019

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 23 april 2019 kl. 13.00 på Verket, Prästgatan 50, Östersund. Vi bjuder på en lättare lunch från kl. 12.00 och registrering sker mellan kl. 12.00 och 12.55.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 15 april 2019, och
- anmäla sitt deltagande vid årsstämman senast den 15 april 2019 kl. 12.00.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

INFÖR ÅRSSTÄMMA 2019

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 kr per aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen med 1,50 kr per aktie vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för

utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är torsdagen den 25 april 2019 och onsdagen den 30 oktober. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning tisdagen den 30 april och måndagen den 4 november.

Valberedningens förslag i korthet:

- Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson och Eva Nygren samt nyval av Peter Strand. Anders Bengtsson 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

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

BESÖKSADRESS: FRITZHEMSGATAN 1A, FRÖSÖN

POSTADRESS: BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND

TELEFON: 0770-33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771

BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND

WWW.DIOS.SE