19

DIÖS FASTIGHETER
ÅRSREDOVISNING 2019

Välkommen till Diös

det marknadsledande fastighetsbolaget i våra städer.

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

23 mdr
fastighetsvärde

333
fastigheter

1 483 tkvm
uthyrningsbar area

98%
fossilfri energi

153
medarbetare

#stadsutveckling

Omslag: Stefan Carlsson, uthyrare hos hyresgästen Basta, Falan 23 i Falun. Denna sida: Hyresgästen Elin Bogren, site manager DoSpace och Daniel Jansson Westblom, Uthyrare, Norr 31:9 i Gävle.

Vision

Vi skapar Sveriges mest inspirerande städer.

Så skapar vi värde

Med vår unika position och kunskap om våra städer kan vi skapa attraktiva platser som skapar värde för våra hyresgäster, städer och aktieägare.

Hyresgästerna

Utvecklade och ändamålsenliga lokaler skapar förutsättningar för bra affärer. Med vårt breda utbud av fastigheter och kompetens skapas ett attraktivt innehåll och synergier som gynnar våra hyresgäster.

Staden

Ett varierat lokalutbud, med rätt förutsättningar för tillväxt, skapar attraktiva städer och flöden av människor. Det bidrar till trygga miljöer, vilket är en bra grund för vidare utveckling. Våra investeringar skapar sysselsättning och aktivitet i städerna.

Ägarna

Vår stadsutvecklingsstrategi gör oss tydliga i vårt värdeskapande. Ökade intäkter, ökad avkastning och ökad utdelning är mål vi vill uppnå. En långsiktig och hållbar affärsmodell driver bolagets utveckling.

Hyresgästen Falu Fri gymnasium, Kansliet 20 i Falun.

Innehåll

4
Inledning

Så skapar vi värde 6
Året i korthet 8
Vd har ordet 10
Utgångspunkt och strategi 12
Påverkansfaktorer och tidsperspektiv 14
Case Sundsvall: Stadsutveckling på riktigt 16
Mål och uppföljning 18

20
Vår affär

Grunden för allt: Ansvar för vår omgivning 21
Förutsättning 1: Engagerade medarbetare 24
Förutsättning 2: Nöjda hyresgäster 25
Förutsättning 3: Centralt fastighetsbestånd 26
Case lokaltyper: Regissör av innehåll 27
Förutsättning 4: Projekt och investeringar 29
Förutsättning 5: Finansiering 30

32
Vår marknad

Marknadsöversikt 33
Falun 36
Borlänge 38
Mora 40
Gävle 42
Sundsvall 44
Östersund 46
Åre 48
Umeå 50
Skellefteå 52
Luleå 54

56
Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 57
Viktiga händelser under året 59
Risker och riskhantering 60
Rapport över bolagsstyrning 65
Styrelse 71
Koncernledning 72

73
Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen 74
Balansräkning koncernen 77
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen 82
Resultaträkning moderbolaget 84
Balansräkning moderbolaget 85
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget 86
Noter 87
Vinstdisposition och vinstutdelning 105
Årsredovisningens undertecknande 106
Revisionsberättelse 107

111
Nyckeltal, GRI och definitioner

Finansiella nyckeltal 112
GRI-upplysningar 116
GRI-index 122
Aktien och ägarna 124
Definitioner 128
Femårsöversikt 129

Diös formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 73-110 och är reviderade av bolagets revisorer.

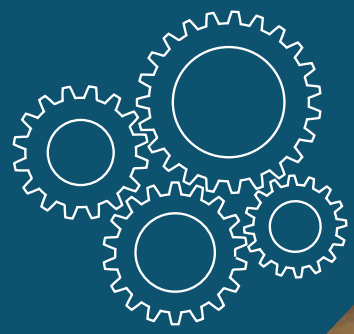
Diös hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Standards, nivå Core, har översiktligt granskats av bolagets revisorer.
Vilka sidor redovisningen omfattar framgår av sidhänsvisningen i GRI-index på sidorna 122-123.

Vår väg till värdeskapande

Ansvarsfullt företagande

Tillgångar

- Medarbetare
- Kapital
- Fastighetsbestånd
- Relationer



Värdeskapande

Omvärldstrender
Läs mer på sid. 16

Marknad
Läs mer på sid. 32–35

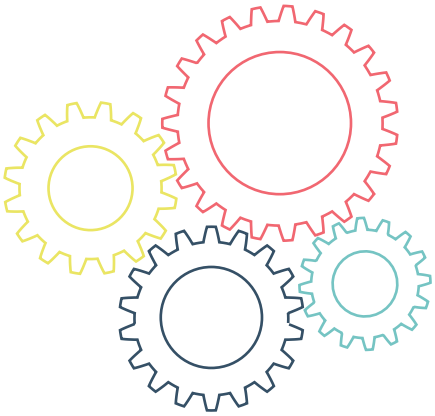
Mål & strategi
Läs mer på sid. 12–19

Resultat

- Stadsutveckling
- Inspirerande lokaler
- Attraktiva bostäder
- Hållbara städer
- Ekonomisk avkastning

Projektutveckling
Nyproduktion och projekt skapar nya attraktiva platser, moderna lokaler och bostäder. Ökad densitet i våra städer är både hållbart och värdeskapande.

Transaktioner
Fastighetstransaktioner görs för att uppnå synergieffekter och skapa en position för framtida utveckling.



Förvaltning
Med relationer i fokus gör våra lokala affärsteam skillnad för både befintliga och potentiella hyresgäster.

Finansiering
Vi verkar i en kapitalintensiv bransch där finansiell styrka och starkt kassaflöde är förutsättningar för fortsatt expansion.

Engagerade medarbetare Vår framgång ligger i händerna på våra 153 medarbetare. Vi skapar stimulerande och kvalificerade arbetstillfällen under hälsosamma och säkra förhållanden. Frisknärvaron uppgick till 96,9 procent. 2019 betalade vi 128 mkr i löner och ersättningar.

Nöjda hyresgäster Med fokus på relationer har vi skapat en ännu bättre hyresgästdialog, vilket visar sig i ett förbättrad NKI. Under 2019 har vi investerat 787 mkr i utveckling av moderna och energieffektiva lokaler för våra hyresgäster. Vi förser 3 000 hyresgäster med ändamålsenliga lokaler i rätt lägen och vi erbjuder boende till 1 750 bostadshyresgäster.

Samhället Genom att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet bidrar vi till det skattesystem som idag finansierar statlig välfärd. Vi betalade inkomstskatt om 79 mkr, fastighetsskatt om 101 mkr och mervärdesskatt om 43 mkr. Vi bidrar till den lokala ekonomin genom att vara en stor arbetsgivare, vilket ger både direkt och indirekt sysselsättning. Energiförbrukningen minskade med 3 procent under året och 17 procent av fastighetsbeståndets yta är idag miljöcertifierad. Vi sponsrar idrotts- och kulturverksamheter samt erbjuder praktikplatser och möjligheter för examensarbeten.

Leverantörer Totalt samarbetar vi med cirka 2 000 leverantörer. Vi ser löpande över kvaliteten på det arbete och de produkter som levereras utifrån affärsetik, arbetsvillkor och arbetsmiljö. Årets inköp uppgick till 506 mkr.

Långivare Tillgång till kapital är en förutsättning för att bedriva expansiv fastighetsverksamhet. Vår finansiella styrka och riskhantering säkerställer vår kreditvärdighet. 2019 betalade vi 147 mkr i ränte- och kapitalkostnader till våra långivare.

Aktieägare Vi skapar värde för våra aktieägare genom fortsatt tillväxt och utdelning. Förvaltningsresultat per aktie ökade med 7 procent till 7,07 kr per aktie vilket överträffar målet om minst 5 procent. Utdelningspolicyn står fast att till aktieägarna dela ut cirka 50 procent av årets resultat. Föreslagen utdelning om 3,30 kr per aktie tillsammans med årets aktiekursuppgång ger en totalavkastning för året om 58,1 procent. Totalt delar vi ut 444 mkr.

Året i korthet

952 mkr
förvaltningsresultatet

10%
ökning av fastighetsbeståndets värde till 22,9 mdr

7%
ökning av förvaltningsresultatet till 952 mkr

Samtliga
finansiella mål infriades

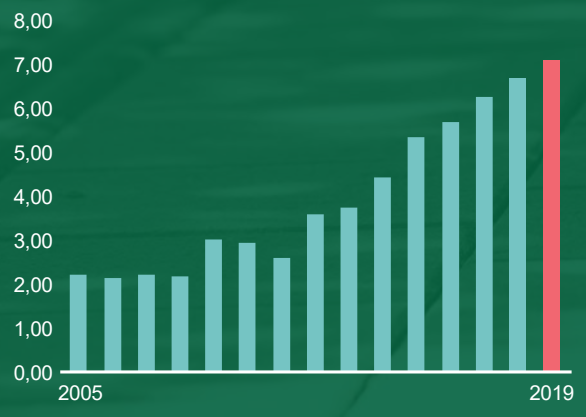
7,74 kr
resultatet per aktie

3,30 kr
utdelning per aktie föreslås, jämnt fördelad på två utdelningstillfällen

Periodens resultat, mkr

	2019	2018
Intäkter	**1 854**	1 810
Driftöverskott	**1 187**	1 140
Förvaltningsresultat	**952**	894
Resultat före skatt	**1 302**	1 597
Resultat efter skatt	**1 050**	1 341
Överskottsgrad, %	**65**	64
Uthyrningsgrad, %	**90**	91
Soliditet, %	**36,6**	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	**53,1**	53,4
Eget kapital per aktie, kr	**63,1**	58,3
EPRA NAV per aktie, kr	**73,4**	67,6

Förvaltningsresultat, kr/aktie



Knut Rost vd

– Vår starka utveckling fortsätter. Resultatet förbättras, nettouthyrningen är stark och styrelsen föreslår en höjd utdelning.

Aktiviteter under året →

Aktivt uthyrningsarbete

Årets nettouthyrning uppgick till 42 mkr och varje kvartal har varit positivt. Det visar på en stark underliggande trend och god aktivitet i alla våra städer. Vi har tecknat flera avtal som leder till projektutveckling vilket kommer att bidra positivt till tillväxten i våra städer. Stora avtal tecknade under året är bland annat Trafikverket i Borlänge och Luleå, Webhelp i Östersund, Polismyndigheten i Umeå och WSP i Gävle.

Intagan 1, Borlänge.

Byggstarter och nya projekt

En naturlig del i vår stadsutveckling är tillskapande av nya ytor. Vi har under året byggstartat två hotellprojekt i Sundvall och Umeå samt bostadsprojektet Söderbo i Östersund. Dessa tre nyproduktionsprojekt adderar cirka 33 000 kvm ny central yta. Till detta har vi tecknat avtal om nyproduktion och utveckling av ytterligare cirka 58 000 kvm.

Visualisering av Gustav III:s torg, Östersund.

Gröna fastigheter och lån

Att förbättra och effektivisera våra fastigheter är självklart och genom miljöcertifiering får vi ett kvitto på våra insatser. 2019 certifierades 20 fastigheter vilket innebär att 17 procent av beståndes yta nu är miljöcertifierat. Genom de gröna fastigheterna samt andra gröna projekt möjliggör vi även upptagande av gröna lån. Under hösten har vi upprättat ett grönt finansieringsramverk och emitterat gröna certifikat till en volym om 300 mkr.

DoSpace, Gävle.

Förnyelsebar energi

Genom stor tillgång till takytor på våra fastigheter har vi möjlighet att installera solceller. Vi har under året investerat i flertalet solcellsanläggningar och har nu 540 kWp installerat. Vi har även delägande i ett vindkraftverk som producerade 4,3 GWh under 2019. Vi har under året producerat 183 MWh solel till våra fastigheter och på så sätt bidragit till en ökad tillgång på förnyelsebar elproduktion på marknaden.

Solceller på Åre Stationshus, Åre.

Knut Rost, vd

Nytt kapitel – högre mål

Vår starka utveckling fortsätter. Resultatet förbättras, nettouthyrningen är stark och styrelsen föreslår en höjd utdelning till 3,30 kr per aktie. Vi höjer vår ambition för fortsatt tillväxt och vårt mål är att öka förvaltningsresultatet per aktie med i genomsnitt 10 procent per år, över en treårsperiod.

STARK UTVECKLING

När vi summerar 2019 kan jag stolt konstatera en stark tillväxt i förvaltningsresultatet om 7 procent och en överskottsgrad som når målet om 65 procent. Vi når alla våra operativa mål för året och har inom organisationen tagit många viktiga steg för fortsatt framgång. Det är också glädjande att konstatera att aktiens totalavkastning för året uppgick till hela 58,1 procent.

MARKNAD

Tillväxten och aktiviteten på våra marknader är fortsatt stark. Befolkningstillväxten är positiv i alla våra städer och transaktionsmarknaden visar på god omsättning till allt lägre avkastningskrav, speciellt för bostäder och kontor. Antalet hotellnätter ökar, efterfrågan på kontor är hög och hyresnivåerna stiger. Etableringen av Northvolt i Skellefteå har redan i stor utsträckning påverkat aktiviteten i staden trots att den första fabriken ska vara i drift först 2021.

AKTIVT UTHYRNINGSARBETE

Nyuthyrningen har varit god under året med många nytecknade avtal. Nettouthyrningen har utvecklats positivt alla kvartal och uppgick till 42 mkr för året vilket visar på en stark underliggande trend. Glädjande är att aktiviteten är hög i alla våra städer. En stad som visar en positiv utveckling är Borlänge. Vi har dels tecknat ett långt grönt hyresavtal med vår enskilt största hyresgäst, Trafikverket, om fortsatt uthyrning, dels tecknat avtal med Högskolan Dalarna om att flytta högskolan till Borlänge centrum. Båda dessa affärer kommer att bidra med tillväxt och ökad attraktivitet i Borlänge.

ÖVERTRÄFFA FÖRVÄNTNINGAR

Grunden till en långsiktigt lönsam affär är att vi lyckas infria, och gärna överträffa, hyresgästernas förväntningar. Vi har under året fokuserat på att förbättra och förenkla för våra hyresgäster genom ökad närvaro, tydligare kontaktvägar och snabbare återkoppling. Det är därför både viktigt och tillfredställande att omdömet om oss från våra kunder, mätt som Nöjd-Kund-Index, stiger.

ÖKAD INVESTERINGSTAKT

Vi ser flertalet nyproduktionsprojekt som startas, både i vår egen regi och från andra fastighetsaktörer. Vi har nu cirka 100 000 kvm BTA under produktion eller i upphandlingsskede. Bostäderna i kvarteret Söderbo i Östersund färdigställs under fjärde kvartalet 2020 och är det första nyproduktionsprojektet i raden som kommer bidra till vår fortsatta tillväxt.

Vi har fortsatt förvärva centralt belägna fastigheter och avyttrat fastigheter utanför stadskärnan. Nettoförvärven för året uppgick till 480 mkr. Det finns intressanta objekt till salu på marknaden och vi avser att stärka vårt bestånd ytterligare 2020.

HÖGT FÖRTROENDE, LÅG RÄNTA

Vi upplever ett stort förtroende från banker och kapitalmarknad vilket bevisas i attraktiva finansieringsvillkor. Snitträntan vid utgången av året är 1,2 procent. Efter periodens utgång har avtal tecknats för kommande förfall om cirka 5 100 mkr. Det innebär att kapitalbindningstiden förlängs till cirka 3,3 år. Omförhandlingarna har trots de längre löptiderna inneburit mer fördelaktiga villkor.

HÅLLBARHET

Som stor fastighetsägare och marknadsledande aktör i våra städer har vi ett stort ansvar för att bidra till en hållbar utveckling. Klimatförändringarna är en stor utmaning som kommer påverka oss både fysiskt och ekonomiskt. Vi behöver framtidssäkra våra tillgångar mot extremväder och temperaturförändringar samtidigt som vi minskar vår negativa påverkan. Vi antar målet om nettonoll utsläpp av växthusgaser senast 2045 med ambitionen att nå det tidigare.

HÖGRE TILLVÄXT FRAMÖVER

Jag sammanfattar 2019 som ett starkt och stabilt år. Vi har tagit steget att på riktigt bli ett mer komplett fastighetsbolag med vår nyproduktion. Vi levererar effektiv och kundnära förvaltning, värdeskapande transaktioner samt nybyggnationer, där alla är viktiga delar i vår stadsutveckling och vår möjlighet att fortsätta skapa tillväxt. Vi ser stor potential i vår projektportfölj och höjer därför vårt mål till att årligen, över en treårsperiod, leverera en genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet om minst 10 procent per aktie.

Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap om och vårt engagemang för våra städer kommer synas i en starkare tillväxt. Diös är ett bolag väl rustat för framtiden och med möjlighet att skapa Sveriges mest inspirerande städer – ett bolag som fortsätter leverera värde till aktieägarna.

Knut Rost, vd

" Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap om och vårt engagemang för våra städer kommer att synas i en starkare tillväxt."

Knut Rost, vd.

Utgångspunkt
Staden

Staden

En stad har många intressenter och därmed många funktioner att fylla. Kraven och behoven från de olika intressenterna förändras, och det i en allt snabbare takt, vilket medför att utbud och innehåll måste utvecklas löpande. Denna utveckling ger en levande och trygg stad med ett dynamiskt erbjudande som tilltalar alla.

Staden är till för alla, dygnet runt

Knut Rost, vd

Stadens tillväxt

Att skapa möjlighet för tillväxt både ekonomiskt och befolkningsmässigt är en nyckel för en stads fortsatta framgång. Befolkningen ökar och så även urbaniseringstakten, vilket skapar ett behov av bostäder och arbetsplatser. Genom samarbeten mellan fastighetsägare, näringslivet och kommunen kan tillväxt möjliggöras. Nyproduktion, förtätning och ombyggnationer behövs för att skapa attraktiva städer. Tillväxt behövs för att möjliggöra utveckling av staden.

Stadens innehåll

De sociala mötesplatserna tar idag större plats i våra städer. Våra köpbeteenden har ändrats i och med e-handelns intåg. Handelsytor kompletteras med restauranger, kaféer och andra upplevelser. Polariseringen har blivit tydligare för kontor och rätt läge spelar större roll för varumärket och möjlighet att attrahera rätt kompetens. Att vilja ha närhet till de servicetjänster som staden har att erbjuda är en följd av ett ändrat beteende. Mikrolägen och kluster växer fram där företag, boenden och besökare samarbetar och drar nytta av varandras egenskaper. Densiteten ökar och så även flödet av människor.

Hållbara städer

Långsiktigt hållbara städer är det enda valet vi har. Att minska miljöpåverkan från fastigheter, hyresgäster och besökare, både direkt och indirekt, är del av en fastighetsägares dagliga verksamhet. Att känna sig trygg är en förutsättning för attraktiva mötesplatser. Hög transparens, etik och moral i affärer och verksamhet är av yttersta vikt för fortsatt framgång.

Vi tar ansvar för att, med **rätt sammansättning** av hyresgäster, skapa **Sveriges mest attraktiva platser**. Det ger förutsättning att driva en **långsiktig tillväxt** i våra städer. Vi bidrar då till nya sammanhang och en **positiv utveckling** som stöder vår vision.

Strategi

Stadsutveckling

Vår syn på stadsutveckling är att ta en aktiv och drivande roll för att skapa en inspirerande och trygg stad där människor vill bo, jobba, shoppa, ta del av ett mixat utbud och umgås. Kort sagt: **Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.**

Affärsidé

Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi våra städer och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster, oss själva och våra ägare.

Mission

Vi skapar Sveriges mest attraktiva platser med rätt innehåll där människor vill vara, bo, arbeta och mötas.

Hyresgästlöfte

Allt är möjligt!

Vi gör mer än vi måste.

Värdegrund

Enkla

Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Nära

Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

Aktiva

Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.

Våra 5 förutsättningar

#1 Engagerade medarbetare
#2 Nöjda hyresgäster
#3 Ett centralt fastighetsbestånd
#4 Projekt och investeringar
#5 Finansiering

Läs mer på sidorna 21–31.

Hyresgästen Lounge i Stationshuset, Mörviken 2:102 i Åre.

Påverkansfaktorer

En omvärld i förändring

Att förstå de trender och omvärldsfaktorer som är aktuella och betydelsefulla för vår verksamhet är avgörande för att kunna 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, utökade mobilitetskrav, ökade krav på närhet till service och en oro för klimatet ställer nya krav på fastighetsägare. Affärsmodeller utvecklas och nya möjligheter dyker upp. Ökade flöden, hållbarhet och flexibilitet har blivit nyckelord oavsett segment och stad.

Det gör vi. Våra fastigheter, vår kunskap och våra relationer är verktyg för att skapa attraktiva platser. Ett konkret exempel är Metropol i Sundsvall där kontor, co-working, förskola, gym och restaurang samverkar under samma tak.

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.

Det gör vi. Vi skapar förutsättningar för städerna att växa och välkomna den ökande befolkningen. Genom nyproduktion av både kommersiella- och bostadsfastigheter möjliggör vi tillväxt och ökad densitet. Utvecklingen görs i staden och där befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket är långsiktigt hållbart.

Klimatförändringar

Kraven ökar på långsiktigt hållbara affärsmodeller där den negativa påverkan på klimatet begränsas. Förväntningar på företag att leverera andra värden än ekonomiska blir allt viktigare. Parisavtalets 1,5-gradersmål samt fokusområdena inom Agenda 2030 kräver förändrade beteenden och nya lösningar.

Det gör vi. Utgångspunkten i vår affärsmodell är ett ansvarsfullt agerande. Vår verksamhet och strategi är långsiktig och ansvarsfull, en självklarhet för att vi ska vara framgångsrika. Vi har ett mål om netto-noll-utsläpp av växthusgaser senast 2045. Vi har även undertecknat FN Global Compact och rapporterar årligen enligt GRI, GRESB, EPRA och ÅRL vilket bidrar till kunskap och transparens.

Trygghet

En av samhällets viktigaste frågor idag är trygghet. Att skapa miljöer för alla att kunna vistas i dygnet runt är en utmaning. Att känna sig trygg i sin stad är en förutsättning för att trivas och en fråga som fastighetsägare kan påverka i positiv riktning.

Det gör vi. Vi strävar efter att staden ska leva alla dagar i veckan, dygnet runt. Genom att belysa, bebygga och tillgängliggöra tidigare mörka områden och bakgårdar kan vi påverka flödet av människor, vilket i sin tur påverkar den upplevda tryggheten. Utöver detta samarbetar vi med frivilligorganisationer, polisen och andra myndigheter samt sponsrar initiativ för ökad trygghet och social inkludering.

Tidsperspektiv

Stadsutvecklingens olika faser

Vi har skapa en unik position i våra städer. Vi är marknadsledande i varje stad, vårt bestånd är centralt beläget och det består av alla typer av lokaler samt bostäder. Vi har lokala team i varje stad som tar hand om våra hyresgäster och som förstår marknaden.

Fas 1 **PÅ KORT SIKT**

Befintliga fastigheter utgör spelplanen för våra städer. En del i vårt direkta värdeskapande är att skapa attraktiva platser där människor vill vara. Det gör vi genom att till exempel konvertera ytor, skapa flyttkedjor, fylla vakanser, utveckla och bygga om samt genom nya tekniska lösningar. Vi förvärvar strategiska fastigheter och byggrätter samtidigt som vi avyttrar tillgångar som inte passar i vår strategi. Egenutvecklade affärskoncept, såsom Pick-Pack-Post, förenklar vardagen för samhälle och hyresgäster. Tar vi ansvar för att öka flödet i staden skapar vi tryggare boenden och städer, attraktivare handelslägen och mer efterfrågade kontorslokaler.

Fas 2 **PÅ NÅGRA ÅRS SIKT**

Att utveckla kvarter, med rätt mix av aktörer och innehåll, adderar ytterligare en dimension för hur staden upplevs. Med ett stort utbud av fastigheter och lokaler har vi tydliga planer för hur innehållet i olika områden kan byggas upp för att möta så stor efterfrågan som möjligt. Där kan hyresgäster samarbeta på olika sätt för att skapa synergier samtidigt som man kan samnyttja olika faciliteter som mötesrum och lager. Vi gör detta genom en nära och öppen dialog med hyresgäster och andra intressenter för att skapa bästa förutsättningar för tillväxt.

Fas 3 **PÅ LÄNGRE SIKT**

När spelplanen inte är optimal skapar vi nya ytor genom nyproduktion eller större ombyggnationer till moderna, flexibla och klimatsmarta byggnader i de centrala delarna av våra städer. Fastigheter som skapar eller fyller ett behov för staden. Genom att öka densiteten i våra städer kan faciliteter, logistik och infrastruktur nyttjas på ett mer effektivt sätt och tillåta städerna att växa.

Genom en tydlig strategi skapar vi tillväxt i våra städer på kort, medellång och lång sikt. En tillväxt som är bra för alla våra intressenter, inte minst våra hyresgäster. Går det bra för våra hyresgäster kommer vi skapa värde för våra aktieägare genom värdetillväxt och ökat kassaflöde.

På nästa sida kan du läsa mer om stadsutveckling i pratiken.

Case: Sundsvall

Stadsutveckling på riktigt

Sundsvall får utgöra ett bra exempel på "stadsutveckling på riktigt". Där har externhandel under en längre tid drivit flöden och omsättning från centrum. Det har påverkat möjligheterna för detaljhadelsföretag och hyrestillväxten inom kontor. Nya beteenden och behov bidrar till en ökad efterfrågan på en mer upplevelseinriktad och innehållsrik stadskärna – vilket vi som den ledande fastighetsägaren utvecklar.

Pick-Pack-Post

Ett helt nytt affärskoncept som visar på aktivitet och nytänkande. Etableringingen kommer definitivt gynna våra hyresgäster, staden och oss själva.

PickPackPost (PPP) är ett modernt paketombud och facility management-koncept avsett att ge en bättre, modernare och effektivare upplevelse kring hantering av paket, lager och butiksdrift. Lagerhanteringen bygger på ny teknik genom flexibel RFID[1] och utskjutet lager. PPP har under hösten etablerats i In:gallerian med stor framgång. Postnord är kopplad till konceptet och i framtiden är ambitionen att det utökas med fler aktörer.

Etableringen i In:gallerian är den första och vi hoppas kunna erbjuda PPP i flera av våra städer under 2020. Förutom en förbättrad kundupplevelse för den service PPP erbjuder kommer etableringen öka flödet av människor till platsen och dess omgivning. Ökade flöden driver attraktionskraft för andra etableringar och påverkar affären för befintliga hyresgäster positivt.

PickPackPost ägs och drivs av Diös.

[1] Radio Frequency Identification är en teknik för att läsa information på avstånd från transpondrar och minnen.

– Det känns fantastiskt roligt att skapa ett modernt utlämningsställe och förenkla stadslivet för Sundsvallsborna.

Andreas Eriksson
affärsutvecklare Diös

Ökade flöden!

Stadskvarter, upplevelser och flöden

In:gallerian, bestående av tre huskroppar i hjärtat av Sundsvall, genomgår en upprustning. Nya koncept ska inkluderas och lanseras, tillgängligheten ska öka och en förbättrad upplevelse är i fokus. Vi öppnar upp och tillgängliggör tidigare gömda ytor och skapar fler A-lägen. Genom att samlokalisera verksamheter kommer synergieffekter att uppstå.

Ökad densitet via nyproduktion

Mitt i centrum, på en tidigare parkeringsyta, bygger vi ett nytt hotell som kommer att drivas av Nordic Choice. Hotellet blir en mötesplats för både besökare och boende i Sundsvall med inspirerande miljöer i form av restaurang, bar, SPA, m.m. Intill hotellet finns en befintlig byggrätt där möjligheterna för ytterligare förtätning undersöks.

Vi är övertygade om att ökad densitet, rätt innehåll och inspirerande miljöer kommer att öka flödet av människor. Det skapar en tryggare stad och ett mer attraktivt centrum samt goda förutsättningar för tillväxt.

Mål för tillväxt

Vårt tillväxtmål är att förvaltningsresultatet per aktie ska växa med i snitt 10 procent per år, över en treårsperiod. Med ett mål om tillväxt får vi våra städer att växa, vi säkerställer en god avkastning till våra ägare samt säkerställer en långsiktigt hållbar affärsmodell.

Hur ska vi nå målen?

Nyproduktion
Avkastningen från nyproduktion och större projekt kommer framförallt 2022 och framåt.

Transaktioner
Värdeskapande transaktionsverksamhet kommer bidra med kassaflöde och synergier.

Relationer
Mer nöjda hyresgäster stannar längre, utvecklar sin affär och bidrar till tillväxt.

Intäkter
Ett mer attraktivt erbjudande ökar intäkterna och vakanserna minskar.

Lönsamhetsmål

Avkastning på eget kapital

>12%

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

Finansiella mål

Soliditet

>35%

En sund kapitalstruktur minskar den finansiella risken i bolaget. Det ökar förtroendet för oss och förbättrar våra finansieringsvillkor.

Belåningsgrad

<55%

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

Hållbarhetsmål

Klimatneutralitet

Netto-noll

Vår verksamhet ska nå netto-noll-utsläpp av växthusgaser senast 2045. Genom rätt fokus och tidigt agerande kan vi bidra positivt till omställningen, vilket är positivt för vår omvärld och för oss själva.

Uppföljning mål 2019

	Utfall 2019	Mål 2019	2018	Kommentar
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**6,6**	>5	6,8	Ökat driftnetto samt minskade räntekostnader bidrar till tillväxten.
Överskottsgrad, %	**65**	65	64	Ökade intäkter och god kostnadskontroll bidrar till måluppfyllelse.
Energibesparing, %	**-3**	-3	-3	Vi minskar vår klimatpåverkan och skapar bättre miljöer för våra hyresgäster.
Miljöcertifierade fastigheter, % av total area	**17**	17	11	Vi når målet för året. Läs mer på sidan 26.
Nöjd-medarbetar-index	**-**	76	72	Ny mätmetod 2019 varför inget utfall 2019, läs mer på sidan 24.
Nöjd-kund-index	**68**	67	62	Målet överträffas vilket är ett bevis rätt fokus och hårt arbete. Läs mer på sidan 25.
Avkastning på eget kapital, %	**12,8**	>12	18,2	Ökat kassaflöde och positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet.
Belåningsgrad, %	**53,1**	<55	53,4	En sund belåning skapar möjligheter till affärer och verkar som covenant.
Soliditet, %	**36,6**	>35	37,2	En sund kapitalstruktur minskar den finansiella risken i bolaget.

Vår affär

Hyresgäst Hanna Larsson, butiksägare Blomsterriket och Simon Åhlman, fastighetstekniker, Falan 23 i Falun.

Grunden för allt

Ansvar för vår omgivning...

Öppna relationer som präglas av tillit och trovärdighet bidrar till långsiktiga och lönsamma affärer. Med ett välskött fastighetsbestånd, engagerade medarbetare och nöjda hyresgäster kan vi driva utvecklingen i våra städer och skapa långsiktig tillväxt.

Vi vill skapa en företagskultur med sunda värderingar och engagerade medarbetare. Genom att ta ansvar för hur vår affär påverkar omvärlden vill vi skapa stolthet och engagemang bland medarbetarna. Med en tydlig uppförandekod, som baseras på FN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption, sätter vi ramarna för det. Med medarbetarna som ambassadörer kan vi sprida goda exempel från vår verksamhet ut i våra städer, påverka utvecklingen och bidra till ökad attraktivitet och tillväxt.

TRYGGA STÄDER

Genom att vara med och bidra till att staden har ett intressant och varierat utbud som passar många kan vi också bidra till ökad trygghet. Vi tror att ett av våra viktigaste bidrag till en tryggare stad är just att vi kan påverka utbudet och ha en långsiktig plan för utveckling av stråk och mötesplatser. Som stor aktör och marknadsledare kan vi vara möjliggörare för andra att påverka staden positivt. Tillsammans med många andra aktörer kan vi verka för en positiv utveckling.

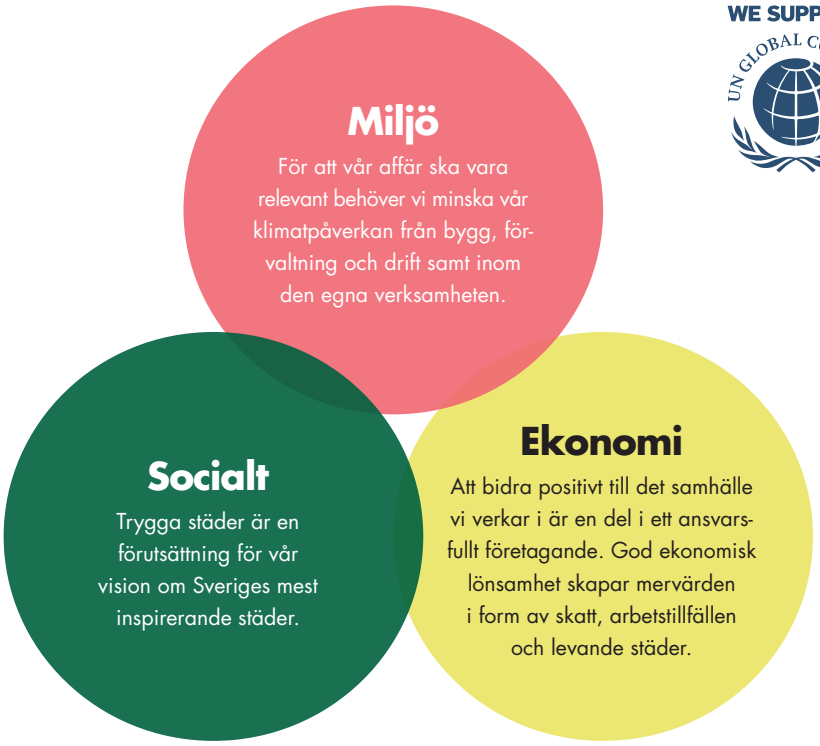
NETTO-NOLL

Idag står svenska byggnader för cirka 30 procent av energianvändningen och 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Utmaningen att minska energianvändningen ligger bland annat i de höga krav på leveranserna av energi och effekttillgång vi har idag. Framförallt gällande el, men också värme och kyla. Samtidigt kopplar vi upp allt fler av våra produkter så att behovet av energi växer. Vikten av energieffektivisering ökar och vi måste också skapa möjligheter för mer förnyelsebar energiproduktion. Inom byggande måste vi fortsätta utveckla våra projekt så att nya fastigheter inte har lika stort klimatavtryck som äldre. Befintligt fastighetsbestånd behöver förvaltas så att det kan vara relevant i många år framåt. Vi fortsätter också möjliggöra omställningen till fler laddbara fordon i våra städer samt tittar på andra mobilitetsåtgärder för att bidra till minskad användning av fossila bränslen.

Utöver detta behöver vi anpassa oss efter de förändringar som redan är här. Med avstamp i de globala målen sätter vi fokus på att nå det nationella målet om netto-noll-utsläpp av växthusgaser till senast 2045. Arbetet för att ta oss dit är påbörjat men behöver utvecklas. Tiden är en avgörande faktor i klimatfrågan och vi måste agera nu.

VÅR VÄLFÄRD

En del av 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.



Kristina Grahn-Persson Chef affärsstöd

– Med den bredd vi har i verksamheten idag krävs att vi har tydliga mål och ett tydligt syfte. För oss på Diös handlar det om att göra livet i staden bättre för alla, dygnet runt. För att vara tydliga försöker vi bygga ett modigt och närvarande ledarskap som tar ansvar för medarbetare och för bolagets utveckling. Engagerade och inspirerade medarbetare med rätt fokus, tillsammans med ett tydligt ledarskap, kommer hjälpa oss att nå den tillväxtnivå vi strävar efter.

Ett tydligt syfte tillsammans med väl kommunicerade policydokument inom affärsetik sätter tydliga ramar för medarbetarna och minskar risken för att affärer eller avtal sluts under tvivelaktiga omständigheter.

Alla våra policydokument omfattar hela verksamheten och alla anställda. De beslutas av koncernledning och vd har det yttersta ansvaret för efterlevnad. Alla nyanställda tar del av våra policydokument i samband med introduktion.

Hållbarhetspolicy

Innehåller riktlinjer för bolaget utifrån ekonomiska, miljömässiga och sociala hållbarhetsaspekter. Kopplade till hållbarhetspolicyn finns en policy kopplad till miljö, byggande, arbetsmiljö, antikorruption och jämställdhet.

Uppförandekod

Beskriver den kultur vi vill ska genomsyra bolaget. Utöver att följa gällande lagar och regler vill vi, i det samhäller vi verkar i, stå för ärlighet, transparens och långsiktighet. Vi har även en uppförandekod för leverantörer som bifogas alla våra leverantörsavtal.

Finanspolicy

Beskriver hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, riktlinjer för finansiell risk samt ansvarsfördelning. Denna policy är beslutad i styrelsen.

Kommunikationspolicy

Förtydligar riktlinjer för professionell kommunikation vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar både intern och extern kommunikation.

EPRA sBPR GOLD

GRESB 2019

ÖPPNA OCH TROVÄRDIGA

Genom att rapportera vår hållbarhetsdata enligt GRI Standards, alternativ Core, förenklar vi jämförelsen med andra bolag och ökar transparensen. I bilaga presenterar vi nyckeltal enligt EPRA:s sBPR. Vi rapporterar också årligen hållbarhetsdata till GRESB. Det blir allt viktigare att vi är transparenta och kan presentera relevant och kvalitetssäkrad information om bolagets påverkan.

För att minska risker inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption utbildar vi medarbetarna i uppförandekoden och bifogar den i våra leverantörsavtal. Vi tillhandahåller också en trygg och lättillgänglig extern visselblåsartjänst via vår websida. Läs mer om hållbarhetsrisker i riskavsnittet på sidorna 60-62.

LEVERANTÖRER

Vi har idag cirka 2 000 leverantörer, varav byggtjänster står för de största kostnaderna. Vi jobbar aktivt med att stärka vår inköpsprocess, och minska antalet avtal för att förenkla kvalitetssäkringen och minska riskerna.

...och för det globala

För att visa på näringslivets roll i arbetet för att nå de globala målen väljer vi att beskriva några exempel på vad vi gör som går i linje med de globala målen.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

7.2 ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

Genom att ställa krav på vår elleverantör att all el ska vara ursprungsmärkt från förnyelsebara källor hoppas vi kunna minska behovet av fossila bränslen i elproduktionen.

Vi investerar i solcellsanläggningar på taken till våra fastigheter och har nu totalt 540 kWp installerat.

7.3 FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET

Vi utökade under 2017 vår energiexpertis genom att dubbla antalet energioptimerare ute i verksamheten. Samtidigt har vi förändrat vårt arbetssätt kopplat till den dagliga driftoptimeringen och har på så sätt lyckats nå vårt energimål både 2018 och 2019.

Vi genomför tillsammans med Jämtkraft och Power2U ett pilotprojekt vars syfte är att genom nyttjande av avancerade algoritmer och Machine Learning effektivisera värmestyrningen av fastigheter.

7.A TILLGÄNGLIGGÖR FORSKNING OCH TEKNIK SAMT INVESTERA I REN ENERGI

Under 2019 valde vi att gå med i en gemensam satsning i Jämtlands län där ett antal aktörer gick ihop och köpte en stor mängd biobränsle till flyget, som sedan tankades i flygplanen på Åre/Östersund flygplats. Detta för att visa marknaden att vi är beredda att betala för att göra flyget till ett hållbart alternativ. Bränslet som tankades för Diös räkning beräknas spara 27,7 ton CO_2-utsläpp.

11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

I utvecklingen av kvarteret Gustav III:s torg i Östersund har vi tillsammans med kommunen och projektet Grön Trafik öppnat en informationslokal dit medborgarna kan vända sig för att vara delaktiga i dialogen kring utvecklingen av både torget och kollektivtrafiken. Vi gör detta för flytta dialogen kring projektet närmare människorna i staden.

Genom bostadsprojektet Söderbo, där vi bygger 85 lägenheter, erbjuder vi fler bostäder nära centrum. Huset är Svanenmärkt och läget erbjuder de boende närhet till både livsmedelsaffär, service, resecentrum och cykelvägar. För att öka möjligheten att inte äga en bil erbjuds de boende tillgång till bilpool.

13.1 STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

Idag vet vi att klimatförändringarna redan är här, och vi är medvetna om att vi påverkas både fysiskt och ekonomiskt. Vår utmaning i dagsläget är att titta på de scenarion som är troliga, utvärdera risker och sätta upp handlingsplaner eller arbetssätt utifrån det. Ett första steg är att förstå utmaningarna och nästa steg kommer att vara att agera och hitta möjligheterna.

Förutsättning #1

Engagerade medarbetare

Vi behöver skapa en attraktiv arbetsplats som ger stolta engagerade medarbetare. Då är kompetensutveckling och möjlighet att påverka balansen mellan jobb och fritid två viktiga faktorer.

Genom att skapa en öppen och utvecklande företagskultur, där våra medarbetare kan ha roligt på jobbet, skapar vi en eftertraktad arbetsplats och ökar våra möjligheter att göra rätt rekryteringar. Genom att lyckas engagera våra medarbetarna kommer de att stanna längre och vilja utvecklas inom bolaget.

HÄLSA OCH VÄLMÅENDE

För att möjliggöra bra balans mellan arbete och fritid är det viktigt att trivas på jobbet. Vi tror att hälsa och välmående är tätt förknippade och vill därför främja fysisk aktivitet för våra medarbetare. Genom vår idrottsförening Diös IF kan medarbetarna själva ta initiativ till hälsosamma, roliga och utmanande aktiviteter.

Vi har ett proaktivt arbetsmiljöarbete där vi bland annat har en bolagsövergripande arbetsgrupp för att utveckla och förbättra arbetsmiljön på våra arbetsplatser. Syftet med arbetsmiljögruppen är också att skapa delaktighet och engagera våra medarbetare.

Med hjälp av företagshälsovården möjliggör vi tidiga åtgärder för att undvika sjukskrivningar. Alla tillsvidareanställda erbjuds en privat sjukförsäkring och vi har fortsatt låg sjukfrånvaro. Läs mer på sidan 120.

VERKTYGET

I år byter vi vårt verktyg för att fånga upp medarbetarnas välmående och engagemang. Tidigare har vi tittat på ett årligt nöjd-medarbetar-index, NMI. I år byter vi mätetal till eNPS[1] som mäter ambassadörskap. Med det nya verktyget mäter vi fler gånger under året och får därför löpande återkoppling på teamutveckling och engagemang. Med ett mer interaktivt verktyg hoppas vi kunna få en starkare medarbetardialog och stötta cheferna i ett ännu mer närvarande ledarskap. Genom mer frekvent mätning kan vi fånga upp trender under året och se effekter av eventuella åtgärder. Mätningen i december 2019 visar på ett högt ambassadörskap bland Diös medarbetare, med ett eNPS på 43.

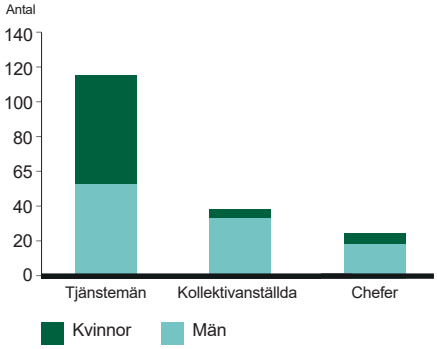
[1] Employee Net Promoter Score och är ett mått på hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant. Lägsta tal är -100 och högsta 100.

ORGANISATION

	2019	2018
Antal medarbetare 31 december	153	158
varav i den lokala förvaltningen	101	104
Antal som slutade under året	21	31
varav pensionering	0	4
Antal nyanställda under året	20	30
Personalomsättning (%)	14	19

Siffrorna avser tillsvidareanställda.

JÄMSTÄLLDHET



Nyfikna medarbetare

Vi erbjuder kompetensutveckling genom Diös Academy, en viktig satsning för att utveckla medarbetarna och bolaget. Genom ett utbildningsråd fångar vi upp behov och möjliggör samordning av utbildningsinsatser. 2019 års fokus på ledarskap har haft syftet att skapa modiga och närvarande ledare. Kompetensutvecklingen syftar också till att driva nyfikenhet hos medarbetarna för att få fler att se nya möjligheter och affärer. Inspirera och engagera gjorde även årets hållbarhetsutbildning där samtliga medarbetare var med och diskuterade klimatkris och trygga städer.

3 663 utbildningstimmar

Under 2019 genomfördes totalt 3 663 (2 400) utbildningstimmar inom Diös Academy vilket innebär ett snitt på 23,6 timmar per medarbetare och år.

Stefan Carlsson, uthyrare Borlänge och Falun.

Förutsättning #2

Nöjda hyresgäster

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi ska närma oss vår vision och uppnå våra tillväxtmål. Rätt hyresgäst, med rätt erbjudande på rätt plats. Det är en förutsättning för en inspirerande stad med stort flöde av människor.

HYRESGÄSTLÖFTE – ALLT ÄR MÖJLIGT!

Affärsmässighet och ett professionellt och proaktivt agerande är vårt sätt att utveckla våra affärer och relationer. En långsiktig relation bygger på närvaro och handlar om att se varandra, vara intresserade och nyfikna. Det är lika viktigt med ett gott bemötande som att förstå hyresgästernas tekniska behov.

UPPFÖLJNING

Hur väl vi lyckas utveckla våra hyresgästrelationer mäter vi bland annat genom en årlig uppföljning av vårt nöjd-kund-index, NKI. Resultatet från årets uppföljning visar en högre nivå, 68 (62), än tidigare år och vi når målet för 2019. Årets satsning på ökad tillgänglighet och snabbare återkoppling har gett effekt vilket visar sig i årets mätning. Undersökningen genomfördes med ett nytt verktyg och har haft en hög svarsfrekvens. Bland de svarande såg vi en stor bredd av både nya och befintliga hyresgäster. Under 2020 kommer vi att förstärka uppföljningen genom att göra fler men enklare avstämningar för att snabbt fånga upp tendenser och lättare kunna se trender över tid. Förhoppningen är att det ska leda till ett ännu mer proaktivt arbete och därmed bättre relationer och mer nöjda hyresgäster.

NÄRVARO

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. Genom att arbeta närmare både hyresgäster och leverantörer tror vi att vi har en möjlighet att skapa en ännu effektivare förvaltning, teckna fler och bättre avtal samt skapa ännu fler samarbeten.

BLANDADE HYRESGÄSTER

Vi har över 2 985 kommersiella hyresavtal och 1 745 bostadsavtal utspridda på flertalet segment och städer. Det ger en trygg intäktsbas med låg känslighet mot upp- och nedgångar i enskilda branscher eller städer. Det ger även en god helhetsbild över stadens behov och förutsättningar, något som vi har stor användning av när vi utvecklar våra städer.

POLARISERING

Polariseringen är fortsatt stark inom kontor. Arbetsplatsernas läge är en del i företagens varumärke gentemot kunder, gentemot medarbetare samt vid rekrytering. Vi ser en trend i alla städer att vissa gator eller kvarter uppbär en allt högre efterfrågan tack vare sitt attraktiva läge.

En utmaning , men också en möjlighet, med att förändra stadens innehåll är att på ett smidigt och kostnadseffektivt sätt genomföra konvertering av ytor till nya funktioner.

UTHYRNING

Under året har vi skrivit ett nytt grönt hyresavtal med vår största hyresgäst, Trafikverket i Borlänge. Utvecklingen av deras befintliga lokaler kommer att ske i etapper och resultera i ett modernt aktivitetsbaserat kontor på 31 000 kvadratmeter. 2 000 kvadratmeter avser nyproduktion och byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use.

I Umeå kommer vi tillsammans med Polisen att bygga en av landets modernaste polisstationer på totalt 10 000 kvadratmeter. Polismyndigheten i Umeå väntas i samband med moderniseringen att utöka antalet medarbetare och de nya lokalerna kommer att möta behovet av ökad tillgänglighet.

Nettouthyrningen för året uppgick till 42 mkr (10). Bruttouthyrningen för året uppgick till 192 mkr (220) medan bruttot för uppsagda kontrakt uppgick till 150 mkr (210).

Dialog och idéer

I Östersundsrummet kan Östersundsborna hitta information om planerna för Gustav III:s torg, ställa frågor och komma med idéer. Nya Gustav III:s torg och ett hållbart resande är viktiga delar av vår och kommunens strategi om stadsutveckling. Utvecklingen av stadskärnan är nödvändig för att Östersund ska fortsätta vara attraktiv som stad. Vi lever i en föränderlig värld där människor kommunicerar, jobbar, shoppar, bor och umgås på helt andra sätt än för bara tio år sedan. När människorna förändras måste staden hänga med. Östersundsrummet kommer även användas som samlingsplats för möten, fokusgrupper och workshops kopplade till utvecklingen av Gustav III:s torg.

Förutsättning #3

Centralt fastighetsbestånd

22,9 mdr
Fastighetsvärde

333 st
Antal fastigheter

1 483 tkvm
Uthyrningsbar area

Vi har en unik position genom vårt fastighetsbestånd. Centralt belägna fastigheter med en bra mix av lokaltyper där tyngdpunkten ligger på kontor.

STRATEGI

Fokus är och har varit 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. Ett centralt beläget bestånd ger även stordriftsfördelar inom förvaltningen samt har enligt vår bedömning en högre och mer stabil totalavkastning än fastigheter utanför stadskärnan.

Våra fastigheter är geografiskt koncentrerade till våra tio städer med endast 0,3 procent av fastighetsvärdet beläget i andra orter. Fastighetsbeståndet är väldiversifierat sett till både geografi och typ av fastighet och beläget på marknader med tillväxt och goda framtidsutsikter.

TRANSAKTIONER

Fastighetstransaktioner görs 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.

Under året har 9 fastigheter förvärvats och 5 avyttrats.

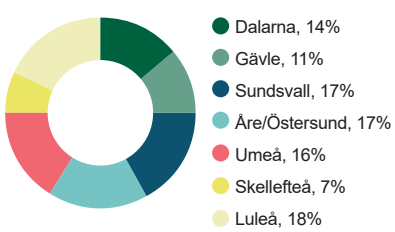
DUE DILIGENCE

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 och så vidare 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.

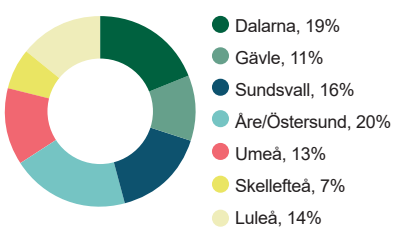
MILJÖ

Vi vill skapa ett fastighetsbestånd med låg miljöpåverkan och inspirerande miljöer där människor mår bra. För att effektivisera och kvalitetssäkra vårt förvaltningsarbete certifierar vi vårt befintliga fastighetsbestånd löpande. Under året genomfördes 20 certifieringar enligt Breeam InUse, vilket innebär att 17 procent av fastighetsbeståndet, sett till yta, är miljöcertifierat. För 2020 är målet att certifiera ytterligare 12 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.

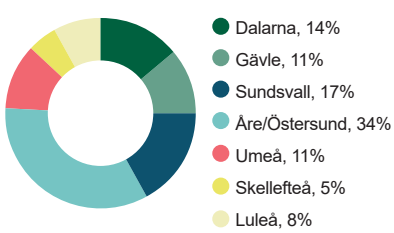
ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



ANDEL AV TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA



ANDEL AV TOTALT ANTAL FASTIGHETER



Case: Lokaltyper

Regissör av innehåll

Staden är en marknadsplats. En plats för möten, handel, inspiration och produktivitet. Hur väl denna marknadsplats fungerar är ett resultat av dess aktörer. Kommuner, företag, investerare, boende, besökare, alla har de en viktig roll för stadens attraktionskraft.

Det är få fastighetsägare som har samma unika position som Diös. Ett stort fastighetsbestånd i centrala delarna av våra städer med alla typer av faciliteter och hyresgäster. Vi har de facto möjlighet att påverka stadens innehåll, något som är få förunnat.

Lokal närvaro och goda relationer med våra intressenter ger oss insikt i vad som händer i staden. Med nyfikenhet, engagemang och kunskap översätter vi våra insikter till faktisk handling för att skapa värden för staden.

1. Upplevelse

Stadsrummet är komplext och förändras hela tiden. Behov och beteenden är under utveckling, företag öppnar och stänger samt utbudet av ytor varierar.

I vår roll som stadsutvecklare vill vi hjälpa våra hyresgäster. Vi vill skapa en upplevelse som gör att man tycker staden är attraktiv, trygg och har framtidsambitioner.

2. Dygnet runt

Med ett varierat utbud av lokaltyper skapas ett flöde i staden dygnet runt. När delningsekonomin ökar kan faciliteter samnyttjas vilket är både hållbart och effektivt.

Genom att öka flödena i staden ges bättre förutsättningar för alla typer av etableringar. Att skapa ytor som kan nyttjas av olika aktörer på dagen respektive kvällen, utan friktion, görs staden mer levande.

3. Kunskap

Verksamheter gynnas olika beroende på vilket mikroläge de verkar i. Samlokalisering av liknande verksamheter kan ofta ge synergieffekter likväl som ett förändrat handelsläge utifrån ”rätt” flöden kan ge ökad lönsamhet.

Vi har lokalerna, vi har kunskapen och vi har viljan att möjliggöra för våra hyresgästers och stadens tillväxt. Genom flyttkedjor, klustertänk och synergier vill vi regissera levande städer.

Bostadsprojekt Söderbo, Kräftan 8, Östersund.

Hotellprojekt Noten, Sundsvall.

Hyresgästen Vägverkets kontor, Intagan 1, Borlänge.

Förutsättning #4

Projekt och investeringar

2 800 mkr
Beslutad investeringsvolym större projekt

1 273 mkr
Investeringar 2019

100 000 kvm
Outnyttjade byggrätter

Nyproduktion och projekt skapar nya attraktiva platser och moderna lokaler. Investeringar i våra fastigheter har möjliggjort tillväxt och skapat värde för våra hyresgäster och våra 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 intern kompetens kan vi genom projekt och fastighetsutveckling förädla beståndet och skapa attraktiva platser där människor vill vara.

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 och för att i framtiden kunna utveckla dessa platser. Genom förtätning skapar vi fler A-lägen, något som driver intäkter och värde.

BOSTÄDER

Bostäder i centrum är ett viktigt inslag för levande städer dygnet runt vilket skapar trygghet och attraktivitet. Bostadsbehovet är fortsatt stort. Urbaniseringen fortsätter och förtätning av städerna är ett måste för en hållbar framtid. På våra centrala bostadsbyggrätter har vi främst för avsikt att tillskapa nya hyresrätter.

NYPRODUKTION OCH BYGGRÄTTER

Under året har antalet projekt ökat och investeringsvolymen likaså. Investerad volym uppgick till 339 mkr (16). Pågående projekt på tidigare byggrätter uppgår till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 100 000 kvm BTA befintliga och möjliga byggrätter. Den bedömda investeringsvolymen för pågående och identifierade projekt uppgår till cirka 5 000 mkr. Vi arbetar löpande med att skapa nya möjliga byggrätter samt med att arbeta fram färdiga byggrätter.

På nyproduktionssidan har vi under året påbörjat ett hotellprojekt i Umeå, på fastigheten Magne 4, och ett hotellprojekt i Sundsvall, på fastigheten Noten 3. Bostadsprojektet om 85 hyreslägenheter på fastigheten Kräftan 8 i Östersund i kvarteret Söderbo startades under sommaren och väntas färdigställas fjärde kvartalet 2020. Ytterligare nyproduktionsprojekt som påbörjats är på fastigheten Cisternen 4 i Umeå.

FÖRÄDLING

Förädling innebär om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott, standard och/eller ändrar användningen av lokalen. Under året har vi investerat 147 mkr (174) i förädlingsprojekt. Bland annat har Wasahuset i Gävle genomgått en omfattande ombyggnation och färdigställande beräknas till sommaren 2020. Under oktober skrevs avtal med Trafikverket om en förädling av deras huvudkontor i Borlänge. Det omfattar 31 000 kvm och innebär både nya ytor och ombyggnation av befintliga ytor.

HYRESGÄSTANPASSNINGAR

En anpassning av en lokal eller mindre del av en fastighet för en eller flera hyresgäster benämner vi hyresgästanpassning. Vi genomförde under 2019 anpassningar för cirka 787 mkr (487), efterfrågade av våra hyresgäster, vilket innebär att kvaliteten på våra lokaler ökar samtidigt som vi höjer hyresnivån. Det ger en god avkastningen på dessa projekt. Vetskapen hos hyresgästerna om att vi har ett starkt kassaflöde som vi kan återinvestera i deras lokaler gör att omförhandlingar ofta utmynnar i en bra dialog och att hyresgästen stannar i vårt bestånd.

HÅLLBART BYGGANDE

Vi väljer idag att miljöklassificera all vår nyproduktion och förädlingsverksamhet. Genom fastighetscertifiering kvalitetssäkrar vi den färdiga produkten och produktionsarbetet. Våra byggnader blir med certifieringen mer attraktiva för våra intressenter, förvaltningskvaliteten ökar och driftkostnader minskar.

Vid mindre investeringar försöker vi i största omfattning anlita lokala entreprenörer samt köpa varor i närmiljö för att minska logistik och gynna den lokala ekonomin. Vid större projekt ser vi till den mest effektiva processen utifrån både miljö och ekonomi. Vid våra nyproduktioner kommer t.ex. badrummen prefabriceras och färdiga lyftas på plats vilket ger fördelar i kvalitet, miljö och ekonomi.

Våra investeringar ska även ta hänsyn till den påverkan de medför på ett bredare plan för att bidra till ett mer hållbart samhälle. Vi utreder hur vi kan mäta och följa upp en fastighets påverkan utifrån ett livscykelperspektiv, dvs. scope 3. Idag saknas ofta fullständigt data från leverantör, vilket är något vi försöker påverka vid upphandling av entreprenader.

KOMMANDE INVESTERINGAR

Under 2020 kommer vi starta byggnationen av Polismyndighetens nya kontor i Umeå samt den tidigare nämnda förädlingen av Trafikverkets huvudkontor i Borlänge. I Borlänge kommer även utvecklingen av Högskolan Dalarnas nya Campus i fastigheten Mimer påbörjas.

Förutsättning #5

Finansiering

53,1%
Belåningsgrad

6,6 ggr
Räntetäckningsgrad

1,2%
Årlig snittränta

Målet med vår finansieringsverksamhet är att säkerställa en långsiktigt attraktiv totalavkastning till våra aktieägare och en finansiell motståndskraft och flexibilitet som säkerställer vår kreditvärdighet.

KAPITALSTRUKTUR

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv varför tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling. Tillgångarna utgörs i huvudsak av fastigheter som finansieras främst via eget kapital och räntebärande skulder. Kapitalstrukturen styrs av vilken finansiell risk som accepteras samt ägarnas avkastningskrav.

FINANSIELL STYRNING

Vår finansieringsverksamhet ska stödja vår fastighetsverksamhet med dess kapitalbehov samt hantera koncernens finansiella risker. För att skapa långsiktigt värde ska en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansieringstruktur eftersträvas. Riktlinjerna i finanspolicyn syftar till att trygga bolagets finansiella stabilitet för våra långivare.

Finanspolicyn genomgår årligen en översyn av styrelsen som sedan godkänner denna. Den operativa hanteringen av upplåning och riskhantering sköts av finansavdelningen. Därtill finns ett finansråd som bereder och ger råd till styrelsen gällande finansfrågor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna utgjordes av banklån, obligationer och certifikat, och uppgick per den 31 december till 12 145 mkr (11 099). All finansiering är idag mot pantbrev i fastigheter. Vi har tillgång till flertalet finansieringskällor vilket ger en god diversifiering och riskspridning.

Banklån

Den huvudsakliga finansieringskällan är, och kommer i närtid vara, banklån. Lånen är tecknade med fem nordiska banker och rymmer revolverande krediter, periodlån och outnyttjade kreditavtal. De outnyttjade faciliteterna ger en god flexibilitet för att snabbt erhålla likvida medel för affärsmöjligheter. Bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer vilket vi tror är viktigt i de fall marknadsförutsättningarna och tillgången till kapital försämras.

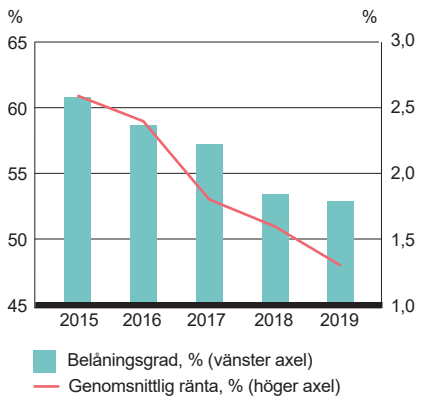
Obligationer

Finansiering via obligationer har gjorts inom ramen för det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB:s[1] (SFF) MTN program. SFF ägs till lika delar av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN programmet, med pantbrev i fastigheter som säkerhet, har vid årets utgång en total utestående lånevolym om 8 852 mkr (9 446) där vår del uppgår till 1 248 mkr (1 240).

Certifikatprogram

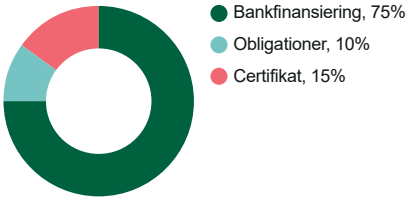
Certifikatprogrammet är ett svenskt företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 mkr. Per den 31 december uppgick utstående certifikat till 1 835 mkr (1 090) med löptider om max 12 månader. Av dessa utgör 300 mkr gröna certifikat som är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara skuldinstrument. I januari 2020 utökades rambeloppet för certifikatprogrammet till 3 500 mkr.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



KAPITALSTRUKTUR

RÄNTEBÄRANDE SKULDER



[1] Svensk FastighetsFinansiering AB erhöll under februari 2020 en rating från Nordic Credit Rating med betyget BBB+.

Rolf Larsson CFO

– Att våra gröna initiativ inom verksamheten nu kan finansieras under vårt nya gröna ramverk är glädjande och det stärker vår position som ansvarsfull aktör och helheten i vårt hållbarhetsarbete.

HÅLLBAR FINANSIERING

Möjligheten att finansiera våra hållbara aktiviteter via ”grön” finansiering har ökat, både via kapitalmarknaden och via banklån. Under hösten lanserade vi ett grönt finansieringsramverk vilket sätter upp villkor för vilka tillgångar vi kan låna gröna medel mot på kapitalmarknaden. Vi har under ramverket lånat 300 mkr via certifikat. Ambitionen är att öka andelen grön finansiering, både via kapitalmarknad och bank, i takt med att våra fastigheter miljöcertifieras och andra enligt ramverket godkända tillgångar och aktiviteter utförs. Grön finansiering ger idag generellt rabatt på lånekostnaden.

COVENANTER

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

En väl avvägd ränte- och kapitalbindningsstruktur påverkar dels den finansiella risken i bolaget, dels de finansiella kostnaderna. Vi har under en period valt en relativt kort räntebindning vilket har visat sig vara lönsamt. Kapitalbindningen har minskat under året till följd av låneförfall 2020. Efter årets utgång har avtal tecknats för kommande förfall om cirka 5 100 mkr. Det innebär att kapitalbindningstiden förlängs, från 1,6 år vid årsskiftet, till cirka 3,3 år. För att hantera räntebindningen använder vi, utöver fasträntelån, räntederivat såsom ränteswappar och räntetak. Vid utgången av året hade vi räntetak motsvarande 4 000 mkr som skydd för kraftigt stigande räntenivåer.

LIKVIDITET

Att ha tillgång till likvida medel på kort och medellång sikt är avgörande för ett fastighetsbolag, dels för att hantera varierande intäkt- och kostnadsströmmar, dels för att kunna nyttja affärsmöjligheter. Vi har revolverande kreditavtal och checkräkningskrediter som snabbt kan nyttjas vid behov. Med dagens låga räntenivåer finns ingen lönsamhet i att hålla en kassa varför eventuell överlikviditet används för att amortera skuld.

FINANSPOLICY

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	53,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	6,6 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	394 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	36,6%

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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfalloår	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta[1], %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2020	9 572	1,2	6 411	5 911
2021	2 573	1,2	2 446	2 261
2022	-	-	3 315	2 165
2023	-	-	1 112	1 112
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	**12 145**	**1,2**	**13 980**	**12 145**
Outnyttjat kreditutrymme[2]	1 835	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
TOTALT		**1,2**		

[1] *Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2019-12-31.*
[2] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.*

Vår marknad

Hyresgästen Elin Bogren, site manager DoSpace, Norr 31:9 i Gävle.

Marknadsöversikt

VÄRLDEN

Tillväxten i världen har trappats ner och förväntas långsamt stiga kommande åren. BNP för världen uppgick till 2,9 procent för 2019 och förväntas under 2020 uppgå till 3,3 procent enligt IMF. Den amerikanska centralbanken har under 2019 sänk sin styrränta tre gånger för att möta en långsammare tillväxt medan den europeiska, brittiska och japanska centralbanken haft oförändrat ränteläge.

Handelskonflikten mellan främst USA och Kina har påverkat konjunkturen negativt med minskad handel som följd. Aktiemarknaderna har dock stigit löpande under året med fåtalet nedgångar relaterade till negativa nyheter runt bland annat Brexit och handelskriget. Även situationen i Hong Kong och kring Hormuzsundet har påverkat den generella riskaptiten negativt.

Geopolitiska oroligheter har kommit och gått under året där det under första delen främst handlat om spänningar relaterade till Nordkorea. I slutet av året trappades en konflikt upp mellan Iran och USA. Upptrappade eller utökade geopolitiska spänningar är något som med direkt effekt kan påverka riskaptiten på aktie- och obligationsmarknaden.

Skuldsättningen i världen fortsätter växa 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. Riksbanken innehav av svenska statsobligationer uppgår till cirka 340 mdkr och väntas vara relativt konstant under 2020.

SVERIGE

Sveriges befolkning växte med 1 procent under 2019, vilket medför en ökning med 97 400 personer, och uppgår till 10,3 miljoner.

Den svenska tillväxten, mätt som BNP, fortsatte sakta in under 2019 och uppgick till 0,8 procent. Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att svensk tillväxt, BNP, för 2020 kommer uppgå till 0,7 procent. Det som förväntas bidra positivt till svensk tillväxt under året är hushållens konsumption medan effekterna av exporten bidrar mindre positivt än 2019.

Sysselsättningstillväxten avtar vilket bidrar till ökad arbetslöshet kommande år då arbetskraften förväntas fortsätta växa. Enligt KI bedöms arbetslösheten stiga till 7,2 procent för 2020, jämfört med 7,0 procent 2019. Den relativt svaga efterfrågetillväxten i näringslivet kommande år innebär att det inte kommer att finnas något större behov för företagen att öka personalstyrkan, i synnerhet inte inom industrin. Kommunernas negativa finansiella sparande håller samtidigt tillbaka sysselsättningen i den offentliga sektorn som bara ökar marginellt under perioden.

I december höjde Riksbanken reporäntan med 0,25 procent till 0. Riksbanken signalerar att reporäntan kommer förbli på denna nivå till 2022 och därefter långsamt höjas. I samband med att reporäntan höjs så har även 3 månades STIBOR stigit. STIBOR utgör basen i rörliga lån och har därmed direkt påverkan på hushållens och företagens räntekostnader.

Inflationen bedöms av Riksbanken att i snitt ligga strax under 2 procent under kommande två år medan KI har en mer försiktig syn på inflationsutvecklingen. Fortsatt låg löneökningstakt, lägre importpriser och lägre elpriser medför att inflationen beräknas ligga på 1,6 procent mätt som KPIF för 2020 enligt KI.

Värdet på kommersiella fastigheter har generellt fortsatt öka under året, dock i en långsammare takt än tidigare. Låga räntor, minskade vakanser och stigande hyresnivåer har fortsatt att bidra till ökande fastighetsvärden. Med en lägre tillväxttakt i svensk ekonomi väntas efterfrågan på lokaler minska och således även hyrestillväxten.

Prisutvecklingen för bostäder har varit positiv under året med uppgångar för både bostadsrätter och småhus. Uppgången har inte varit koncentrerad till storstäderna utan relativt jämn över hela landet. Generationsskiften och nyproduktion medför att skuldsättning generellt ökar snabbare än priset på bostäder vilket för svenska hushåll mer känsliga för regleringar och ränteförändringar som påverkar disponibelinkomsten.

VÅR MARKNAD

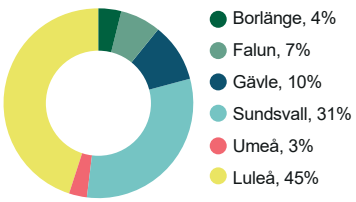
Befolkningen i våra städer har ökat med 5 400 personer under året. Det motsvarar en ökning om 0,8 procent vilket är i linje med Sverige som helhet. Starkast har utvecklingen varit i Umeå och Gävle med ökningar om 1,4 procent respektive 1,0 procent.

Konjunkturläget i norra Sverige har i linje med övriga Sverige mattats och bedöms som normal enligt Norrlandsfonden konjunkturbarometer från hösten 2019. Det lugnare

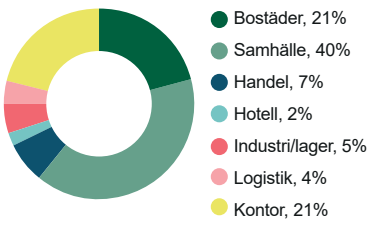
1 miljon människor

arbetsmarknadsregion runt våra städer

TRANSAKTIONSVOLYM PER KOMMUN



TRANSAKTIONSVOLYM PER SEGMENT



Källa: Pangea Research. Baserat på transaktioner över 50 mkr.

stämningsläget infinner sig inom i stort sett alla branscher och förväntan för 2020 är att det normala läget består. Industrinäringen är den bransch som har störst påverkan på konjunkturläget i norra Sverige och där väntas en stabil utveckling. Utvecklingen inom IT-branschen är fortsatt stark med förväntningar om fortsatt god tillväxt. Tillgången på arbetskraft uppges vara ett hinder för fortsatt expansion.

Bokningsläget inom besöksnäringen är fortsatt gott och bedömningen är att starkare utveckling framöver. Antalet gästnätter stiger i norra Sverige och blir en allt mer betydande del av ekonomin. Under 2019 arrangerades två världsmästerskap, alpina VM i Åre och skidskytte-VM i Östersund. Utfallet av dessa VM var väldigt positivt med stort besökarantal och positiva ekonomiska och sociala effekter för regionen.

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 1996–2019 vilket illustreras i grafen nedan. Den främsta förklaringen till den lägre volatiliteten är högre direktavkastning i fastigheterna.

Transaktionsvolymen i Sverige var rekordhög under 2019 och summerade enligt Pangea till 253 miljarder. Under året genomfördes transaktioner på vår marknad till en volym om 16 mdr. Sett till kommun var transaktionsvolymen störst i Luleå medan samhällsfastigheter var det segment med högst omsättning. Grafen på föregående uppslag visar en fullständig fördelning.

Intresset för fastighetsinvesteringar i Sverige har varit väldigt starkt under året. Intresset från utländskt kapital har varit tilltagande och svarat för cirka 35 procent av transaktionsvolymen, enligt Savills. Noterbart är ett ökat intresse från Asien. På vår marknad uppgick transaktionsvolymen från utländskt kapital till [XX] mkr.

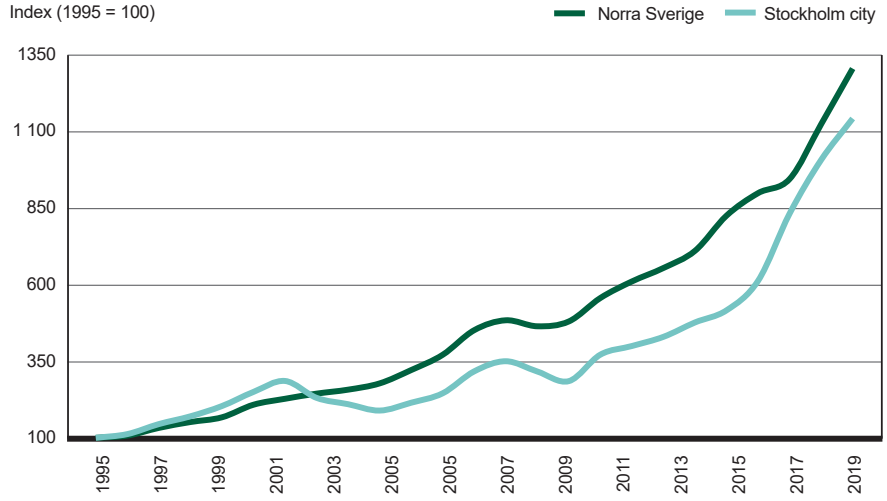
Hyresmarknad

Kontorsmarknaden har under året fortsatt visa på styrka. Polariseringen av rätt läge som passar ditt varumärke blir viktigare och medför att hyresnivåerna stiger i dessa lägen. Utvecklingen för kontorshyror har varit som starkas i Skellefteå och Umeå med topphyresnivåer om 2 600 kr per kvm. Andelen offentliga hyresgäster som efterfrågar centrala lägen med hög standard ökar vilket vittnar om betydelsen av rätt läge även för kontorshyresgäster inom stat, kommun och landsting.

Handel

Hyresutvecklingen inom centrumhandel och galleriabutiker har varit stabil under året. Vakanserna är relativt oförändrade men det sker fortsatt konvertering från tidigare handel till andra verksamheter. Förändrade konsumtionsbeteenden tillsammans med ytterligare tillväxt från e-handeln medför ökad osäkerhet kring framförallt galleriornas avkastning, varför riskpremien i värderingen ökat något under året. För att öka attraktiviteten inom centrumhandeln pågår stora förändringar inom butikskoncept och erbjudande och då framförallt hos de större etablerade kedjorna. Nya uppdaterade koncept och lösningar har börjat synas hos dessa aktörer i de större städerna.

FASTIGHETERNAS TOTALAVKASTNING



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

PROGNOS BEFOLKNINGSTILLVÄXT TILL 2027

	Tillväxt	Nuläge		Tillväxt	Nuläge
Falun	4%	59 400	Åre	14%	11 730
Borlänge	6%	52 600	Östersund	8%	63 800
Mora	6%	20 470	Umeå	11%	128 900
Gävle	7%	102 420	Skellefteå	8%	72 600
Sundsvall	4%	99 450	Luleå	7%	78 100

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

prognos
Befolknings-tillväxt

Djupdykning i marknadstrender

Handel

Det pågår ett paradigmskifte inom handeln. Beteenden förändras, tidigare konsumtionsmönster bryts och affärsmodeller utmanas. Att makten har förskjutits från producent till konsument råder inget tvivel om när vi pratar handel. Den traditionella butikshandeln i centrum får allt tuffare att vara relevant, speciellt när det kommer till produkter som inte är unika eller kräver stor kunskap.

Med e-handelns intåg så har utbudet och valmöjligheterna blivit enorma, vilket har både positiva och negativa sidor. Något som lyfts fram som allt viktigare för att bedriva lyckad fysisk handelsverksamhet är dels vikten av att hjälpa konsumenten att välja, dels att skapa en upplevelse kring besöket. Här är medarbetarna centrala. Genom att medarbetaren i butiken skapar en unik och personifierad upplevelse ökar sannolikheten för köp samtidigt som sannolikheten återbesök, merförsäljning och positiv ryktesspridning ökar. Kunskap, genuinitet och personligt bemötande är egenskaper som i vissa fall slår läget på butiken.

Upplevelsen kring handel är inte isolerad till en enskild butik utan berör hela kvarter, gator, gallerior och städer. Här är den sociala upplevelsen central. Genom kombination av olika upplevelser såsom handel, kultur, arbetsmiljöer, mat och event skapas mervärden och flöden som lockar dagens konsumenter. Givetvis anpassad efter varje stads specifika förutsättningar. Handeln har en naturlig plats i stadsutvecklingen både nu och i framtiden.

Vi har en unik position genom vårt centrala fastighetsbestånd, med alla typer av lokaler, att påverka och förändra upplevelsen i våra städer. För att våra städer ska leva och växa krävs en väl fungerande mix av alla typer av faciliteter. Med kunskap och samarbeten jobbar vi med att skapa rätt förutsättningar för såväl internationella som nationella kedjor och lokala entreprenörer för att handeln i våra städer ska fortsätta vara lönsam och locka fler besökare.

Polarisering

Läge har alltid varit ett nyckelord när det gäller fastigheter. Rätt läge möter större efterfrågan och därmed högre priser. Dock har priset varit en vattendelare, när det blir för högt så hittar man ett lite mindre attraktivt läge. Ett skifte som blir allt tydligare är polariseringen inom kontorslokaler där ett mindre attraktivt läge inte längre är ett alternativ.

Kontoret har blivit mer central ur ett varumärkesperspektiv och påverkas av den omgivning du väljer att etablera verksamheten i. För att vara en attraktiv arbetsgivare efterfrågar befintliga och potentiella medarbetare egenskaper i arbetsplatsens omgivning. Service, infrastruktur, restaurangutbud, andra företag och gym har stor vikt när medarbetare idag väljer arbetsgivare. Omgivningens identitet är viktig. Effekterna av en lyckad etablering syns bland annat i stolta medarbetare, bättre relationer med kunderna och ett stärkt varumärke.

Centrala delarna av städer kan ofta erbjuda dessa efterfrågade egenskaper. Det medför en ökad konkurrens och stigande hyresnivåer. Det medför också att mindre attraktiva kontorslägen blir föremål för konvertering till något annat.

Denna trend har varit förekommande inom privat sektor under en tid. Med den starka konjunkturen och arbetsmarknaden som fortgått har konkurrensen om arbetskraft hårdnat. Det har medfört att även offentlig sektor värderar läget på kontorsfastigheter högre för att ha möjlighet att locka arbetskraft med rätt kompentens.

Vi har 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.

Brf Årummet, Falun.

59 400
Befolkning i kommunen

0,8%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

5,1%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

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.

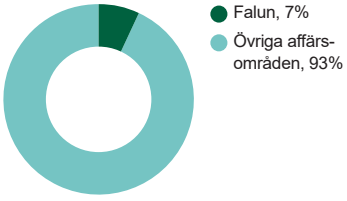
Här renoverar vi stadens stadshus, utvecklar ett nytt kontorskoncept och planerar för fler lägenheter med centrala lägen.

17 st
fastigheter

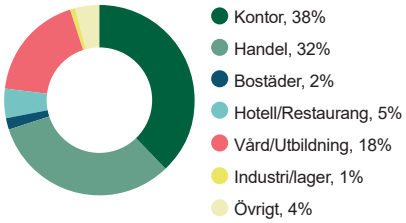
108 tkvm
uthyrningsbar yta

1 577 mkr
fastighetsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Mikael Hedh om...

Vår marknad Falun

Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

VAD GÖR FALUN TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Faluns stadskärna har en härlig mix av butiker, vatten, grönområden, boende och stora arbetsgivare. Vi har en positiv inflyttningstrend och alla fastighetsägare har en gemensam ambition att förtäta stadskärnan med bostäder. Tillsammans ska vi dubblera antalet lägenheter på fem år!

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

– Falun har en levande centrumhandel, ett blomstrande kulturliv och kända besöksmål som lockar besökare från hela landet. Både vi och kommunen jobbar aktivt med att utveckla stadskärnan och är väl medvetna om att vi måste vara på tå och möta utvecklingen inom e-handeln för att behålla de fysiska butikerna. Det är dessutom en tät stad med nära till mycket.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett nära och bra samarbete med flera olika aktörer på orten som är aktiva, vill driva utvecklingen framåt och har samma målbild som vi. Vi samverkar bland annat med Falu P som är ett gemensamt parkeringsbolag för kommun och privata bolag samt 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 2019?

– Det har hänt en hel del under 2019. Bland annat har vi blivit färdiga med ombyggnationen av Bergströms Galleria som pågått i flera år.

Vi har utvecklat G:a Bergsskolan genom att etablera flera nya hyresgäster, bl.a. Everytime-Fitness, Pressbyrån och en vänthall för kollektivtrafiken. Vi har även byggt om Åhléns lokaler och etablerat Restaurangskolan i nya lokaler i före detta nattklubben Etage. Restaurangskolan låg tidigare utanför stan men finns nu mitt i centrum med egen skyview. Vi har dessutom förvärvat en stor, central fastighet med flera attraktiva hyresgäster, förlängt avtalet med Länsstyrelsen Dalarna och renoverat deras lokaler, utvecklat två nya biosalonger till Svenska Bio – och så har ägarna av våra nya bostäder i Brf Falan 20 flyttat in!

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

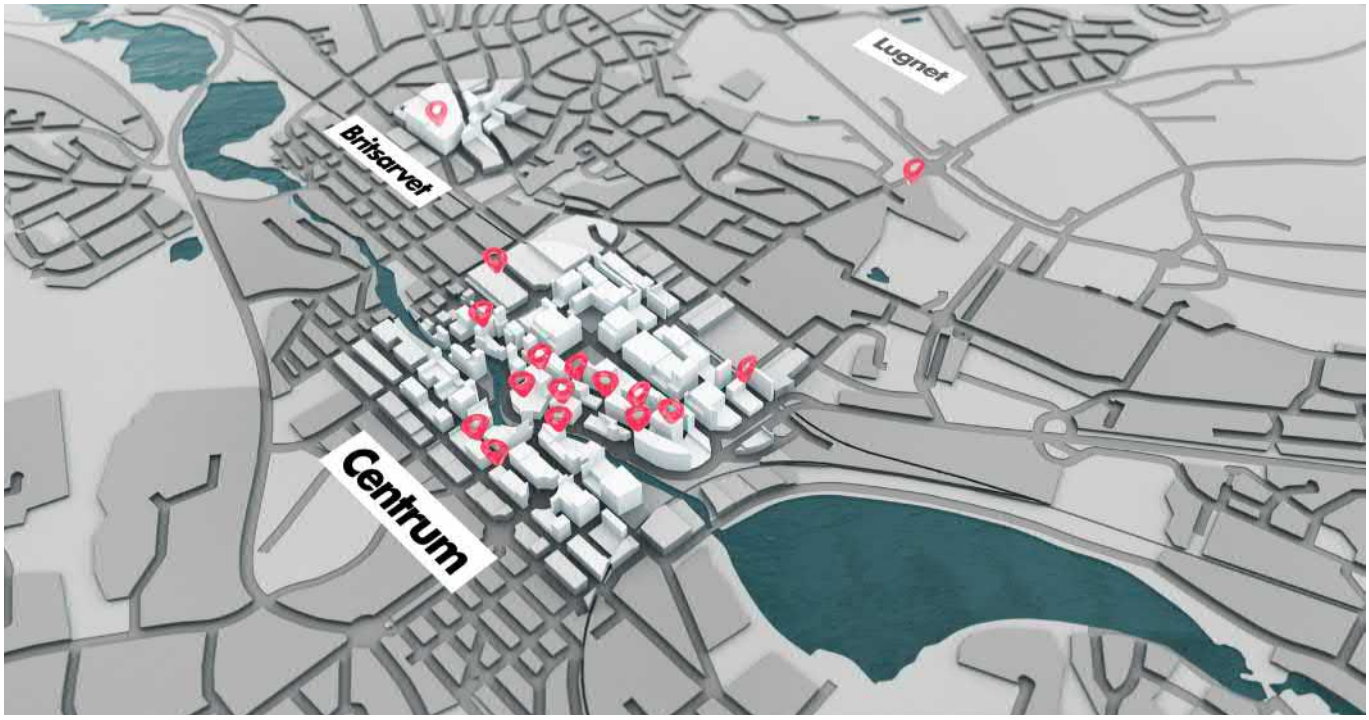
– Vi ska bland annat utveckla ett nytt kontorskoncept i Holmen 8. Vi har fått förfrågningar från flera attraktiva kontorshyresgäster som vi hoppas kunna skriva avtal med. Renoveringen av hela Stadshuset pågår året ut, ett arbete som sker tillsammans med Falu kommun. Vi planerar även att förtäta staden ytterligare med fler centrala lägenheter.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 450	6,75
Butik	2 500	6,25
Bostäder	1 712	3,75

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER

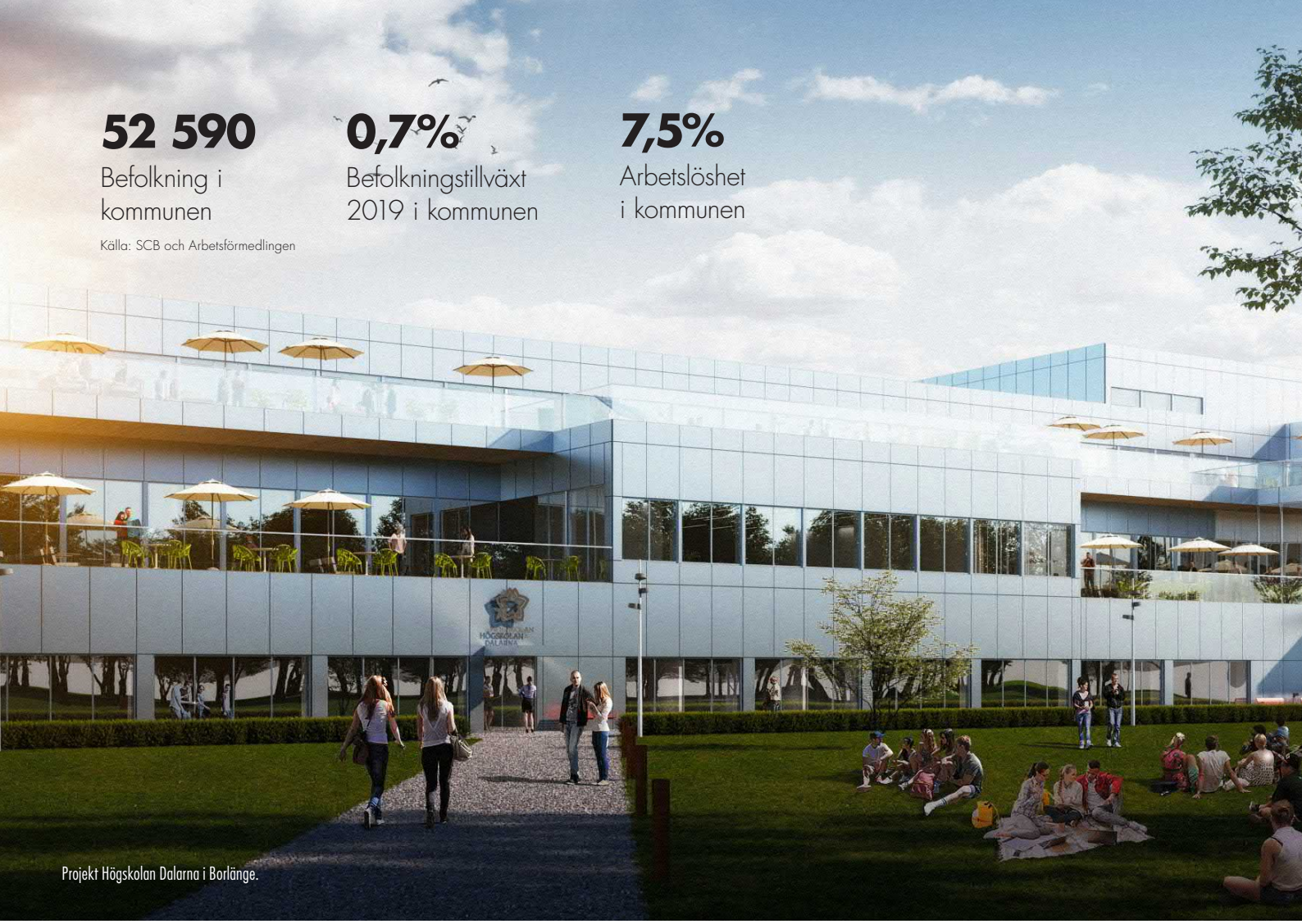


52 590
Befolkning i kommunen

0,7%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

7,5%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



Projekt Högskolan Dalarna i 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.

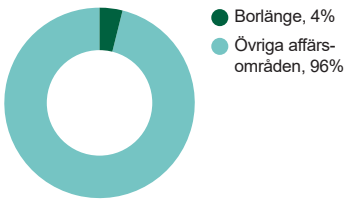
Vi utvecklar framtidens campus – mitt i stan – tillsammans med Högskolan Dalarna och ser fram emot stora etableringar till följd av högskolans flytt.

15 st
fastigheter

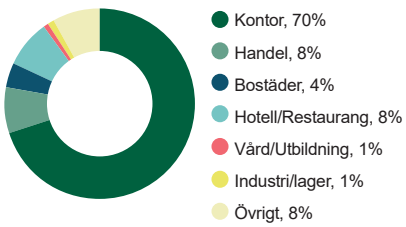
104 tkvm
uthyrningsbar yta

996 mkr
fastighetsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Mikael Hedh om...

Vår marknad Borlänge

Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

VAD GÖR BORLÄNGE TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Borlänge är den traditionella handelsstaden som tar jättekliv mot att bli en händelsestad. Bra kommunikationer, ett starkt näringsliv och en drivkraft att anordna stora evenemang är några av stadens styrkor.

Just nu är Borlänge en av Diös städer som det händer mest i. Vi bygger framtidens kontor åt Trafikverket, vi bygger Högskolans nya campus, vi har god efterfrågan på våra kontorslokaler och vi har haft ett bra 2019 med flera lyckade exempel på konvertering av butiksytor.

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

– Utöver det stora projekt som Diös har på gång planerar kommunen för ett nytt kulturhus. Även våra branschkollegor har flera bostadsprojekt på gång i centrum som gör att fler kommer bo och röra sig i centrum.

Stadens goda kommunikationer är viktiga för de företag som verkar här. Det finns även många stora stabila företag på orten som ger en god efterfrågan på och arbetstillfällen för service-företag i närområdet.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett mycket bra samarbete med närings-livskontoret 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.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I BORLÄNGE UNDER 2019?

– Den i särklass största händelsen under 2019 var Högskolan Dalarnas beslut att etablera sitt nya campus mitt i centrala Borlänge, i fastigheten Mimer, även kallad Liljanhuset. Tillsammans ska vi utveckla framtidens campus, ett attraktivt och ändamålsenligt campus med fokus på helt nya lärmiljöer och möjligheter till utvecklad verksamhet. Den framtida centrala placeringen ger närhet till ett utvecklat resecentrum och möjlighet till ett närmare samarbete med näringslivet.

Under året har vi även haft flera hyresgäster som utökat sina ytor och växt med oss vilket alltid är roligt.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

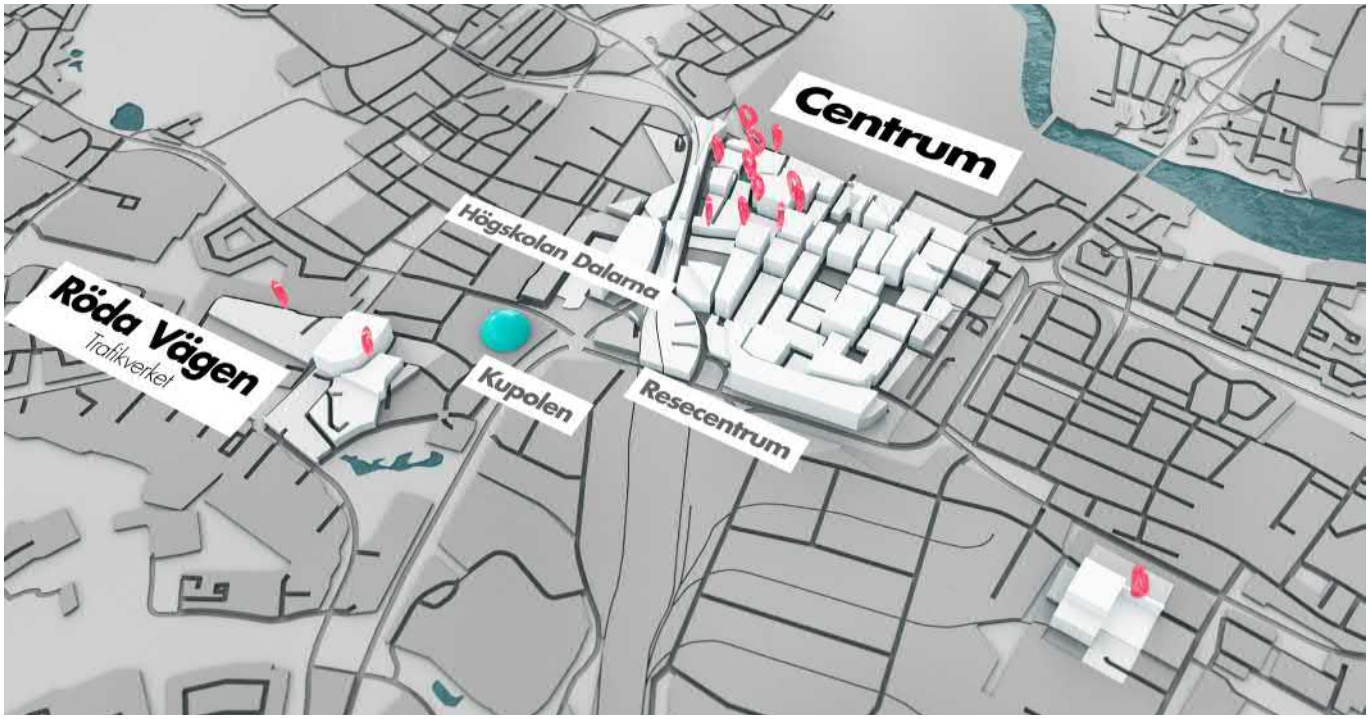
– Vi kommer att fokusera på högskolans flytt och ser redan nu fram emot fler stora etable-ringar i centrum som blir en naturlig följd av det ökade behovet av kringliggande service-tjänster som flytten för med sig.

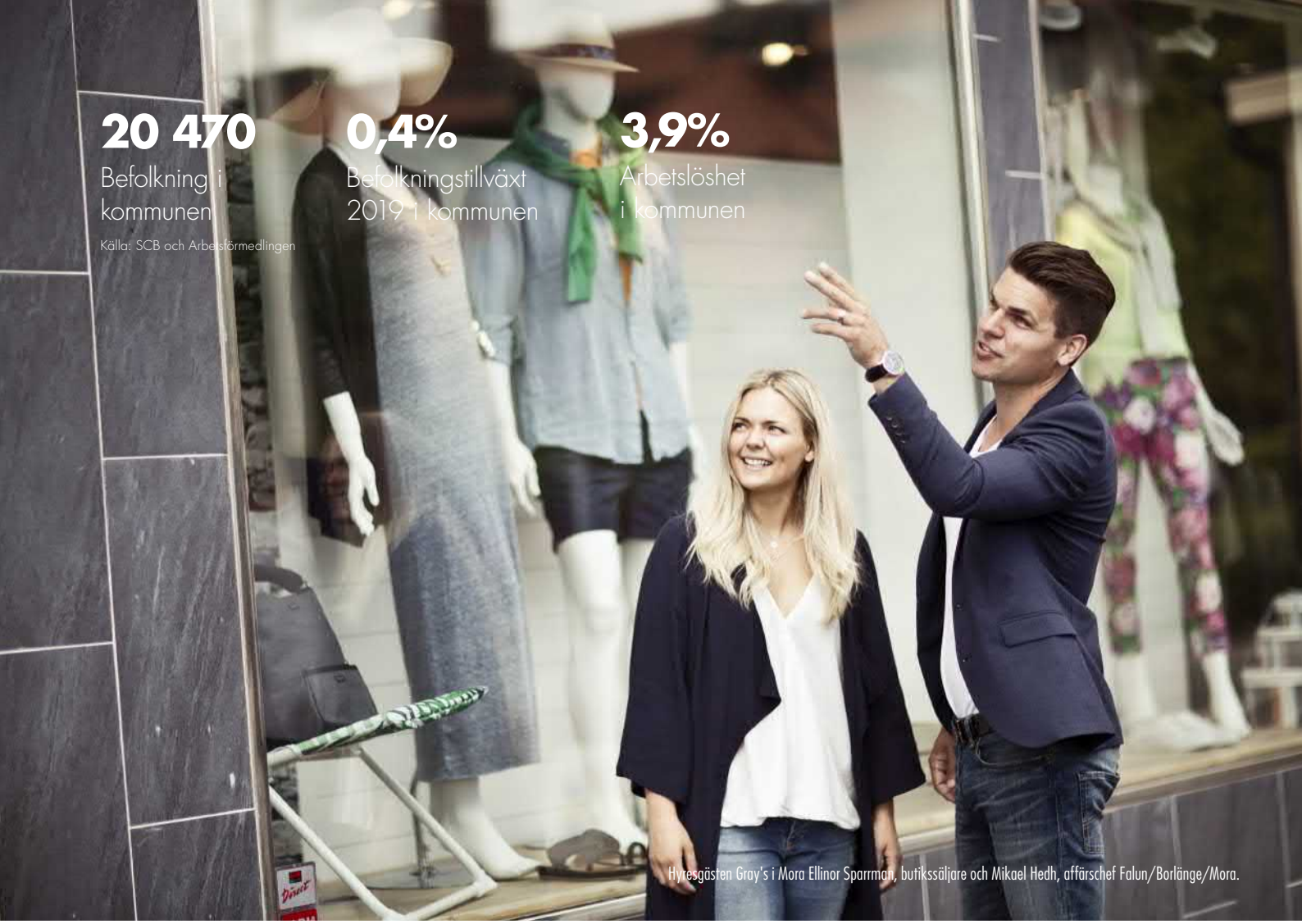
MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 550	6,25
Butik	2 300	6,50
Bostäder	1 663	4,25

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER





20 470
Befolkning i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

0,4%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

3,9%
Arbetslöshet i kommunen

Hyresgästen Gray's i Mora Ellinor Sparrman, butikssäljare och Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

Mora

Mora är den starka turistdestinationen som ständigt växer, med en bra mix av handel, service och upplevelser. Här anordnas flera stora idrottsevenemang 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 Morakniv.

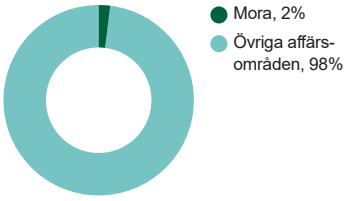
Vi fortsätter vårt viktiga arbete med att befolka och få ökade flöden i centrum och planerar för viss nybyggnation.

13 st
fastigheter

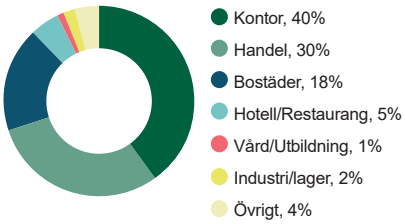
41 tkvm
uthyrningsbar yta

490 mkr
fastighetsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Mikael Hedh om...

Vår marknad Mora

Mikael Hedh, affärschef Falun/Borlänge/Mora.

VAD GÖR MORA TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Mora är en stark turistdestinationen som ständigt växer, med en bra mix av handel, service och upplevelser. Det är norra Dalarnas regionstad och porten till Dalafjällen. Stadens ständiga tillväxt beror bland annat på turistnäringen som ger ett stort antal tillresta både sommar- och vintertid.

Staden har ett stort idrottsutbud samt idrottsevenemang 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 har ett stort upptagningsområde och bra en blandning av lokala aktörer och större företag. Vi har dessutom 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 samverkan och dialog med kommun, politiker, tjänstemän, övriga fastighetsägare i centrum och Visit Dalarna. Bland annat har vi regelbundna möten i en fastighetsgrupp med olika centrumaktörer. Vi är också aktiva i Regionstad Mora där vi har ett styrelseuppdrag.

Som den största privata fastighetsägaren vill vi självklart vara en kraft och ledare i att förstärka attraktionskraften i centrala Mora.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I MORA UNDER 2019?

– Samtliga stora vakanser har tillsatts med attraktiva hyresgäster, vilket ger ett ökat flöde i centrum. Vi har också etablerat ett 1 400 kvm stort gym (Actic) centralt, byggt om de 760 kvm stora lokalerna för Lantmäteriet samt etablerat Jeansbolaget. Vi har även påbörjat anpassningar för en ny restaurang; Käk & Plock.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– Vi kommer att fortsätta vårt viktiga arbete med att befolka och få ökade flöden i centrum. Vi ska se till att de vakanser vi har får nya hyresgäster som kompletterar stadens befintliga utbud – så att vi kan bibehålla/utveckla en levande stadskärna i en tid när konkurrensen från näthandeln och externhandelsområdena blir allt större. Vi planerar dessutom för viss nybyggnation.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 100	7,25
Butik	1 200	7,50
Bostäder	1 283	5,00

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

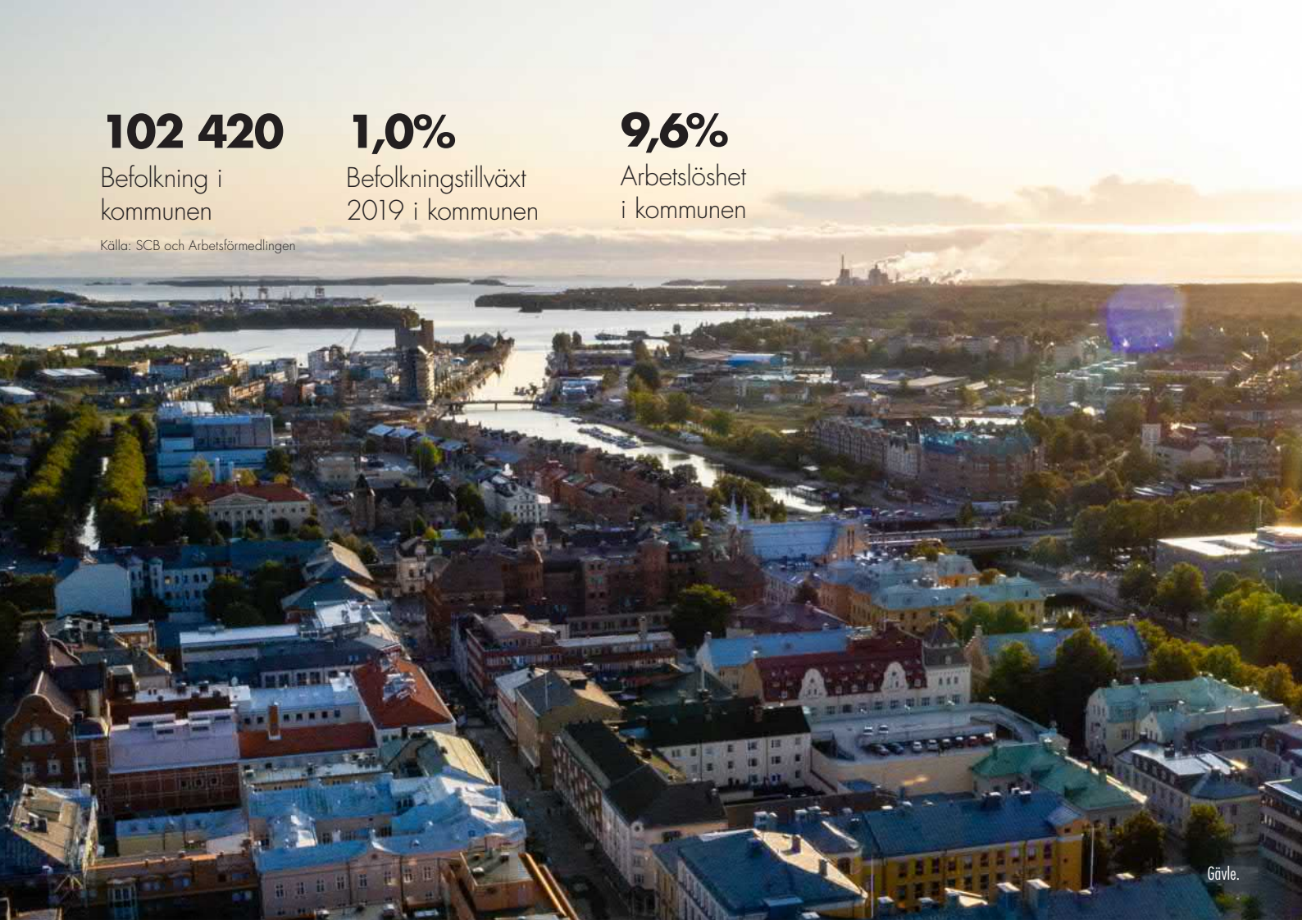
VÅRA FASTIGHETER

102 420
Befolkning i kommunen

1,0%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

9,6%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen



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.

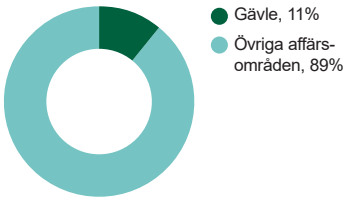
Vi fortsätter utvecklingen av Wasa, fokuserar på uthyrning av Åhuset och samverkar med andra fastighetsägare för att utveckla Stortorget till bästa tänkbara mötesplats för Gävleborna.

34 st
fastigheter

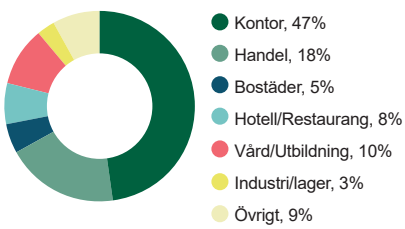
161 tkvm
uthyrningsbar yta

2 468 mkr
fastighetsvärde

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Jennie Järverud om...

Vår marknad Gävle

Jennie Järverud, affärschef Gävle.

VAD GÖR GÄVLE TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Gävle hamnstaden med det perfekta läget för pendling. Här finns en modern högskola, en växande hamn och en befolkning som ständigt ökar. Kommunen ska förtäta stadskärnan med bostäder och bygga flera nya bostadsområden med närhet till city. Här finns dessutom en stark citysamverkan. Företagen här är nätverksproffs och samverkan står högt på agendan.

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

– Gävle är en tillväxtstad i regionen och stora företag ser staden som en bra logistikpunkt. Man brukar säga att ”alla vägar leder till Gävle" – E4:an, Ostkustbanan, Norra stambanan, E16, Bergslagsbanan, Gävle hamn och Riksväg 56. Det gör Gävle till en bra pendlingsort. Kommunen ska dessutom bygga ut trafiknätet in till city för att optimera resandet ytterligare.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett jättebra samarbete och deltar i många olika forum, bland annat i Marknadsplats Gävle där kommunen och flera större företag är med samt i Stadsförnyelsegruppen där politiker och stadsarkitekter är med. Jag sitter också med i styrelsen för Gävle city som jobbar med centrumsamverkan och har representanter från butikerna och kommunen. Vi pratar bland annat om hur vi kan göra Gävle ännu mer attraktivt för nyetableringar.

Gävle är en lagom stor stad så man känner varandra inom branschen väldigt väl.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I GÄVLE UNDER 2019?

– Vi har fortsatt utvecklingen av Wasa och påbörjat ombyggnationen av Åhuset som ska bli ett av Gävles mest moderna kontorshus. Samverkan i området kring Alderholmen har fortsatt, bland annat med ännu fler fastighetsägare, för att ta fram en gemensam målbild för området. Och så har renoveringen av P-huset Konvaljen avslutats.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– Vi fortsätter med flera projekt som påbörjades under 2019. Wasa ska stå färdigt våren 2021, vi ska fokusera på uthyrning av Åhuset för att fylla huset helt och vi ska bygga nya glaspartier på Konvaljen, ut mot Stortorget.

Vi kommer också sponsra Hitta Ut, en hälso- och friskvårdssatsning som är ett nytt, spännande sätt att orientera – även mitt i staden.

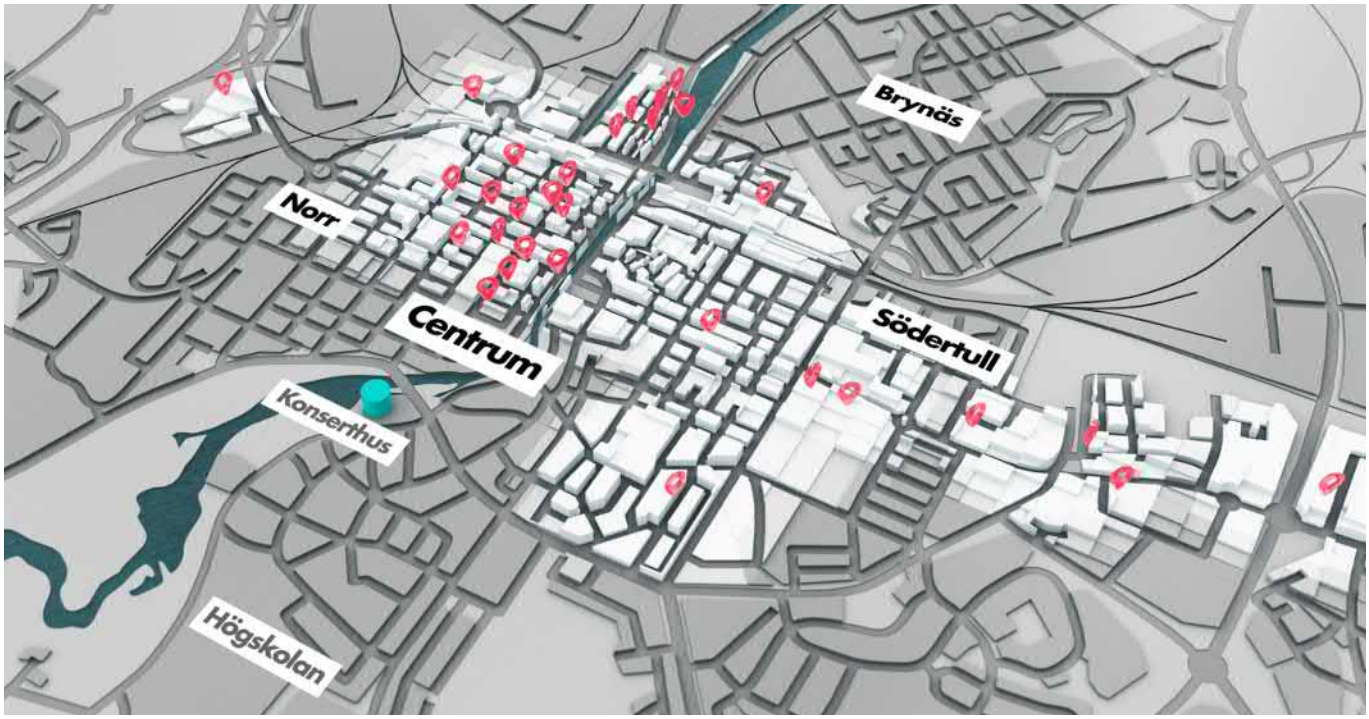
Sist men inte minst ska vi fortsätta samverka med fastighetsägare runt Stortorget för att titta på hur vi kan aktivera torget så det blir en ännu bättre mötesplats för Gävleborna.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 600	5,40
Butik	3 500	6,00
Bostäder	1 771	4,00

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER



99 450
Befolkning i kommunen

0,6%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

7,5%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

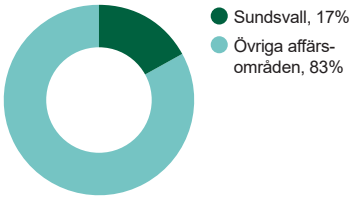
Sundsvall.

Sundsvall

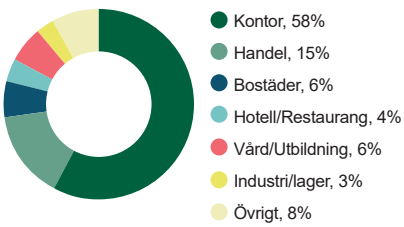
Sundsvall är staden mellan bergen, med Sveriges vackraste stadskärna Stenstaden. Här har fotbollsarenan en central plats och restaurangutbudet är rikt. Nya stadsdelar skapas och äldre stadsdelar växer, allt med målet att förtäta och binda samman stadens kärna. Sundsvall står aldrig still.

Vi fortsätter utvecklingen av den nya stadskvarteret kring IN:gallerian, vidareutvecklar konceptet PickPackPost, ser hotellbygget ta form och förtätar centrum med ännu fler bostäder.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



53 st
fastigheter

233 tkvm
uthyrningsbar yta

3 803 mkr
fastighetsvärde

Sofie Stark om...

Vår marknad Sundsvall

Sofie Stark, affärschef Sundsvall.

VAD GÖR SUNDSVALL TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Sundsvall har ett fantastiskt läge mitt i Sverige. I regionen bor och arbetar cirka 200 000 människor och närheten till Stockholm skapar möjligheter för tillväxt. Bostadsbyggandet har tagit rejäl fart, men det finns mycket kvar att göra. Vår stadskärna, Stenstan, har en outnyttjad potential där närheten till universitetet är nyckeln. Allt detta tillsammans med kommunens och Trafikverkets stora infrastruktursatsningar gör att vi vill fortsätta investera i Sundsvall.

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

– Att det är full fart i stan. Här bygger vi hotell, nya bostäder och utvecklar våra centrala fastigheter. Kommunen gör stora satsningar på tåg, vägar och ett helt nytt resecentrum. Här finns många stora arbetsgivare och just mixen av universitet, statliga myndigheter och privata bolag attraherar framtidens arbetskraft.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett mycket bra samarbete med kommun, universitet och övrigt näringsliv. Flera fastighetsägare i Sundsvall har gått ihop och bildat en ekonomisk förening som tillsammans med handelsidkare äger Stadsutvecklingsbolaget. Där ska vi driva viktiga utvecklingsfrågor, både för Sundsvall i stort och för stadskärnan.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ UNDER 2019?

– En stor händelse under 2019 var det första spadtaget på vårt nya stadskvarter. Med det nya kvarteret ska vi knyta ihop hotellet med stenstan. Två spännande inslag i det nya kvarteret är restaurang Naturaj, som drivs av Årets kock 2017 Johan Backeus, och vårt nya koncept PickPackPost, ett modernt paketombud mitt i gallerian.

Företagscentrum Metropol har under året uppdateras till ett modernt kontorshus med ny restaurang, gym och förskola. Dessutom har coworkingkonceptet House Be etablerat sig där.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– Vi fortsätter att skapa det nya stadskvarteret. Hotellbygget börjar ta form och det ska bli jättespännande att se det växa fram. Vi fortsätter också förtäta staden med fler bostäder i centrum.

För att behålla och öka flödena i staden ska vi vidareutveckla PickPackPost samt etablera andra nya spännande koncept som ger ett utökat serviceutbud till våra stadsinvånare.

Vi fortsätter också att utveckla nya coworkingytor i stenstan, för att möta efterfrågan från våra kunder.

Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners vill vi fortsätta vårt arbete med att göra Sundsvall till en av Sveriges mest inspirerande städer.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	2 000	5,00
Butik	3 500	6,00
Bostäder	1 825	3,50

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER

63 800
Befolkning i kommunen

0,9%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

5,7%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

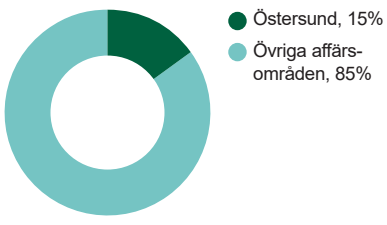
Henrik Sjöstrand, uthyrare och Emma Widegren, förvaltare hos hyresgästen Grand North, Gästgivaren 3 i Östersund.

Östersund

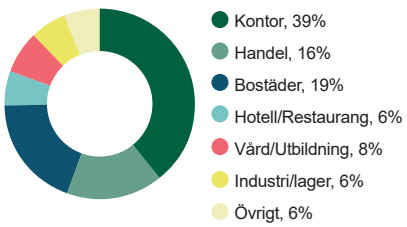
Östersund är staden där både skidelit och företag har en stark drivkraft till utveckling. Den omedelbara närheten till fjällen, vattnet och den levande stadskärnan attraherar många och företagen lockar nya medarbetare med löfte om ett rikare liv i nära fjällmiljö.

Vi jobbar vidare med utvecklingen av vårt nya stadskvarter, med restauranger, kontor, bostäder, hotell och mötesplatser. Vi sänker även tröskeln för nyetableringar i centrum för att skapa ett brokigt och spännande innehåll.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



83 st
fastigheter

258 tkvm
uthyrningsbar yta

3 305 mkr
fastighetsvärde

Johan Fryksborn 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, framtidstro och utvecklingspotential. Staden är navet i regionen och här vet invånarna verkligen hur man ”lever livet”. Det är en stad med stort hjärta!

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

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

– Här finns en genuin vilja att samverka och företagen har lätt att rekrytera. De stora idrottsevenemangen och den högklassiga gastronomin lockar besökare från hela världen. Att vi är så starka inom både handel, turism och industri ger synergieffekter, både i form av producenter som Hilleberg och Woolpower samt i form av en fortsatt attraktiv stadskärna. Det faktum att Östersund blev Årets Stadskärna 2019 visar på en hög ambition att vilja utvecklas!

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett mycket gott samarbete med kommun, näringsliv och andra fastighetsägare. Vi för en tät dialog för med både offentliga och privata aktörer i vår strävan att skapa en trygg och levande stad.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I ÖSTERSUND UNDER 2019?

– Vi har bland annat fortsatt vår utveckling av Söder genom bostadsprojektet Söderbo och genom att skapa flera smakfulla kontor med industrikaraktär. Vi har även fortsatt förädlingen av Frösö Strand och utvecklat stadskärnan med flera nya hyresgäster och koncept.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

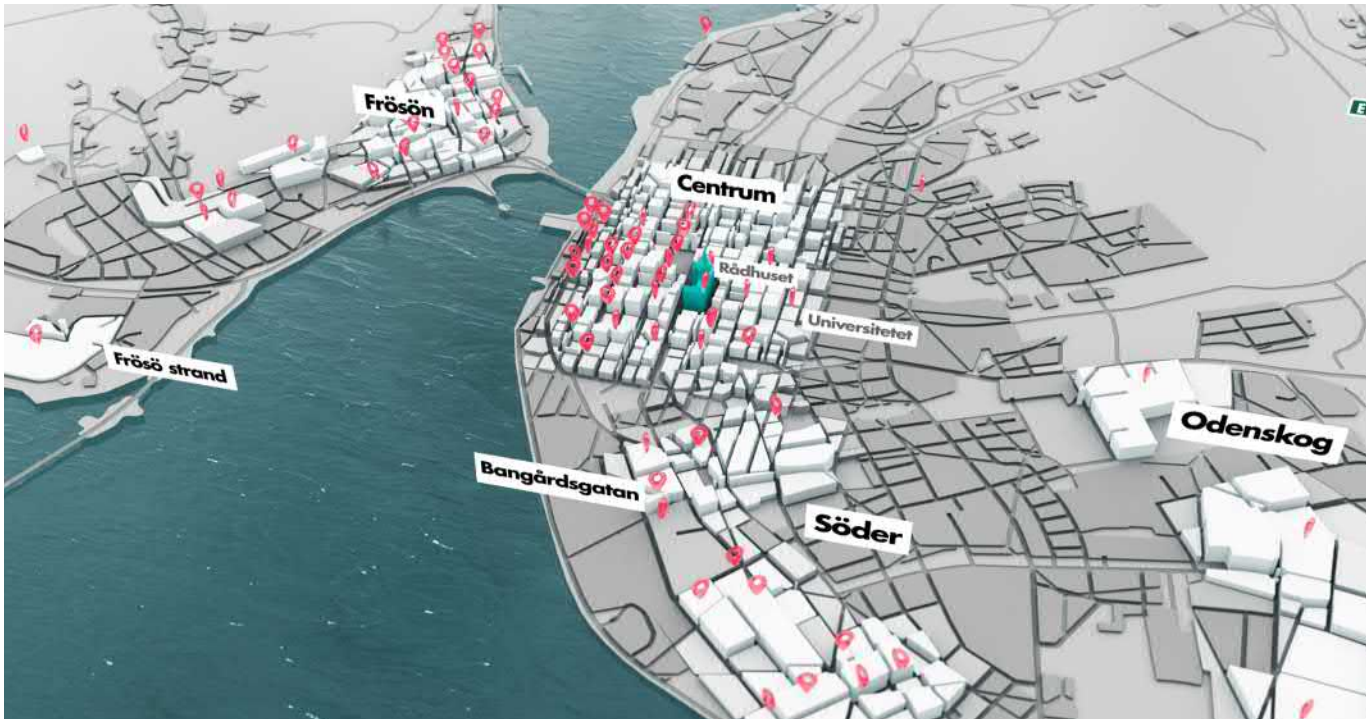
– Vårt i särklass största projekt, utvecklingen av kvarteret GIII ("busstorget"), kommer att dra igång på allvar. Det blir ett helt nytt stadskvarter med restauranger, kontor, bostäder, hotell och mötesplatser. Vi kommer också fortsätta jobba på att förtäta utbudet på Prästgatan. Det gör vi genom att sänka tröskeln för nyetableringar och därmed skapa ett spännande, brokigt innehåll. Stadsdelen Söder fylls på med mer service och vi påbörjar arbetet för att möjliggöra ännu fler bostäder.

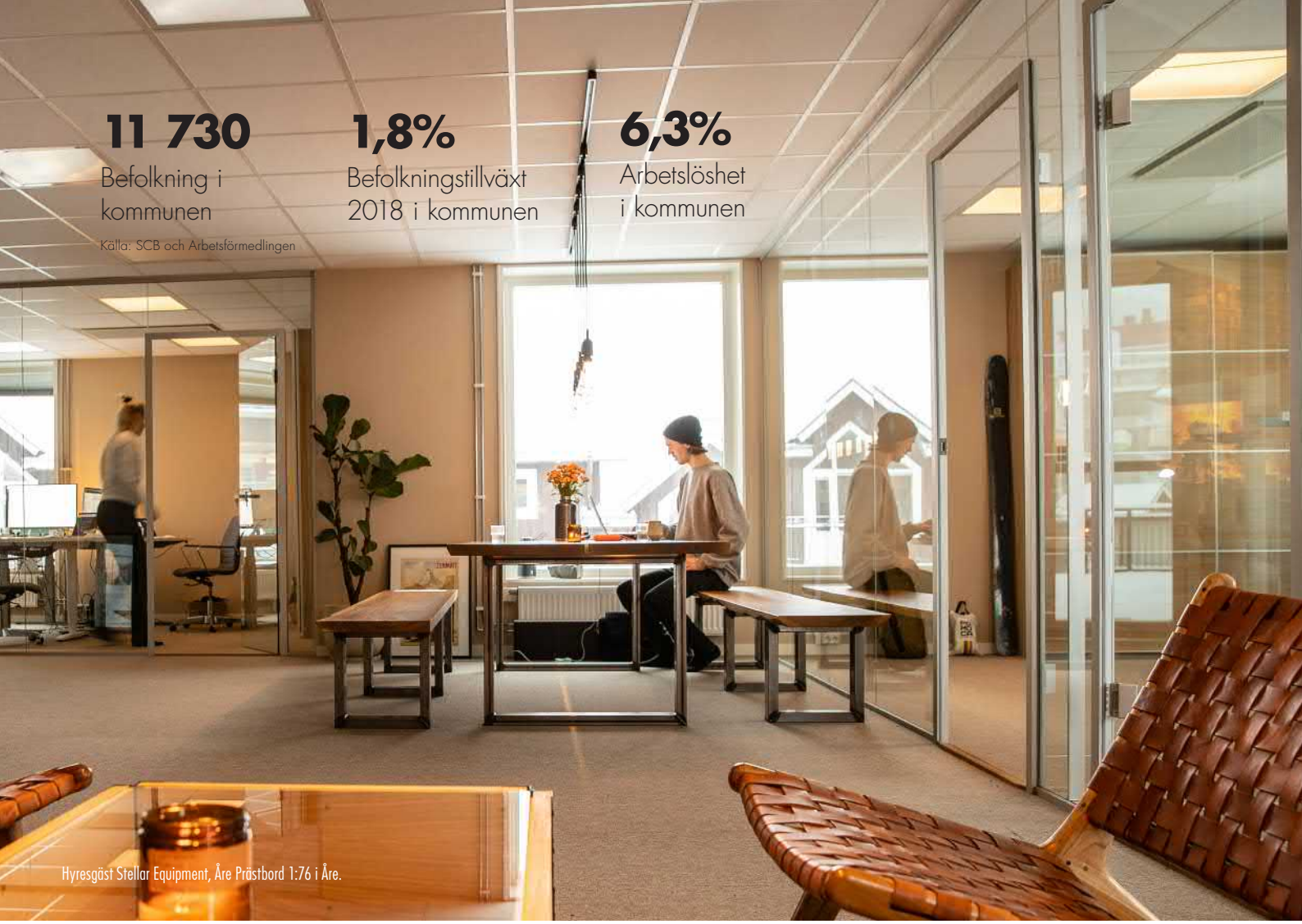
MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 650	6,00
Butik	2 400	6,00
Bostäder	1 717	3,75

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER





11 730
Befolkning i kommunen

1,8%
Befolkningstillväxt 2018 i kommunen

6,3%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

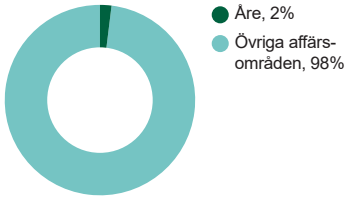
Hyresgäst Stellar Equipment, Åre Prästbord 1:76 i Åre.

Åre

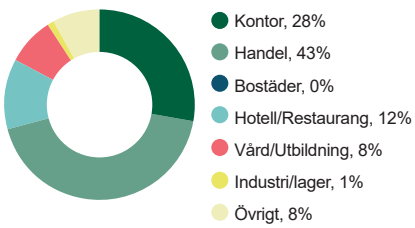
Åre har tagit klivet från renodlad skidort till en populär året-runt-destination med framför allt stor cykelturism. Orten är dessutom en av landets hetaste platser för företagsetableringar, nätverkande och gastronomi. Event som Åre Business Forum, Åre Session och Åre Höstmarknad lockar både bofasta och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

Vi etablerar en ny restaurang på Årekompaniet och gör ännu mer plats för det framgångsrika co-workingkonceptet House Be.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



6 st
fastigheter

30 tkvm
uthyrningsbar yta

506 mkr
fastighetsvärde

Johan Fryksborn om...

Vår marknad Åre

Johan Fryksborn, affärschef Östersund/Åre.

VAD GÖR ÅRE TILL EN ATTRAKTIV ORT FÖR DIÖS?

– Åre har gått från att vara en renodlad skidort till en populär året runt-destination. Det är numera en av landets hetaste platser för företagsetableringar, nätverkande och gastronomi.

Här finns något för alla – året runt – oavsett om man vill åt det pulserande nattlivet, ”Åttaiåttan” eller bor och verkar i byn. Det är en attraktiv plats som kokar av entreprenörer, bland annat inom turism, mathantverk och start up-bolag.

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

– Kombinationen av ett aktivt friluftsliv och toppmoderna lokaler i centrumnära fastigheter gör att många företag vill etablera sig här. Det rör sig alltid mycket folk här och begreppet lågsäsong existerar knappast längre vilket borgar för en väl fungerande handel.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi har ett bra samarbete med Näringslivet och Åre Kommun genom Åre Destination och House Be. Det möjliggör fortsatta nyetableringar av stora och små företag.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I ÅRE UNDER 2019?

– Vi har bland annat utvecklat toppmoderna kontorslokaler mitt på Åre Torg, utökat House Be med etapp 3 samt etablerat restaurangen Pinchos och Hotell Åre Torg med ett attraktivt ski in-läge.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– Vi kommer att etablera en ny restaurang på Årekompaniet, något som vi vet är efterlängtat av de cirka 300 personer som jobbar där dagligen. På Årekompaniet finns även sedan tidigare Campus, Hälsocentralen, Polisen och STC Gym – samt co-workingaktören House Be som under våren tar ytterligare 500 kvm i anspråk, eftersom de redan växt ur befintliga lokaler.

I övrigt ska vi fortsätta vara aktiva i våra hyresgästrelationer, för att fånga upp nya idéer och önskemål som gör att vi kan fortsätta möta den moderna Årebons önskemål och behov.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 200	7,25
Butik	1 200	6,50
Bostäder	1 287	4,75

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER

128 900
Befolkning i kommunen

1,4%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

5,1%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

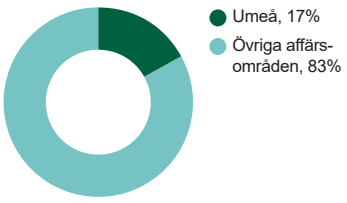
Hotellprojekt Magne 4 i Umeå.

Umeå

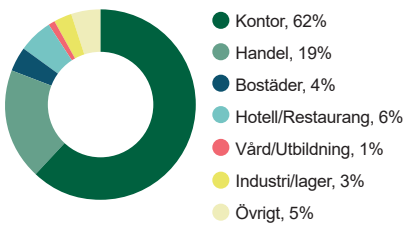
Umeå sjuder av studenter, musik, kultur och idealism. ”Umeå vill mer” är stadens slogan och det visar sig inte minst genom befolkningsmålet på 200 000 innan 2050. Här finns ett av landets största universitet och gott om kvalificerad arbetskraft. Företagen ser Umeå som en säker etablering och stadens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

Vi fortsätter utvecklingen av Kvarteret Vale med ett nytt 11-våningshus och en attraktiv mix av bostäder, restaurang och kontor.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



34 st
fastigheter

178 tkvm
uthyrningsbar yta

3 758 mkr
fastighetsvärde

Göran Fonzén om...

Vår marknad Umeå

Göran Fonzén, affärschef Umeå.

VAD GÖR UMEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Umeås starka tillväxt håller i sig och investeringsviljan är hög, både hos Diös och övriga aktörer i regionen. 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?

– Det är en ung stad med stabil befolkningstillväxt vilket märks tydligt för våra aktörer inom handel, restaurang och nöjen. Vi ser även en senior del av befolkningen som flyttar in till de centrala delarna och bidrar till kvällsekonomin. Det finns en enorm efterfrågan på kvalificerad arbetskraft vilket lockar både människor och företag till staden och skapar en positiv spiral med stort fokus på rekrytering.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– Vi för en kontinuerlig dialog med kommun, universitet, andra stora fastighetsägare med flera. Det öppna klimatet i Umeå bidrar till gemensamma lösningar för att skapa stadsutveckling.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I UMEÅ UNDER 2019?

– En spännande uthyrning är maskinuthyrningsföretaget Lambertssons nyetablering på ÖstTeg. Vi river en gammal kontorsbyggnad för att bygga en ny och toppmodern anläggning åt dem.

Vi har skrivit ett avtal med Polismyndigheten som innebär att vi producerar en av landets modernaste polisstationer, med helt unik arkitektur. Fastigheten blir mer välkomnande och tillgänglig för både allmänhet och medarbetare.

Vi har dessutom gjort omfattande hyresgästanpassningar hos Tingsrätten för att modernisera deras lokaler.

Vårt hotellbygge har fortsatt under året, även om det hittills mestadels har rört sig om rivning av befintlig byggnation.

Utöver detta har vi fokuserat på att genom ett proaktivt arbetssätt åstadkomma en närmare relation till våra hyresgäster och vår marknad.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– 2020 ligger fokus på att komma igång med utvecklingen av kvarteret Vale vid Vasaplan, något som bland annat innebär nyproduktion av ett 11-våningshus med en attraktiv mix av restaurang, kontor och bostäder.

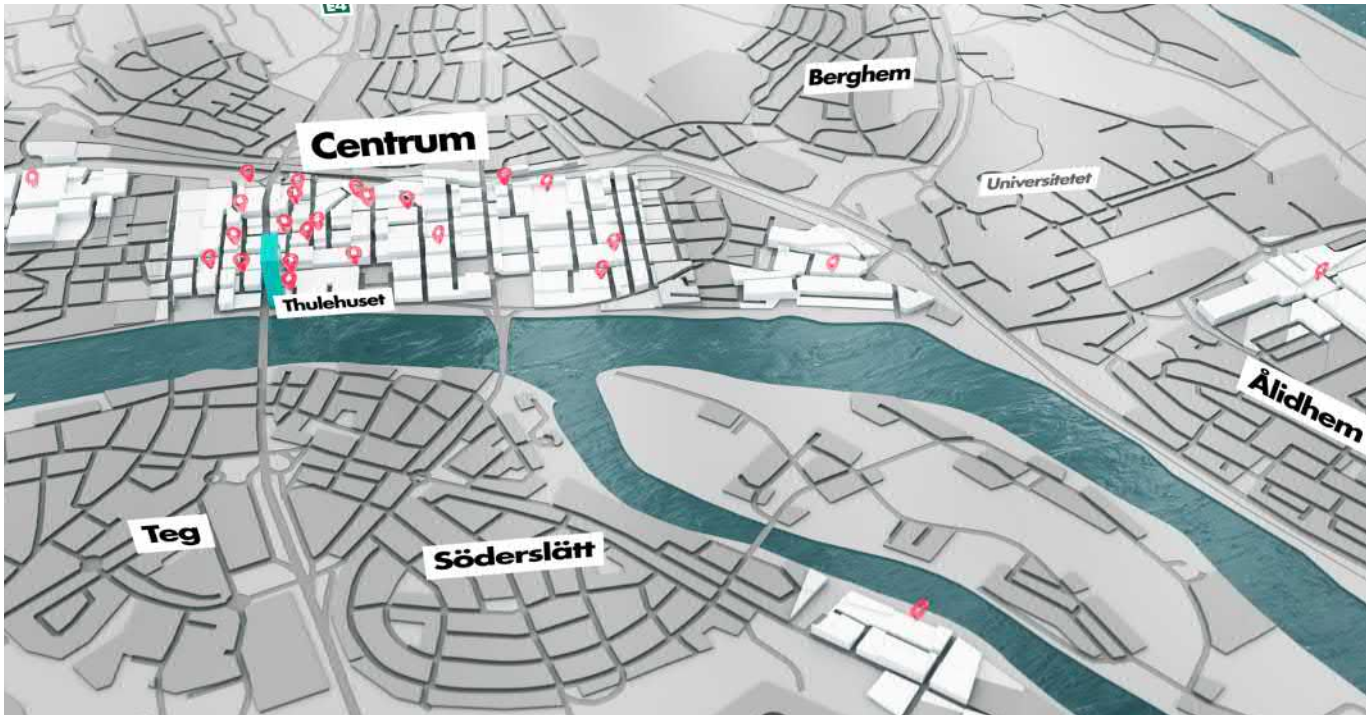
Vi fortsätter det ständigt pågående arbetet med att utveckla våra fastigheter och hitta nya affärer som bidrar till att föra vår stad framåt.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	2 000	5,00
Butik	4 000	5,90
Bostäder	1 825	3,50

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER



72 600
Befolkning i kommunen

0,2%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

5,3%
Arbetslöshet i kommunen

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

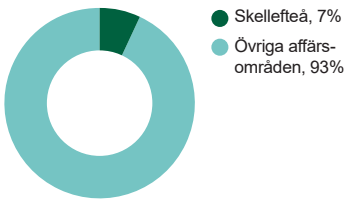
Elin Almqvist, förvaltare, med hyresgästen Markus Richtmann, ägare Stadskällaren, Lekatten 9 i Skellefteå.

Skellefteå

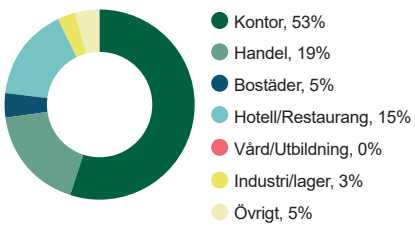
Skellefteå är en stad känd för sina många författare och den djupt rotade ishockeykulturen. Här står den traditionella industrin stadig, men även servicebranschen och besöksnäringen är på frammarsch. Dessutom planeras etableringen av Europas största batterifabrik precis här. Skellefteå har framtidstro.

Vi fortsätter investera i vårt starka bestånd, bland annat genom att utveckla fastigheten Hjorten 5 inom alla segment. Vi lägger dessutom ännu större vikt vid att fördjupa relationerna till våra hyresgäster.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



17 st
fastigheter

113 tkvm
uthyrningsbar yta

1 569 mkr
fastighetsvärde

Maria Fjellström om...

Vår marknad Skellefteå

Maria Fjellström, affärschef Skellefteå.

VAD GÖR SKELLEFTEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Skellefteå är en stad under utveckling. En helt ny stad formas och växer fram, med bostäder, arbetsplatser, kommunikation och infrastruktur. Expansionen av staden har utgångsläget att Skellefteå i framtiden har 100 000 invånare.

Etableringen av Northvolt, Europas största batterifabrik, påbörjades i augusti och planeras vara i drift under 2021. Det är ett unikt industriprojekt, som kommer att generera upp emot 3 000 nya jobb, och en positiv katalysator i tillväxtprocessen som sätter Skellefteå på kartan och ökar nyfikenheten för det som händer här.

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

– Inom en snar framtid ska ju många fler människor leva, arbeta och bo här. Vår stad behöver därför mer av allt för att möta både nya och befintliga invånares behov. Bland annat byggs ett nytt kulturhus, Sara. Staden sjuder av framtidstro, utvecklingsanda och vilja – och det finns ett tydligt fokus på att samverka för att möta befolkningstillväxten på alla plan.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– För att lyckas utveckla en stad i den här takten kräver att vi gör det tillsammans. Vi deltar självklart i alla forum där vi kan bidra till att vidareutveckla och skapa en mer levande och trygg stadskärna i takt med att staden växer.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I SKELLEFTEÅ UNDER 2019?

– Vi är i detaljplansskedet när det gäller Polaris, en planerad nyproduktion med både boende och kommersiella lokaler. Under hösten har vi även förvärvat Mimer 4 och 7. Vi har gjort flera fina hyresgästanpassningar till våra kontorshyresgäster där den mest omfattande var för Swedbank. Vi har etablerat en ny hyresgäst, den italienska restaurangen La Cena, i Orion 8 och dessutom har Houdinis Hideout, ett escape room-koncept, öppnat i källaren i Hjorten 5.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

– Det sker mycket spännande när det gäller utveckling och innehåll i vårt befintliga bestånd. Bland annat kommer vi att utveckla fastigheten Hjorten 5 inom alla segment.

Vi arbetar kontinuerligt med att vara en ännu bättre fastighetsägare och hyresvärd. Relationerna är grunden till allt vi gör.

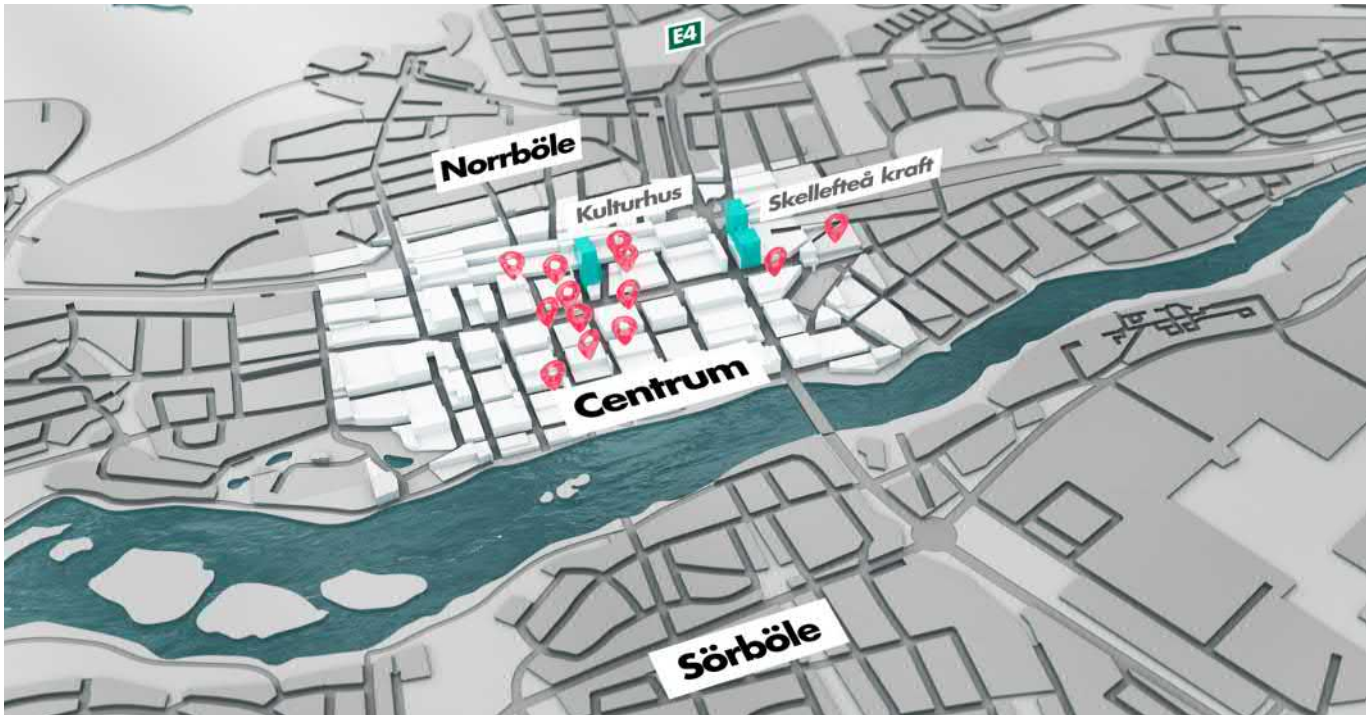
Vi kommer att fortsätta investera i vårt starka bestånd i stan för att ta ett ännu större ansvar för stadsutvecklingen. Vi ska bidra till att Skellefteå blir en av Sveriges mest inspirerande städer!

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 400	6,75
Butik	2 300	6,25
Bostäder	1 658	4,00

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

VÅRA FASTIGHETER



Smedjan Galleria, Luleå.

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

78 100
Befolkning i kommunen

0,4%
Befolkningstillväxt 2019 i kommunen

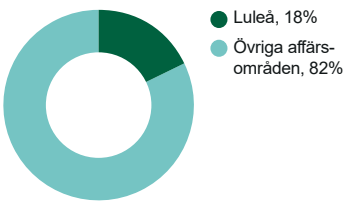
6,2%
Arbetslöshet i kommunen

Luleå

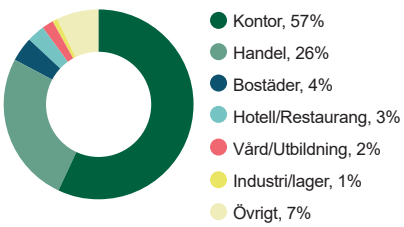
Luleå, den moderna kuststaden i norr, har en fantastisk skärgård sommartid och mängder av aktiviteter på isen vintertid. Det här är staden med en stadig invånartillväxt, ett tekniskt universitet som lockar de allra främsta och en stark och stadigt växande besöksnäring.

Vi fortsätter förtätningen av centrum och utvecklar handeln med fokus på galleria Shopping. Vi fortsätter även utvecklingen av våra fastigheter Biet och Tjädern med fler boendemöjligheter, ökad service och fler smarta kontor.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



28 st
fastigheter

205 tkvm
uthyrningsbar yta

4 207 mkr
fastighetsvärde

Johan Lång om...
Vår marknad Luleå

Johan Lång, affärschef Luleå.

VAD GÖR LULEÅ TILL EN ATTRAKTIV STAD FÖR DIÖS?

– Luleå är en otroligt vacker kuststad, omringad av vatten och med en unik skärgård. Det är dessutom en medveten och modern stad med en stadig ström av nya invånare.

Tack vare täta avgångar med både tåg och flyg har Luleå en hög tillgänglighet.

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

– Luleå har ett levande centrum med många naturliga mötesplatser. Vi har tre gallerior med en bra mix av butiker och högklassiga restauranger och ett tekniskt universitetet som lockar de allra främsta.

Staden har en uttalad strategi för uppdelningen mellan externhandel och centrumhandel, så att de ska komplettera varandra. På så sätt ser vi till att Luleå även i framtiden har en levande stadskärna – trots invånarnas nya konsumtionsvanor.

Sist men inte minst är Luleå en fantastisk idrottsstad, med dam- och herrlag i både basket och hockey som är med och tävlar om guldet varje år.

HUR SER SAMVERKAN UT MED ANDRA AKTÖRER PÅ ORTEN?

– I Luleå har vi ett väl fungerande samarbete mellan näringsliv, kommun och universitet (Triple Helix). Vi på Diös sitter även med i en rad forum, branschråd och styrelser där målet är att utveckla och stärka Luleå och regionen.

VAD HAR DIÖS FOKUSERAT PÅ I LULEÅ UNDER 2019?

– Under året har vi fortsatt arbetat med att utveckla fastigheterna Biet och Tjädern. De är viktiga delar av stadsutvecklingen i Luleå eftersom de bland annat kommer att bidra till fler boendemöjligheter, ökad service och fler smarta kontor i centrum.

Vi har också påbörjat en större anpassning av fastigheten Stören, i Södra Hamn, åt Luleå Kommun och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Under året initierade vi dessutom ett utvecklingsprojekt för galleria Shopping där vi har stakat ut riktning och koncept för hur vi vill utveckla gallerian framöver. Uthyrningen till Bastard Burgers är en del i detta arbete.

HUR SER SATSNINGEN UT 2020 OCH FRAMÅT?

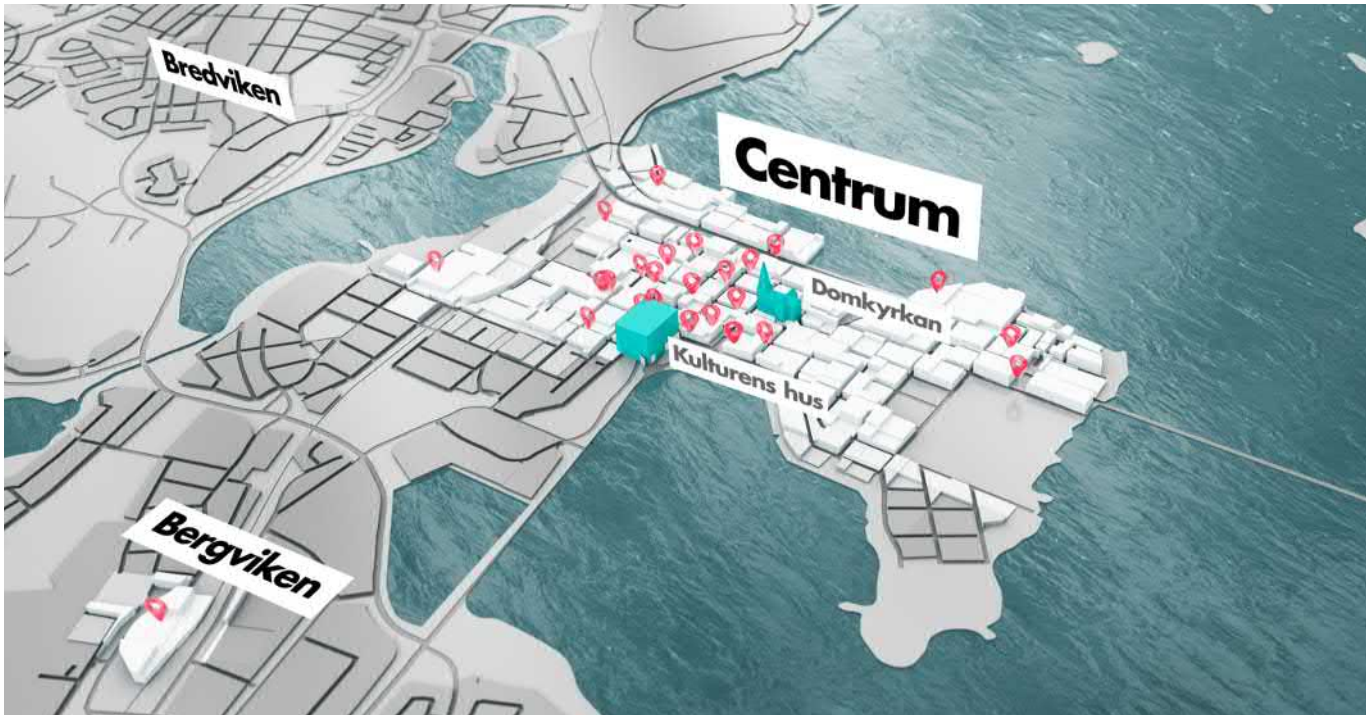
– För oss handlar de kommande åren till stor del om fortsatt förtätning, något som är väldigt viktigt för oss med tanke på vår position i staden. Vi kommer att fortsätta arbetet med utvecklingen av handeln, med fokus på galleria Shopping, samt arbetet med våra utvecklingsfastigheter Biet och Tjädern.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING

	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	1 850	5,25
Butik	3 400	5,90
Bostäder	1 775	3,25

Källa: Pangea Research. Siffrorna avser genomsnittet för fastigheter i A-läge.

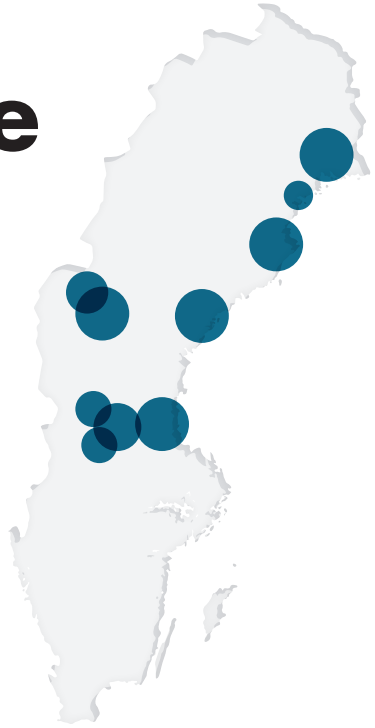
VÅRA FASTIGHETER



Ekonomisk redovisning

Cecilia Östlund, förvaltare med hyresgäst Per Bäckström, redaktionschef Gäfle Dagblad/Mittmedia, Brynäs 12:1 i Gävle.

Förvaltningsberättelse



Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501–1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019.

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 6kap 11§ har bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Ett index över hållbarhetsrapporten finns på sidan 123.

VERKSAMHETEN

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 22 885 mkr (20 802). 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 2019 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. 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 32-55.

Under året har 9 fastigheter (11) till ett värde av 602 mkr (420) förvärvats och 5 fastigheter (20) till ett värde av 129 mkr (450) avyttrats. Fastighetstransaktioner genomförs för att förädla vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Möjliga och befintliga byggrätter uppgick den 31 december 2019 till cirka 100 000 kvm BTA med en potentiell investeringsvolym om ca 5 000 mkr. Dessa utgör grunden i projektportföljen. Under 2019 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade till Noten 3 i Sundsvall, Magne 4 i Umeå samt Kräftan 8 i Östersund. Under 2020 kommer vi påbörja nyproduktionen för Polismyndigheten i fastigheten Stigbygeln 2, Umeå och utveckling av Trafikverkets huvudkontor i fastigheten Intagan 1, Borlänge samt att vi beräknar påbörja projektet för Högskolan Dalarna i fastigheten Mimer 1, Borlänge. Hyresavtal är tecknade för samtliga projekten.

Utöver projektportföljen investerar vi löpande 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 2019 var:

- Soliditet om minst 35 procent.
- Belåningsgrad om maximalt 55 procent.
- Avkastning på eget kapital över 12 procent (uppräknat till årstakt vid kvartalen).

För år 2019 uppnådde vi de finansiella målen och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 36,6 procent (37,2) i koncernen och 19,0 procent (24,8) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen om 3,30 per aktie (3,00) blir soliditeten per den 31 december 2019 34,7 procent (35,3) i koncernen och 16,2 procent (21,7) i moderbolaget.

Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet anställda uppgick per den 31 december 2019 till 153 personer (158), varav 67 kvinnor (63). Merparten av de anställda arbetar, 101 personer (104), arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen på

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET Balansposter och nyckeltal	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Diös-koncernen
Antal fastigheter	45	35	56	114	38	17	28	333
Uthyrningsbar area, tkvm	278	161	233	291	201	113	205	1 483
Investeringar, mkr	201	208	282	170	214	57	141	1 273
Verkligt värde, mkr	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885
Hyresvärde, mkr	327	214	337	371	285	143	342	2 018
Överskottsgrad, %	65	70	64	60	66	68	68	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	95	94	90

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. För mer information se sidan 24.

För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer 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 2019 har avsättning skett med totalt 2 045 tkr (2 026). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 242 250 Diös aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-72.

Hållbarhetsrapport

Vårt ansvarfulla 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 AB (publ) och dess samtliga dotterbolag. Nytt för året är att en mer omfattande revision genomförts av denna. Hållbarhetsrapportens innehåll återfinns på sidan 116. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 116-123.

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 motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,30 kr per aktie (3,00), vilket motsvarar en utdelning om 49,8 procent av det utdelningsbara resultatet (49,7). För mer information se vinstdisposition och vinstutdelning på sidan 105.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten kommer under 2020 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vår fortsatta strategi är stadsutveckling vilket innebär att vi utvecklar våra fastigheter på ett hållbart sätt samt för att möjliggöra tillväxt. En viktig del i vår strategi stadsutveckling och vår möjlighet att skapa tillväxt är nyproduktionen som i år på allvar har påbörjats och som kommer att prägla vår verksamhet framåt. Målet för vårt förvaltningsresultat höjs därför med att årligen över en treårsperiod leverera en genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent per aktie.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom IT, ekonomi och finans, hr, hyresadministration, kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 171 mkr (164) och resultatet efter skatt till 111 mkr (602). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 20 mkr (600), erhållna koncernbidrag med 92 mkr (11) och lämnade koncernbidrag med 20 mkr (0). Årets skattekostnad uppgår till 5 mkr (0). 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 av innehav och röster samt Nordstjernan AB med 10,1 procent av innehav och röster. Årsstämman 2019 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 på sidorna 65-72.

FÖRÄNDRADE REGELVERK/ FÖRÄNDRADE SKATTEREGLER

Den nya lagen om ränteavdragsbegräsningar för företag trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels att inkomstskatten stegvis kommer sänkas från tidigare 22 procent till 20,6 procent. 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).

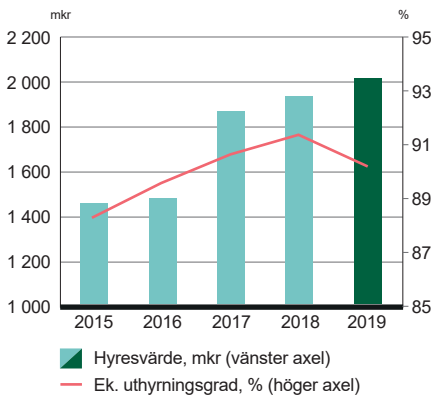
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

För väsentliga händelser under året se sidan 59.

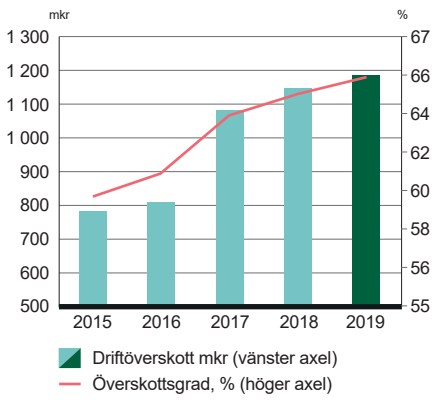
HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 29 på sidan 103.

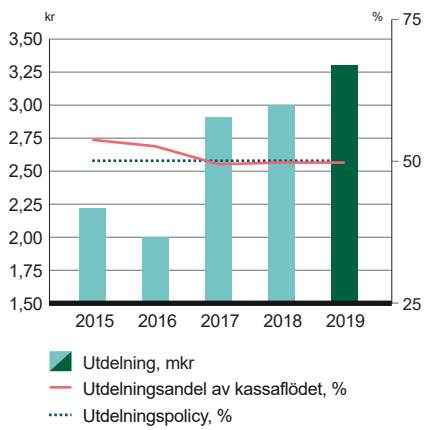
HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



Viktiga händelser under året

Q1

- Vi förvärvar tre centrala fastigheter i Gävle, Borlänge och Mora med tillträde 15 februari.
- Vi förvärvar en central fastighet i Östersund med tillträde 4 mars.
- Vi frånträder fyra industrifastigheter i Östersund och en fastighet Falun.
- Kommunfullmäktige i Östersund beslutar att teckna ett markanvisningsavtal med Diös kring exploatering av Gustav den III torg.

Q2

- Vi byggstartar hotellprojekten i Sundsvall och Umeå. Förväntad färdigställande är Q2 2021 respektive Q3 2022
- Vi tecknar avtal med El av Sol Nordic om en satsning på solcellsanläggningar. Första anläggningen blir i Gävle.
- Vi beviljas bygglov för 85 nya lägenheter på fastigheten Kräftan 8 i Östersund. Det nya kvarteret kommer att heta Söderbo.
- Falu kommun, Serviceförvaltningen, tecknar ett femårigt hyresavtal om 12 985 kvm i fastigheten Falan 23.

Q3

- Vi tecknar avtal med Polismyndigheten i Umeå om nybyggnation av en ny modern polisstation. Hyreskontraktet löper över lång tid och inflyttning sker preliminärt hösten 2022.
- Vi byggstartar nya bostadskvarteret Söderbo på fastigheten Kräftan 8 i Östersund.
- Vi förvärvar två kommersiella fastigheter i centrala Skellefteå med tillträde den 1 oktober 2019.
- Vi emitterar gröna certifikat till en volym av 300 mkr under det nyupprättade gröna finansieringsramverket.

Q4

- Diös och Trafikverket tecknar hyresavtal för framtidens kontor i Borlänge. Avtalet innefattar en ombyggnation av de 31 000 kvm och väntas stå klart sommaren 2022.
- Förändring av Diös koncernledning. Lars-Göran Dahl, tidigare projekt- och transaktionschef, får utökat ansvar och blir fastighets- och transaktionschef. Tidigare fastighetschefen Henrik Lundmark lämnar bolaget.
- Diös förvärvar kommersiell fastighet i centrala Falun. Fastighetsvärdet uppgår till 97 mkr och tillträde sker i november 2019.

Jennie Järverud, affärschef Gävle.

Risker och riskhantering

Vår förmåga att på ett effektivt sätt förebygga, 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. Nedan följer de risker (till vänster) som har bedömts som har störst påverkan på koncernen samt hur vi hanterar dessa (till höger).

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

Politiska och makroekonomiska händelser 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 och erbjudande

Vår marknad är utsatt för konkurrens. Att vårt erbjudande sett till relation med hyresgästen, hyresnivå, kvalitet och innehåll blir obsolet i förhållande till andra fastighetsägare/hyresvärdar utgör en risk.

Ett centralt beläget bestånd där möjligheten till nyskapande av nya ytor 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

Affärsmodellen och vår strategi måste vara långsiktigt hållbar för att verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt. Hållbarhetsaspekterna är viktiga för att skapa relevans och konkurrenskraft i vårt externa erbjudande, och i rekryteringssammanhang samt ur ett långsiktigt finansieringsperspektiv.

Affärsmodellen och affärsplanen följs löpande upp av styrelse och koncernledning. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete inom prioriterade områden, som bland annat gröna fastigheter och socialt ansvarstagande, tar vi vårt ansvar för globala och nationella hållbarhetsmål.

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

Risker är fastigheternas geografiska läge, fastighetsportföljens sammansättning av lokaltyper och fastigheternas tekniska status. Fastigheter i orter med begränsade framtidsutsikter kan innebära en exitrisk.

I vår stadsutvecklingsstrategi är en del att koncentrera fastighetsportföljen till centrumnära lägen i tillväxtstäder. Resultatet är minskade värdefluktuationer och låg vakansgrad tack vare stabil efterfrågan. Fastigheter i attraktiva lägen möter högre efterfrågan vilket hanterar exitrisken.

Förvärv och investeringar

Felaktig förvärvs- och investeringsstrategi eller misslyckande att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen samt felaktiga bedömningar av mervärden, synergieffekter och den tekniska statusen utgör en risk. Investeringar som inte ger en ökad kvalitet i fastighetsbeståndet, energieffektiviseringar, en högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden samt ett högre fastighetsvärde är en risk.

Vid varje förvärv genomförs omfattande ekonomiska och juridiska genomgångar och fastighetsbesiktningar för att genomlysa verksamheten och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi genomför löpande makro- och mikroanalyser. Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet i utförandet. All upphandling sker i konkurrens. Hyresavtal tecknade innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader.

Humankapital

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. 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.

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. En tydlig vision och ett aktivt arbete för att skapa en värderingsstyrd företagskultur bidrar till ökad transparens och engagemang. 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.

Miljö

Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar miljön och lämnar ekologiska avtryck. Enligt miljöbalken är det den som har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada som är skyldig att bekosta åtgärder. Direkta eller indirekta utsläpp och avfall kan påverka varumärket, närmiljön och klimatet.

Innan förvärv och investeringar genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Försiktighetsprincipen tillämpas när risk för åverkan 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 kommas riktas mot bolaget.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna innebär risk för skador på egendom orsakad av förändrade väderförhållanden som fysiskt påverkar fastigheterna. Detta kan komma att öka behov av investeringar för utsatta fastigheter eller områden. Med risken för klimatförändringar och förståelse för dessa ökar risken för nya regler eller lagar som kan komma att påverka bolaget via oförutsedda kostnader, via skatter eller via krav på investering för att uppnå förhöjda krav.

Aktivt miljöarbete med minskade utsläpp och förbrukning av resurser bidrar till lägre påverkan på miljö och klimat. Genom löpande riskbedömningar avseende fastigheterna status och läge kan proaktiva insater genomföras för att minska skador.

Affärsetik

Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra orimliga eller osunda krav. Korruption får inte förekomma. Även om tydliga riktlinjer och policys har fastställts och accepterats av anställda och leverantörer, finns risken att beslut fattas som strider mot dessa. Upphandlingar sker ofta i flera led vilket kan påverka möjligheten att överblicka alla aktiviteter hos underleverantörer.

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

Lagstiftning och administration

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

Övervakning av förändrade och kommande lagstiftning och regelverk sker löpande. Vid otillräcklig intern kompetens tillfrågas extern expertis inom specifika områden. Tydliga rutiner, riktlinjer och processer upprättas för att motverka fel och brister.

IT-säkerhet och system

Väl fungerande it-system är nödvändiga för den löpande verksamheten, för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering samt i större utsträckning drift och optimering av våra fastigheter. Risk finns för intrång, informationsläckage, avbrott eller andra störningar vid felaktig hantering av kritiska it-system.

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

Riskerna för direkt resultatpåverkande områden behandlas i kommentarerna till resultat- och balansräkning på sidorna 74-83.

Finansiella risker

Den finansiella riskhanteringen för ett fastighetsbolag är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. De väsentliga finansiella riskerna utgörs av likviditet- och refinansieringsrisk, räntorisk, kapitalstruktur och kreditrisk behandlas i mer detalj i kommentarerna till resultat- och balansräkning på sidorna 74-83.

Hyresgästen Stellar Equipments kontor, Åre Prästbord 1:76 i Åre.

Stefan Ellingsson, fastighetstekniker vid Köpmannen 3 i Falun.

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 2019.

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. Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Diös verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Vissa bolagsstyrningsfrågor regleras i bolagsordningen. Bolagsstyrningen beskriver hur Diös ägare, direkt och indirekt, styr företaget samt hur riskerna hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring. Diös avviker från Koden på några punkter:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen som ska inrätta ett revisionsutskott. 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 Koden under 2019 och har inga avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

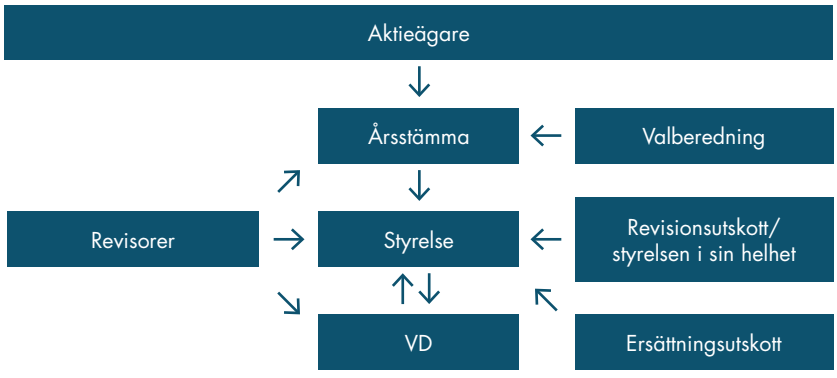
- Svensk aktiebolagslag
- NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Gällande redovisningslagstiftning

Interna regelverk

- Bolagsordning
- Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd
- Interna riktlinjer, policys 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 14 688 (13 921) aktieägare som totalt ägde 134 512 438 (134 512 438) aktier. Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 24,8 (20,6) procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2019, var AB Persson Invest med 15,4 (15,4) procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 (10,5) procent, Nordstjernan AB med 10,1 (5) procent och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 6,0 (6,0) procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 53,4 (54,1) procent av röster och kapital. Diös aktiekapital utgör lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 74 000 000 och högst 296 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

ÅRSSTÄMMA 2019

Årsstämman 2019 ägde rum den 23 april i Östersund. Vid stämman deltog 72 (186) aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 77 882 702 (73 908 233), motsvarande cirka 58 (55) procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2018 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren samt nyvälja Peter Strand.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 3,00 kr per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen.

Avstämningsdag för första utbetalningen föreslås den 25 april 2019 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås den 30 oktober 2019.

- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2020.
- 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

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft 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 42 (37) procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2019. 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 nytillkommen 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 2020 hållit tre protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2021 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 styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det gånga året och av ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägande per den 31 augusti 2019.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2019 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Magnus Swärdh, (Backahill Inter AB), Carl Engström (Nordstjernan AB) och Stefan Nilsson (Pensionskassan SHB Försäkringsförening) valberedningens ordförande. 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 och representerar alla aktieägare. Detta genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål, samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen, är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

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

Forts. på sidan 68

STYRELSEN

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	69	2007	Beroende gentemot ägare	13/13	1/1	3/3	300
Peter Strand, ledamot[1]	48	2019	Oberoende	8/8	-	2/2	165
Eva Nygren, ledamot	64	2018	Oberoende	13/13	-	3/3	165
Ragnhild Backman, ledamot	56	2012	Oberoende	13/13	1/1	3/3	165
Anders Nelson, ledamot	50	2017	Beroende gentemot ägare	13/13	-	3/3	165
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	61	2012	Beroende gentemot bolaget	13/13	-	-	-
Anders Bengtsson, ledamot[1]	56	2012	Beroende gentemot ägare	5/5	-	1/1	150

[1] Peter Strand invaldes och Anders Bengtsson avgick i samband med årsstämman 2019-04-23.
Antal styrelsemöten 2019 utgörs av nio ordinarie möten, ett konstituerande möte samt tre per capsulam möten.

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

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

Styrelsemöte juni
Inledande strategimöte

arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 23 april 2019 (och finns på dios.se). Under 2019 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. 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 2019 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2019 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 styrelserepresentanterna Bob Persson och Anders Nelson, 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 2019 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2020. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och och vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2019 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, Chef affärsstöd Kristina Grahn-Persson, Fastighets- och transaktionschef Lars-Göran Dahl samt Kommunikationschef Mia Forsgren. Tidigare Fastighetschef och medlem av koncernledningen Henrik Lundmark lämnade sin post i november. 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 2019 beslutade om följande principer för ersättning till ledande befattningshavare:

- Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen.
- Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen.
- Från och med 2012 finns ett incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare. Inga 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 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 2019

Vd erhöll en fast ersättning om 3 643 tkr, övriga förmåner om 376 tkr samt pensionsavsättning om 972 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 6 842 tkr, rörlig ersättning om 310 tkr, övriga förmåner om 434 tkr och pensionsavsättningar om 1 865 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

Forts. på sidan 70

Hyresgästen Andreas Skog, Lounge i Stationshuset, Mörviken 2:102 i Åre.

värden, eventuella felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna: Kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser, i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är vd-instruktionen, finanspolicyn och 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 2019 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 G4. Se sidan 116 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 visselblåsartjänst, Vi vill göra rätt, som nås via koncernens hemsida. Visselblåsartjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelse

Tomas Mellberg, Peter Strand, Eva Nygren, Bob Persson, Ragnhild Backman och Anders Nelson.

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 delägande om 20 699 443 aktier via AB Persson Invest.

Peter Strand
Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Arbetande styrelseordförande i fastighetsbolagen Swedish Logistic Property AB och Mandiri AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.
Övriga styrleseuupdrag: Styrelseordförande i Swedish Logistic Property AB och Mandiri AB samt styrelseledamot i Victoria Park AB, Fridam AB, BrainLit AB och Rosengård Fastighets AB.
Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Inget innehav.

Anders Nelson
Styrelseledamot sedan 2017, född 1969.

Nuvarande funktion: Affärsutvecklingschef 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: 2 100 direktägda aktier. Indirekt ägande om 14 095 354 aktier via bolaget Backahill Inter AB.

Ragnhild Backman
Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd Backmans Fastighetsutveckling AB.
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: Indirekt ägande om 10 000 aktier via bolag.

Eva Nygren
Styrelseledamot sedan 2018, född 1955.

Nuvarande funktion: Senior rådgivare.
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 NRC Group ASA.
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 uppgifter och aktieinnehav är per den 31 december 2019.

Koncernledning

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

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 Haningehem.
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
Fastighets- och Transaktionschef sedan 2019, tidigare Affärsutvecklingschef 2016, Fastighetschef sedan 2014, född 1961.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Diös: 2 805 direktägda aktier.

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 reklambyrån Ogilvy Destination. Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms Universitet.
Aktieinnehav i Diös: Inget innehav.

Samtliga aktieinnehav per den 31 december 2019.

Finansiella rapporter

Hyresgästen Mittmedias kontor, Brynäs 12:1 i Gävle.

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2019	2018
Hyresintäkter	3	1 482	1 436
Serviceintäkter	3	372	374
Totala intäkter		**1 854**	**1 810**
Fastighetskostnader	4	-667	-670
Driftöverskott		**1 187**	**1 140**
Central administration	5,6	-73	-71
Finansiella intäkter	7	8	8
Finansiella kostnader	8	-170	-183
Förvaltningsresultat		**952**	**894**
Värdeförändring fastigheter	9	350	687
Värdeförändring derivatinstrument	8, 22	0	16
Resultat före skatt		**1 302**	**1 597**
Aktuell skatt	10	-79	-90
Uppskjuten skatt	10	-173	-166
ÅRETS RESULTAT		**1 050**	**1 341**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 041	1 338
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		9	3
Summa		**1 050**	**1 341**

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2019	2018
Årets resultat	1 050	1 341
ÅRETS TOTALRESULTAT	**1 050**	**1 341**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 041	1 338
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	9	3
Summa	**1 050**	**1 341**

DATA PER AKTIE[1]	2019	2018
Resultat efter skatt per aktie, kr	7,74	9,94
Genomsnittligt antal aktier, tusental	134 512	134 512
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	134 512	134 512
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	3,30[2]	3,00

[1] *Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.*

[2] *Styrelsens förslag.*

Kommentarer till koncernens totalresultat

HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNING

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 018 mkr (1 936) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 182 mkr (151). De totala intäkterna uppgick till 1 854 mkr (1 810) och i jämförbart bestånd ökade de kontrakterade hyresintäkterna med 2,5 procent jämfört med föregående år. Det motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). Vakansen ökade något och uppgick 9 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent för (13) för vakant area. Nettouthyrningen för året uppgick till 42 mkr (10).

SERVICEINTÄKTER

Serviceintäkter uppgick till 372 mkr (374) och bestod av intäkter avseende taxebundna delar (exkl. fastighetsskatt) och fastighetsskötsel samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 667 mkr (670). Av fastighetskostnaderna utgjorde 15 mkr (13) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna var fortsatt låga och uppgick till 7 mkr (8) vilket motsvarar 0,4 procent (0,4) av de totala intäkterna.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 1 187 mkr (1 140) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (64). Det förbättrade driftöverskottet förklaras främst av en förbättrad uthyrningsgrad, genomförda transaktioner och god kostnadskontroll. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,3 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION OCH FINANSNETTO

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 73 mkr (71). Årets finansnetto uppgick till -162 mkr (-175). De finansiella kostnaderna minskade till -170 mkr (-183), trots en högre volym räntebärande skulder, då den genomsnittliga räntenivån minskade till 1,3 procent (1,6). De finansiella intäkterna uppgick till 8 mkr (8).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat uppgick till 952 mkr (894) vilket är en ökning med 6 procent. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 5,5 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den positiva värdeförändringen om 350 mkr (687) bestod av orealiserade värdeförändringar uppgående till 331 mkr (678) och realiserade värdeförändringar uppgående till 19 mkr (9). Den positiva orealiserade värdeförändringen förklaras främst av förbättrade driftnetton. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,89 procent (5,97). Värdeförändringen motsvarade 1,4 procent (3,3) av marknadsvärdet. Under året förvärvades 9 fastigheter (11) och 5 fastigheter (20) avyttrades.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av finansiella instrument är värderad till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar för de finansiella instrumenten var positiv och uppgick till 0 mkr (16) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 302 mkr (1 597). Resultatförändringen förklaras främst av minskade värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

SKATT

Aktuell skatt uppgick till -79 mkr (-90), vilken främst är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året har varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -173 mkr (-166) inklusive en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt med 8 mkr hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent.

Den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas. Med vårt starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. Med stigande räntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 050 mkr (1 341).

Riskhantering

HYRESINTÄKTER
Kontrakterade hyresintäkter är beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och stadens 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
Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongsrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräkning 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.

RÄNTERISK
En förändring av underliggande räntenivå utgör en risk då den kan påverka bolagets värde och/eller kassaflöde negativt. Genom att sträva efter en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskas risken för att enskilda ränteförändringar påverkar resultat och värde påtagligt.

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

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade totala intäkter	+/- 1%	+/-18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-53

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	22 885	20 802
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	1
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	2	3
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**22 887**	**20 806**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	7	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1	5
Reversfordringar		18	39
Nyttjanderättstillgång	18	53	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**79**	**50**
Summa anläggningstillgångar		**22 966**	**20 856**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	26	37
Övriga fordringar		168	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	30
Summa kortfristiga fordringar		**221**	**201**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**221**	**201**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 187**	**21 057**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2019	2018
Eget kapital	20		
Aktiekapital		269	269
Tillskjutet kapital		3 513	3 513
Balanserad vinst		4 644	4 008
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		**8 426**	**7 790**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	**58**	**49**
Summa eget kapital		**8 484**	**7 839**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 524	1 353
Övriga avsättningar	21	9	9
Skulder till kreditinstitut	22	6 234	8 681
Långfristig skuld leasing	18	53	-
Summa långfristiga skulder		**7 820**	**10 043**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	22	5 911	2 418
Checkräkningskredit	22	206	198
Leverantörsskulder		118	55
Derivatinstrument	22	0	0
Övriga skulder		141	127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	507	377
Summa kortfristiga skulder		**6 883**	**3 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 187**	**21 057**

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december av 333 fastigheter (330) med en total uthyrningsbar area om 1 483 tkvm (1 464). Marknadsvärdet uppgick till 22 885 mkr (20 802). Innehavet bestod av 94 procent (94) kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala fastighetsvärdet per lokalslag: 54 procent (54) kontor, 28 procent (29) butik, 1 procent (2) lager/industri och 10 procent (9) övrigt. Bostäder utgjorde 6 procent (6) av innehavet.

Fastigheternas värdeförändring

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 2 083 mkr (1 345). Investeringarna i ny-, om- och tillbyggnad för året summerade till 1 273 mkr (677). Fastigheter till ett värde om 600 mkr (420) förvärvades och fastigheter till ett värde om 120 mkr (441) avyttrades och har påverkat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp. Värdeförändringarna uppgick till 350 mkr (687), varav 19 mkr (9) var realiserat och 331 mkr (678) var orealiserat.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

KONCERNEN		
Mkr	**2019**	**2018**
Ingående bokfört värde	**20 802**	**19 457**
Förvärv	600	420
Investeringar i befintliga fastigheter	1 273	677
Försäljningar	-120	-441
Värdeförändring	331	678
Omklassificeringar	-	10
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**22 885**	**20 802**

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 prisnivå 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 16 582 mkr och innefattar 126 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 värderingmetodik 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 stads fastighetsbestånd vägs in. Ett nuvärde av varje års driftöverskott, minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av fastigheternas restvärde år 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 1,9 och 14,9 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 21 169 – 24 601 mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

EGET KAPITAL

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 8 484 mkr (7 839) respektive 23 187 mkr (21 057) vilket ger en soliditet om 36,6 procent

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2019-12-31					2018-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7
Långsiktig vakans, %	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1

[1] Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingsmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSENHET

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2019-12-31, mkr	Marknadsvärde 2018-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/ förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, värdering, %
Dalarna	3 197	2 805	14,0	392	447	-49	-6	8,1	6,5
Gävle	2 468	1 971	25,2	497	453	-	44	8,0	5,9
Sundsvall	3 803	3 424	11,1	379	310	-	69	8,1	5,9
Åre/ Östersund	3 828	3 556	7,6	272	198	-71	145	8,3	6,1
Umeå	3 789	3 562	6,4	227	214	-	13	7,6	5,4
Skellefteå	1 590	1 430	11,2	160	110	-	50	8,3	6,2
Luleå	4 210	4 054	3,8	156	141	-	15	7,8	5,6
TOTALT	**22 885**	**20 802**	**10,0**	**2 083**	**1 873**	**-120**	**331**	**8,0**	**5,9**

(37,2). Avkastningsmålet på eget kapital för 2019 var att överstiga 12 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,8 procent (18,2) och översteg därmed avkastningsmålet om >12 procent (12). Justerat för orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat, samt för uppskjuten skatt, uppgick avkastningen på eget kapital till 10,8 procent (11,6) för 2019. Antalet aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 (134 512 438) där alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 1 524 mkr (1 353). Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 361 mkr (245). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 038 mkr (6 288), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 792 mkr (3 502). Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningskonsekvensen bedöms uppstå.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgick till 12 145 mkr (11 099) och bestod av räntebärande skulder i form av banklån, obligationer och certifikat. Belåningsgraden uppgick till 53,1 procent (53,4). Nettoskulden i förhållande till EBITDA visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Nyckeltalet uppgick per årsskiftet till 11,0 (10,5).

Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften per 31 december. Den faktiska årliga genomsnittsräntan för 2019, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,3 procent (1,6).

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

ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder i form av leverantörsskulder, förutbetalda hyror, checkräkningskredit och upplupna räntekostnader m.m. uppgick till 972 mkr (757).

DERIVATINSTRUMENT

Marknadsvärdet av derivatinstrument uppgick till 0,3 mkr (0,5) där förändringen från föregående år beror på tidseffekten.

Shopping galleria, Råttan 17 i Luleå.

Riskhantering

TILLGÅNGSVÄRDE
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.

FINANSIELLA RISKER
De finansiella riskerna är betydande för ett fastighetsbolag och är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. För mer information se not 22 och Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-72.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK
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.

KAPITALSTRUKTUR
Relationen mellan eget kapital och skulder påverkar riskstrukturen då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt. Via finanspolicyns mål, som årligen beslutas av styrelsen, avseende soliditet och belåningsgrad anpassas verksamheten genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil. Konjunkturen samt möjligheten till lönsamma investeringar påverkar vald kapitalstruktur.

KREDITRISK
Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en risk. Riskerna begränsas i finanspolicyn 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.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+972/-971
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+578/-578
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+1 705/-2 043
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+444/-456
Vakansgrad	-/+-1,0%-enhet	+236/-222

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	21 169	22 885	24 601
Soliditet, %	31,5	36,6	41,0
Belåningsgrad, %	57,4	53,1	49,4

KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2019 — Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,5	1,6	1,2[1]	12 145	0,4	+53	-
Derivatportfölj		-		0,3	0,0	0	+0,3
Låneportfölj inkl. derivat	**0,5**	**1,6**	**1,2**	**--**	**0,4**	**+53**	**+0,3**

[1] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.*

Joel Arnberg, energioptimerare Borlänge och Falun.

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**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2017	**134 512**	**269**	**3 513**	**3 059**	**45**	**6 887**
Årets totalresultat efter skatt				1338	3	1 341
Kontantutdelning				-390		-390
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	**134 512**	**269**	**3 513**	**4 007**	**49**	**7 839**
Årets totalresultat efter skatt				1 041	9	1 050
Kontantutdelning				-404		-404
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	**134 512**	**269**	**3 513**	**4 644**	**58**	**8 484**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	**Not**	**2019**	**2018**
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 187	1 140
Central administration		-69	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	2
Erhållen ränta		4	8
Erlagd ränta		-170	-185
Betald skatt		-79	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**875**	**804**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-29	-35
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		62	31
Summa förändring av rörelsekapital		**33**	**-4**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**908**	**800**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 027	-557
Förvärv av fastigheter		-450	-371
Avyttring av fastigheter		146	443
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 331**	**-495**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-404	-390
Nyupplåning räntebärande skulder		1 071	312
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-252	-457
Förändring av checkräkningskredit		8	198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**24**	**423**	**-337**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**32**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN [1]		**0**	**32**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT [1]		**0**	**0**

[1] *Likvida medel består av kassa och bank.*

Anställda hos hyresgästen Basta, Norr 31:9 i Gävle.

Kommentarer till förändring av eget kapital

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH EMISSION

Aktiekapitalet per 31 december 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 2019 har inga förändringar i aktier eller aktiekapital skett.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har ökat med 13 procent och uppgick till 908 mkr (800). Det motsvarar ett kassaflöde per aktie om 6,67 kr (6,05). Förändringar förklaras främst av ett förbättrat förvaltningsresultat.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Under året investerades i projekt i form av ny-, till- och ombyggnationer vilket påverkade kassaflödet negativt med 1 027 mkr (557). Investeringarna omfattade 927 projekt varav 412 är avslutade under 2019. Utöver projektinvesteringar har 9 fastigheter (11) förvärvats vilket har belastat kassaflödet med 450 mkr (371). 5 fastigheter (20) fastigheter har avyttrats vilket har påverkat kassaflödet positivt med 146 mkr (443).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Aktieägarna fick under året ta del av aktieutdelning om 404 mkr (390) som belastar kassaflödet. Nettoförändringen av räntebärande skulder uppgick till 823 mkr (-145) vilket förklaras av nyupplåning. Amortering och lösen av räntebärande skulder uppgick till -252 mkr (-457) och förändringen av checkräkningskrediten har påverkat kassaflödet med 8 mkr (198). Här ingår även amorteringsdelen avseende finansiella leasingavtal.

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel är under året oförändrad. Per den 31 december uppgick likvida medel till 0 mkr (0).

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	171	164
Bruttoresultat		**171**	**164**
Central administration	5,6	-215	-204
Rörelseresultat		**-44**	**-40**
Finansiella intäkter	7	442	864
Finansiella kostnader	8	-274	-222
Avsättning till periodiseringsfond		-8	-
Aktuell skatt	10	-5	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**111**	**602**

TOTALRESULTATRÄKNING	2019	2018
Resultat efter skatt	111	602
ÅRETS TOTALRESULTAT	**111**	**602**

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	1
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**0**	**1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 263	2 124
Fordringar hos koncernföretag		10 179	9 398
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12 442**	**11 522**
Summa anläggningstillgångar		**12 442**	**11 523**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 439	1 816
Övriga fordringar		13	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	8
Summa kortfristiga fordringar		**3 462**	**1 836**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**3 462**	**1 836**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 904**	**13 359**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2019	2018
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	269	269
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**554**	**554**
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 173	3 173
Balanserat resultat		-825	-1 022
Årets resultat		111	602
Summa fritt eget kapital		**2 459**	**2 753**
Summa eget kapital		**3 013**	**3 307**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2019		8	-
Summa obeskattade reserver		**8**	**-**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		5 909	5 470
Skulder till kreditinstitut	22	2 353	1 260
Summa långfristiga skulder		**8 262**	**6 730**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	22	500	978
Skuld till koncernföretag		3 852	2 109
Checkräkningskredit	22	226	201
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		16	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25	20
Summa kortfristiga skulder		**4 621**	**3 322**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 904**	**13 359**

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

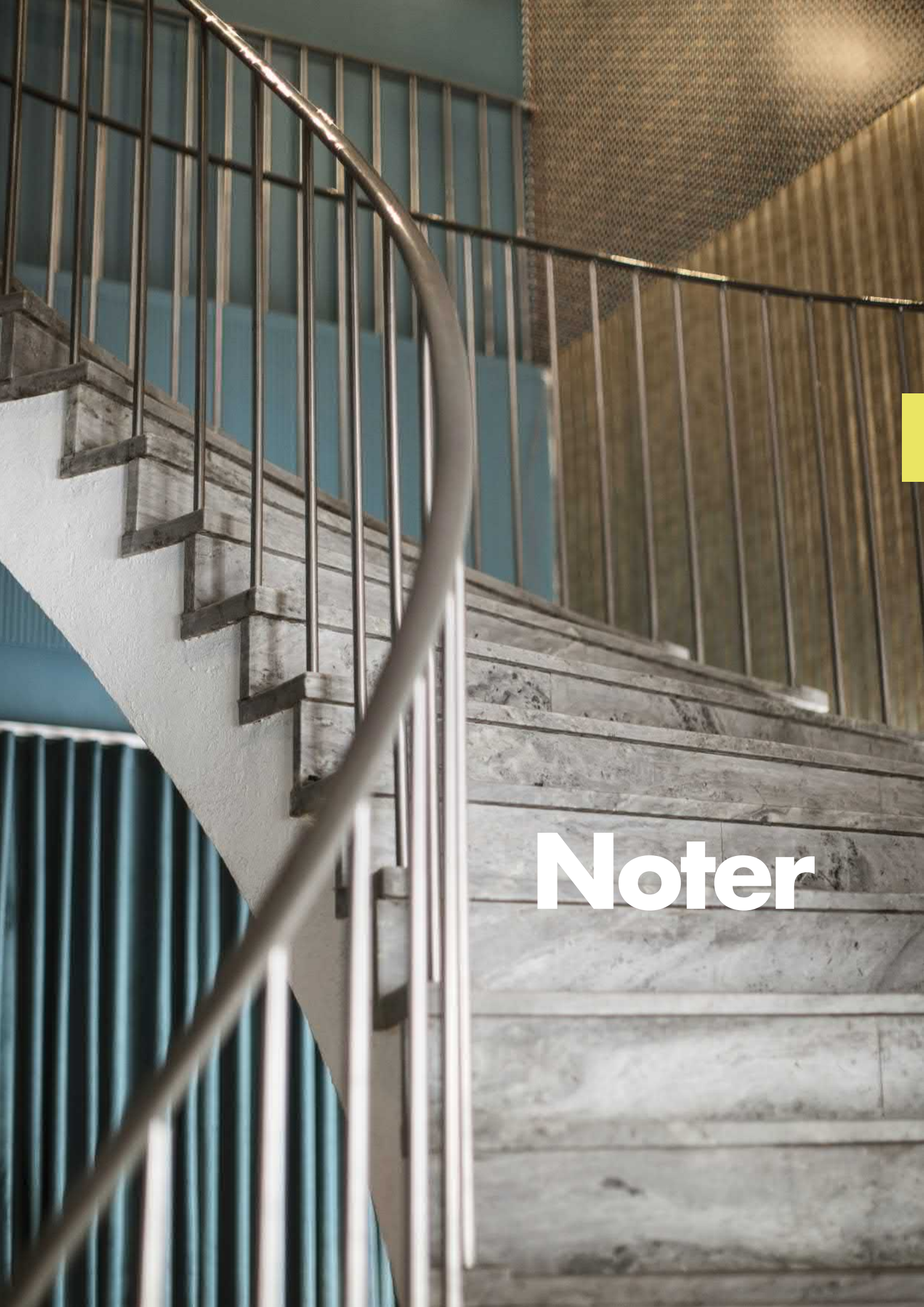
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 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**
Årets totalresultat efter skatt					111	111
Kontantutdelning					-404	-404
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	**134 512**	**269**	**285**	**3 173**	**-713**	**3 013**

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-44	-40
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		1	1
Erhållen ränta		330	253
Erlagd ränta		-255	-222
Betald skatt		-5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**27**	**-8**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-1 534	288
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		1 752	-1
Summa förändring av rörelsekapital		**218**	**287**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**245**	**279**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-781	552
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-139	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-920**	**552**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-404	-390
Förändring av långa skulder koncernföretag		439	297
Nyupplåning räntebärande skulder		785	602
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-170	-1 570
Förändring av checkräkningskredit		25	201
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**24**	**675**	**-860**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**-29**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN[1]		**0**	**29**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT[1]		**0**	**0**

[1] Likvida medel består av kassa och bank.



Noter

NOT 1 › REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION
Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se v. 13, 2020. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 april 2020. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära 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 Prästgatan 39 i Östersund.

VERKSAMHETEN
Den operativa verksamheten sker inom ramen för koncernens sju geografiska affärsområden: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Från 1 januari 2019 redovisas Skellefteå som ett eget affärsområde. 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. Tillgångar och skulder redovisas till historiskt 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 avser främst förvaltningsfastighetger redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagens 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. Moderbolaget redovisar leasing av fordon som operationella leasingavtal enligt undantag i RFR 2.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR 2019

Koncernen
Från och med räkenskapsåret 2019 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 2019 förutom det som nämns nedan.

IFRS 16 har tillämpats för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2019. Diös tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del påverkas vi främst av redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av bilar som från 1 januari 2019 redovisas i balansräkningen och därmed ökar balansomslutningen. Leasingkostnaden redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och ingår inte längre i driftsnettot. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer åsättas samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Inför förändringen genomförde Diös i egenskap av leastagare en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal samt leasing av fordon identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast tillgångar till lågt värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisades. Diös har därefter redovisat nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende fordon uppgick till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisats. Dessa kommer redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisats som rörelsekostnad som belastat driftsöverskottet. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr. Då Diös har begränsade kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. För mer information se not 18.

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

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

KONCERNREDOVISNING
Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har kontroll över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet och kontrollen över bolaget för att påverka avkastningen. 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 2019. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på innehav utan bestämmande inflytande, samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser, redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. 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.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV
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 skatterabatten vid efterföljande värdering.

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

FORTS. NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

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 operiationella leasingavtal, i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal, vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid, intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra förekommer i mindre omfattning. Den omsättningsbaserade hyran har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Eventuell skillnad mellan fastställd 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. I Diös fall sker intäktsredovisning i resultaträkningen när kontrollen av varan eller tjänsten överförts till morparten vilket i övervgående fall anses ske löpande över tid i takt med leverans av tjänsterna. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspelgar den ersättnin 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 ugör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. För mer information se not 2 Segmentsredovisning och not 3 Intäkter.

Intäkter från fastighetstransaktioner redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidupunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande väsentliga bedömningsfaktorer, t.ex. risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. 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.

Finansiella intäkter består till större delen av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebunda kostnader, underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Taxebunda 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. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatsavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntebärande skulder, räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med utantag för kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen där transkationskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beorende på hur klasssificering skett enligt nedan.

Finansiella transkationer såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inte annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Fordringar, finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförliga till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande beömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjande långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anes även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenligt skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Transaktioner med utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser.

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.

FORTS. NOT 1 › REDOVISNINGSPRINCIPER

Värderförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom kontrollen som följer av ägande vanligen övergår den dagen. För försäljning, se Rörelsens intäkter samt Förvärv och försäljning.

När en rörelsefastighet, vilken redovisas som materiell anläggningstillgång, omklassificeras till förvaltningsfastighet till följd av ändrad användning, redovisas en oreliaserad värdestegring direkt mot övrigt totalresultat i omvärderingsreserven. Denna oreliaserade värdeförändring motsvaras av skillnaden mellan verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten och det redovisade värde som rörelsefastigheten hade omedelbart innan den omklassificerades till förvaltningsfastighet. Vid eventuell framtida avyttring omföres den aktuella fastighetens andel av omvärderingsreserven från omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel. Om förlust uppkommer i en sådan transaktion redovisas denna i årets resultat i anslutning till avyttringen. Om en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten, utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som en förvaltningsfastighet. Sådan förvaltningsfastighet redovisas också enligt verkligt värde metoden och omklassificeras således inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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 hänförbara kostnader till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då den förbättrar tillgångens prestanda. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolag och koncernen

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar utgörs i dagsläget av IT-system. IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med anskaffningens syfte. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen

IT-system	20%

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att de rättsliga eller informella förpliktelserna begränsas till det belopp som bolaget har accepterat att bidra med. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som koncernen betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde 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 förpliktigad att antingen avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller när ersättning lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Vid erbjudande om frivillig avgång beräknas ersättningarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet. Detta innebär att ersättningen kostnadsförs utifrån arbetsplikt alternativt direkt om arbetsbefrielse föreligger.

NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående, lämnas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som, direkt eller indirekt, genom en eller flera händer, utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett 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 bolagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGET

Förändringarna i RFR 2, som gäller från och med räkenskapsåret 2019, 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 2020 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2019. Samtliga nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk under 2019 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 2020 eller senare som ännu inte har trätt i kraft, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

NOT 2 › SEGMENTSRAPPORTERING 2019

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	240	157	234	260	210	112	269	1 482
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	19	39	53	30	18	35	237
Fastighetsskötsel	21	12	23	31	18	7	23	135
Reparation och underhåll	-13	-6	-8	-13	-7	-5	-7	-59
Taxebundna kostnader	-40	-18	-36	-51	-28	-18	-31	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-16	-17	-16	-7	-20	-101
Övriga fastighetskostnader	-32	-17	-36	-42	-30	-10	-39	-206
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-19	-10	-5	-12	-80
Driftöverskott	**192**	**126**	**188**	**203**	**168**	**92**	**217**	**1 187**
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-73
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-162
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**952**
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	14	-	-	5	-	-	-	19
Fastighet, orealiserad	-6	44	69	145	13	50	15	331
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 302**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-79
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-173
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	-9
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 041**

Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	113 157	205 440	1 482 780
Hyresvärde, mkr	327	214	337	371	285	143	342	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	95	94	90
Överskottsgrad, %	65	70	64	60	66	68	68	65

Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2019	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	246	245	28	28	-	53	-	600
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	201	208	282	170	214	57	141	1 273
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-6	44	69	145	13	50	15	331
Fastighetsbeståndet 31 december 2019	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885

FORTS. NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING 2018

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	221	152	227	246	215	107	267	1 435
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	20	38	51	30	17	32	230
Fastighetsskötsel	20	15	26	32	17	7	27	144
Reparation och underhåll	-13	-7	-13	-14	-10	-6	-12	-75
Taxebundna kostnader	-39	-20	-36	-50	-28	-16	-30	-219
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-15	-14	-6	-18	-89
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-38	-41	-28	-9	-40	-211
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-15	-9	-5	-12	-75
Driftöverskott	**176**	**117**	**178**	**194**	**174**	**87**	**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	152	111	132	678
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	16
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 597**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-90
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-166
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	-3
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 338**

Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 513	200 829	109 126	205 440	1 463 822
Hyresvärde, mkr	304	207	325	356	279	135	330	1 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	92	91	91	95	91
Överskottsgrad, %	63	63	62	60	69	69	69	64

Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2018	2 647	2 046	3 234	3 258	3 272	1 222	3 777	19 457
Förvärv	-	196	-	86	70	68	-	420
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	135	86	93	124	68	28	143	677
Försäljningar	-15	-418	-	-8	-	-	-	-441
Omklassificering	2	0	3	1	1	1	1	10
Orealiserade värdeförändringar	34	61	95	93	152	111	132	678
Fastighetsbeståndet 31 december 2018	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802

NOT 3 > INTÄKTER

Intäkterna (hyres och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 1 854 Mkr (1 810) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 2,5 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	2019	Kr/kvm	2018	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	1 768		1 726	
Förvärvade fastigheter	52		0	
Sålda	1		45	-
Kontrakterade intäkter	1 821	1 228	1 771	1 210
Övriga förvaltningsintäkter	33		39	
INTÄKTER	**1 854**		**1 810**	

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av nedanstående tabell.

Mkr	2019	2018
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	171	164
Övriga intäkter	-	-
Summa	**171**	**164**

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2019

	Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2020	914	174 683	231	12
	2021	807	274 927	381	21
	2022	583	195 155	268	14
	2023	412	209 399	306	17
	2024+	269	305 016	463	25
Summa		**2 985**	**1 159 180**	**1 649**	**89**
Bostadshyresavtal		1 745	122 256	140	8
Övriga hyresavtal		3 967	-	64	3
TOTALT		**8 697**	**1 281 436**	**1 853**	**100**

NOT 4 > FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Driftkostnader	-427	-431
Reparations- och underhållskostnader	-59	-75
Fastighetsskatt	-101	-89
Fastighetsadministration	-80	-75
SUMMA	**-667**	**-670**

Fastighetskostnaderna uppgick till 667 mkr (670) vilket motsvarar 450 kr/kvm (458). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Totalt sett ligger fastighetskostnaderna i nivå med föregående år. Driftkostnaderna är något lägre vilket beror på att kostnader relaterade till snö och is har minskat jämfört med föregående år. Reparationer och underhåll har minskat med 16 mkr jämfört med föregående år. I övrigt har omtaxering av fastigheter skett vilket lett till en ökad fastighetsskatt om 12 mkr.

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 427 mkr (431) vilket motsvarar 288 kr/kvm (298). Av driftkostnaderna utgjorde 15 mkr (13) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 10 kr/kvm (9).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2019 uppgick kostnaderna till 55 mkr (69) vilket motsvarar 37 kr/kvm (47).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2019 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 1 377 kr/lägenhet eller 0,3 % av 2019 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 101 mkr (89) vilket motsvarar 68 kr/kvm (61).

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 2019 uppgick till 80 mkr (75) vilket motsvarar 54 kr/kvm (51).

NOT 5 > ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda	2019		2018	
		varav män		varav män
Moderbolaget	168	58%	172	59%
Övriga bolag	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	**168**	**58%**	**172**	**59%**

Vid utgången av 2019 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter varav två kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 5 personer (6) varav 2 (2) var kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019		2018	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	96 747	31 045	92 264	29 630
(varav pensionskostnader)[1]	(11 824)	(2 799)	(11 062)	(2 621)
KONCERNEN TOTALT	**96 747**	**31 045**	**92 264**	**29 630**
(varav pensionskostnader)[2]	(11 824)	(2 799)	(11 062)	(2 621)

[1] *Av moderbolagets pensionskostnader avser 972 tkr (935) vd.*
[2] *Av koncernens pensionskostnader avser 972 tkr (935) 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 2019 har avsättning skett med totalt 2 045 tkr.

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

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

	2019		2018	
Tkr	**Styrelse och vd**	**Övriga anställda**	**Styrelse och vd**	**Övriga anställda**
Moderbolaget	5 791	90 956	4 858	87 406
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	**5 791**	**90 956**	**4 858**	**87 406**
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under 2019

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200
Övrig styrelse	600	-	-	-	600
Verkställande direktören	3 643	376	972	-	4 991
Övriga ledande befattningshavare	6 842	434	1 865	310	9 451
SUMMA	**11 285**	**810**	**2 838**	**310**	**15 243**

Ersättningar och övriga förmåner under 2018

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200
Övrig styrelse	600	-	-	-	600
Verkställande direktören	2 755	368	935	-	4 058
Övriga ledande befattningshavare	6 353	401	1 641	291	8 686
SUMMA	**9 908**	**769**	**2 575**	**291**	**13 544**

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2019 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara totalt 960 tkr. 300 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 165 tkr vardera. Arvode per styrelseledamot framgår på sid 66. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen.

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 4 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. För 2019 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 310 tkr (291). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2019 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 73 mkr (71) vilket motsvarar 49 kr/kvm (49). Av kostnaderna utgör 33 mkr (30) ersättningar till anställda och 5 mkr (2) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 35 (39) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 670	1 550	1 670	1 550
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	3	9	3	9
Skatterådgivning	89	167	89	167
Andra uppdrag	87	131	87	131
SUMMA	**1 849**	**1 857**	**1 849**	**1 857**

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett 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	2019	2018
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	8	8
SUMMA	**8**	**8**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	330	253
Utdelning från koncernföretag	20	600
Koncernbidrag	92	11
SUMMA	**442**	**864**

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 > FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Räntekostnader	-147	-157
Övriga finansiella kostnader	-23	-26
SUMMA	**-170**	**-183**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-216	-158
Räntekostnader	-22	-51
Övriga finansiella kostnader	-16	-14
Koncernbidrag	-20	-
SUMMA	**-274**	**-222**

Av koncernens räntekostnader avser 147 mkr (140) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 238 mkr (195).

RÄNTEKOSTNAD 2019 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2019 till 11 622 mkr (11 102). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 148 mkr (165), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,3 procent (1,5). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 0 mkr (16), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
Räntebärande skuld	11 622	143	1,2
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[1]	1 658	6	0,1
Finansiella instrument	4 000	-1	0,0
TOTALT		**148**	**1,3**

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

NOT 9 > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	19	9
Orealiserade värdeförändringar	331	678
SUMMA	**350**	**687**

Under året har 5 fastigheter (20) avyttrats och Brf Falan 20 i Falun har avslutats, med en sammantagen realiserad värdeförändring om 19 mkr (9). 9 fastigheter (11) har förvärvats under året. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 16 582 mkr och 126 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 biträde av Savills. Värderingarna har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 331 mkr (678).

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 21,4 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 uppskjutna skatteskulder, 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. Inga kvarvarande underskottsavdrag har funnits för året.

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. Under året infördes ränteavdragsbegränsningar i Sverige, vilket för Diös del medfört att ca 6 mkr av koncernens räntekostnader inte är avdragsgilla för 2019. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2019 lägre än det bokföringsmässiga resultatet vilket beror på att Diös kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser. Betald skatt uppstår då ett antal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Aktuell skatt	-79	-90	-5	-
Uppskjuten skatt	-173	-166	-	-
Summa skatt	**-251**	**-256**	**-5**	**-**

	2019	2019	2018	2018
KONCERNEN, mkr	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**
Förvaltningsresultat	952		894	
Ombyggnationer	-72	72	-72	72
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-234	234	-228	228
Övriga skattemässiga justeringar	-280	253	-246	-277
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**366**	**559**	**348**	**577**
Försäljning fastigheter	1	-47	61	-158
Värdeförändring fastigheter	0	331	0	678
Emissionskostnader	0	0	0	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**367**	**843**	**409**	**1 097**
Underskottsavdrag, ingående balans	0	0	-21	21
Underskottsavdrag, nyttjade	0	0	21	-21
Skattepliktigt resultat	**367**	**843**	**409**	**1 097**
Skattepliktigt resultat	**367**	**843**	**409**	**1 097**
Skatt 21,4%	-79	-180	-90	-241
Omräkning av uppskjuten skatt	0	8	0	75
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-79**	**-173**	**-90**	**-166**

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 beräknas till 0 mkr (0). 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 20 procent (17).

SKATTEKOSTNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Årets resultat före skatt	1 302	1 597	116	602
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-279	-351	-25	-132
(fg år 22%)				
Skatt hänförlig ändrad taxering	0	1	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Emissionskostnader	0	0	0	0
Försäljning fastigheter	10	35	0	0
Övrigt	10	-14	20	133
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	**-259**	**-331**	**-5**	**0**
Underskottsavdrag, ingående balans	0	21	0	2
Underskottsavdrag, nyttjade	0	-21	0	-2
Skatteeffekt på underskottsavdrag	0	0	0	0
Skatt på årets resultat efter underskottsavdrag	**-259**	**-331**	**-5**	**0**
Omräkning av uppskjuten skatt	8	75	0	0
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-251**	**-256**	**-5**	**0**

NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
Mkr	**2019**	**2018**
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**20 802**	**19 457**
Förvärv	600	420
Investeringar i befintliga fastigheter	1 273	677
Försäljningar	-120	-441
Värdeförändring, orealiserad	331	678
Omklassificering	0	10
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**22 885**	**20 802**

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2019-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 1 273 mkr (677), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 9 fastigheter förvärvats (11) och 5 fastigheter avyttrats (20).

För information om pantsatta fastigheter, se not 26.

Pågående större investeringar

FASTIGHET	**Investering, mkr**	**Kvar att investera, mkr**	**Färdigställd**
Intagan 1	500,0	497,6	2022
Noten 3	442,3	256,2	2021
Magne 5	410,4	283,3	2023
Kräftan 8	144,7	82,3	2021
Norr 11:4	124,0	65,7	2020
Holmen 8	93,4	3,3	2020
Cisternen 4	60,8	56,2	2020
Stören 17	53,4	25,9	2020
Falan 23	51,6	45,4	2020
Kansliet 20	41,1	2,9	2020
Östermalm 6:16	29,0	1,7	2020
Sirius 25	23,4	6,5	2020
Stenhuggaren 5	23,4	23,0	2020
Loke 7	19,5	4,7	2020
Badhuset 1	14,0	2,8	2020
Norr 29:5	12,9	1,7	2020
Biet 1	12,1	9,1	2020
Cupido 7	11,4	2,9	2020
Råttan 17	9,5	7,2	2020
Norrmalm 1:24 (f.d tomträtt)	8,0	3,7	2020
Totten 1:68	7,6	2,5	2020
Sätra 107:7	7,5	6,5	2020
Norrmalm 1:24	7,3	6,0	2020
Penningen 9	7,1	5,1	2020
Släggan 6	7,0	4,4	2020
Skönsberg 1:73	6,6	4,9	2020
Kräftan 8	6,4	2,2	2021

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 driftsöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summan av driftsöverskottets 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 värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på lån. Kostnaden för eget kapital utgår från riskfri ränta motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för riskpremie. Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

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 219 miljarder under 2019, vilket var en ökning med närmare 35 procent jämfört med året innan. Av dessa svarar Norrland för 11 miljarder, vilket är oförändrat mot 2018. Det låga ränteläget driver fortfarande intresset för fastighetsinvesteringar vilket medfört historiskt låga avkastningskrav inom det 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, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen. Hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal.

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,08 procentenheter (0,11). 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 2019. Värderingsmodellen innebär att ca 125 fastigheter 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 föremål 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 22 885 mkr (20 802) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 331 mkr (678) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 1,4 procent (3,3). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsområde.

Fastighetsvärde, mkr 2019-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 504	1 095	251	33	312	3 197
Gävle	1 326	692	159	12	278	2 468
Sundsvall	2 276	828	175	49	476	3 803
Åre/östersund	1 180	1 161	609	115	763	3 828
Skellefteå	1 089	324	72	0	105	1 590
Umeå	2 573	651	102	68	396	3 789
Luleå	2 295	1 743	133	37	2	4 210
SUMMA	**12 243**	**6 493**	**1 502**	**315**	**2 332**	**22 885**

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
Åre/östersund	1 113	1 090	509	153	691	3 554
Skellefteå	967	332	39	0	92	1 430
Umeå	2 516	608	94	67	279	3 564
Luleå	2 166	1 724	129	33	0	4 053
SUMMA	**11 140**	**6 120**	**1 303**	**394**	**1 845**	**20 802**

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 21 169–24 601 mkr.

		2019	2018
Känslighetsanalys fastighetsvärderingar	**Förändring**	**Förändring verkligt värde, mkr**	**Förändring verkligt värde, mkr**
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	+972/-971	+1 157/-1 159
Driftskostnader	-/+ 25 kr/kvm	+578/-578	+562/-561
Direktavkastning	-/+ 0,5% -enhet	+1 705/-2 043	+1 231/-1 455
Kalkylränta	-/+ 0,5% -enhet	+444/-456	+411/-421
Vakansgrad	-/+ 1% -enhet	+236/-222	+/-237

	2019					2018				
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] , %	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7
Långsiktig vakans, %	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

[1] *Från undre till övre kvartil i portföljen.*

NOT 12 > IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-3	-2	-3	-2
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar	**-4**	**-3**	**-4**	**-3**
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**0**	**1**	**0**	**1**

NOT 13 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	43	45	7	7
Årets anskaffning	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**43**	**43**	**7**	**7**
Ingående avskrivningar	-40	-41	-7	-6
Försäljningar/utrangeringar	0	2	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	0	-1
Utgående ack. avskrivningar	**-41**	**-40**	**-7**	**-7**
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**2**	**3**	**0**	**0**

NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	**2019**	**2018**
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 124	2 124
Nedskrivning/nedsättning	- 9	-
Inköp/avyttring	149	0
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**2 263**	**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**	**Kapital-andel i %**	**Bokfört värde, mkr**
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	160
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3
Diös Fastigheter Parkering AB	556589-8433	Östersund	100	2
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
Plock Pack och Posttjänst i Sverige Holding AB	559000-9279	Östersund	100	1
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	920
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				**2 263**

Dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag varav ett bedöms ha ett väsentligt innehav utan bestämmande inflytande som uppgår till 28,2 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande till 9 mkr (3). Det ackumulerade innehavet utan bestämmande inflytande i Åre Centrum AB uppgår till 58 mkr (49) per den 31 december 2019. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	**2019**	**2018**
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	44	41
Rörelseresultat	11	13
Periodens resultat	6	9
Periodens totalresultat	6	9

Mkr	**2019**	**2018**
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	430	418
Omsättningstillgångar	5	24
SUMMA TILLGÅNGAR	**435**	**442**
Långfristiga skulder	267	293
Kortfristiga skulder	24	11
SUMMA SKULDER	**291**	**304**
Eget kapital hänförligt till		
moderbolagets aktieägare	86	89
innehav utan bestämmande inflytande	58	49
SUMMA EGET KAPITAL	**144**	**138**

NOT 15 > ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	6	6	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	1	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**6**	**-**	**-**
Bokfört värde	**7**	**6**	**-**	**-**

Namn/Org nr	**Säte**	**Kapital-andel i %**	**Bokfört värde**
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337 [1]	Härjedalen	50,0	0,5
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358[2]	Skellefteå	25,0	6,5
SUMMA			**7**

[1] Diös innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.
[2] Diös innehav i Iduns samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå I AB och Diös Fastigheter Idun 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, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös Fastigheters innehav i Nya Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten består i att bedriva inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Under det fjärde kvartalet har en obligation emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), på 199 mkr med rörlig ränta på 0,70 procent plus Stibor -90 med förfall 2021-09-25. Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2019-12-31 är 0,80 procent.

FORTS. NOT 15 › ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

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

Mkr	2019	2018
Koncernen		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	5	4
Driftöverskott	2	1
Årets resultat	2	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	9	10
Omsättningstillgångar	8	6
SUMMA TILLGÅNGAR	**17**	**16**
Eget kapital	10	10
Långfristiga skulder	5	5
Övriga skulder	2	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17**	**16**

NOT 16 › ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	4	4	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	-1	-	-	-
Försäljningar	-2	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**1**	**4**	**0**	**0**
Bokfört värde	**1**	**4**	**0**	**0**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	1
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			**1**

NOT 17 › UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-1 450	-1 299
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-74	-54
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD	**-1 524**	**-1 353**

Per den 31 december 2019 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -1 524 mkr (-1 353). Värdet 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 (0). Vid 20,6 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 0 mkr (0).

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 7 038 mkr (6 288) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 792 mkr (3 502). 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 1 450 mkr (1 299). Häri ingår en positiv engångseffekt om 8 mkr. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 74 mkr (54). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver.

NOT 18 › LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomträttsavgälder och leasing avseende fordon. Tomträttsavgälder är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttssavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2019 års utgång 13 (13) antal fastigheter upplåtna med tomträtt. Vidare har Diös åtaganden gällande leasing av fordon. Dessa avtal sträcker sig i genomsnitt 3 år och dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad.

I nedan tabell beskrivs skillnaden mellan koncernens operationella leasingavtal redovisade enligt IAS17 och redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16.

MSEK	Totalt
Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	**49**
Finansiella leasingavtal	49
Leasingavtal som kostnadsförts linjärt	1
Övrigt	0
Leasingskuld redovisad per 1 januari 2019	**49**

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

MSEK	Tomträtter	Bilar	Övrigt	Totalt
Öppningsbalans 1/1 2019	**35**	**14**	**0**	**49**
Förvärv	-	8	-	8
Avskrivningar	-	-4	-	-4
Summa	**35**	**18**	**0**	**53**

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

MSEK	2019
Kortfristig skuld	**6**
Långfristig skuld	47
Summa	**53**

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

MSEK	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	**4**
Räntekostnader för leasingskulder	**4**
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	**0**
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	**1**
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	0

Den 31 december har koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 1 MSEK.

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR

MSEK	2019
År 1	**4**
År 2–5	**16**
Senare än 5 år	**33**
Summa	**53**

NOT 19 > KUNDFORDRINGAR

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	14	22
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	1	1
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	22	28
Osäkra kundfordringar	-11	-14
SUMMA	**26**	**37**
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	14	11
Årets reserveringar	8	11
Återförda reserveringar	-2	-2
Konstaterade kreditförluster	-9	-7
UTGÅENDE BALANS	**11**	**14**

NOT 20 > EGET KAPITAL

Den 31 december 2019 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
2019-12-31	**VID ÅRETS SLUT**		**134 512 438**		**269 024 276**	**2,00**

Diös Fastigheter ägde inga egna aktier vid utgången av 2019. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2019 med 3,30 kronor (3,00) per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,65 kr, motsvarande totalt 444 mkr (404). Förslaget innebär att 49,8 procent (49,7) 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	2 349 129 185 kr
Årets resultat	110 589 463 kr
Summa	**2 459 718 648 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	443 891 045 kr
I ny räkning balanseras	2 015 827 603 kr
Summa	**2 459 718 648 kr**

NOT 21 > ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Mkr	2019	2018
KONCERNEN		
Vid årets början	9	9
Avsättning pensioner	-	-
Förändring skatter	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**9**	**9**

NOT 22 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2019

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	**Lånebelopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2020	9 572	1,2	6 411	5 911
2021	2 573	1,2	2 446	2 261
2022	-	-	3 315	2 165
2023	-	-	1 112	1 112
2027	-	-	697	697
TOTALT	**12 145**	**1,2**	**13 980**	**12 145**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Räntebärande skulder, mkr	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	5 911	2 418	500	978
1-2 år	2 261	5 609	1 203	200
2-3 år	2 165	220	1 150	-
3-4 år	1 112	2 155	-	1 060
> 4 år	697	697	-	-
SUMMA	**12 145**	**11 099**	**2 853**	**2 238**

FORTS. NOT 22 ›

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	394	402	374	399
Utnyttjad del	206	198	226	201

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 enhandsengagemang. 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. Miniminivån för soliditeten är 35 procent, belåningsgraden får högst vara 55 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 36,6 procent, belåningsgraden uppgick till 53,1 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 6,6 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 2019 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, se not 25.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 145 mkr (11 099) med en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,2 år (0,8). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,5 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,8 år (1,8). Av koncernens utestående lån så löper 6 883 mkr (7 327) med fast ränta varav 1 835 mkr (1 090) avser certifikat. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2019 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 53 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle inte innebära en minskning av räntekostnaderna i det scenariot. Det skulle innebära att räntekostnaderna ökar med 53 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2019, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 0,3 mkr. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 0 mkr (16), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med likviditets- och upplåningsrisker 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 hanteras 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 genomförs innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen, avseende kundfordringar och reversfordringar, motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 11 tkr (14). De tio största kunderna stod för 16 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	**2019-12-31**	**Nivå 2**
KONCERNEN		
Derivatinstrument	0	0
SUMMA	**0**	**0**

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 stiborräntan 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 åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknadsvärdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att estimera 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 motpartsriksen 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.

	2019-12-31			2018-12-31		
Mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	0	-	0	1	-	1
Bruttovärde derivat	**0**	**-**	**0**	**1**	**-**	**1**
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	**0**	**-**	**0**	**1**	**-**	**1**

FORTS. NOT 22 ›

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	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	26	37	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	96	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	105	44
SKULDER										
Räntederivat	-	-	0	16	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	11 891	11 371	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	118	55	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	2 057	1 302	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	125	112
SUMMA	**122**	**157**	**0**	**16**	**-**	**-**	**14 066**	**12 728**	**230**	**156**

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

	2019				2018			
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	-	3	11	2	-	4	11	7
Kundfordringar	-	26	-	-	-	37	-	4
Övriga fordringar	-	137	28	-	-	137	28	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**0**	**165**	**39**	**2**	**-**	**177**	**40**	**11**

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2019				2018			
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	-	8	517	-	-	9	181	-
Övriga fordringar	-	11	13	-	-	12	10	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**-**	**19**	**529**	**-**	**-**	**22**	**191**	**-**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2019				2018			
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	-	118	-	-	-	55	-	-
Amortering av skulder	-	5 101	888	5 694	-	1 833	586	5 995
Räntekostnader	-	38	113	301	-	33	99	264
Derivatinstrument	-	0	1	0	-	0	1	2
SUMMA	**-**	**5 257**	**1 001**	**5 996**	**-**	**1 921**	**685**	**6 262**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2019				2018			
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	-	500	0	2 353	-	980	8	1 215
Räntekostnader	-	6	19	50	-	6	18	48
Derivatinstrument	-	0	0	0	-	0	1	1
SUMMA	**-**	**509**	**19**	**2 403**	**-**	**989**	**26**	**1 264**

NOT 23 > UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Förskottsbetalda hyror	341	286	-	-
Upplupna räntekostnader	10	11	-	-
Övriga poster	156	80	25	20
SUMMA	**507**	**377**	**25**	**20**

NOT 24 > FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**			**Bokfört värde**
	2018	**Kassaflöde**	**Orealiserade värdeförändringar**	**Förvärv**	**Omklassificering**	**2019**
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	**8 681**	1 071	-	227	-3 745	**6 234**
Kortfristig del av långfristiga skulder	**2 418**	-252	-	-	3 745	**5 911**
Checkräkningskredit	**198**	8	-	-	-	**206**
Derivatinstrument	**1**	-	-1	-	-	**0**
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**11 298**	**827**	**-1**	**227**	**-**	**12 351**

Mkr	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**	**Bokfört värde**
	2018	**Kassaflöde**	**Omklassificering**	**2019**
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder till koncernföretag	**5 470**	439	-	**5 909**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	**1 260**	785	308	**2 353**
Kortfristig del av långfristiga skulder	**978**	-170	-308	**500**
Checkräkningskredit	**201**	25	-	**226**
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**7 909**	**-1 079**	**-**	**8 988**

NOT 25 > 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 kapitalskulden sätts i syfte att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. 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 2019 till 23 187 mkr (21 057). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 8 484 mkr (7 839) dels skulder om 14 703 mkr (13 218) varav 12 145 mkr (11 099) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I 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 räntederivattransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	**Mål**	**Utfall**
Belåningsgrad	Ej över 65%	53,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	6,6 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	394 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30%	36,6%

Finanspolicyn är fristående från de finansiella målen varför vissa avvikelser förkommer. Koncernens covenanter är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

Cecilia Östlund, förvaltare, hyresgästen Elin Bogren, site manager DoSpace och Daniel Jansson Westblom, Uthyrare, Norr 31:9 i Gävle.

NOT 26 > STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Aktier i dotterbolag	5 307	4 442	2 076	1 937
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	12 267	12 107	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	2 397	2 560
SUMMA	**17 813**	**16 788**	**4 473**	**4 497**

NOT 27 > EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	9 292	8 861
Övriga eventualförpliktelser	2	1	2	1
SUMMA	**2**	**1**	**9 294**	**8 862**

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

NOT 28 > TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 2019. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1,0 procent (1,0) av bolagets inköpskostnader under året och skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 29 > HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

Den 11 februari förvärvades två fastigheter, Mimer 2 och 3, i Skellefteå. Underliggande fastighetvärde uppgick till 38 mkr.

AVTAL

I januari tecknades avtal med Högskolan Dalarna om etableringen av campus i Mimer 1 i centrala Borlänge.

Hyresgästen Falu Fri gymnasium, Kansliet 20 i Falun.

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 årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 349 129 185 kr
Årets resultat	110 589 463 kr
Summa	**2 459 718 648 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	443 891 045 kr
I ny räkning balanseras	2 015 827 603 kr
Summa	**2 459 718 648 kr**

Per den sista december 2019 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 134 512 438 aktier.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 3,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,65 kr. Förslaget skulle innebära att 49,8 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-standarderna 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 angetts, 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 49,8 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 9 mars 2020

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

Hyresgästen Falu Fri gymnasium, Kansliet 20 i Falun.

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 9 mars 2020

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2020

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2019-01-01 - 2019-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-106 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Diös Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2019 upptaget till 22 885 mkr. Fastigheterna har värderats internt men varje kvartal utförs även externa värderingar på delar av beståndet. 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:

- Vi har kartlagt processen för Diös interna värderingsrutiner och utvärdering av gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har utvärderat och bedömt de antaganden som använts i värderingsmodellen avseende långsiktig vakans och avkastningskrav för ett urval av fastigheter.
- Vi har granskat 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 på sidorna 80 och not 11 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

Redovisning av inkomstskatter

Diös Fastigheter ABs redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till exempelvis förekomst av skattemässiga avskrivningar, avdragsgilla ombyggnationer, försäljning av fastigheter och värdeförändringar på fastigheter. 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:

- Kartläggning av Diös process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag för säkerställande att hänsyn tagits till exempelvis skattemässiga avskrivningar, avdragsgilla ombyggnationer samt i övrigt fastighetsrelaterade skattemässiga justeringar i förhållande till gällande skattelagstiftning.
- 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, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 60-64, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 88-90 och not 10 Skatt på årets resultat och not 17 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld i årsredovisningen.

Skulder till kreditinstitut och lånevillkor

Diös affärsmodell innebär höga krav på tillgång till finansiering då verksamheten är kapitalintensiv. Per den 31 december 2019 uppgår skulder till kreditinstitut till 12 145 mkr och belåningsgraden till 53,1 procent. Vid upptagande av lån har Diös Fastigheter AB ett antal åtaganden i form av

FORTS. REVISIONSBERÄTTELSE

lånevillkor. Avsteg 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 46 procent av sina räntebärande skulder i sin totala låneportfölj.

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

- Vi har kartlagt processen för finansiering och uppföljning av nyckeltal samt granskat efterlevnaden av koncernens lånevillkor och finanspolicy.
- Vi har för samtliga externa lån stämt av redovisade värden mot externa engagemangsbesked erhållna direkt från bank.
- Vi har stämt av samtliga lån mot låneavtal.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpats och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om finansiering på sida 79, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 60-64, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 88-90 och not 22 Skulder till kreditinstitut i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-56 samt 110-130. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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 Sverigen 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 överenstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Diös Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman 2019-04-23 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 10 mars 2020
Deloitte AB
Richard Peters, Auktoriserad revisor

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV DIÖS FASTIGHETER AB:S HÅLLBARHETSREDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

TILL DIÖS FASTIGHETER AB, ORG.NR 556501-1771

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Diös Fastigheter AB att översiktligt granska Diös Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 116-123 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 123.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 116-123 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Östersund den 10 mars 2020

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Nyckeltal, GRI och definitioner

Hyresgästen David Kantermo, Stellar Equipment och Cristin Seger, förvaltare, Åre Prästbod 1:76 i Åre.

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 jämförbara 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 sidan 128.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen *(balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen *(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	134 512	134 512

Någon utspädningseffekt 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.

Förvaltningsresultat	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	1 302	1 597
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-350	-687
Värdeförändring derivat	-0	-16
Förvaltningsresultat	**952**	**894**

EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	952	894
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-78	-77
Minoritetens andel av resultatet	-9	-3
EPRA Earnings	**865**	**814**
EPRA Earnings per aktie, kr	**6,43**	**6,05**

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta utrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 55 procent och att soliditeten ska överstiga 35 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.

Belåningsgrad	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	12 145	11 099
Förvaltningsfastigheter	22 885	20 802
Belåningsgrad, %	**53,1**	**53,4**

Soliditet		
Eget kapital	8 484	7 839
Totala tillgångar	23 187	21 057
Soliditet, %	**36,6**	**37,2**

Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	952	894
Återläggning		
Finansnetto	170	183
Summa	**1 122**	**1 077**
Finansiella kostnader	170	183
Räntetäckningsgrad, ggr	**6,6**	**5,9**

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

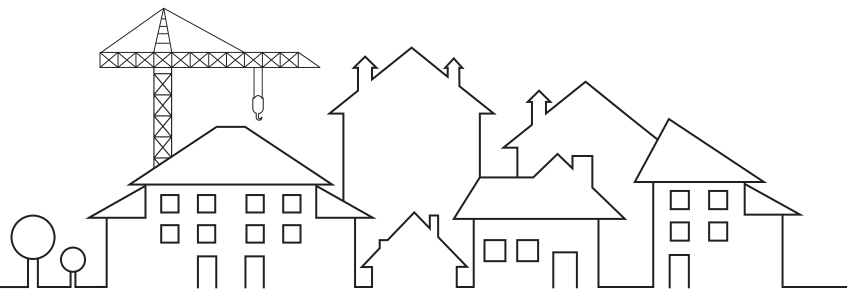
Nettoskuld genom EBITA	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder enligt balansräkning	12 145	11 099
Likvida medel	-	-
Checkräkningskredit	206	198
Nettoskuld	**12 351**	**11 297**
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 187	1 140
Central administration enligt resultaträkning	-73	-71
Återläggning		
Avskrivningar	5	2
EBITDA	**1 119**	**1 071**
Nettoskuld genom EBITDA	**11,0**	**10,5**

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.

Substansvärde	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Eget kapital enligt balansräkning	8 484	7 839
Eget kapital tillhörande minoriteten	-58	-49
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	0	-1
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 450	1 299
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	**9 876**	**9 088**
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr	**73,4**	**67,6**
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	0	1
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-270	-242
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	**9 606**	**8 847**
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr	**71,4**	**65,8**

[1] Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras 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.

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	12,8	18,2
Eget kapital per aktie, kr	63,1	58,3
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	1 302	1 597
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-331	-678
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	-16
Avskrivningar	5	2
Aktuell skatt	-79	-90
Summa	**897**	**815**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512
Kassaflöde per aktie, kr	**6,67**	**6,05**
Resultat per aktie, kr	7,74	9,94
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgradoch 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.

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	1 821	1 771
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91
Överskottsgrad, %	65	64

EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	182	151
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 018	1 936
EPRA Vakansgrad, %	**9,0**	**7,8**

EPRA NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2019	2018
EPRA Earnings, mkr	865	814
EPRA Earnings per aktie, kr	6,43	6,05
EPRA NAV, mkr	9 876	9 088
EPRA NAV per aktie, kr	73,4	67,6
EPRA NNNAV, mkr	9 606	8 847
EPRA NNNAV per aktie, kr	71,4	65,8
EPRA vakansgrad, %	9,0	7,8
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	2,5	3,0

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

Elke Herbst, förvaltare Falun, hos hyresgästen länsstyrelsen Dalarnas län, Kansliet 20 i Falun.

GRI-upplysningar

Denna del innehåller kompletterande information till årsredovisningen samt metoder, antaganden och korrigeringsfaktorer som används i framtagandet av våra GRI-upplysningar.

OMFATTNING OCH BEGRÄNSNING

Hållbarhetsredovisningen följer ÅRL, se sidan 123, samt rekommendationerna i GRI Standards, alternativ core. Redovisningen avser 2019 och omfattar hela bolaget. Föregående redovisning publicerades i april 2018. Hållbarhetsredovisningen framgår av sidhänvisningen i GRI-index på sidorna 122-123. Vd har yttersta ansvaret för hållbarhetsredovisningen och hållbarhetsansvarig ansvarar för upprättandet.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Genom att utgå från vår affärsplan och våra fokusområden projektutveckling, förvaltning, transaktioner och finansiering har vi identifierat våra intressenter till medarbetare, hyresgäster, samhälle, leverantörer, långivare och aktieägare. Vi för löpande dialog med alla våra intressenter i den dagliga verksamheten men har inför årets rapport valt att utöka dialogen med hyresgästerna genom en enkät specifikt angående viktiga hållbarhetsaspekter.

Utifrån intressentdialogen och den väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 har vi i år sett över våra prioriteringar och kan utifrån kompletteringar från årets hyresgästenkät ta fram följande prioritering utifrån relevans och möjlighet att påverka, se nedan. I prioriteringen ingår både områden som vi jobbar aktivt med idag, som energieffektivisering och minskad klimatpåverkan, samt områden som klimatanpassning och hälsosamma samhällen som fortfarande är utvecklingsområden för oss.

Enkäten visade också att de upplysningar vi ansett vara väsentliga, se tabell väsentliga GRI-upplysningar på sidan 118, fortfarande är viktiga för våra hyresgäster.

EPRA
EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

För nyckeltal relaterade till hållbarhetsrapportering enligt EPRA, se bilaga på dios.se.

INTRESSENTDIALOG

	DIALOGRUM	FREKVENS	PRIORITERADE FRÅGOR	VAD GÖR VI?
Medarbetare	Medarbetarsamtal	2 ggr/år	Attraktiv arbetsplats	Kompetensutveckling genom Diös Academy
	NMI	Årligen	Resurseffektivisering	Hälsofrämjande förmåner
	Kick-off	Årligen	Leverantörskrav	Energieffektivisering
	APT	Månad		Uppförandekod och leverantörskrav
	Yammer	Löpande		
Aktieägare	Finansiella rapporter	Kvartalsvis	Långsiktig avkastning	Stabil och långsiktig totalavkastning
	Roadshows	Löpande	Resurseffektivisering	Energieffektivisering
	Kvartalspresentationer	Kvartalsvis		Bolagsstyrning
	Årsstämma	Årligen		
Hyresgäster	Hyresgästmöten	Löpande	Säkerhet och hälsa	Rondering och löpande översyn
	NKI	Årligen	Resurseffektivisering	Projektutveckling
	Serviceanmälan	Löpande	Affärsetik	Uppförandekod och värdegrund
	Egna kanaler	Löpande		
Långivare	Finansiella	Löpande	Ekonmisk avkastning	Mål och avkastningskrav
	Roadshows	Kvartalsvis	Finansiell stabilitet	Långsiktig affärsmodell
Samhälle	Centrumföreningar	Löpande	Hållbar stadsutveckling	Omvandling av vakanta lokaler.
	Företagsnätverk	Löpande	Sysselsättning	Skapa möjligheter för etablering för nya, och flexibilitet för befintliga hyresgäster
	Egna kanaler	Löpande	Minimerad miljöpåverkan	Bygga hållbara byggnader i våra projekt
	Medborgardialog	Vid behov, se Ösd-rummet		Praktikplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Upphandling av avtal	Löpande	Affärsetik	Upprörandekod för leverantöter
	Löpande avstämning av avtal	Löpande	Resursutnyttjande	Utveckling av krav vid upphanlding
	Egna kanaler	Löpande		Uppdatering av ramavtalsmallar

GRI-UPPLYSNINGAR

102-8

ORGANISATIONSPROFIL - ANSTÄLLDA	2019		2018	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Totalt antal anställda	155	43	162	40
Antal tillsvidareanställda	153	44	158	40
- Varav heltid	146	42	151	37
- Varav deltid	7	86	7	100
Antal visstidsanställda	2	0	4	50
Per affärsenhet (tillsvidareanställda)				
Dalarna	20	25	18	22
- Varav heltid	18		17	
- Varav deltid	2		1	
Gävle	11	36	11	27
- Varav heltid	11		11	
- Varav deltid	0		0	
Östersund/Åre	20	35	20	30
- Varav heltid	20		20	
- Varav deltid	0		0	
Luleå	14	50	17	29
- Varav heltid	14		17	
- Varav deltid	0		0	
Skellefteå	5	60	-*	-*
- Varav heltid	5			
- Varav deltid	0			
Umeå	15	27	23	30
- Varav heltid	15		23	
- Varav deltid	0		0	
Sundsvall	16	38	15	33
- Varav heltid	16		15	
- Varav deltid	0		0	
Huvudkontoret	52	60	54	61
- Varav heltid	47		48	
- Varav deltid	5		6	

**2018 ingick Skellefteå i affärsenhet Umeå.*

FORTS. GRI-UPPLYSNINGAR

102-16 VÄRDERINGAR, PRINCIPER, STANDARDER OCH UPPFÖRANDE

Vår uppförandekod (code-of-conduct) för medarbetare och för leverantörer är framtagna utifrån FN Global Compacts tio principer om Mänskliga rättigheter, Arbetstagarnas rättigheter, Miljö och Antikorruption. Där förtydligas även att vi står bakom FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Uppförandekoden är antagen av koncernledningen, gäller alla medarbetare och ytterst ansvarig för att den efterföljs är vd. Uppförandekoden är ett obligatoriskt inslag i vår introduktion av nyanställda.

Uppförandekoden beskriver hur vi genom ett ansvarsfullt agerande ska skapa värde för alla våra intressenter. Under varje del av koden hänvisas vidare till våra policys:

- Diös jämställdhets- och diskrimineringspolicy
- Diös miljöpolicy
- Diös antikorruptionspolicy
- Diös kommunikationspolicy

Uppförandekoden och övriga policys finns tillgängliga på vår hemsida www.dios.se.

102-47 VÄSENTLIGA ASPEKTER

Under 2016 genomfördes en väsentlighetsanalys för att identifiera våra viktigaste hållbarhetsaspekter och besluta vilka GRI-upplysningar och mätpunkter som vi bör rapportera kring. Analysen bestod dels av en marknadsanalys av hur andra bolag arbetar med dessa frågor och genom en fördjupad intressentdialog för att fånga upp aspekter ur olika perspektiv. Utifrån den bakgrundsmaterial vi fick från väsentlighetsanalysen genomfördes workshops med koncernledning och andra funktioner i organisationen där väsentliga aspekter identifierades och GRI-upplysningarna prioriterades för rapportering, se de väsentliga GRI-upplysningarna i tabellen nedan.

Sedan dess har vi med hjälp av den löpande intressentdialogen samt omvärldsbevakning tagit ställning till om det bör adderas eller tas bort upplysningar. Hittills har vi gjort bedömningen att de väsentliga upplysningarna som vi valt att rapportera på fortfarande är aktuella och vi har inte tagit bort eller lagt till någon.

VÄSENTLIGA GRI-UPPLYSNINGAR

ENERGI	
302-1	Energianvändning
303-5	Vattenanvändning
305-1, 2, 3, 4	Koldioxidutsläpp
CRE 1, 2, 3, 4	Intensitet energi, vatten och utsläpp

ANSTÄLLNING OCH ARBETSVILLKOR	
403-1	Anställdas hälsa och säkerhet
404-1, 3	Kompetensutveckling för anställda
405-1	Mångfald och jämställdhet
CRE 6	Ledningssystem för hälsa och säkerhet

EKONOMI OCH ANTIKORRUPTION	
201-1	Ekonomiskt resultat
205-2, 3	Antikorruption

PRODUKTANSVAR	
CRE 8	Certifieringar

EKONOMISK UTVECKLING

201-1 DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

	2019		2018	
	Mkr	**%**	**Mkr**	**%**
Ekonomiskt skapat värde	2 004		2268	
Värdefördelning av intäkter				
- Löner och förmåner till anställda	128	6	122	5
- Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare	147	7	157	7
- Skatter till samhället; aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	223	11	326	14
- Utdelning till aktieägare	444	22	404	18
- Inköp från leverantörer	506	25	528	23
Bibehållet ekonomiskt värde till aktieägarna	**557**	**28**	**732**	**32**

ANTIKORRUPTION

205-2 KOMMUNIKATION OCH UTBILDNING

Antikorruptionspolicyn gäller alla anställda och har kommunicerats till alla medarbetare vid ett tillfälle samt i samband med nyanställning sen dess. Policyn är beslutad i koncernledning och presenterad för styrelsen.

Vi har en uppförandekod för leverantörer som bifogas våra avtal. Uppförandekoden behandlar god affärssed, fri konkurrens, korruption, mutor och penningtvätt.

Inga medarbetare eller leverantörer har genomgått någon utbildning inom antikorruption i Diös regi under 2019.

205-3 BEKRÄFTADE FALL

Inga anmälningar eller orosanmälningar har inkommit under året. Eventuella anmälningar kan ske via extern visselblåsartjänst som finns tillgänglig för interna och externa intressenter via vår hemsida.

ENERGI OCH VATTEN

302-1 OCH CRE 1, 303-5 OCH CRE 2

TOTAL ANVÄNDNING	2019			2018		
	Absoluta tal (MWh)	Intensitet (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (MWh)	Intensitet (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)
Fjärrvärme	133 068	84,8	98	134 500	85,7	98
Fjärrkyla	86 538	15,1	92	92 442	18,5	Okänt
El	3 971	55,1	100	4 551	58,7	100
Egen elproduktion	823		100		614	100
- Varav solceller	183			-		
- Varav vindkraft	640			614		
Vatten	473*	0,4*		504*	0,4*	

**Vattenanvändningen mäts i tusen m³ respektive m³/kvm.*

Generellt

Vi kan i dagsläget inte redovisa hur mycket energi som vidaredebiteras till hyresgästerna.

Fjärrvärme

All fjärrvärmedata normalårskorrigeras med graddagar från Degreedays. Miljödata för fjärrvärme kommer från svensk fjärrvärmes årliga sammanställning. Eftersom 2019 års siffror släpps först till hösten används data från 2018. För fjärrvärme har vi valt att presentera andel fossilfri energiproduktion, i definitionen ingår energi från förnyelsebara källor samt spillvärme från industrin.

Fjärrkyla

För fjärrkyla används idag samma miljövärden som för fjärrvärme eftersom inga andra värden finns tillgängliga.

El

All el vi köper är ursprungsmärkt från förnyelsebara källor.

Vatten

Under året har vi genomfört vattenbesparande åtgärder i drygt 1 000 lägenheter vilket kommer att spara runt 11 500 kubikmeter vatten om året. I och med detta har alla våra bostäder genomgått vattensparåtgärder.

Analys

För vidare analys se sidan 23.

UTSLÄPP

305-1, 2, 3, 4 OCH CRE 4 DIREKTA GHG-UTSLÄPP (SCOPE 1)

TON CO2-EKVIVALENTER	2019		2018	
	Ton	kg/kvm	Ton	kg/kvm
Scope 1				
- Tjänstebilar	46		55	
- Servicebilar	16		37	
Summa	**62**		**92**	
Scope 2				
- Köpt energi (abs)	5 839	3,8	5 877	4,1
Summa	**5 839**		**5 877**	
Scope 3				
- Resor via resebyrå*	32		70	
- Övriga resor*	26		60	
- Privata bilar i tjänst	10		17	
Summa	**68**		**147**	
TOTALT	**6 155**		**5 751**	

**Går inte att jämföra med tidigare år*

Scope 1

Tjänstebilar och servicebilar

Utsläppen från tjänstebilar och servicebilar kommer från Volvofinans och baseras på bilarnas verkliga förbrukning och antal rapporterade körda mil i tjänsten.

Scope 2

Köpt energi

Energianvändningen omfattar all energi som Diös köper till sina fastigheter. Det innebär att all energi som ingår i Diös avtal finns med i statistiken. Den el som hyresgäserna själva har avtal för ingår inte i statistiken.

Scope 3

Resor via resebyrå

Utsläppen från våra resor som bokas via resebyrå tillhandahålls från resebyrån.

Under januari 2019 har vi bytt resebyrå. Det finns idag ingen vedertagen standard för hur utsläpp från flygresor ska beräknas vi har

därför ingen möjlighet att jämföra utsläppen mellan 2018 och 2019. Vi vet att antalet resor är i samma storleksordning mellan åren. Så utsläppen borde inte ha sjunkit nämnvärt.

Övriga resor

Vissa resor bokas inte genom vår resebyrå och finns därför inte med i statistiken från dem. Utsläppen från dessa resor är beräknade enligt angivet antal och antagandet att dessa resor är flygresor mellan Östersund och Arlanda. Utsläppsmängden för en flygresa mellan Östersund och Stockholm ligger i snitt på 0,05 ton CO2, enligt statistiken från vår resebyrå.

Privata bilar i tjänst

Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2019. Bränslet antas vara bensin för alla privata bilar och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 2,36 kg CO2-e/l, för bensin och snittförbrukning för en mellanstor bensinbil, 0,81 l/mil.

Byggprojekt

Vi har i dagsläget inte möjlighet att rapportera utsläpp för våra byggprojekt.

Utsläppsminskningar

Biojet

Under 2019 har vi deltagit i ett initiativ för att öka andelen förnyelsebara bränslen inom flyget. Tillsammans med ett antal andra företag, kommun och region i Jämtland köpte vi 8,8 ton biojet och bidrog på så sätt till en besparing på 27,7 ton koldioxidekvivalenter.

HVO100

Vi har under året gått ut och uppmanat alla medarbetare med förmånen att ha tjänstebil att tanka HVO100. Förhoppningen är att alla ska göra det, men vi har i dagsläget inget sätt att följa upp, vilket gör att vi inte kan avgöra effekten. Vi kommer att fortsätta se över och utveckla vår bil- och resepolicy för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

Analys

För vidare analys se sidan 21.

> HÄLSA OCH SÄKERHET

403-1 SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE ENLIGT ARBETSMILJÖLAGEN

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen och föreskrifterna i AFS2001:1. Enligt arbetsmiljölagen ska arbetsgivaren planera, leda och kontrollera verksamheten för att främja arbetsmiljön på arbetsplatsen. En arbetsmiljögrupp med representanter från alla affärsenheter och avdelningar på huvudkontoret sköter arbetet enligt arbetsmiljöpolicy, samt den årsplanering och handlingsplan som framtagits. HR-avdelningen ansvarar för att kalla till möten, föra protokoll, informera, utveckla och strukturera arbetet. Arbetsmiljöpolicyn och arbetsmiljögruppens arbete omfattar och gäller alla medarbetare på Diös.

403-8 ANSTÄLLDA SOM OMFATTAS

Alla medarbetare som är anställda av Diös omfattas av arbetet i punkt 403-1. Alla medarbetare som inte är anställda av Diös men arbetar i vår verksamhet omfattas av arbetet i punkt 403-1. I dagsläget har vi ingen möjlighet att rapportera statistik på hur många personer det är. Arbetsmiljöarbetet sker enligt arbetsmiljölagen och granskas årligen enligt riktlinjerna i lagen. Under 2019 har en extern granskning skett från arbetsmiljöverket för vår byggprojektverksamhet.

403-9 ARBETSRELATERADE SKADOR

Under 2019 skedde inga arbetsrelaterade skador som ledde till dödsfall eller som hade stor konsekvens för den skadade. Totalt skedde 2 olyckor (0) under året vilket innebär en skadefrekvens på 1,6 per 200 000 arbetade timmar. Under året skedde också två tillbud (1), 1,6 per 200 000 arbetade timmar. Skadorna och tillbuden är av lättare karaktär, mindre skärsår eller lättare fall.

403-10 ARBETSRELATERAD OHÄLSA

I dagsläget kan vi inte rapportera någon statistik till följd av arbetsrelaterade sjukdomar. Dels för att detta är ovanligt i vår verksamhet och dels för att vi väljer att inte klassa stressrelaterade sjukdomar som arbetsrelaterade eller annat. Eftersom vi tidigare rapporterat sjukfrånvaro väljer vi att även i år göra det enligt samma standard för att få jämförelsesiffror och fortsatt kunna visa på en låg sjukfrånvaro.

SJUKFRÅNVARO	2019	2018
	%	%
Sjukfrånvaro (AR)	3,1	2,5
- Kvinnor	4,1	3,5
- Män	2,5	1,9

> UTBILDNING

404-1 UTBILDNINGSTIMMAR

	2019		2018	
	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)
Genomsnittlig utbildningstid	21,6	25,2	12,5	17,2
- Tjänstemän (ej fördelat per kön)		22,5		12,6
- Kollektivanställda (ej fördelat per kön)		25,3		23,4

404-3 UTVECKLINGSSAMTAL

2019 har 59 procent av tillsvidareanställda haft utvecklingssamtal. 2018 hade 85 procent av männen och 80 procent av kvinnorna haft utvecklingssamtal. Till och med 2018 baseras statistiken på medarbetarundersökningen och 2019 baseras siffran på hur många samtal som är registrerade i vårt HR-system. Vi tror därför att den verkliga andelen för 2019 ligger på samma nivå som 2018, men att alla samtal inte registrerats i systemet. Under 2020 kommer vi återinföra frågan i medarbetarundersökningen.

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

405-1 SAMMANSÄTTNING AV FÖRETAGET

ANSTÄLLDA	2019		2018	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Styrelse[1]	5	40	5	40
- Varav under 30 år	0	0	0	0
- Varav 30-50 år	1	0	0	0
- Varav över 50 år	4	40	5	40
Tjänstemän[2]	116	54	118	52
- Varav under 30 år	8	88	6	83
- Varav 30-50 år	82	57	82	57
- Varav över 50 år	26	35	30	30
Kollektivanställda[2]	37	11	40	5
- Varav under 30 år	3	33	6	0
- Varav 30-50 år	19	11	19	11
- Varav över 50 år	15	7	15	0
Totalt antal anställda[2]	153	44	158	40

[1] Stämmovalda. [2] Tillsvidareanställda

PRODUKTANSVAR

CRE 8 CERTIFIERINGAR

MILJÖCERTIFIERINGAR	2019		2018		
	Antal	% av total yta	Antal	% av total yta	Kommentar
GreenBuilding	2	0,5	9	5,3	
Miljöbyggnad (silver)	2	0,9	2	0,9	
BREEAM In-Use	32	15,9	12	5,5	
BREEAM-SE	2	-	0	-	Pågående projekt
Svanen	1	-	0	-	Pågående projekt
Totalt	39	17,3	23	11,7	

Cirka 40% av BREEAM In-Use fastigheterna uppfyller Very Good.

Analys

För vidare analys se sidan 26.

Hyresgäst Caroline Apelqvist, receptionsansvarig First Class Gym, med Cecilia Östlund, förvaltare, Hemlingby 56:10 i Gävle.

GRI-index

I GRI-index finns hänvisningar till de sidor i års- och hållbarhetsredovisningen där information om de olika GRI-upplysningarna återfinns. GRI-upplysningarnas publikationsår är 2016 förutom GRI 403 som har publikationsår 2018.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Namn	57	
102-2	Typ av verksamhet	57	
102-3	Placering av huvudkontor	132	
102-4	Verksam i länder	57	
102-5	Ägandeform	58	
102-6	Marknad	32-55	
102-7	Storlek	24, 74, 77, 117	
102-8	Anställda	117	
102-9	Leverantörskedja	6-7	
102-10	Förändringar i organisation och leverantörskedja	57-58	
102-11	Försiktighetsprincipen	60-62, 88-90	
102-12	Externa deklarationer och principer	21-23	Har undertecknat UN Global Compact
102-13	Medlemskap	22, 122	Medlemmar i Sweden Green Building Council och GRESB
STRATEGI			
102-14	VD-ord	10	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och uppförandekod	21-23, 118	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	65-68	
102-22	Sammansättning av styrelse	65-66, 71-72, 121	Av etiska skäl redovisar vi enbart fördelning enligt kön och ålder.
102-24	Tillsättning av styrelse	65-66	
102-25	Hantering av intressekonflikter	65	
INTRESSENTER			
102-40	Intressentlista	117	
102-41	Kollektivavtal	122	Alla anställda utom VD omfattas av kolllektivavtal
102-42	Identifiering av intressenter	116	
102-43	Intressentkommunikation	117	
102-44	Ämnen som tagits upp av intressenter	117	
102-45	Organisationsenheter	122	Hela Diös omfattas av hållbarhetsrapporteringen
RAPPORTERINGSPROFIL			
102-46	Rapportens innehåll och ramar	116	
102-47	Väsentliga aspekter	118	
102-48	Nya definitioner	122	
102-49	Förändringar i rapportering	116	
102-50	Rapportperiod	116	
102-51	Datum för föregående rapport	116	
102-52	Rapporteringscykel	116	
102-53	Kontaktuppgifter	130	
102-54	GRI Standard	22, 116	
102-55	GRI-index	122	
102-56	Extern granskning	110	

VÄSENTLIGA UPPLYSNINGAR

GRI-STANDARD		SIDA	SIDHÄNVISNING TILL GRI 103-1, -2, -3
EKONOMISK UTVECKLING			21, 116-118
201-1	Direkt ekonomiskt värde	118	
ANTIKORRUPTION			21-22, 116-118
205-2	Kommunikation och utbildning	118	
205-3	Bekräftade fall	118	
ENERGI			21, 23, 116-118
302-1	Energianvändning	119	
CRE 1	Energiintensitet	119	
VATTEN			116-119
303-5	Vattenanvändning	119	
CRE 2	Vattenintensitet	119	
UTSLÄPP			18, 21, 116-118
305-1	Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)	119	
305-2	Indirekta GHG-utsläpp från energi (Scope 2)	119	
305-3	Övriga indirekta GHG-utsläpp (Scope 3)	119-120	
305-4	Utsläppsintensitet byggnader	120	
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	120	
HÄLSA OCH SÄKERHET			24, 116-118
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	120	
403-8	Anställda som omfattas av ledningssystem	120	
403-9	Arbetsrelaterade skador	120	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	120	
UTBILDNING			24, 116-118
404-1	Utbildningstimmar	120	
404-3	Utvecklingssamtal	120	
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			116-118
405-1	Sammansättning av företaget	121	
PRODUKTANSVAR			19, 26, 116-118
CRE 8	Certifieringar	121	

HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I tabellen nedan anges hänvisningar till hållbarhetsrapporten som upprättas enligt Årsredovisningslagen.

	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
AFFÄRSMODELL	6-7 Vår väg till värdeskapande, 21-22 Ansvar för vår omgivning				
POLICY OCH RESULTAT AV POLICYN	21-24 Vår affär				
VÄSENTLIGA RISKER OCH HUR DESSA HANTERAS	60-62 Risker och riskhantering				
RESULTATINDIKATORER	18-19 Uppföljning mål, 119 Energi och vatten samt Utsläpp	19 Uppföljning mål, 24 Engagerade medarbetare, 120-121 Hälsa och säkerhet, Utbildning samt Mångfald och jämställdhet	24 Engagerade medarbetare, 120-121 Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet	21 Ansvar för vår omgivning, 118 Värderingar, principer, standarder och uppförande	21-22 Ansvar för vår omgivning, 118 Antikorruption

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

Aktien och ägarna

Årets totalavkastning på aktien uppgick till 58,1 procent. Börsvärdet uppgick till 11 541 mkr. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,30 kr per aktie.

KURSUTVECKLING

Diösaktien steg med 52,3 procent (1,1) under året. Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som steg med 25,8 procent (-10,3) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som steg med 59,2 procent (9,7). Totalavkastningen för året uppgick till 58,1 procent (6,5). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 23,7 procent (16,1). Börsvärdet uppgick den 31 december till 11 541 mkr (7 580).

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2019 om 3,30 kr per aktie (3,00), fördelat på två utdelningstillfällen med 1,65 kr per tillfälle. Det är en ökning med 10 procent jämfört med föregående år och motsvarar en direktavkastning om 3,8 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. Förslaget innebär en utdelning om 49,8 procent (49,7). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 2 april 2020. Avstämningsdagen för första utbetalningen föreslås den 6 april och för den andra utbetalningen föreslås den 2 november. Beslutar årsstämman enligt förslaget sker den första utbetalningen den 9 april 2020 och den andra utbetalningen den 5 november 2020.

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 årets utgången till 14 688 (13 921). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 24,8 procent (20,6). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 53,4 procent (54,1) av innehav och röster.

SUBSTANSVÄRDE OCH EGET KAPITAL

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 9 876 mkr (9 088) vilket motsvarar 73,4 kr per aktie (67,6) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 117 procent (83) av EPRA NAV. Det egna kapitalet uppgick till 8 484 mkr (7 839) per den 31 december vilket ger 63,1 kr per aktie (58,3).

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2019 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta 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 och inga egna aktier finns i egen ägo. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

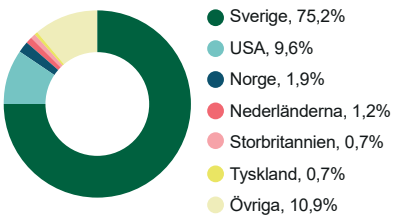
FLAGGNING

Under året har Bengtssons Tidnings AB har flaggat för ett innehav understigande 5 procent.

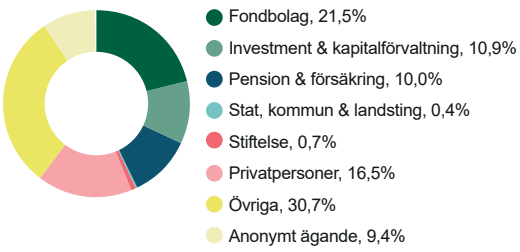
TRANSPARENS OCH TILLGÄNGLIGHET

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 att investera i Diös

Unik position

Som den marknadsledande privata fastighetsägaren i våra städer har vi stor påverkanskraft. Genom nära relationer med beslutsfattare och andra aktörer driver vi tillväxt. En tillväxt som visar sig i högre hyror, stigande marknadsvärden och lägre vakanser.

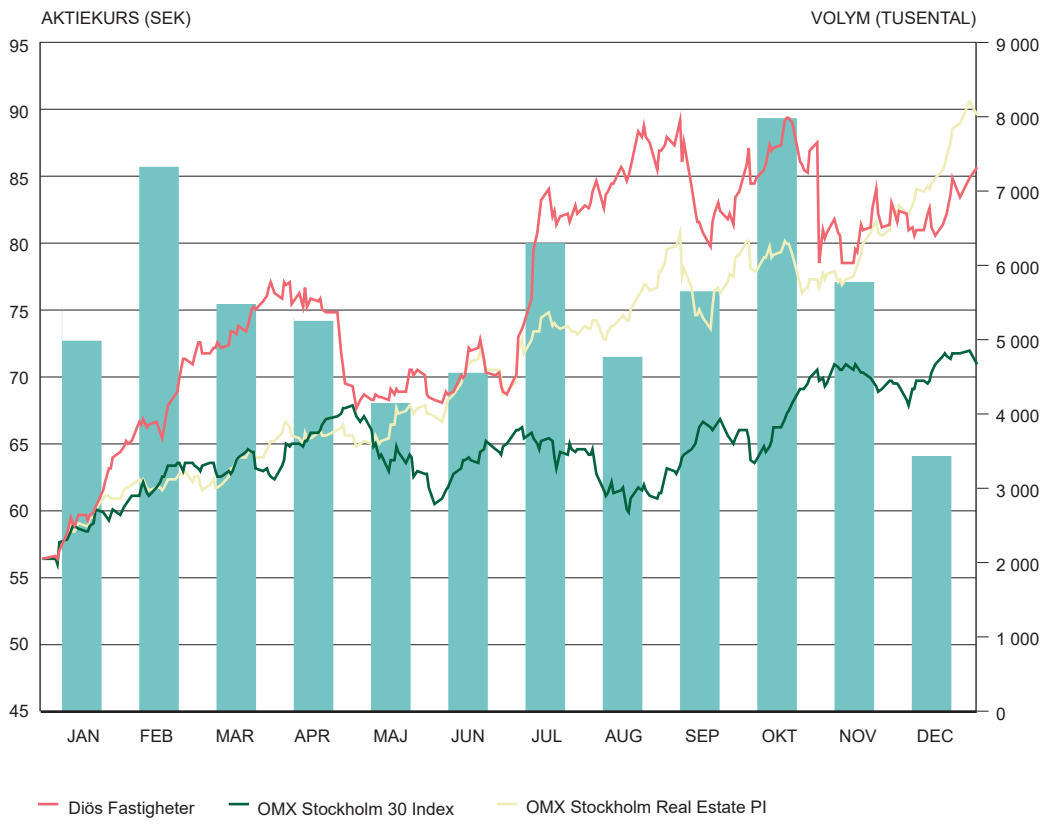
Starka stabila kassaflöden

Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 80 procent. Ett väldiversifierat bestånd och en bra mix av hyresgäster ger stabila intäktsströmmar. 26 procent av intäkterna kommer från offentlig verksamhet.

Spännande projektportfölj

Genom att utveckla nya och befintliga lokaler skapar vi högre fastighetsvärden och stigande kassaflöde men framförallt ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 100 000 kvm i tidiga skeden.

DIÖS KURSUTVECKLING 2019



STÖRSTA AKTIEÄGARE

	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
Nordstjernan AB	13 574 748	10,1	5,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0	0,0
Handelsbankens Fonder	4 300 000	3,2	-0,6
Avanza Pension	2 895 159	2,2	-0,6
Swedbank Robur fonder	2 459 500	1,8	1,8
BlackRock	2 067 698	1,5	0,3
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 022 000	1,5	0,1
ODIN Fonder	1 623 221	1,2	0,3
Total 10 största ägare	**71 833 950**	**53,4**	**-0,8**
Övriga ägare	62 678 488	46,6	0,8
TOTALT	**134 512 438**	**100,0**	

DATA PER AKTIE

	2019	2018	2017	2016	2015
Börskurs 31 dec, kr	85,8	56,4	55,8	47,1	48,0
Börsvärde utestående aktier, mkr	11 541	7 580	7 499	4 484	4 577
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,07	6,64	6,23	5,66	5,33
Utdelning per aktie, kr	3,30[1]	3,00	2,90	2,00	2,24
Utdelning i procent av resultat per aktie[2], %	49,8	49,7	49,5	53,0	54,0
Direktavkastning aktie, %	3,8	5,3	5,2	4,3	4,7
Totalavkastning aktie, %	58,1	6,5	23,9	2,8	12,1

[1] *Styrelsens förslag.*
[2] *Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.*

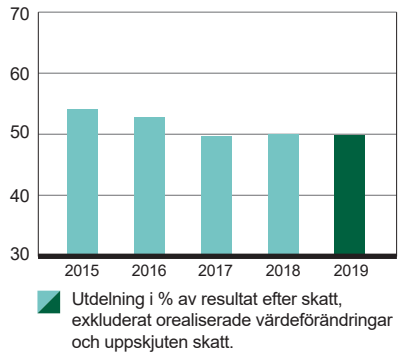
AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknads-värde, mkr
1-500	9 558	1 305 131	1,0	112
501-1 000	1 891	1 526 932	1,1	131
1 001-5 000	2 367	5 438 456	4,0	467
5 001-10 000	392	2 844 727	2,1	244
10 001-20 000	170	2 482 726	1,8	213
20 001-50 000	106	3 544 436	2,6	304
50 001-	110	104 745 226	77,9	8 987
Anonymt ägande	94	12 624 804	9,4	1 083
TOTALT	**14 688**	**134 512 438**	**100**	**11 541**

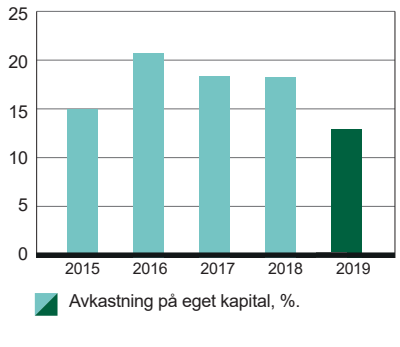
LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2019	2018
Aktiens högsta pris, SEK	91,00	59,00
Aktiens lägsta pris, SEK	55,45	50,55
Totalt antal omsatta aktier	65 335 004	45 578 084
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	261 340	199 031
Totalt antal avslut	171 907	138 040
Snittvärde per avslut, SEK	28 998	18 397
Daglig snittomsättning, SEK	19 939 721	11 089 859

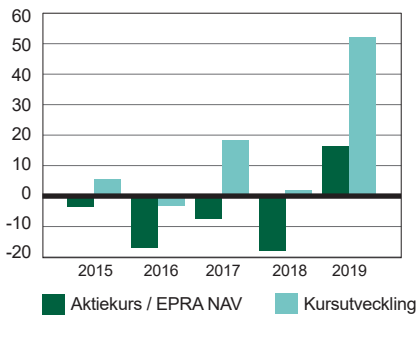
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NAV OCH AKTIEKURSUTVECKLING, %



Hyresgästen House Be, Totten 1:68 Åre.

Definitioner

FINANSIELLA

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG
Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. 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 som avser fastigheter dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

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

EPRA EARNINGS
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 NNNAV/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.

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

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
Periodens 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 lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE
Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER
Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

HYRESVÄRDE
Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

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 driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning - 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.

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	1 854	1 810	1 719	1 340	1 315
Fastighetskostnader	-667	-670	-639	-534	-539
Driftöverskott	**1 187**	**1 140**	**1 080**	**806**	**776**
Central administration	-73	-71	-73	-63	-58
Resultat från finansiella poster	-162	-175	-185	-204	-210
Förvaltningsresultat	**952**	**894**	**822**	**539**	**508**
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	0	16	27	91	64
Värdeförändring fastigheter, realiserad	19	9	10	-10	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	331	678	402	337	262
Resultat före skatt	**1 302**	**1 597**	**1 261**	**957**	**845**
Aktuell skatt	-79	-90	-43	11[1]	-163[1]
Uppskjuten skatt	-173	-166	-189	-136	-140
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-9	3	2	7	12
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**1 041**	**1 338**	**1 027**	**825**	**530**

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

BALANSRÄKNING

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	22 885	20 802	19 457	13 683	13 381
Övriga anläggningstillgångar	28	54	46	41	20
Nyttjanderättstillgång	53	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	221	201	173	196	104
Likvida medel	-	-	32	-	-
TILLGÅNGAR	**23 187**	**21 057**	**19 708**	**13 920**	**13 505**
Eget kapital	8 484	7 839	6 887	4 313	3 694
Uppskjuten skatteskuld	1 524	1 353	1 197	1 009	875
Avsättningar	9	9	9	9	9
Räntebärande skulder	12 145	11 099	11 104	8 013	8 112
Checkräkningskredit	206	198	-	15	227
Långfristig skuld leasing	53	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	766	559	511	561	588
SKULDER OCH EGET KAPITAL	**23 187**	**21 057**	**19 708**	**13 920**	**13 505**

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	908	800	691	482	347
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 331	-495	-2 843	27	-888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	423	-337	2 184	-509	462
Årets kassaflöde	0	-32	32	0	-79
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**0**	**0**	**32**	**0**	**0**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	12,8	18,2	18,3	20,6	15,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	8,7	8,6	8,5	8,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,9	9,0	8,9	8,9	8,6
Soliditet, %	36,6	37,2	34,9	31,0	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	53,1	53,4	57,1	58,6	60,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,9	5,3	3,6	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,6	1,9	2,2

DATA PER AKTIE[1]

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat per aktie, kr	7,74	9,94	7,78	8,66	5,56
Eget kapital per aktie, kr	63,1	58,3	51,2	45,3	38,8
Kassaflöde per aktie, kr	6,67	6,05	6,00	5,29	3,70
EPRA Earnings per aktie, kr	6,43	6,05	5,54	5,14	4,53
EPRA NAV per aktie, kr	73,4	67,6	59,7	56,0	49,4
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	134 512	134 512	132 041	95 289	95 289
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	95 289	95 289
Utdelning	3,30[2]	3,00	2,90	2,00	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. Omräkningsfaktorn är 1,28.

[2] Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	333	330	339	314	351
Uthyrbar yta, kvm	1 482 780	1 463 822	1 552 524	1 353 525	1 462 538
Marknadsvärde fastigheter, mkr	22 885	20 802	19 457	13 683	13 381
Hyresvärde, mkr	2 018	1 936	1 875	1 478	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91	90	88
Överskottsgrad, %	65	64	64	61	60

ÅRSSTÄMMA 2020

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den 2 april 2020 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 fredagen den 27 mars 2020, och
- anmäla sitt deltagande vid årsstämman senast den 27 mars 2020 kl. 12.00.

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

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2020

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,30 kr per aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen med 1,65 kr per aktie vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är måndagen den 6 april 2020 och måndagen den 2 november 2020. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning torsdagen den 9 april och torsdagen den 5 november.

Valberedningens förslag i korthet:
- Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren och Peter Strand samt nyval av Tobias Lönnevall.
- 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 fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor.

MIX
Paper from responsible sources
FSC® C021705
www.fsc.org

MILJÖMÄRKT
3041 0010
TRYCKSAK

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation AB.
Foto: Anette Andersson, Tina Stafrén
Tryckeri: Printson AB, 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

Visualisering bostadsprojekt Söderbo, Kräftan 8 i Östersund.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
BESÖKSADRESS: PRÄSTGATAN 39, ÖSTERSUND
POSTADRESS: BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND
TELEFON: 0770-33 22 00
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771
BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND

WWW.DIOS.SE