

Diös

ÅRSREDOVISNING

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2011 NR 7

2011

DIÖS OCH
NORRVIDDEN

**TVÅ
BLIR
ETT**

**DIÖS I FLERA
DIMENSIONER**

DYNAMISK
INNOVATIV
ÖPPEN
SERIÖS



LÄS MER PÅ DIÖS.SE

GÄVLEBORG

DALARNA

VÄSTERNORRLAND

JÄMTLAND

VÄSTERBOTTEN

NORRBOTTEN

17



15



29

42



36



2



VD ORD SID 2

ÅRET I KORTHET SID 5

- 6 Ett större och starkare Diös
- 7 Förvärvet av Norrvidden

PROFORMAREDOVISNING SID 8

MARKNAD SID 10

STRATEGI OCH AFFÄRSMODELL SID 13

- 16 Förvärva
- 17 Förädla
- 18 Förvalta
- 19 Försälja
- 20 Finansiera

SEX STARKA REGIONER SID 23

- 24 Gävleborg
- 26 Dalarna
- 28 Västernorrland
- 30 Jämtland
- 32 Västerbotten
- 34 Norrbotten

FASTIGHETSVÄRDERING SID 36

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND SID 38

MÖJLIGHETER OCH RISKER SID 39

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE SID 42

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE SID 46

- 52 Resultaträkning för koncernen
- 53 Balansräkning för koncernen
- 54 Resultaträkning för moderbolaget
- 55 Balansräkning för moderbolaget
- 56 Förändring av eget kapital
- 57 Kassaflödesanalyser
- 58 Noter
- 72 Årsredovisningens undertecknande
- 73 Revisionsberättelse
- 74 Bolagsstyrning
- 78 Styrelse och ledning
- 80 Diös aktien
- 82 Flerårsöversikt
- 83 Definition nyckeltal
- 84 Fastighetsförteckning

BOLAGSSTÄMMA FÖR DIÖS FASTIGHETER AB

äger rum onsdag den 2 maj 2012, kl. 13.00, på Diös Fastigheters huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund. Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska; » dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken onsdag den 25 april 2012 » dels anmäla sin avsikt att delta vid årsstämman senast kl.12.00 onsdagen den 25 april 2012.

Anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per tel. 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida www.dios.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden.

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt

omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB i så god tid att omregistrering är utförd onsdag den 25 april 2012. Begäran om sådan omregistrering måste göras i god tid före nämnda dag.

I de fall ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Om fullmaktsgivaren är

juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås måndag den 7 maj 2012. Beslutar bolagsstämman enligt lagt förslag beräknas utdelning komma att utsändas av VPC torsdag den 10 maj 2012.

DIÖS MÅL ÄR ATT PÅ UTVALDA TILL- VÄXTORTER VARA DEN LEDANDE FASTIGHETSAKTÖREN SOM GENOM AKTIVT ÄGANDE OCH STARK LOKAL NÄRVARO SKAPAR VÄRDETILLVÄXT.

Diös är ett expansivt fastighetsbolag med fokus på tillväxtorter i norra Sverige. Sedan starten 2005 har bolagets fastighetsportfölj utvecklats kontinuerligt och värdet per 31 december 2011 uppgick till 11 562 Mkr.

Diös strävar efter att ge aktieägarna en långsiktig och stabil avkastning på eget kapital genom att skapa en hög lönsamhet i verksamheten. Tillväxt ska säkerställas genom affärsmodellen som har sin tyngdpunkt i förvärv, förvaltning, förädling och försäljning av fastigheter.



CHRISTER SUNDIN, VD:

STORLEK GER ÖKAD STYRKA

2011 var Diös mest omvälvande år sedan företaget grundades. Efter förvärvet av Norrvidden har Diös mer än fördubblat sitt fastighetsinnehav och är därmed norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag.

Först några ord om resultatet för 2011 – och här är det viktigt att påpeka att resultatet avser Diös exklusive förvärvet av Norrvidden. Resultatet efter skatt uppgick till 177,2 Mkr (233,9), en minskning med 24 procent som i första hand beror på ökade finansiella kostnader samt orealiserade värdeförändringar för derivatinstrument. Förvaltningsresultatet steg marginellt till 132,4 Mkr (128,3). Värdet på fastighetsbeståndet inkluderar förvärvet av Norrvidden och uppgick per den 31 december till 11 562,2 Mkr (5 203,7). Under året har tolv fastigheter avyttrats med en realiserad värdeförändring om 31,8 Mkr före skatt.

Årets viktigaste händelse har utan tvekan varit förvärvet av Norrvidden. Diös och Norrvidden har varit de två största aktörerna på den privata fastighetsmarknaden i norra Sverige och på många sätt varit varandras spegelbilder. Ett samgående med Norrvidden har ansetts vara en naturlig väg för att kraftfullt stärka Diös.

Den 22 september tecknade Diös avtal om förvärv av Norrvidden, utifrån ett överenskommet fastighetsvärde om 5,8 miljarder kr. Efter klartecken från Konkursverket kunde vi dagen före nyårsafton, den 30 december 2011, tillträda de 254 fastigheterna. En del av köpeskillingen finansierades genom en nyemission som genomfördes under hösten vilket tillförde Diös 1 121 miljoner kr, före avdrag för emissionskostnader.

FÖRSTÄRKT POSITION

Tillskottet av Norrviddens fastigheter innebär en kraftigt förstärkt position i städer som Sundsvall, Umeå och Luleå. Det sammanlagda beståndet får en större tyngd i stadernas centrala lägen, där Norrvidden varit väl representerat, samt en framskjuten ställning på flera orter inom butikssegmentet.

Förutsättningarna för att öka de redan idag höga uthyrningsgraderna för kontors-, butiks- och industri-/lagerlokaler stärks. Med ett stort urval intressanta fastigheter i bra lägen, kan Diös erbjuda attraktiva lokaler till nya hyresgäster eller till befintliga kunder som får förändrade lokalbehov.





Sammantaget innebär
 det att Diös är ett intressant
 företag för dem som söker exponering
 mot fastigheter med låg risk.

Den starka ställning som Diös nu har möjliggör ytterligare förädling av beståndet. Med ett stort bestånd på varje ort ges tillfälle att sälja fastigheter som är färdigutvecklade eller inte riktigt passar in i utbudet, och i stället förvärva fastigheter som är centralt belägna eller har A-läge i annan del av staden där efterfrågan är hög.

STABIL MARKNAD MED GOD TILLVÄXT

Vi ser stora möjligheter med fastighetsmarknaden i Norrland och norra Svealand. Utvecklingen i de ledande städer där Diös har huvuddelen av sina fastigheter är mycket positiv, både när det gäller befolkningstillväxt och sysselsättning. Regionstäderna i norr har samma inflyttningstillväxt som svenska städer i genomsnitt, de tre storstadsregionerna undantagna. Högskolorna expanderar i flera städer och utvecklingen är stark inom svenska basnäringar med verksamhet i norra Sverige. Särskilt positiv är tillväxten i städerna längs Norrlandskusten.

Om man kombinerar denna stabila och icke-volatila marknad med Diös storlek och innehav av fastigheter av god kvalitet i goda lägen, får man ett synnerligen väl positionerat fastighetsbolag. Därtill kan adderas en genomsnittligt hög uthyrningsgrad, en betydande andel bostadsfastigheter, en stark spridning mellan olika kommersiella hyresgäster – varav många inom offentlig verksamhet – och hyreskontrakt med jämn förfallostruktur.

Sammantaget innebär det att Diös är ett intressant företag för dem som söker exponering mot fastigheter med låg risk, en profil som blivit alltmer intressant för en växande grupp placerare under de senaste åren.

Det nya – och större – fastighetsbolaget Diös skapar många möjligheter, men medför också att vi har utmaningar att ta oss an. En sådan viktig utmaning är att ytterligare öka uthyrningsgraden i vårt bestånd. Vårt kortsiktiga mål är att nå 90 procents genomsnittlig uthyrningsgrad för kommersiella fastigheter, vilket det större och bredare innehavet skapar goda förutsättningar för.

ANSVAR FÖR SAMHÄLLSUTVECKLINGEN

En ökad uthyrningsgrad är den enskilt mest betydelsefulla faktorn för att förbättra resultatet, men också på kostnadssidan finns stor förbättringspotential. En betydande del av driftbudgeten utgörs av uppvärmningskostnader. Vår målsättning att årligen sänka energiförbrukningen med 5 procent får därför stor inverkan på lönsamheten.

Minskad energiförbrukning, och därmed sänkta koldioxidutsläpp, är en central del av Diös hållbarhetsarbete. Men vår syn på hållbarhet är betydligt bredare och mer mångfacetterad än så. Som stor, och på vissa orter dominerande, fastighetsägare ser vi det som vår skyldighet att vara med och ta ansvar för samhällsutvecklingen i ett större perspektiv. Vår ambition är att hållbarhetstänkandet ska genomsyra hela Diös verksamhet och vara en naturlig del i alla våra värdeskapande processer. Det är vår övertygelse att kunderna i en växande utsträckning kommer att efterfråga lokaler med höga miljö- och klimatomständigheter, och att fokus på dessa frågor även kommer att innebära fördelar i konkurrensen om hyresgästerna.

TILLSAMMANS ÄR VI STARKA

Den stora utmaningen under 2012 är att två bolag skall bli ett, med ett gemensamt varumärke och gemensamma mål. Parallellt med den löpande verksamheten genomförs en översyn och implementering av strukturer, policyer och tekniska systemlösningar. För våra medarbetare innebär den större organisationen också ökade möjligheter till specialisering och kompetensutveckling.

ÅRET I KORTHET 2011

ÅRETS INTÄKTER UPPGICK TILL

601,4 MKR (499,2)

DRIFTÖVERSKOTTET UPPGICK TILL

327,3 MKR (285,6)

FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL

132,4 MKR (128,3)

EGET KAPITAL PER AKTIE UPPGICK TILL

36,46 KR (40,63)

STYRELSEN FÖRESLÅR EN UTDELNING OM

1,10 KR PER AKTIE (1,75)

FASTIGHETSFÖRÄRV GENOMFÖRDES FÖR

6 173 MKR (1 092)

FÖRÄRV TOTALT 5 843 MKR

- » Diös tecknade per den 22 september 2011 avtal om förvärv av Norrvidden AB. Rörelseförvärvet har skett till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdkr. Tillträdet skedde den 30 december 2011.
- » Den 1 december 2011, förvärvades fastigheten Logen 6 i Östersund. Förvärvspriset uppgick till 43 Mkr.

FÖRSÄLJNING TOTALT 136 MKR

- » Den 2 mars 2011 såldes Anläggaren 1 i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 6,0 Mkr.
- » Den 7 mars 2011 såldes Kyrkåkern 8 i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 8,5 Mkr.
- » Den 1 april 2011 såldes åtta stycken fastigheter i Piteå. Försäljningen genomfördes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 64,2 Mkr.
- » Den 18 augusti 2011 såldes projektfastigheten Norr 44:1 i Gävle. Försäljningspriset, inkl. upparbetade projektkostnader, uppgick till totalt 40 Mkr.
- » Den 31 augusti 2011 såldes Solögat 12 i Östersund. Försäljningspriset uppgick till 17,5 Mkr.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde Diös att den 18 januari 2012 räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen genom att ingå ett 5-årigt ränteswapavtal. Den totala räntesäkringen omfattar drygt 50 procent av utestående lånevolym.

Ny ledningsgrupp för det sammanslagna bolaget Diös och Norrvidden offentliggjordes den 20 januari 2012 och består av följande representanter.

- » Christer Sundin, Verkställande Direktör
- » Rolf Larsson, Ekonomi & Finanschef
- » Hans Axelsson, Chef Affärsutveckling
- » Bo Tjällden, Marknadsområdeschef Västernorrland
- » Anders Hedström, Marknadsområdeschef Gävleborg

Fastighetsförsäljningar

- » Den 1 februari 2012 såldes Kanonen 1 i Sundsvall. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- » Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1 i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 11 Mkr.
- » Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.



Fryshuset 2, Nya Hamngatan 12, Sundsvall

ÅRET I KORTHET

– ETT STÖRRE OCH STARKARE DIÖS

Q1

ÖKAT FÖRVALTNINGSRESULTAT

- » En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 31 mars 2011 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 1,4 procent, motsvarande 71,3 Mkr (7,4). Under perioden såldes två fastigheter med en realiserad värdeförändring om 5,7 Mkr
- » Hyresintäkter för första kvartalet ökade till 148,1 Mkr (118,3) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,0 procent (91,0).
- » Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5,6 Mkr (2,5) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler
- » Totala fastighetskostnader uppgick till 77,0 Mkr (57,4). Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,8 Mkr (1,2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats till hyresgäster.

Q2

FORTSATT POSITIV TREND

- » En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 30 juni 2011 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 0,5 procent, motsvarande 25,3 Mkr (35,3). Under perioden såldes åtta fastigheter med en realiserad värdeförändring om 3,9 Mkr
- » Hyresintäkter för andra kvartalet ökade till 148,1 Mkr (114,5) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,0 procent (91,8).
- » Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,4 Mkr (2,6) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- » Totala fastighetskostnader uppgick till 55,5 Mkr (46,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,7 Mkr (1,7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats till hyresgäster.

Q3

STABIL NIVÅ PÅ FASTIGHETSVÄRDET

- » En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 30 september 2011 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 0,4 procent, motsvarande 27,0 Mkr (13,5). Under perioden såldes två fastigheter med en realiserad värdeförändring om 27,0 Mkr
- » Hyresintäkter för tredje kvartalet ökade till 144,1 Mkr (120,8) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,3 procent (89,0).
- » Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,9 Mkr (3,0) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- » Totala fastighetskostnader uppgick till 61,6 Mkr (45,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,1 Mkr (1,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats till hyresgäster.

Q4

ETT STÖRRE OCH STARKARE DIÖS

- » En värdering av fastighetsbeståndet baserad på förhållandena per 31 december 2011 utfördes. Värderingen visade en uppgång om cirka 1,0 procent, motsvarande 51,6 Mkr (107,0).
- » Hyresintäkter för fjärde kvartalet ökade till 145,9 Mkr (132,4) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,3 procent (90,5).
- » Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 3,9 Mkr (5,2) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- » Totala fastighetskostnader uppgick till 80,0 Mkr (64,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,3 Mkr (2,3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats till hyresgäster.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2011	2010	2009	2008	2007
Årets resultat, Mkr	177	234	106	-138	139
Förvaltningsresultat, Mkr	132	128	131	94	95
Hyresintäkter, Mkr	587	486	463	453	352
Driftöverskott, Mkr	327	286	273	260	198
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	175	163	-53	-234	36
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,6	90,5	90,4	90,8	92,6
Resultat per aktie, kr	4,58	6,74	3,06	-3,82	4,26
Eget kapital per aktie, kr	36,46	40,63	33,99	31,81	40,31
Utdelning per aktie, kr	1,10 ¹⁾	1,75	1,75	1,40	1,40

¹⁾ Styrelsens förslag



Normalm 1:24, Universitetsallén 32, Sundsvall

FÖRVÄRVET AV NORRVIDDEN

– NORRLANDS STÖRSTA PRIVATÄGDA FASTIGHETSBOLAG

2011 genomförde Diös årets största svenska fastighetsaffär. Förvärvet av Norrvidden, som ägde rum den 30 december, präglade en stor del av året som gick för bolaget.

Diös är nu norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag, ett tydligt steg i linje med bolagets tillväxtambition och vision. Affären stärker bolagets närvaro på flera prioriterade orter.

Norrviddens fastighetsbestånd – omfattande 254 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 827 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 774 Mkr – har sin tyngdpunkt i orterna Sundsvall, Umeå, Luleå, Gävle och Östersund. Dessa stärker och kompletterar Diös tidigare bestånd. Genom förvärvet får Diös ett stort antal centralt belägna kommersiella fastigheter inklusive fyra välkända citygallerior. Som en större aktör med en bredare kundbas och ökade resurser har Diös större potential att etablera en mer specialiserad och effektiv organisation, och därmed skapa värde för kunder och aktieägare.

Förvärvet genomfördes till en bedömd direktavkastning, före fastighetsadministration, om cirka 7 procent. På två års sikt väntas samordningsvinster i form av kostnads- och intäkts synergier öka intjäningen med cirka 50 Mkr/år.

För att säkerställa förvärvets finansiering föreslog Diös styrelse att genomföra en emission

med företrädesrätt för Diös aktieägare. Förslaget godkändes av den extrastämma som hölls den 28 oktober 2011, och samtliga registrerade aktieägare i Diös gavs teckningsrätt att teckna en ny aktie för varje innehavd aktie. Teckningskursen fastställdes till 30 kr/aktie, vilket tillförde Diös cirka 1 120 Mkr i nytt kapital, före avdrag för emissionskostnader.

Förvärvet finansierades också genom refinansiering av nya fastighetskrediter om cirka 4 480 Mkr. Fastighetskrediterna har en genomsnittlig kapitalbildning om 4,6 år. I samband med förvärvet förhandlade Diös även om övriga kreditavtal. Detta resulterade i en för bolaget genomsnittlig kapitalbildning om 3,9 år.

Per 31 december är Diös norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag, med ett fastighetsbestånd på 385 fastigheter, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 11,6 Mdr och ett hyresvärde om cirka 1,4 Mdr. Ett större borsvärde förväntas öka intresset för bolaget under de närmaste åren – såväl nationellt som internationellt. Förvärvet av Norrvidden påverka inte Diös finansiella mål och utdelningspolicy.

PROFORMA- REDOVISNING

Proformaresultaträkningen har upprättats för att åskådliggöra Diös-koncernen efter förvärvet av Norrvidden. Resultaträkningen är inte fullständigt konsoliderad utan är enbart en sammanslagning av Diös respektive Norrviddens resultaträkningar. I Norrviddens resultaträkning redovisas inga effekter från verkligt värdeförändringar, därutöver har avskrivningar samt nedskrivningar avseende fastigheter exkluderats.

Finansiell information för perioden 1 januari – 31 december 2011 avseende Diös är upprättad i enlighet med IFRS, motsvarande information avseende Norrvidden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Diös har genomfört en analys avseende väsentliga skillnader mellan Norrviddens redovisningsprinciper och IFRS, Diös bedömning är att det inte föreligger några väsentliga skillnader som medför väsentliga effekter på Proformaresultaträkningen förutom avseende värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

PROFORMARESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN JANUARI–DECEMBER 2011

Tkr	Diös	Norrvidden	Proforma Diös
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	601,4	702,1	1 303,5
Fastighetskostnader	–274,1	–340,4	–614,5
Driftöverskott	327,3	361,7	689,0
Avskrivning inventarier	–1,6	–2,3	–3,9
Central administration	–35,5	–34,2	–69,7
Transaktionskostnader	–13,5	–	–13,5
Värdeförändring fastigheter	206,9	–	206,9
Rörelseresultat	483,5	325,2	808,7
Värdeförändring räntederivat	–88,2	–	–88,2
Finansnetto	–144,2	–179,0	–323,2
Resultat före skatt	251,1	146,2	397,3

BALANSRÄKNING

Tkr	31 December 2011
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	11 562,2
Övriga anläggningstillgångar	32,8
Kortfristiga fordringar	180,1
Likvida medel	103,8
SUMMA TILLGÅNGAR	11 878,9
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	555,8
Räntebärande skulder	8 000,3
Icke räntebärande skulder	598,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 878,9
Nyckeltal	
Avkastning på eget kapital, %	15,5
Soliditet, %	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	53,5

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hysesvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkt, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Dalarna	45	267 910	2 293	8 558	273	1 018	92	251
Gävleborg	52	253 509	1 644	6 485	211	831	87	183
Västernorrland	93	332 693	2 404	7 227	332	997	85	280
Jämtland	129	344 359	2 645	7 682	316	916	89	282
Västerbotten	46	180 736	1 245	6 890	159	879	93	148
Norrbottnen	20	137 343	1 331	9 688	160	1 168	89	143
TOTALT DIÖS	385	1 516 549	11 562	7 624	1 450	956	89	1 289

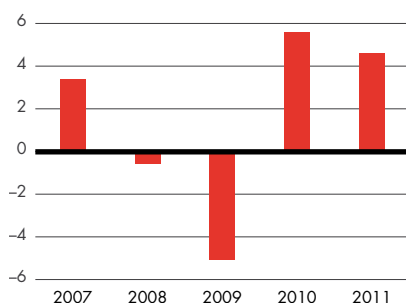


Gästgivaren 3,6, Hamngatan/Prästgatan, Östersund

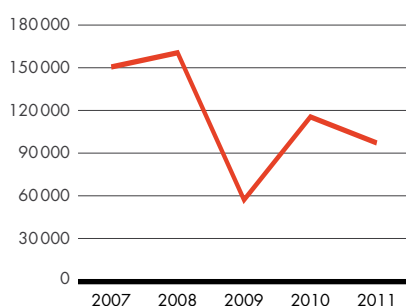
STABIL MARKNAD I NORRLAND

En stabil basindustri, ett ökande antal högskolor och en stark turismsektor gör att den norrländska ekonomin står på en stadig grund vilket skapar goda framtidsutsikter för fastighetsbranchen i Norra Sverige.

BNP (%)



BNP ökade med 4,6 procent under 2011. Under 2012 spås en mer måttlig ökning på 1,3 procent.

TRANSAKTIONSVOLYMER PÅ
FASTIGHETSMARKNADEN (Mkr)

Efter den starka återhämtningen 2010 sjönk transaktionsvolymerna under 2011, till 97,1 miljarder kronor.

Sverige har haft en starkare återhämtning än övriga EU efter finanskrisen tack vare stabila statsfinanser. Den höga tillväxten under 2010 fortsatte under större delen av 2011 med exportsektorn som draglok. BNP ökade med 4,6 procent under året samtidigt som arbetslösheten minskade från 8,4 procent till 7,5 procent.

I spåren av den finansiella oron i euroländerna bromsade utvecklingen in under slutet av året. Följden blev volatila börskurser och en mer återhållen konsumtion bland hushållen. Det kärvarare läget påverkade även fastighetsmarknaden med hårdare kreditvillkor och därmed tuffare finansieringsklimat för investerare. Fastighetsmarknaden inleddes dock starkt under 2011, men den totala transaktionsvolymen sjönk från 110 miljarder till 97 miljarder kronor, en minskning med 12 procent sedan 2010.

Det finns fortfarande ett stort intresse för fastighetsinvesteringar från svenska och norska institutioner, bland annat som en konsekvens av de låga avkastningarna på räntemarknaden. Totalavkastningarna på fastighetsmarknaden (direktavkastning och värdeförändring) ökade under 2010 och var drygt 10 procent i genomsnitt, och även under 2011 har de noterade fastighetsbolagen redovisat en positiv värdeutveckling på sina fastigheter.

Transaktionerna på fastighetsmarknaden är koncentrerade till storstadsregionerna, men under de senaste åren har intresset ökat för fastigheter i mindre städer och regionstäder,

där investerarna lockas av den låga volatiliteten. Årets största fastighetstransaktion i Sverige var Diös köp av Norrvidden.

STARKAST UTVECKLING I REGIONSTÄDERNA

Konjunkturen i norra Sverige har i stora drag följt utvecklingen i övriga landet med en liten tillbakagång i slutet av året. Framför allt massa-, pappers- och trävaruindustrierna har känt av en svagare efterfrågan, medan verkstadsindustrin liksom järn och stål stått emot betydligt bättre och i vissa fall stärkt positionerna. Inom uppdragsindustrin och it-sektorn har det varit en fortsatt stark konjunktur, medan handelssektorn backade något. Norrbotten och Västerbotten hade den starkaste utvecklingen, medan Väster-norrland haft ett lite tuffare år.

Regionstäderna står för den starkaste utvecklingen. Så har det även varit historiskt – befolkningsutvecklingen i regionstäderna har ökat successivt med runt 0,4 procent under de senaste åren, vilket kan jämföras med riket som helhet som ligger på 0,2 procent (exklusive storstadsregionerna). Även löne- och sysselsättningsutvecklingen är betydligt starkare i regionstäderna än i övriga delar av regionerna.

STABILA DRIVKRAFTER I NORRA SVERIGE

Den stabila ekonomiska utvecklingen i de nordliga regionstäderna styrs av ett antal olika drivkrafter.

» En stabil basindustri – stål, trä och gruvor.



Abborren 11, Storgatan/Skomakargatan, Luleå

- » Ett växande högskole- och universitetsväsende.
- » En stark turismsektor.

BASINDUSTRIN – EN REGIONAL MOTOR

Den svenska basindustrin är en nyckelfaktor för svensk ekonomi och den viktigaste motorn för många regioner i norra Sverige. Skogs-, gruv- och stålindustrin är moderna och konkurrenskraftiga industrisektorer i internationell toppklass. I Sverige är, direkt och indirekt, cirka 400 000 personer sysselsatta inom basindustrierna, varav en stor del i norra Sverige.

Sverige är till exempel världens näst största exportör av papper, pappersmassa och sågade trävaror med ett totalt produktionsvärde på 215 miljarder kronor per år. Sverige är också världsledande inom specialståltillverkning samt EU:s ledande malmproducent. Under 2011 investerade de svenska basindustrierna i norra Sverige 16 miljarder kronor i maskiner och byggnader, vilket genererar sysselsättning och regional tillväxt. Ett exempel är gruvbolaget Bolidens satsningar utanför Skellefteå. I slutet av 2011 invigdes Rönnskärsverket, en investering på 1,3 miljarder kronor som gjort Boliden till världsledande inom återvinning av elektroniskt avfall.

Under de senaste åren har intresset ökat för fastigheter i mindre städer och regionstäder, där investerarna lockas av den låga volatiliteten i hyresnivåer och värderingar.

HÖGSKOLANS TILLVÄXT

Under de senaste decennierna har Sverige satsat stort på regionala högskolor och universitet. I slutet av 70-talet grundades Högskolan i Dalarna och Högskolan i Gävle och 1993 startade Mittuniversitetet (först som Mitthögskolan) som kompletterade Umeå universitet och Luleå Tekniska Universitet. I dag har de regionala universiteten och högskolorna i norra Sverige cirka 7 000 anställda och drygt 60 000 studenter i avancerade och differentierade forskningsmiljöer.

Universiteten och högskolorna har skapat ett ekonomiskt uppsving i alla regioner.

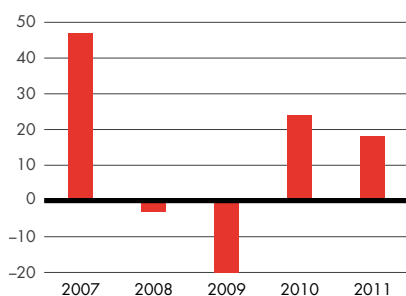
Det finns ett tydligt samband mellan tillgång på högutbildade och ökning av expansiva näringar och företagsetableringar. Både Umeås





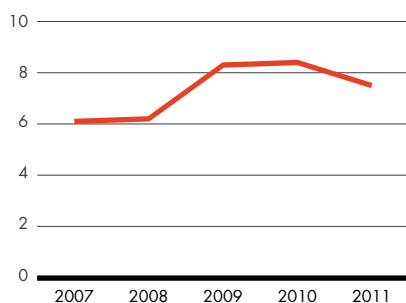
Åre Prästbord 1:76, Årevägen 78, Åre

KONJUNKTURINDEX FÖR NORRLAND



En normalkonjunktur ligger i intervallet -15 till 15. (Siffrorna är baserade på företagens egna konjunkturbedömningar.)

ARBETSLÖSHET (%)



Arbetslösheten sjönk tillbaka från 8,4 till 7,5 procent. För 2012 väntas arbetslösheten ligga kvar på samma nivåer.

och Luleås arbetsmarknadsregioner ligger bland de fem främsta i Sverige när det gäller andelen anställda i näringslivet med eftergymnasial utbildning: i Umeå 45 procent och Luleå drygt 35 procent.

Luleå Tekniska Universitet är ett tydligt exempel på en tillväxtmotor. I anslutning till universitetet finns forskningsbyn Aurorum Science Park – en samlingsplats för teknikföretag i framkant. Här finns 80 företag med drygt 1 000 anställda i en innovationsrik miljö. Forskningsklustret i Luleå lockar även internationella investerare. Under 2011 tecknade it-företaget Facebook avtal om att bygga tre nya serverhallar (90 000 kvadratmeter) i anslutning till forskningsbyn – en investering på totalt 800 miljoner kronor som ska stå klar 2014.

VÄXANDE TURISMSEKTOR

Turistnäringen är en annan viktig faktor som stärker utvecklingen i norra Sverige. Omsättningen i den svenska turistindustrin ökade från 150 till 254 miljarder kronor mellan 2000 till 2010 (i löpande priser) och sysselsätter för närvarande 162 000 personer.

Flera av de nordliga länen är starka turistmagneter. Den vackra naturen, sport- och rekreationsmöjligheterna och den ofta unika kulturen är stadiga lockbeten för såväl svenska som internationella turister.

Av de nordliga länen ligger Dalarna trea i

Sverige med 5,4 miljoner gästnätter medan Jämtland hamnar på femte plats med drygt 2 miljoner gästnätter. Räknar man med logiintäkter per capita hamnar Jämtland på andra plats (efter Gotland) med cirka 3 200 kronor per invånare.

Ett av de stora dragplåstren i Jämtland är fjällanläggningarna i Åre/Duved med drygt 1 miljon besök per år. Även Östersund satsar mycket på turism- och upplevelseindustrin och blev bland annat utnämnd till Matlandets huvudstad 2011.

INFRASTRUKTURENS BETYDELSE

Utvecklingen i Norrlandsläna har blivit alltmer koncentrerad till regionstäderna med tydliga flytt- och pendlingsströmmar från inlandet till kusten. En viktig faktor bakom den ökade rörligheten är den utvecklade infrastrukturen: bättre vägnät och utbyggd kollektivtrafik gynnar den regionala utvecklingen.

Botniabanan mellan Kramfors och Umeå har medfört snabbare pendlingstider i regionen. Nu finns även planer på en förlängning till Luleå, på 27 mil – den så kallade Norrbottniabanan, som skulle öka rörligheten ytterligare. Inga beslut är dock tagna ännu.

I vägnätet pågår omdragningen av E4:an i Sundsvall med en ny bro över fjärden. En investering på cirka 4 miljarder som ska stå klar 2015, och som kan ge betydande positiva effekter för hela regionen.

TVÅ BOLAG BLIR ETT

2011 *var ett historiskt år för Diös. Den 30 december förvärvade vi Norrvidden och blev därmed norra Sverige största privatägda fastighetsbolag. Med en väsentligt större organisation, större resurser och finansiella muskler har vi nått nya dimensioner.*

2012 *blir året då vi fokuserar på att integrera de två bolagen i en ny stark helhet. När 2012 är till ända ska vi vara ett bolag med tydliga mål och gemensam kultur och framtidsvision. Detta ska uppnås samtidigt som vi har största affärsfokus i verskamheten.*

Förvärvet, som genomfördes den 30 december 2011, var årets största svenska fastighetsaffär. Affären innebär att Diös på många sätt blir ett nytt företag, vilket försvårar jämförelser bakåt. Resultaträkningen för Diös har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens

omslutning innefattar förvärvet. För att möjliggöra viss jämförelse och överblick har Diös i denna redovisning inkluderat en proforma-resultaträkning (se sid 8), som ett komplement till den faktiska resultaträkningen (se sid 54).



DRIVA KRAFTFULLT FRAMÅT

Diös är ett renodlat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter på en marknad som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Bolaget grundades 2005 har sedan dess vuxit till norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag.

Vårt varumärke är det vi förmedlar till marknaden i kombination med hur omvärlden uppfattar oss och hur väl vi motsvarar marknadens förväntningar.

Varumärket ska förmedla det som är utmärkande för Diös som företag. Våra kärnvärden beskriver det unika med Diös och den bild vi vill att omvärlden ska ha av oss.

VISION

Vi ska vara den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad.

MÅL

Vi ska ge bolagets aktieägare en långsiktig och stabil avkastning på eget kapital genom att skapa hög lönsamhet i verksamheten.

AFFÄRSIDÉ

Diös ska skapa värdetillväxt i bolaget genom att vara en aktiv fastighetsägare samt en engagerad partner med tydlig närvaro på våra orter.

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

Vi ska säkerställa tillväxt genom;

- » att professionellt jobba med affärsmodellen
- » att bygga ett starkt och tydligt varumärke
- » att jobba med människor för människor i en "winwin"-modell
- » att vara en aktiv part i samhällsutvecklingsfrågor på våra huvudorter

KÄRNVÄRDEN

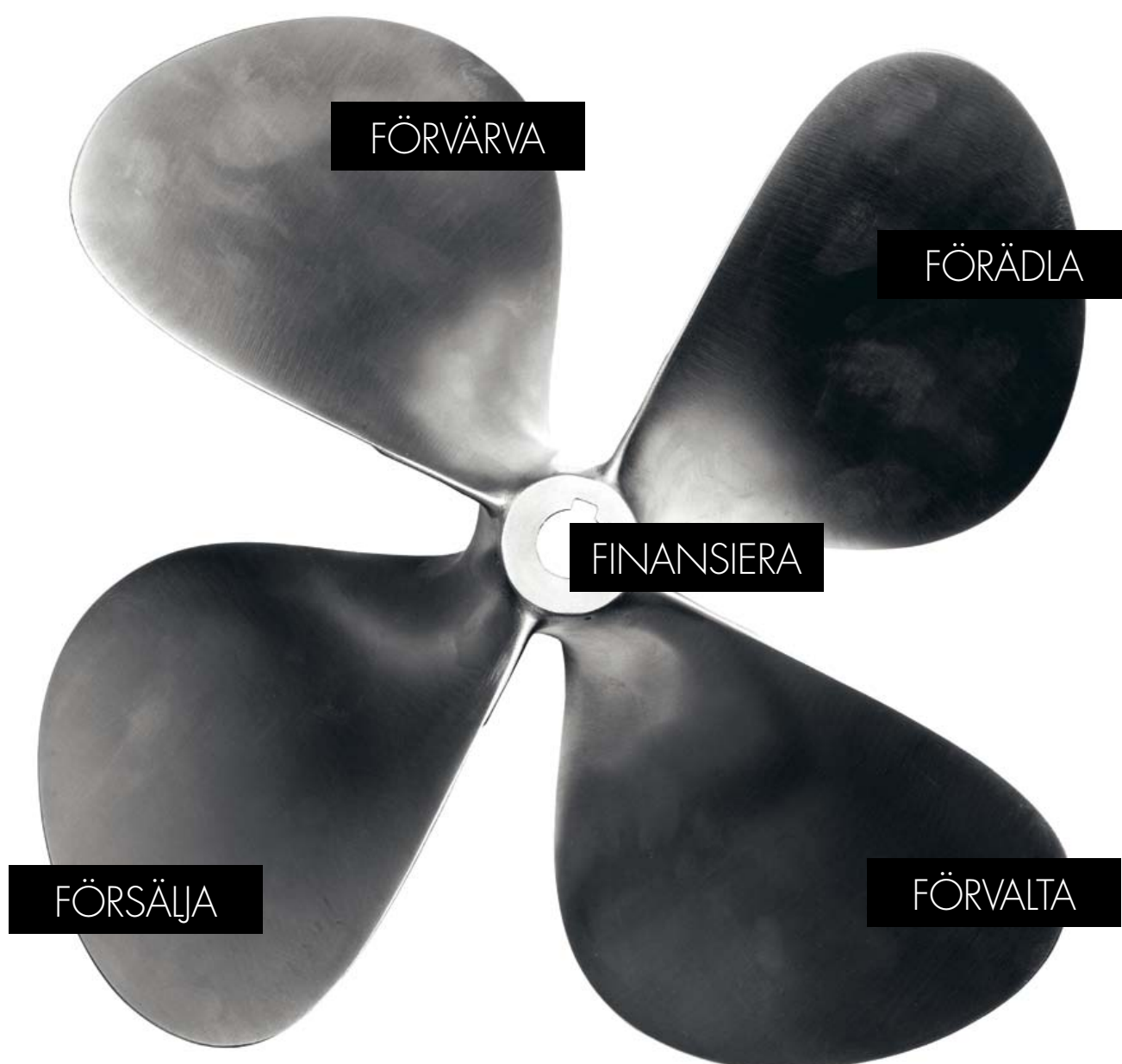
DYNAMISK
INNOVATIV
ÖPPEN
SERIÖS

DIÖS AFFÄRSMODELL ÄR EN DYNAMISK PROCESS SOM ÄR UPPBYGGD PÅ FEM STYCKEN F: FÖRVÄRV, FÖRÄDLING, FÖRVALTNING, FÖRSÄLJNING OCH FINANSIERING. VARJE F HAR SIN EGEN STRATEGI SAMTIDIGT SOM DE ÄR STARKT KOPPLADE TILL VARANDRA MED UTGÅNGSPUNKTEN ATT SKAPA LÅNGSIKTIGA VÄRDEN I FASTIGHETSPORTFÖLJEN. NAVET I PROCESSEN ÄR VÅRT FEMTE F, FINANSIERING.

 Propeller kommer av latinets 'propellere' som betyder 'driva kraftfullt framåt'.

Vi har valt att beskriva Diös affärsmodell i form av en propeller där varje blad bidrar till att driva kraftfullt framåt. Med utgång från vår affärsmodell har vi idag en stark position på utvalda tillväxtorter.

Läs mer om affärsmodellen på sidorna som följer.

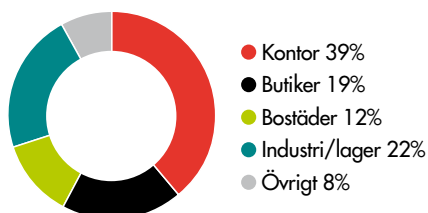




Rätten 1, Esplanaden/Kyrkgatan, Sundsvall

Som tillväxtbolag är och förblir förvärv av fastigheter en betydelsefull komponent för Diös affär.

STRUKTUR PÅ DIÖS FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2011:



En välbalanserad portfölj ger god riskspridning och skapar balans över konjunkturykeln.

FÖRVÄRVA ATTRAKTIVA FASTIGHETER

Förvärvet av Norrviddens hela fastighetsportfölj gjorde 2011 till ett transaktionsrikt år för Diös. När vi gick in i 2011 uppgick vår portfölj till ett värde av drygt 5,2 Mdr med en sammanlagd area om 699 670 kvm. Vid årets utgång uppgick värdet till cirka 11,6 Mdr, med en uthyrningsbar area om 1 516 549 kvm.

Våra fastigheter är belägna i 14 kommuner i norra Sverige, med indelningen Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Vår förvärvsstrategi bygger på att söka attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd i centrala lägen på prioriterade orter vilket minskar risker i fastighetsportföljen.

Genom förvärvet av Norrvidden har Diös fått en bredare portfölj, vilket har en positiv inverkan på vår framtida resultatutveckling och intjäningsförmåga.

GENOMFÖRDA FÖRVÄRV UNDER 2011

Datum	Typ	Antal fastigheter	Area, kvm	Fastighetsvärde, Mkr
2011-12-01	Logen 6	1	6 016	43
2011-12-30	Rörelseförvärv av Norrvidden ¹	254	827 590	6 130

¹ Verkligt värde på förvärvade fastigheter uppgick per avtalsdagen den 2011-09-22 till 5,8 Mdr.

FÖRÄDLA FÖR FRAMTIDA VÄRDEÖKNING

De fastigheter Diös förvärvar har god utvecklingspotential. Bolaget arbetar aktivt med att förädla den befintliga portföljen, för att hela tiden skapa mervärden för framtiden.

Under 2011 har Diös investerat sammanlagt 108 Mkr i om- och tillbyggnationer av befintliga fastigheter. Förädlingsarbetet grundar sig i analyser av förutsättningar och framtidspotential, för att fastställa vilken typ av fastigheter som kommer efterfrågas på respektive ort i framtiden. I detta arbete är kontakter och lokalkännedom av stor vikt. I arbetet med att säkra en framtida fastighetsstruktur arbetar Diös i nära samarbete med en rad kommuner, näringslivsrepresentanter, politiker och länsinvånare. Projektvolymen anpassas helt efter marknadens efterfrågan, vilket minimerar riskerna i projekten.

EXEMPEL PÅ NÅGRA FÖRÄDLINGSPROJEKT

Intagan 1, Borlänge

Kansliet 20, Falun

Tullen 10, Härmösand

Apollo 3, 7, 8, Sundsvall

Med ett väsentligt utökat fastighetsbestånd och hög förvärvsaktivitet under 2009–2011 står Diös idag redo att koncentrera sig extra på förädling under de kommande åren.



Kungsbäck 2:13, Nobelvägen 1, Gävle

FÖRVALTA GRUNDEN FÖR VÅR STRATEGI

Det är i huvudsak genom effektiv och hållbar förvaltning vi skapar det mervärde som gynnar såväl våra ägare som våra hyresgäster.

VID UTGÅNGEN AV 2011 ÄGDE DIÖS

385

FASTIGHETER

Sammanlagt ägde Diös vid årsskiftet 385 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 516 549 kvm. Vår fastighetsstruktur består av fyra huvudsegment; kontor, handel, bostäder och industri. Vakansgraden inom kontor och handel är normalt sett högre, och ligger historiskt på runt 10 procent. På våra tillväxtorter är vakansgraden på bostadssidan historiskt låg (runt 2,5 procent), med goda förutsättningar att stanna så. Diös förhållandevis höga uthyrningsgrad speglar också vårt attraktiva varumärke.

Diös strategi utgår från och bygger på långsiktiga hyresgästelationer genom en ekonomisk och tekniskt hållbar förvaltning och ett fokus på samarbete. Att vara en aktiv part på den lokala marknaden förutsätter ett lokalt engagemang och stor lokal marknadskännedom och närvaro, varför vi har byggt upp en decentraliserad förvaltningsorganisation med stark lokal förankring. Våra kundansvariga verkar alltid från lokalkontoren. För att säkerställa en god relation med hyresgästerna har Diös ambitionen att mäta ett Nöjd Kund Index (NKI). Brister som identifieras följs upp och rättas till.

Uthyrningsgrad är ett viktigt nyckeltal för Diös, som ger stort genomslag på vårt resultat. Målet är att inom en 3 årsperiod komma upp till 93 procent. Ett annat viktigt mål är att optimera driftkostnaderna.

I förvaltningsarbetet blir hållbarhet en allt viktigare komponent. Läs mer om Diös hållbarhetsarbete på sid. 42-45.



Mörviken 2:102, Sankt Olavs väg 33, 37, Åre



Säld fastighet, Norr 44:1, Kyrkogatan/Hattmakargatan, Gävle

FÖRSÄLJA FÖR ATT GÅ VIDARE

Diös strategi är att äga fastigheter i attraktiva A-lägen som säkerställer möjligheten att avyttra fastigheter med god vinst.

Vår affärsmodell har stort fokus på förädling och förvaltning av fastigheter. Vi skapar och bygger värden i vårt bestånd. Men i alla våra fastighetsrelationer kommer en punkt när vi inte längre är rätt ägare. Försäljning är en vital del för att säkerställa vårt framtidskridande och vår utveckling, och kunna verkställa nya tillväxtprojekt.

Under 2011 har Diös avyttrat fastigheter till ett köpeskilling om 136,2 Mkr. Likviditeten på den norrländska fastighetsmarknaden är generellt sett lägre än likviditeten i exempelvis Stockholmsregionen. Med Diös strategi att satsa på attraktiva A-lägen och den generella bostadsbristen på tillväxtorterna i Norrland, har bolaget aldrig haft svårigheter att sälja till god vinst.

GENOMFÖRDA FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2011

Datum	Antal	Ort	Area, kvm	Köpeskilling, Mkr
2011-03-02	1	Skellefteå	1 733	6,0
2011-03-07	1	Borlänge	2 231	8,5
2011-04-01	8	Piteå	11 406	64,2
2011-08-18	1	Gävle	5 144	40,0
2011-08-31	1	Östersund	2 024	17,5

Under året har Diös genomfört försäljningar av 12 fastigheter, till ett sammanlagt försäljningspris om 136,2 Mkr.



Verksamhet behöver finansieras, och som fastighetsbolag hanterar Diös förhållandevis stora belopp. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att utveckla verksamheten.

FINANSIERA VERKSAMHETENS MOTOR

Diös finansiering och hantering av finansiella risker sköts enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För att skapa effektivitet och kvalitetskontroll är vår finansiella verksamhet koncentrerad till moderbolaget. Inom moderbolaget finns vår finansfunktion, som fungerar som en internbank med ansvar för koncernens finanser.

Målen är tydliga: en kapitalstruktur med en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger. Vi ska minimera våra ränte- och kreditrisker, för att säkerställa behovet av likviditet och långsiktig finansiering av vår verksamhet.

Den 30 december 2011 genomfördes förvärvet av Norrvidden. Affären finansierades huvudsakligen genom en fullt garanterad nyemission om cirka 1,1 Mdr samt genom upptagande av nya fastighetskrediter om cirka 4,5 Mdr. Nyemissionen ökade antalet aktier i Diös med totalt 37 364 567. Per 31 december 2011 har Diös därmed ett sammanlagt aktiekapital på 149 457 668 SEK (74 728 534 SEK).

DIÖS PER 31 DECEMBER 2011:

Koncernens räntebärande skulder: 8 000,3 Mkr (3 637,5)

Årlig genomsnittlig ränta: 4,09 procent (3,06) exkl. lånelöften och 4,10 procent (3,07) inkl. lånelöften

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid: 3,9 år (4,1)

Värde derivatinstrument: 2 600,0 Mkr (1 300,0)

Derivatinstrumentens genomsnittliga löptid: 5,0 år (3,1)

Årlig genomsnittsränta inklusive effekter av derivatinstrument: 4,20 procent (3,80) exklusive lånelöften och 4,21 procent (3,81) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2011 skulle innebära att räntekostnaden, exkl. effekt av derivatinstrument, ökar med 81 Mkr på årsbasis (37).

Värde på uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet: 9 321 Mkr (4 183)

FINANSIERING

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

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

Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt penninghantering. För att möjliggöra nettohantering av betalningsflödena, arbetar finansfunktionen med ett koncernövergripande kontosystem.

För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

FINANSPOLICYNS MÅL ÄR ATT:

- » uppnå en kapitalstruktur med en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger
- » minimera ränte- och kreditrisker
- » säkerställa behovet av likviditet och långsiktig finansiering

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden. Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och fattar beslut om eventuella förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen på de finansiella marknaderna. Bedömer bolaget att en förändring skall ske rörande borgensåtaganden och garantier samt

limiter för dessa, skall beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall skall besluten förankras i bolagets styrelse innan dessa verkställs.

Läs mer om Diös riskhantering på sid. 41–43, och i bolagsstyrningsrapporten på sid. 76–79.

KAPITALSTRUKTUR

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2011 till 11 878 921 Tkr (5 368 698).

Dessa finansierades genom dels eget kapital om 2 724 470 Tkr (1 518 266) dels skulder om 9 154 451 Tkr (3 850 432) varav 8 000 347 Tkr (3 637 348) var räntebärande.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

För att begränsa finansieringsrisken är Diös policy, att den genomsnittliga återstående

löptiden på räntebärande skulder, skall uppgå till mellan två och fyra år samt att lånens förfallostruktur skall vara jämnt fördelad över tid. Diös skall även arbeta med bindande kreditlöften som skall ha en jämn förfallostruktur för att minska risken vid omförhandling. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2011 uppgick till 8 000 347 Tkr (3 637 348) med en årlig genomsnittsränta på 4,09 procent (3,06) exklusive lånelöften och 4,10 procent (3,07) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3 månader (2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (4,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 600 000 Tkr (1 300 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 5,0 år (3,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,20 procent (3,80) exklusive lånelöften och 4,21 procent (3,81) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2011 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 81 115 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2011 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,54 procent.

PANTBREV

Uttagna pantbrev i Diös fastighetsbestånd per den 31 december 2011 uppgick till 9 321 Mkr (4 183).

FINANSPOLICY

Finansiella nyckeltal	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75%	69,2%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	1,9 ggr
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	2–4 år	1,1 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	160 966 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25%	22,9%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR – PER DEN 31 DECEMBER

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Tkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Tkr	Utnyttjat, Tkr
2012	8 000 347	4,09	-	-
2013	-	-	936 000	892 717
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525 313	3 407 630
2016	-	-	3 700 000	3 700 000
TOTALT	8 000 347	4,09	8 161 313	8 000 347



6 STARKA REGIONER

GÄVLEBORG DALARNA VÄSTERNORRLAND JÄMTLAND VÄSTERBOTTEN NORRBOTTEN



SID 25



SID 27



SID 29



SID 31



SID 33

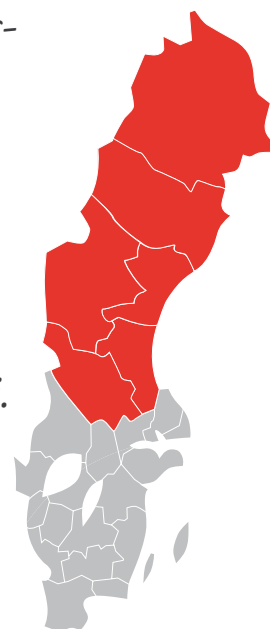


SID 35

Efter förvärvet av Norrvidden är Diös indelat i sex marknadsområden: Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

Den tidigare Ortsindelningen har ersatts med en tydligare och mer samlad organisation. Fastighetsbeståndet har utökats till fler kommuner, men samtidigt utgör de centrala regionstäderna den självklara tyngdpunkten i Diös fastighetsportfölj.

Varje region har olika styrkor och marknadsfördelar. På följande sidor presenterar vi varje marknadsområde och ger några exempel på Diös kunder och samarbetspartners.



Gävle

LOGISTISKT NAV I REGIONEN

Med sin strategiska placering har Gävle alltid varit en stark handelsstad. Närheten till Stockholm, bra väg- och järnvägsförbindelser och ostkustens största djuphamn har medfört att staden utvecklats till ett logistiskt centrum i regionen.

Gävleregionen har även en lång industritradition med företag som Korsnäs och Sandvik. 2010 lade dock Ericsson ned sin anläggning i Gävle med vakanta industrilokaler som följd. Nu satsar Gävle på nya branscher inom näringslivet, till exempel geografiska informationssystem, förnybar energi och logistik. En viktig kraft i utvecklingen är Högskolan i Gävle, med sina drygt 14 500 studenter, som främst har profilerat sig inom byggmiljö- och hälsofrågor.

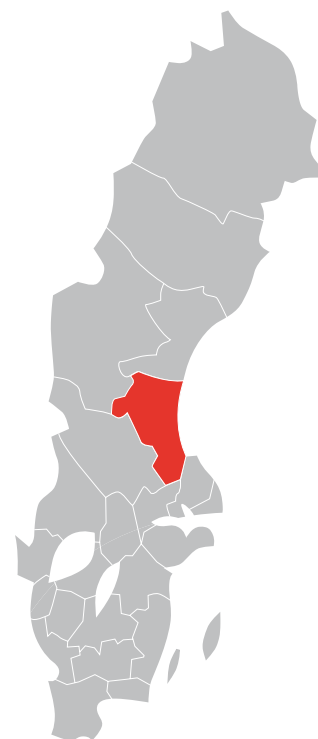
Gävle har en positiv befolkningsutveckling, vilket har

lett till ett ökat intresse för att bygga bostäder, både från kommunen och privata aktörer. Ett exempel är den nya stadsdelen Gävle Strand, vackert belägen vid Gävleåns mynning, där 1 200 nya bostäder är under uppbyggnad.

Hyresmarknaden i Gävle ser god ut, med ökad efterfrågan på kontor i centrumläget och stabila hyresnivåer för butikslokaler och industrier.

Diös har efter förvärvet av Norrvidden fördubblat sitt fastighetsbestånd i Gävle, varav merparten är koncentrerat till stadskärnan. Här ingår bland annat gallerian Flanör och affärshuset Konvaljen. Diös har även en stor andel industrifastigheter belägna på Näringen och Sörby Urfjäll i Gävle.

I marknadsområdet ingår även fyra fastigheter i Ljusdal och fyra fastigheter i Söderhamn.



KOMMUNFAKTA

	Gävle	Riket
Invånare	95 428	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	6,0	4,7
Sysselsättningsgrad, %	74,8	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	36,3	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

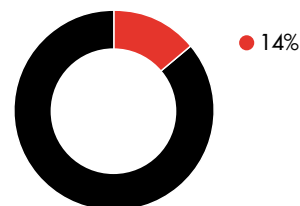
Företag	Antal anställda
Gävle kommun	8 325
Landstinget Gävleborg	3 525
Korsnäs	975
Ericsson	875
Lantmäteriet	875

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2011.

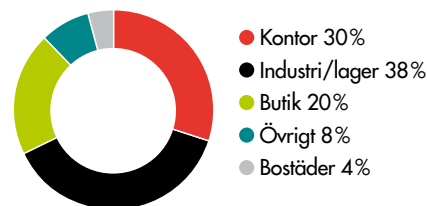
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 562
Hyresintäkter, Mkr	178

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





–Diös har anpassat vår lokal, både utvändigt och invändigt, säger Hans Södergren, vd på Leverera.nu.

"DIÖS FÖRSTÅR VÅR BRANSCH"

LEVERERA.NU

Startår: 1978 (som APB Budbilar).

Yta: 2 300 kvm.

Anställda: 50.

ÖVERGÅNGEN FRÅN budbilsfirma till gods företag har gått successivt för Gävle-företaget Leverera.nu. Företaget, som startade redan 1978 (under namnet APB Budbilar), har vuxit från 12 till 50 anställda under de senaste tio åren parallellt med att verksamheten breddats.

– Budbilsmarknaden har haft en vikande trend de sista 10–15 åren. Godset vi transporterar har blivit större i volym räknat. Därför har vi satsat mer på att leverera styckegods med större bilar, både lokalt och regionalt. Vid årsskiftet tog vi över Bussgods i Gävleborg för att bredda oss geografiskt, säger Hans Södergren som ägt Leverera.nu sedan 1987.

Företaget levererar allt från små paket till gods på tiotals ton – och med hjälp av samarbetspartner kan man leverera över hela landet nonstop. För att klara de allt större godsuppgifterna krävs bra lokaler. Hans Södergren var under hela 2011 på jakt efter nya, större lokaler, och på eftersommaren fick han syn på den tomma fastigheten på Västra vägen vid E4-infarten till Gävle.

– Jag hade sneplat på den tidigare men då var den för stor för oss. Men nu tog jag kontakt med Diös som anpassade lokalen för oss.

I början av december flyttade företaget in efter att ha skrivit på ett sexårigt kontrakt. Nu ser Hans Södergren ljus på framtiden trots

den tuffa konkurrensen. En faktor som talar för företaget är ju den växande e-handeln, som vuxit kraftigt under senare år.

– Det är en hårt konkurrensutsatt marknad. Men visst, vi är med i svallvågorna av den och kan vara med och hävda oss som alternativ till de stora drakarna.

Med breddade verksamhetsområden, en funktionell lokal på 2 300 kvadratmeter och åtta kajplatser står Leverera.nu väl rustat i konkurrensen:

– Nu återstår bara lite utvändigt arbete för att få mer uppställningsplats för våra bilar. Men vi har ett bra samarbete med Diös om det – de förstår vår bransch, säger Hans Södergren.

Tre stabila orter

TURISM OCH TRANSPORT DRIVER REGIONEN

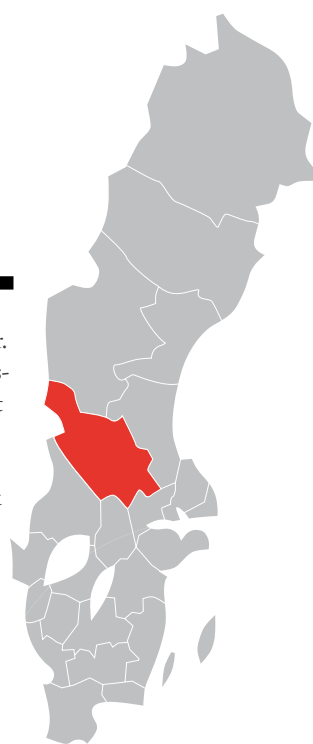
Dalarna är en mångfacetterad och expansiv region. Den industriella knutpunkten ligger i Borlänge med SSAB som största arbetsgivare. Men Borlänge har under de senaste decennierna, tack vare sitt strategiska läge, omvandlats till ett viktigt transport- och distributionscentrum. Både Trafikverket och Transportstyrelsen har sina huvudkontor här, vilket lockat hit många tjänsteföretag inom transportsektorn. Även handeln har en mycket stark position inom Borlänge och den väntas växa ytterligare i och med Ikeas kommande etablering.

Falun är länets administrativa och kulturella centrum med bland annat länsstyrelse, länsmuseum och länsteater. Men här finns även stora industrier, bland annat inom

papperssektorn. I Mora är det småföretagen som dominerar. Även turistindustrin är en viktig motor för orten. Vasaloppssvekan lockar varje år runt 60 000 svenskar till Mora, vilket genererar runt 200 miljoner kronor i intäkter till regionen.

Samtliga tre orter – Borlänge, Falun och Mora – kännetecknas av en stabil hyresmarknad med låga vakanser. Dock har butiksmarknaden i Borlänge haft ett lite tuffare läge på grund av den hårda konkurrensen.

De tre dalaorterna står totalt för en femtedel av Diös fastighetsvärde. I Borlänge finns 15 fastigheter, koncentrerade till stadskärnan. Även i Falun och Mora dominerar kontors- och butikslokaler i centrum. I marknadsområdet ingår även två fastigheter i Malung.



KOMMUNFAKTA

	Borlänge	Falun	Mora	Riket
Invånare	49 323	56 124	20 107	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	5,1	4,6	4,7	4,7
Sysselsättningsgrad, %	73,3	78,1	79,4	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	30,1	40,5	29,2	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

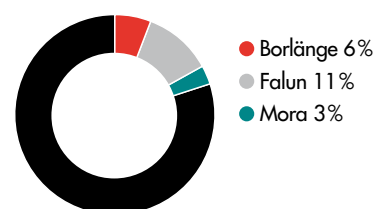
Borlänge	Antal anställda	Falun	Antal anställda	Mora	Antal anställda
Borlänge kommun	3 844	Falu kommun	4 625	Mora kommun	1 550
SSAB	2 160	Landstinget Dalarna	3 600	Landstinget Dalarna	1 000
Trafikverket	1 270	Arctic Paper Grycksbo	481	Ostnor	436
Stora Enso	810	Högskolan Dalarna	505	Wibe	159
Landstinget Dalarna	710	Länsstyrelsen	240	Mora of Sweden	112

Källa: Borlänge kommun, Falu kommun och Mora kommun.

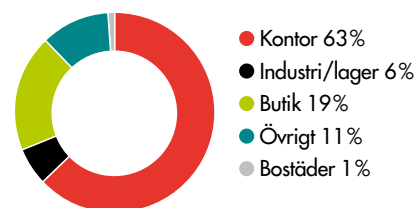
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

	Borlänge	Falun	Mora
Antal fastigheter	15	17	13
Area, kvm	98 707	108 690	60 513
Fastighetsvärde, Mkr	708	1 203	327
Hysesintäkter, Mkr	85	125	40

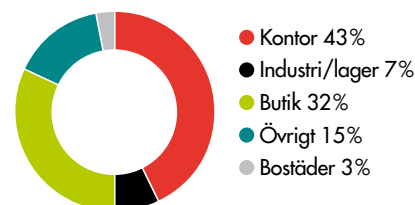
DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



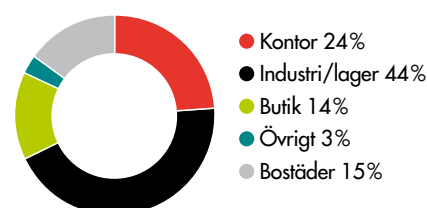
BORLÄNGES FÖRDELNING PER LOKALSLAG



FALUNS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



MORAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





– Genom en bra landskapsplanering kunde vi få in fler personer i Trafikverkets lokaler, säger Diös projektledare Henric Kindblom.

“VI HAR SÄNKT ENERGI-KOSTNADERNA”

TRAFIKVERKET'S HUVUDKONTOR

Antal medarbetare: 1 200 (Trafikverket totalt har 6 500 anställda).

Lokalyta: 32 430 kvm.

ALLTSEDAN VÄGVERKET etablerade sig 1978–79 i Borlänge har orten kommit att utvecklas till ett transport- och distributionscentrum. När Banverket bildades 1988 var det därför logiskt att lägga också detta i Borlänge. Följden har blivit att en rad tjänsteföretag inom transportsektorn växt fram på orten.

Den 1 april 2010 slogs de två verken ihop till en enhet – Trafikverket – som ansvarar för byggande, drift och underhåll av alla statliga vägar och järnvägar. Syftet var att integrera transportkedjorna på ett smidigare sätt och sätta resenären i fokus.

I samband med ihopslagningen blev det klart att Trafikverket flyttar in i Vägverkets

gamla lokaler i Intagan 1, som man hyrt av Diös sedan 2005. I och med att ett par av Vägverkets enheter bolagiserades och flyttade ut fick Banverkets personal plats i lokalerna.

– Genom en bra landskapsplanering och förtätning kunde vi få in fler personer. Tidigare satt man mycket mer utspritt, säger Henric Kindblom, projektledare på Diös.

I förädlingen av lokalen ingick även en omfattande genomgång av energisystemen. Till exempel har Diös installerat behovsstyrd ventilation i större delen av lokalerna.

– Vi har sänkt energikostnaderna med

runt 10 procent per år de senaste två åren, säger Henric Kindblom.

I kontraktet, som löper till 2016, ingick även att Diös tar över Pylonen, Sveriges vägmuseum, som Diös köpte för 12,5 miljoner kronor. Nu ska museet flytta till en annan plats medan museilokalerna troligen ska byggas om till konferenslokaler.

Trafikverket är Diös största kund och samarbetet är tätt.

– Vi träffas ett par gånger per vecka. Trafikverket är ju en av våra viktigaste kunder, så det handlar om att vårda relationerna. Vi har kontinuerligt nya projekt på gång här, konstaterar Henric Kindblom.

Sundsvall

HANDELSCENTRUM MED TILLVÄXT

Sundsvall är det självklara navet i Västernorrland. Den gamla skogsindustriestaden – som själv kallar sig Norrlands huvudstad – har under de senaste decennierna omvandlats till en handelsmetropol med IN gallerian och Birsta City som dragplåster för hela regionen. Utöver detta har staden även utvecklats till ett bank- och försäkringscentrum. Flera statliga myndigheter har sina huvudkontor i Sundsvall, till exempel CSN, Bolagsverket och Statens pensionsverk. Här finns också en rad tillväxtbolag inom till exempel fiberteknologi och digitala tjänster.

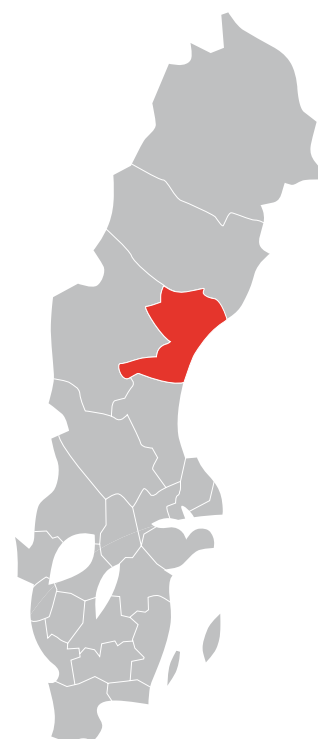
Sundsvall är även ett logistiskt nav i korsningen mellan E4 och E14, med goda järnvägsförbindelser och en betydande hamn. Omdragningen av E4:an med en ny

bro över fjärden påbörjades under 2011. Vägarbetet, som ska vara klart 2014, innebär ändrade förutsättningar för centrala Sundsvall med möjligheter till nybyggnation vid inre hamnen.

Hyresmarknaden för kontor bedöms som god med hög efterfrågan på centrala ytor.

Diös blir genom förvärvet av Norrvidden en av de största aktörerna inom kommersiella fastigheter i Sundsvall, inte minst genom IN gallerian. Totalt har Diös 93 fastigheter, varav merparten är kontors- och industrifastigheter.

I Västernorrlands marknadsområde har Diös även 36 fastigheter i Härnösand, två fastigheter i Sollefteå samt en fastighet vardera i Timrå och Ånge.



KOMMUNFAKTA

	Sundsvall	Riket
Invånare	96 113	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	5,2	4,7
Sysselsättningsgrad, %	77,6	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	36,7	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

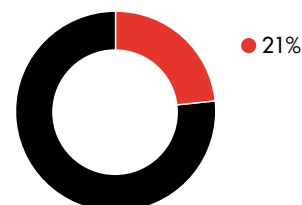
Företag	Antal anställda
Sundsvalls kommun	7 975
Landstinget Västernorrland	3 525
SCA Graphic	1 075
Försäkringskassan	725
Metso Paper	575

Källa: Sundsvalls kommun.

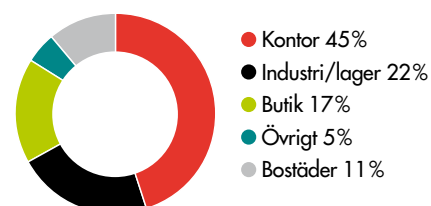
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	93
Area, kvm	338 721
Fastighetsvärde, Mkr	2 302
Hyresintäkter, Mkr	268

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



"LÄGET VAR AVGÖRANDE FÖR OSS"



IN GALLERIAN

Yta: 41 400 kvm

Hyresvärde: 76 Mkr

Antal hyresgäster: cirka 75

FRÅN KLÄDBUTIK med rulltrappa till välbesökt sportrestaurang. Hörnplaceringen i

IN gallerian blev en lyckträff för O'Learys som öppnade i april 2011. Då hade hyresgästen tillsammans med Diös helrenoverat lokalen under ett par månader.

– Läget var väldigt avgörande för oss. Hörnplaceringen var viktig – här har vi kvällsol på uteserveringen, säger Gert Sjögren som driver restaurangen på franchisebasis.

O'Learys har tuff konkurrens, det finns redan ett par andra etablerade "sportrestauranger" i Sundsvall.

– Vår styrka, utöver läget, är varumärket.

Det har gått fantastiskt bra ända sedan starten. Vi lockar en bred målgrupp, från unga till gamla, säger Gert Sjögren.

IN gallerian i Sundsvalls stenstad är norra Sveriges största citygalleria med ett brett utbud av affärer. Men gallerian har hård konkurrens från andra håll, till exempel köpcentret Birsta City utanför staden.

– Vi måste hela tiden fundera på hur vi ska utveckla gallerian och göra den starkare för att klara sig i konkurrensen. Det krävs en bra variation av butiker och rätt mix av shopping och matställen, säger Bo Tjälldén, områdesansvarig för Diös som nu jobbar

med en strategisk översyn av hela gallerian.

En viktig del i utvecklingsarbetet är samarbetet med kommunen.

– Kommunen ska utveckla torget och vi vill kunna påverka det arbetet så att O'Learys kan få en större uteservering. Det handlar också om att få rätt belysning och öka tillgängligheten, säger Bo Tjälldén.

Samarbetet mellan O'Learys och Diös är tätt:

– Vi har en väldigt bra relation. Vi träffas regelbundet och de månar om oss och hur det går. Hyran är omsättningsbaserad så det är ju en win-win-situation, säger Gert Sjögren.

Östersund och Åre STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Sedan nedläggningen av regementena 2004 har Östersund gradvis omvandlats från en garnisonsstad till en ort med en mer diversifierad arbetsmarknad. Samtidigt som många statliga jobb utlokaliseras till Östersund, till exempel Statens folkhälsoinstitut, har antalet småföretag successivt ökat inom tjänstesektorn.

Idag präglas Jämtlandsregionen av en entreprenöranda, inte minst inom gastronomins område: bara i Östersund finns över 50 restauranger och 2011 blev orten utnämnd till Matlandets huvudstad 2011.

Turismindustrin, som inte drabbats så hårt av finanskrisen, är en viktig del av regionens näringsliv. Jämtlands logiintäkter ligger på drygt 400 miljoner kronor per år – utslaget per invånare ger det en intäkt på 3 200 kronor per (näst mest i Sverige).

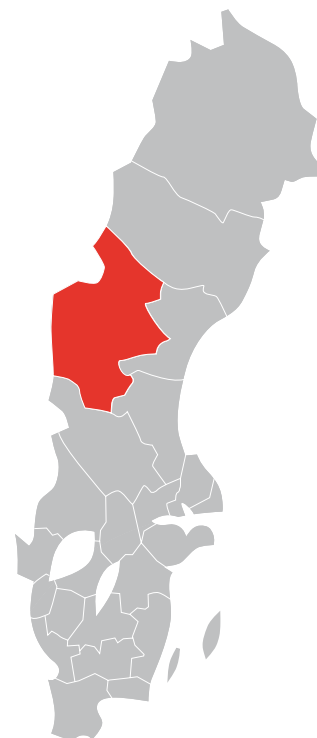
Tio mil väster om Östersund ligger den största turistattraktionen i norra Sverige, Åre, med runt en miljon skiddagar per år. I detta alpina skidcentrum kan

turisterna välja mellan 114 nedfarter. I Åre/Östersund anordnas även en rad internationella vinteridrotts-evenemang varje år, till exempel världscupstävlingar i skidskytte och slalom.

Hyresmarknaden i Östersund präglas fortfarande till viss del av regementsnedläggningarna. Det stora utbudet av lokaler i försvarsmaktens gamla lokaler begränsar hyrespotentialen på kort sikt. Samtidigt finns en fortsatt stor efterfrågan på bostadsmarknaden.

Efter förvärvet av Norrvidden är Östersund Diös värdemässigt största marknadsområde och här ligger också företagets huvudkontor. Totalt har Diös 128 fastigheter i regionen med ett värde på drygt 2,5 miljarder kronor. En relativt stor andel av beståndet, 28 procent, utgörs av bostäder som har en mycket hög uthyrningsgrad.

I marknadsområde Jämtland ingår 31 fastigheter (varav 24 är tomtmark) i Åre, tre fastigheter i Härjedalen samt en fastighet i Bräcke.



KOMMUNFAKTA

	Östersund	Riket
Invånare	59 373	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	4,4	4,7
Sysselsättningsgrad, %	77,6	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	41,9	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

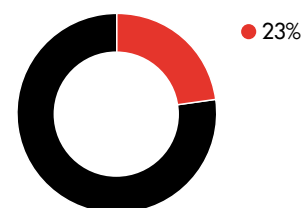
Företag	Antal anställda
Östersunds kommun	4 775
Jämtlands läns landsting	2 625
Försäkringskassan	725
Gymnasieförbundet	425
Mittuniversitetet	425

Källa: Svensk Fastighetsindikator 2011.

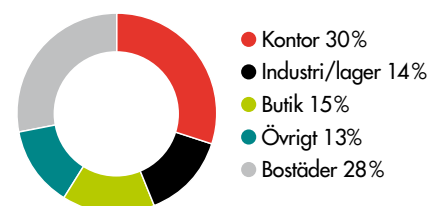
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	344 359
Fastighetsvärde, Mkr	2 502
Hyresintäkter, Mkr	274

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



– Vi försöker ordna fem stora evenemang per år, säger Niclas Sjögren Berg, destinationschef på Skistar.



"ÅRE ÄR EN KOMPLETT SKIDORT"

SKISTAR ÅRE

Antal anställda: 550 (under högsäsong).

Omsättning: 350 Mkr.

Antal pister: 114.

MED RUNT EN MILJON skiddagar är Åre den största turistmagneten i norra Sverige. 114 pister och 42 liftar lockar turister inte bara från Sverige – 30 procent av besökarna kommer från andra länder.

– Vi har haft en stadig utveckling uppåt sedan 2001 med undantag för de två senaste åren, då framför allt den fina vintern i södra Sverige ledde till färre turister här uppe, säger Niclas Sjögren Berg, destinationschef på Skistar som driver alla fjällanläggningar i Åre.

Skistar har den alpina utförsåkingen som kärnprodukt: liftar, skidskola och uthyrning av utrustning. Men företaget bedriver också

logiförmedling och hyr ut 40 av Diös lägenheter i Åre.

– Vi har en bra variation på lägenheterna, och de ligger centralt vilket är viktigt. Besökarna vill ha gångavstånd till allt, säger Niclas Sjögren Berg.

Näringslivet har ett tätt samarbete i Åre. Ett exempel på det är bolaget Destination Åre där flera lokala företag gått samman för att utveckla Åre som en turistort året runt, bland annat Skistar och Diös.

– Vi och Diös har flera knutpunkter och är beroende av varandra. Diös har många fastigheter och butiker på orten, och för oss är det ju bra med en levande handel.

Hur ska då Åre klara den internationella konkurrensen på sikt?

– Vi är ju en väldigt komplett skidort. Järnvägen ligger mitt i byn, vi har många butiker och bra restauranger, förmånliga priser och kortare transfertider jämfört med Alperna, säger Niclas Sjögren Berg.

För att ytterligare stärka varumärket jobbar Skistar kontinuerligt med internationella mästerskap.

– Vi försöker ordna fem stora evenemang per år, en del i samarbete med Skidförbundet. Nu satsar vi också på att få hit alpina VM 2017.

Umeå och Skellefteå

DYNAMISKT CENTRUM
MED BASINDUSTRI

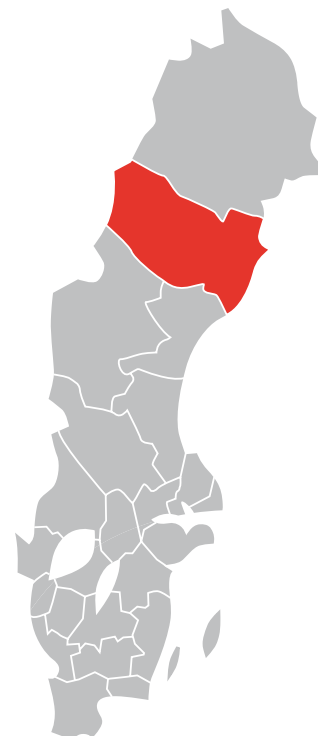
Västerbotten är ett dynamiskt centrum bland Norrlandslänen med regionstaden Umeå – Norrlands största tätort – som motor. Sedan universitetet grundades 1965 har Umeå varit en av Sveriges snabbast växande städer. Universitetssatsningen har även gett kraftiga avtryck på arbetsmarknaden: bara Stockholm har en högre andel anställda med eftergymnasial utbildning i näringslivet. Umeå har även utnämnts till Europas kulturhuvudstad 2014, vilket ytterligare stärkt stadens utveckling.

Skellefteå präglas mer av den industriella utvecklingen, framför allt av gruvindustrin – med Boliden som dominerande aktör. Suget efter metaller i Kina och andra tillväxtländer har lett till en kraftig gruvboom i Sverige som stärkt Bolidens affärer. I slutet av

2011 invigdes Rönnskärsverket, en investering på 1,3 miljarder kronor som gjort Boliden till världsledande inom återvinning av elektroniskt avfall.

På fastighetsmarknaden kännetecknas Umeå av låga vakanser och högre hyresnivåer än i övriga norrländska städer. Skellefteåområdet präglas av relativt stabila hyresnivåer och hög uthyrningsgrad.

Genom förvärvet av Norrvidden får Umeå en helt ny roll i Diös portfölj – från att tidigare endast ägt en fastighet äger Diös nu 31 fastigheter med tyngdpunkt på industri och kontor. I Skellefteå har Diös en stark ställning på kontors- och butikssidan, med hyresgäster som H&M, Swedbank och Åhléns. I marknadsområdet ingår även fyra fastigheter i Vilhelmina samt en fastighet i Lycksele.



KOMMUNFAKTA

	Umeå	Skellefteå	Riket
Invånare	115 282	71 605	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	4,4	4,3	4,7
Sysselsättningsgrad, %	74,1	79,1	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	53,1	33,8	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

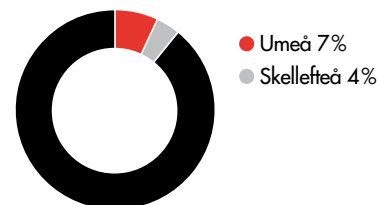
Umeå	Antal anställda	Skellefteå	Antal anställda
Umeå kommun	10 950	Skellefteå kommun	7 609
Västerbottens läns landsting	6 292	Västerbottens läns landsting	1 600
Umeå universitet	3 649	Boliden	1 243
Volvo Lastvagnar	2 428	Martinson Group	530
Posten	656	Skellefteå Kraft	510

Källa: Umeå kommun, SCB.

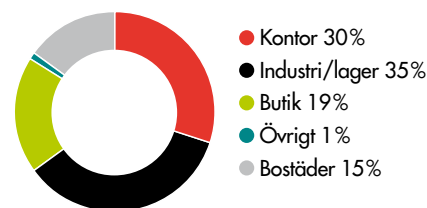
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

	Umeå	Skellefteå
Antal fastigheter	31	14
Area, kvm	122 679	56 519
Fastighetsvärde, Mkr	785	429
Hyresintäkter, Mkr	95	50

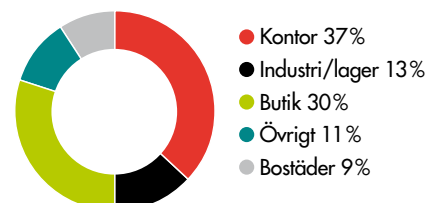
VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



UMEÅS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



SKELLEFTEÅS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





– Skellefteå har ett lågt kostnads-
läge och personal som stannar,
säger Tommy Lundström, vd på
Autotech.

”DET HÄR ÄR PERFEKTA LOKALER FÖR OSS”

AUTOTECH

Antal anställda: 28.

Omsättning: 25 Mkr.

Lokalyta: 778 kvm.

BASINDUSTRIN MED Boliden i spetsen är en viktig del av Skellefteåområdets näringsliv, men det myllrar också av växande småföretag. I Veckans Affärers årliga lista över så kallade Superföretag – där man bland annat mäter vinst, tillväxt och effektivitet – ligger flera i Skellefteåområdet.

Ett av dem, Autotech Teknikinformation, startade i en gammal butikslokal i Boliden 1988. Affärsidén är att producera avancerad teknisk dokumentation åt industriföretag: bruksanvisningar och instruktioner i tryckt och digital form.

– Men vi har inte gjort så mycket åt Boliden. Vi jobbar mer med produktägande företag. Allt fler företag har insett att de

sparar kostnader på bra instruktionsmaterial, säger Tommy Lundström, vd på Autotech sedan 2001.

Arbetsmetoderna i branschen har förändrats radikalt under de senaste åren. Tidigare ritade man steg för steg i vektormodeller; idag använder medarbetarna avancerade 3d-modeller i Cad-program. Samtidigt har företaget utvecklat två nya affärsområden: animerade filmer och e-learning. Kunderna är huvudsakligen industriföretag i mellansegmentet med en internationell marknad och många språk.

Sedan 2006 har Autotech sitt huvudkontor i en Diös-fastighet i centrala Skellefteå, där merparten av företags 40-tal medarbe-

tare sitter. Autotech växer kontinuerligt trots att it-verktygen blir alltmer avancerade.

– Vi är duktiga på att dra in kunder. Samtidigt har produktcyklerna blivit allt kortare, vilket gynnar oss.

Hur är det att sitta i Skellefteå – ofta långt från kunderna?

– Det går bra. Vi kan jobba decentraliserat och på distans. Och Skellefteå är en bra ort att verka i. Vi har ett lågt kostnadsläge, personal som stannar och närheten till allt säger Tommy Lundström.

Sedan är lokalerna förstås viktiga:

– Vi hade inte kunnat växa i butikslokalen i Boliden. Det här är perfekta lokaler för oss.

Luleå

TEKNIKSTADEN TAR NYA KLIV

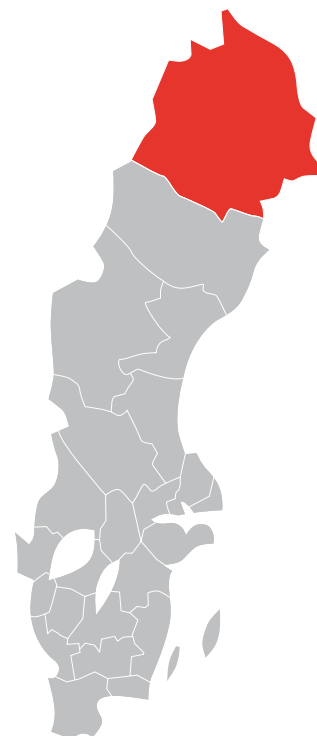
Norrbotten är det nordliga län som klarat inbromsning-
en i konjunkturen bäst. Gruv- och tillverkningsindustrin
går fortsatt starkt, liksom byggsektorn. I regionorten
Luleå innebär den starka industriutvecklingen en ökad
framväxt av teknikkonsultbolag. Luleå har utvecklats till
ett teknologiskt centrum med tyngdpunkt på metallurgi
och it.

Luleå Tekniska Universitet – med cirka 1 300 anställda
och 16 000 studenter – är en viktig motor för hela regio-
nen. I Luleå finns även världsledande bolag som SSAB,
Gestamp Hardtech och ALS Scandinavia. Etableringen
av Facebooks tre serverhallar – som blir det största
datacentret i norra Europa – stärker regionen ytterligare.

Luleå är också en viktig kommunikationspunkt och har
Norrlands största flygplats med över en miljon resenärer
per år samt en av Sveriges största hamnar.

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är ökande
och vakanstalen är låga. För närvarande byggs ett
par tusen nya bostäder i Luleå, bland annat i det nya
bostadsområdet Kronan några kilometer utanför
centrum.

Genom förvärvet av Norrvidden förstärks Diös posi-
tion i Luleås centrala delar. Med gallerian Smedjan och
andra centralt belägna fastigheter med butiksytor blir
Diös en viktig aktör inom cityhandeln på orten. I Diös
marknadsområde ingår även en fastighet i Gällivare.



KOMMUNFAKTA

	Luleå	Riket
Invånare	73 890	9 482 812
Öppet arbetslösa, %	4,9	4,7
Sysselsättningsgrad, %	75,3	75,9
Utbildningsnivå, eftergymnasial, %	43,1	38,3

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

STÖRSTA ARBETSGIVARE

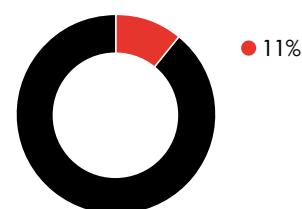
Företag	Antal anställda
Luleå kommun	6 600
Norrbottens läns landsting	3 000
Luleå tekniska universitet	1 075
SSAB	1 320
Försvarsmakten	750

Källa: Luleå kommun.

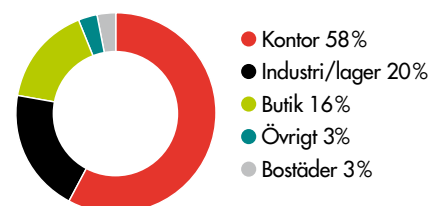
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	138 881
Fastighetsvärde, Mkr	1 259
Hysesintäkter, Mkr	140

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





– Aurorum Science Park är en mötesplats för företag, säger Matz Engman, vd på Luleå Näringsliv AB.



"VI SKA BYGGA EN NY INDUSTRIELL ERA"

AURORUM

Area: 19 781 kvm

Antal företag: 80

Anställda: 1 000

Hyresvärde: 24 Mkr

90 000 KVADRATMETER och en elförbrukning större än ett stålverk. Facebooks etablering i Luleå – tre serverhallar som ska stå klara 2014 – har väckt uppseende långt utanför Sveriges gränser.

– Vi paketerade våra unika egenskaper och åkte till USA på säljresa. Vi hade fyra offerter ute, varav Facebook gick vidare, säger Matz Engman, vd på Luleå Näringsliv AB och en av hjärnorna bakom Luleås nyvunna placering på it-kartan.

Men egentligen är det ett långt, målmedvetet arbete som lagt grunden, där Luleå Tekniska Universitet (LTU) varit en stark regional motor med sin forskningsverksamhet.

Många studenter på LTU har gått vidare till byggnadskomplexet bredvid – Aurorum Science Park. Sedan mitten av 1980-talet är det en samlingsplats både för etablerade företag och för nystartade verksamheter. Aurorum Science Park ägs sedan 2007 av Diös.

– Det här är en mötesplats för företag, där vi har ett fantastiskt bra samarbete med Diös: de sköter de hårda värdena och vi sköter innehållet, säger Matz Engman.

Kraven på en fastighetsvärd är extra hårda i den avancerade it-miljön:

– Det är väldigt stora krav på driftsäkerhet. Tullverket som sitter här får inte vara utan elförsörjning – då stoppar verksamheten vid

landets gränser, säger Ulf Boström, områdesansvarig på Diös och fortsätter:

– Vår roll är ju att företagen ska må bra och expandera. Vi satsar mycket på att skapa gemensamma mötesplatser där företagen kan träffas och göra affärer.

Kanske kommer Facebooketableringen att locka flera globala jättar hit så att it-klustret kan växa ytterligare.

– Läget här uppe är perfekt för stora dataanläggningar: vi har en stabil elförsörjning med 100 procents förnybar el och ett svalt klimat som kyler lokalerna. Vi ska bygga en ny digital industriell era här uppe, konstaterar Matz Engman.

EN RÄTTVISANDE BEDÖMNING

EN TILLBAKABLICK

Under hösten 2008 befann sig världsekonomin i djup finansiell oro vilket återspeglades i den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Redan under 2009 kunde dock en återhämtning i ekonomin urskiljas och flera positiva prognoser för framtiden presenterades. Ändock var återhållsamheten stor med transaktionsvolymerna på historiskt låga nivåer om 53 Mdr för 2009.

Under 2010 stabiliserades konjunkturen vilket även kunde skönjas inom fastighetsbranschen. Tillgången på kapital ökade och den oro som tidigare präglade marknaden avtog, vilket resulterade i att transaktionsmarknaden kom igång också i Sverige. Sett till siffror nästintill fördubblades den svenska transaktionsmarknaden från 2009 års nivå, och omsatte 2010 nära 110 Mdr (53).

I Savills Sweden AB (Savills) rapport om fastighetsmarknaden 2011 kan utläsas att året inleddes starkt med höga transaktionsvolym-

er. Under sommaren bröts mönstret med en kraftig inbromsning till följd av förnyad finansiell turbulens på världsmarknaden. Trots att osäkerheten i omvärlden har påverkat utsikterna för den svenska ekonomin, hamnade transaktionsvolymerna för 2011 på runt 100 Mdr (110). Marknadens tilltro till fastigheter som goda investeringsobjekt är således fortsatt stor, vilket är ett gott kvitto för fastighetsbranschen. I ljuset av detta ser Diös med tillförsikt fram emot 2012.

EXTERN FASTIGHETSVÄRDERING

Savills genomför på uppdrag av Diös Fastigheter AB (Diös) externa värderingar av Diös fastighetsbestånd. 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal av Savills. Värdering sker i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. För resterande del görs en intern bedömning, baserad på senast gjorda externa värdering, vilket kvalitetssäkras av Savills. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas varje fastighet. Savills dokumenterar och analyserar hyres- och fastighetsmarknaden i hela landet och har en omfattande köp- och försäljningsrådgivning som stöd i värdebedömningarna.

Fastighetsbeståndet som tillkom genom förvärvet av Norrvidden har per den 31 december 2011 externvärderats av DTZ. Av Norrviddens marknadsvärde har 48% externvärderats och resterande 52% värderats genom intern bedömning som kvalitetssäkrats av DTZ.

METOD

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

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

Som underlag för värderingarna har värderingsbolagen haft tillgång till samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Underlaget har innehållit historiska siffror för perioden 2005–2011 samt prognoser för 2012. Utöver detta har förvaltare och marknadsområdesansvariga på respektive område levererat specifika uppgifter för respektive värdering.

Diös fastighetsbestånd besiktigas kontinuer-

 Diös fastighetsbestånd besiktigas kontinuerligt för att värderingarna ska kunna hålla en hög kvalitet.



Marknadens tilltro till fastigheter som goda investeringsobjekt är fortsatt stor, vilket är ett kvitto för fastighetsbranschen.

ligt för att värderingarna ska kunna hålla en hög kvalitet. Besiktningarna omfattar både den utvändiga och den invändiga standarden. Avsikten med besiktningarna är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållningsbehov, positionering samt hur attraktiva lokalerna anses vara. Samtidigt görs en genomgång av fastigheternas tekniska installationer.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bedömningen av en fastighets marknadsvärde påverkas till stor del av de antaganden som görs. Genom att variera ett antal ingående parametrar kan man få ett mått på den typen av känslighet i värderingen. Det har visat sig att värdebedömningar och kalkyler främst påverkas om direktavkastningskravet eller kalkylräntan justeras.

Direktavkastningskravet påverkas dels av jämförbara fastighetstransaktioner på respektive

delmarknad, dels av hur utvecklingen sett ut för den aktuella fastigheten och dess delmarknad. När direktavkastningen bestäms är viktiga faktorer fastighetens läge, hyresnivå, vakansgrad samt marknadsutvecklingen på den ort där fastigheten ligger.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning. Utgångspunkten för kalkylräntan är realräntan, kompensation för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten.

Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som offentliggörs för marknaden. Ju större transparens, det vill säga ju fler öppna fastighetsaffärer som marknaden erbjuder, desto säkrare blir varje enskild värdering. Diös följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa våra anta-

ganden. Utöver uppföljningen av de externa transaktionerna förs löpande diskussioner om både köp och försäljningar med externa aktörer.

VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2011 uppgick till 11 562,2 Mkr (5 203,7). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 175,2 Mkr (163,2). De positiva värdeförändringarna har främst uppkommit genom att avkastningskraven har sjunkit. Generellt sett har centrumfastigheter med långa avtal fått den största värdeökningen. Samtliga fastighetsvärderingar är gjorda vid en given tidpunkt och är därför till viss del osäkra. Det osäkerhetsintervall som Savills har angett för gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärderingarna uppgick till +/- 7,5 procent och för Diös del innebär det ett värdeintervall på 10 725–12 398 Mkr.

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND 2011

KUNDKRETS

Diös fastighetsbestånd utgörs till övervägande del av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2011 av 385 fastigheter med en total uthyrbar area på 1 516 549 kvm och ett marknadsvärde som uppgick till 11 562 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 587 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,6 procent.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde per 2011-12-31 uppgick till 1 424 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka

146 Mkr. Av fastigheternas totala area om 1 516 549 kvm var 271 070 kvm vakanta per den 31 december 2011, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 18 procent.

HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2011 uppgick till 1 278 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2011 totalt 2 812 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 106 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentindex

KUNDSTRUKTUR

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler det vill säga kontor och butiker. Dessa stod för 68 procent av hyresintäkterna 2011. Bostäder stod för 13 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna svarade för 9 procent och övriga lokaler för 10 procent.

Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2011 för 14 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter, vilket motsvarar cirka 177 Mkr. Trafikverket är största hyresgäst. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,6 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag.

DIÖS STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2011

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	22	51 762	4,1	4,2
Arbetsförmedlingen	24	23 557	1,8	3,0
Falun Kommun	8	18 963	1,5	5,2
Swedbank AB	20	15 912	1,2	2,7
Östersund Kommun	43	12 357	1,0	6,7
Posten Sverige AB	11	11 611	0,9	2,4
Skistar AB	17	11 460	0,9	3,1
Ahlens AB	6	11 285	0,9	3,5
Jämtlands läns landsting	17	11 261	0,9	1,4
Polismyndigheten	5	9 142	0,7	1,7
TOTALT STÖRSTA HYRESGÄSTER	173	177 308	13,9	3,6

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2011

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2011, Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	825	183 536	174,5	14
	2013	769	234 740	236,0	18
	2014	679	261 748	283,5	22
	2015	348	172 182	170,7	13
	2016+	191	228 394	241,5	19
Totalt lokalhyresavtal		2 812	1 080 600	1 106,2	87
Bostadshyresavtal		2 300	164 879	144,0	11
Övriga hyresavtal		5 136		27,7	2
TOTALT		10 248	1 245 479	1 277,9	100

RISKKONTROLL DEL AV STRATEGIN

Under 2011 genomförde Diös en nyemission inför förvärvet av Norrvidden och i samband med affären omförhandlades befintliga kreditavtal. Finansiella risker har därmed varit i fokus för bolaget under året, som inför 2012 noterar ökad risk i samband med operativa processer kopplade till integreringsprocessen som följer av förvärvet.

Företagande innebär exponering mot möjligheter och risker. Vissa av dessa kan bolag i stor utsträckning påverka, andra är betydligt svårare att kontrollera. Som fastighetsbolag hanterar Diös relativt stora finansiella flöden och är därmed starkt influerat av det globala finansiella systemet. Samtidigt är den operativa verksamheten i hög grad styrd av den allmänna konjunkturutvecklingen, som reglerar utbud och efterfrågan på marknaden.

Fastighetsbranschen ses ibland som en högriskbransch. Detta är dock en grov generalisering. Fastighetsmarknaden är bred och geografiska, strukturella och segmentsspecifika variabler har stor inverkan på risknivån. Med rätt strategi kan en låg-riskportfölj skapas även av fastigheter.

Genom låg volatilitet och stabil, långsiktig värdetillväxt har Diös byggt en välbalanserad portfölj med god riskspridning.

Ansvar för riskhanteringen i Diös ligger på styrelsen och utgår från en av styrelsen formulerad vision kring risk. Utifrån denna samt förhållanden i omvärlden formulerar bolaget i varje period en riskaptit, som ligger till grund för ett antal riskstrategier. Riskhantering är en högt prioriterad fråga, och då det är i det dagliga arbetet som den faktiska implementeringen av riskstrategierna sker – arbetar Diös för en hög riskmedvetenhet i hela organisationen.

I all sin verksamhet söker Diös att minimera sin riskexponering. Nedan redogörs över ett antal riskfaktorer som kan ha inverkan på Diös framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning. Riskerna är varken rangordnade eller heltäckande.

STRATEGISKA OCH OPERATIVA RISKER

Diös är utsatt för en rad verksamhetsrelaterade risker. Varje år definieras ett antal strategiska risker, som man av olika anledningar bedömer finnas anledning att uppmärksamma extra under det kommande året.

MAKROEKONOMISKA RISKER

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

En av Diös större kostnadsposter utgörs av räntor. Ränteläget styrs av inflationsförväntningar, och förändringar i räntenivåer kan väsentligt påverka Diös resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Diös fastighetskostnader och, genom avkastningskrav – fastighetslån och fastigheternas marknadsvärden.

Diös söker begränsa sin exponering mot makroekonomiska faktorer genom de verktyg som finns tillgängliga. Finanskrisen 2008–2009 visade dock tydligt hur obalanser i det globala finansiella systemet kan få väsentliga och djupgående effekter även i Sverige – till exempel genom försämrade upplåningsmöjligheter och allmän pessimism.

GEOGRAFISKA RISKER

Även om fastighetsmarknaden generellt följer den allmänna konjunkturutvecklingen kan utbud och efterfrågan skilja sig starkt mellan olika geografiska marknader. Ett geografiskt diversifierat fastighetsbestånd ger därmed generellt en lägre risknivå än ett koncentrerat.

Sett till geografisk yta har Diös ett av de mest spridda bestånden av samtliga svenska fastighetsbolag. Drivkrafterna bakom de olika norrländska orternas tillväxt skiljer sig, vilket minskar Diös exponering mot någon enskild faktor eller tendens. Diös har också en diversifierad portfölj sett ur ett segmentsperspektiv, med en strategiskt jämn uppdelning mellan handel, bostäder, kontor och industrifastigheter. Till följd av liten nybyggnation är bostadsbrist sedan många år tillbaka ett problem på flera av Diös huvudorter. Detta talar för fortsatt god efterfrågan på bostäder.

Även om efterfrågan för närvarande generellt är stark finns det inget som garanterar att efterfrågan på fastigheter inte kan komma att sjunka i hela Norrland i framtiden. Detta skulle i så fall kunna ha en negativ effekt på Diös verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Diös intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå, samt hyresgästernas betalningsförmågan.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Samtliga dessa faktorer är svåra för Diös att påverka.

Bolaget är starkt medvetet om att dess största potential ligger i det



befintliga beståndet. Att arbeta för att minska vakansgraden är en prioriterad fråga, och flera strategier tillämpas.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De kontrakterade hyresintäkterna från Diös tio största hyresgäster uppgick per den 31 december 2011 till 177,3 Mkr (141,2 Mkr) vilket motsvarar 14 procent (24) av bolagets totala hyresintäkter. Genom förvärvet av Norrvidden har Diös etablerat en rad nya hyresgästrelationer, vilket ökar diversifieringen och minskar beroendet av enskilda kunder. Det finns dock inga garantier för att Diös större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Diös hyreskontrakt har en genomsnittlig löptid på 3,6 år, och enligt policy ska hyreskontrakt med en längre löptid än tre år hållas inflationsjusterade genom bindning till konsumentprisindex (KPI). Om inflationen ökar snabbare än vad Diös kompenserar för genom sådan indexering riskerar bolagets resultat att påverkas negativt.

För att säkerställa att kunderna är nöjda söker Diös etablera en öppen dialog med samtliga hyresgäster. För varje hyresgäst finns en kundansvarig, som löpande följer upp trivsel och förhållanden i enskilda fastigheterna. En gång om året mäter Diös Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt instrument för att identifiera potentiella brister i arbetet.

Kundansvarig är också ansvarig för hyreskontrakten. Diös är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår i många fall risken för att hyresgästerna inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Diös resultat negativt.

Med en god segmentsdiversifiering hanterar Diös olika typer av fastigheter och fastighetskontakt. I ett långsiktigt perspektiv styrs hyresintäkter för kommersiella lokaler mer av marknadens mekanismer än bostäder – då hyressättning för bostäder följer den så kallade bruksvärdesprincipen.

Generellt avvyrtrar Diös fastigheter där uthyrningen inte varit framgångsrik under tre års tid.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Diös huvudsakliga sysselsättning är fastighetsförvaltning. I fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Diös ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, renhållning, värme och vatten. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder kan påverka Diös resultat.

Inom vissa områden, såsom el, är relativt stora fluktuationer av kostnadsnivåerna svårt att undvika då handeln sker på en öppen marknad. Så långt som möjligt söker Diös kompensera kostnadsökningar respektive kostnadsänkningar genom regleringar i hyreskontrakt respektive hyresökningar genom omförhandling av hyreskontrakt. I den mån detta inte är möjligt kan variationer i driftkostnader påverka Diös resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Diös förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal fastighetsspecifika respektive marknadsspecifika faktorer – inkluderande uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader respektive direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Varje kvartal värderas Diös hela fastighetsbestånd varvid 25 procent externvärderas och resterande del internvärderas – baserat på den senast genomförda externa värderingen. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas varje enskild fastighet.

Såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika förändringar kan leda till att Diös skriver upp eller skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter. Detta kan påverka Diös resultat och finansiella ställning.

Förädling av fastigheter är en viktig del av Diös affärsmodell och samtliga förädlingsprojekt grundas i en noggrann analys av kostnader för projektet respektive förväntade intäkter och värdeökningar av arbetet. Diös egen känslighetsanalys visar att bolagets soliditet och belåningsgrad påverkas vid värdeförändringar om +/- 7,5 procent. Detta speglar det osäkerhetsintervall Saville angivet vid fastighetsvärderingen per 31 december 2011.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING PER DEN 31 DECEMBER 2011

Fastigheter i %	-7,5	-	7,5
Värdeförändring före skatt, Mkr	-837	-	837
Soliditet i %	17	23	28
Belåningsgrad fastigheter i %	75	69	65

FÖRETAGS- OCH FASTIGHETSFÖRÄRV

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

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

NYCKELPERSONER OCH ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

Diös framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Diös att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

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

Med förvärvet av Norrvidden har Diös fått en större organisation, vilket bedöms öka möjligheterna att erbjuda medarbetarna attraktiva utvecklingsmöjligheter internt.

KONKURRENS

Fastighetsbranschen är i hög grad konkurrensutsatt. Konkurrenssituationen påverkas av konjunkturläget, med fler exploateringsbenägna aktörer med mer aggressiva tillväxtstrategier under högkonjunkturer.

Diös ser konkurrens som en positiv och naturlig drivkraft på marknaden. Bolaget har en långsiktig strategi, som följer genom perioder av högre – såväl som lägre tillväxt. Samtidigt är bolagets framtida konkurrensmöjligheter i hög grad beroende av bolagets förmåga att ligga i framkanten och snabbt reagera på utvecklingstendenser och förändrade marknadsbehov. Diös kan komma att tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation.

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Diös arbetar aktivt för att minimera bolagets energiavtryck, utsläpp av farliga ämnen och transporter – samt för att förbättra avfalls- hantering och fastigheternas närmiljö.

Genom låg volatilitet och stabil, långsiktig värdetillväxt har Diös byggt en välbalanserad portfölj med god riskspridning.

Intensiv forskning inom miljöområdet leder ständigt till nya insikter kring miljöpåverkan. Nya samband hittas, och enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening även ansvar för dess efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Detta gör Diös framtida miljökonsekvenser svåra att förutse och skulle kunna påverka Diös framtida resultat negativt.

TEKNISKA RISKER

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

LEGALA RISKER

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Diös och/eller Diös kunder, kan påverka Diös kostnader respektive intäkter. Detta kan komma att påverka Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Det går inte att uteslutas att Diös kan komma att bli inblandad i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Diös verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

SKATTER, AVGIFTER OCH BIDRAG

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka Diös verksamhetsförutsättningar. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på fastighets-skattens storlek och förekomst, och det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande.

En förändring av skattelagstiftning innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Diös framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet. Se mer på finansiella risker nedan.

FINANSIELLA RISKER

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

RÄNTERISK

Räntekostnader utgör en av Diös större kostnadsposter. Förändringar i räntesatser kan väsentligt påverka Diös resultatet och kassaflöde.

En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstid. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförvänt-

ningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning. Räntor med längre bindningstid påverkas i hög grad av internationella regelverk, som har effekter på bankernas upplåningskostnader. Detta gör den långsiktiga räntesatsens utveckling svår att förutse.

Diös har en genomsnittlig kapitalbindning på fem år. I så stor utsträckning som möjligt söker bolaget hitta en räntebindning och en kapitalbindning som sammanfaller. Bolaget har satt tydliga mål för räntetecknings- och belåningsgrad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Diös har en stor andel lån med kort räntebindningstid och för att skydda sig mot framtida ränteändringar använder bolaget sig av räntederivat. Dessa finansiella instrument testas varje kvartal för att mäta effektiviteten ur ett säkringshänseende.

De värdeförändringar som härrör från icke effektiv säkring bokförs i resultaträkningen som värdeförändring räntederivat. Övriga värdeförändringar bokförs mot säkringsreserv i eget kapital. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten. Denna är inte kassaflödespåverkande, men innebär att värdet på Diös tillgångar ökar eller minskar.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

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

UNDERSKOTSAVDRAG

Diös förfogar över underskottsavdrag vilka huvudsakligen härstammar från det förvärv av vilande aktiebolag som bolaget genomförde i april 2005. Förändrade skatteregler kan komma att innebära begränsningar i Diös möjlighet att utnyttja detta underskottsavdrag.

Som noterat aktiebolag kan Diös ägarstruktur snabbt ändras. Ägarförändring som innebär att det bestämmande inflytandet över Diös förändras kan innebära begränsade möjligheter att utnyttja underskottsavdragen. Detta sker t.ex. om en grupp fysiska personer tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod, och var och en av dessa äger eller förvärvar minst fem procent i bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln skall tolkas kan även mindre ägarförändringar begränsa underskotten.

I tabellen "Känslighetsanalys-kassaflöde per den 31 december 2011" i denna årsredovisning återges teoretiska resultateffekter före skatt på Diös intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE PER DEN 31 DECEMBER 2011

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	12,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	14,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	6,1 ¹
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	80,0

¹ Resultateffekt är beräknad på fastighetskostnader enligt Proformaresultaträkning, sidan 8.



ATT TA ANSVAR FÖR EN VÄRDESKAPANDE PROCESS

Diös är och ska vara en aktiv part i samhällsutvecklingsfrågor på de orter där bolaget verkar. Brett socialt och miljömässigt ansvarstagande, kombinerat med ekonomisk hållbarhet, präglar bolagets affärsmodell.

Ansvarstagande präglar såväl vår affär som vårt sätt att driva verksamhet. Vi vill vara en god kraft i samhället som skapar ekonomiska, sociala och miljömässiga värden. I vårt dagliga arbete ställs vi inför frågeställningar som rör allt från klimatpåverkan, utsläpp och avfallshantering till etik, samhällsplanering och genusfrågor. Vår värdegrund bildar ett övergripande ramverk för vårt sätt att vara och verka.

Utöver ett långsiktigt perspektiv på vår affär och våra externa relationer tar vi ett ansvar för vår egen organisation, våra medarbetare och vårt avtryck. Diös ska vara en attraktiv, trygg och stabil arbetsgivare som får medarbetarna att trivas och stanna kvar, såväl som en pålitlig och seriös aktör på fastighetsmarknaden.

Diös arbetar med ansvarsfullt företagande utifrån tre övergripande perspektiv: det sociala, det miljömässiga och det ekonomiska.

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

I det dagliga arbetet i enlighet med bolagets affärsmodell gör Diös betydande insatser för miljön.

Som ägare, förädlare och förvaltare av ett stort fastighetsbestånd ställs vi dagligen inför val som i olika grad påverkar eller kan påverka vår miljö. För Diös är miljöansvar en del av affären, det är genom att ta långsiktigt ansvar och implementera hållbara lösningar för framtiden som vi skapar värden i vårt bestånd och för våra intressenter. Vår affärsmodell bygger på ett process-tänkande, där slutproduktens miljökonsekvenser tas i beaktan redan i arbetets inledning.

För att säkerställa fastigheternas miljö-hänsyn utreder vi i alla om- och tillbyggnader projektens miljökonsekvenser. Vi arbetar för att implementera miljöriktig teknik och jobbar aktivt med bland annat ventilationslösningar, drifttider och återvinning. Som yrkesmän har vi ett ansvar att sprida kunskap kring fastigheters klimat- och miljöpåverkan, och säkerställa att

intressenter är medvetna om olika lösningar och åtgärders miljökonsekvenser.

I syfte att uppnå ständiga förbättringar och kontinuerligt minska negativ miljöpåverkan har Diös satt upp ett antal konkreta och mätbara miljömål, som möjliggör uppföljning av arbetet. Vi ser målstyrning som en viktig del ur ett uppföljnings- och transparensperspektiv, och är stolta över att vi uppnått vårt besparingsmål inom energi om minst 5 procent per år. Mätningen av energibesparingar görs av våra energitekniker, som kontinuerligt analyserar marknaden och aktivt söker lösningar för fortsatta förbättringar i framtiden.

Samtliga våra miljömål finns beskrivna i vår miljöpolicy, som fastställer ett antal riktlinjer för vårt miljöarbete, och säkerställer att detta drivs på ett målinriktat och enhetligt sätt. Policyn utvärderas och uppdateras årligen, för att säkerställa relevans och kompatibilitet med de senaste rönen på området.

EKONOMISKT ANSVAR

Ett hållbart företag är per definition ett lönsamt företag. Utan lönsamhet kan inget företag överleva och skapa värden i samhället. Diös lönsamhetsmål är avkastning på eget kapital om 2 gånger riskfri ränta.

För oss är det självklart att ta ansvar för hela den värdeskapande process vi driver. I takt med att konsekvenserna av de olika påfrestningar vår omvärld ställs inför blir allt tydligare, blir det också alltmer uppenbart i hur hög grad miljömessigt, socialt och ekonomiskt ansvar hänger samman.

För Diös som fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna och en viktig del av vårt dagliga arbete och vår affär. Företagande är för oss att skapa långsiktiga och stabila värden genom affärsmässighet, ledarskap och engagemang.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

8,6 %

SOCIALT ANSVAR

Diös ska vara en aktiv och engagerad part i samhällsutvecklingen. Bolaget har definierat fyra huvudintressentgrupper för sin verksamhet: hyresgäster, övriga lokalinvånare, lokalsamhället i stort samt egna medarbetare.

HYRESGÄSTER

Som förvaltare och fastighetsskötare är Diös viktigaste uppgift att säkerställa att befintliga och framtida hyresgäster i våra fastigheter trivs. Fastighetsförvaltning grundar sig i relationer, och genom effektivt och marknadsorienterat arbete ska vi skapa långsiktiga relationer. För att skapa närhet till, och tillgänglighet för hyresgästerna, arbetar våra kundansvariga från lokal-kontoren. Ambitionen är att varje år mäta Nöjd Kund Index (NKI), ett för oss viktigt mått. Resultatet analyseras och följs upp noggrant, och vi arbetar aktivt för att säkerställa en fortsatt god NKI-utveckling.

 Idag är de norrländska tillväxtorterna industri-, handels- och universitetsorter, var och en med sin egen utmärkande profil.

LOKALSAMHÄLLET

De norrländska tillväxtorterna är industri-, handels- och universitetsorter, var och en med sin egen utmärkande profil. På dessa orter upplevs bostadsbrist som ett problem.

Vi är medvetna om och betonar vikten av god fastighets- och samhällsplanering för att realisera orters och regioners tillväxtpotential. I arbetet med att möta upp efterfrågan på fastigheter för framtida lokalbehov samarbetar Diös med en rad aktörer. I samtliga relationer eftersträvar Diös en situation där båda parter gynnas, utifrån en modell där samtliga involverade får ut värde av processen.



GREEN BUILDING

2004 initierade Europeisk Kommissionen det så kallade Green Building programmet. Programmet riktar sig till företag, fastighetsägare och förvaltare – och syftar till att uppmuntra till effektiviserad energianvändning och ökat utnyttjande av förnyelsebara energikällor på frivillig basis. Med grund i programmet tog Fastighetsägarna fram en Green Building-certifiering på bolagsnivå, för att skapa tydlighet och transparens kring programmet.

2010 hade Diös som mål att gå i bräschen för branschen och Green Building-certifiera bolaget. Under 2010 omstrukturerades dock Fastighetsägarna, och ombildades till Swedish Green Building Council. Detta interna arbete fördröjde föreningens handläggningstider, och Diös tvingades skjuta fram målet ett år.

Med förvärvet av Norrvidden 2011 har Diös idag ansvar för ett avsevärt större bestånd, där miljöhänsyn och kvalitet varierar i högre grad än tidigare. Målet för Green Building-certifiering har därmed fått senareläggas, och man kommer först fokusera på att aktivt förädla beståndet.

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Diös har en engagerad, motiverad och ansvars- tagande personalstyrka med siktet inställt på tillväxt. För att verkställa våra strategier och nå vår vision krävs en gemensam vilja och tydliga mål.

Diös grundades 2005 och har sedan dess vuxit snabbt. Vår organisation har därmed gått från en liten och mycket familjär gemenskap till en allt större verksamhet. Efter förvärvet av Norrvidden den 30 december 2011 tas ytterligare ett steg mot ett större bolag och med en utökad medarbetarstyrka. Detta ställer krav på ett tydligt ledarskap och effektiva interna processer.

I vår nya organisation måste vi fortsätta vara duktiga på att ta tillvara våra medarbetares kompetenser och fortsätta vara en god kraft i samhället. En större organisation ger ökade möjligheter för medarbetarna att göra intern karriär, vilket vi menar är en viktig komponent för att kunna attrahera och behålla drivna medarbetare. Vidare har en större aktör större möjligheter att påverka lokalsamhället, och också en större skyldighet att faktiskt ta aktivt ansvar och se det stora perspektivet.

För att realisera potentialen i förvärvet behöver vi säkerställa att samtliga medarbetare strävar mot vår vision, arbetar utifrån vårt varumärke och styr mot och förstår våra nyckeltal. För att



Diös eftersträvar mångfald bland medarbetarna vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund.

integrationsprocessen ska fungera krävs ledarskap och en väl fungerande organisation. I slutet av 2011 hade samtliga marknadsområdeschefer i den nya organisationen tillsatts, och 2012 blir året för implementeringen av vår nya organisationsmodell.

Med en affärsmodell som bygger på samarbete över affärsområdes- och avdelningsgränser är det av stor vikt att Diös nu lyckas driva verksamheten så att en ökad specialisering kombineras med bredd och fortsatt förmåga att se ur ett helhetsperspektiv.

Med dynamik, innovation, öppenhet och seriositet – kombinerat med en stor vilja, ser vi fram emot att påbörja implementeringsarbetet.

Diös ska erbjuda alla anställda goda möjligheter till kompetensutveckling. Vi ser löpande vidareutbildning som en viktig komponent av vår tillväxtstrategi, och menar att utbildningsinsatser är en förutsättning för att säkra medarbetarnas fortsatta engagemang och värdeskapande. På Diös är kompetensutveckling ett gemensamt ansvar som delas av bolaget och den enskilda medarbetaren. Det är upp till var

och en att vara med och driva sin egen utveckling, vilket görs i nära samarbete med närmsta chef. I årliga planerings- och utvecklingssamtal mellan den enskilda medarbetaren och chefen tas individuella utvecklingsplaner fram, som sedan följs upp och byggs vidare på i dialog.

Diös eftersträvar mångfald bland medarbetarna vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund. Vid rekrytering av nya medarbetare ska hänsyn tas till den befintliga medarbetarstrukturen för att uppnå en balanserad sammansättning. Lönesättning ska spegla kompetens, erfarenhet och engagemang – och gälla lika för alla.

För att säkerställa medarbetarnas trivsel kommer Diös varje år göra en medarbetarundersökning. Nöjd Medarbetar Index (NMI) är en viktig parameter för vårt arbete inom HR, och den feedback vi får genom undersökningen följs noggrant upp och ageras på.

2010 års medarbetarundersökning visade att förbättringsutrymme finns vad gäller det kommunikativa ledarskapet. Vi identifierade att det finns medarbetare i vår organisation som inte

MEDARBETARFAKTA

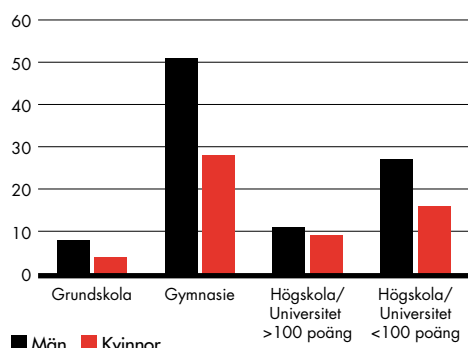
Diös strävar efter att ha en väl sammansatt organisation, med en jämn åldersfördelning som gör att vi kan klara generationsskiftningar utan att tappa kompetens i bolaget. Antalet anställda uppgick per den 31 december 2011 till 154 personer (66), varav 57 kvinnor (21). Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 105 personer (46), arbetar

i marknadsområdena varav 52 personer (25) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

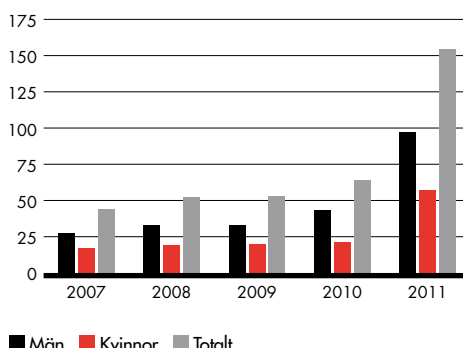
Under 2011 har 7 (3) medarbetare valt att avsluta sin tjänst i Diös. En av dem har gått i pension. Personalomsättningen uppgick därmed till 6,1 procent (5,3).

Uppgifterna exkluderar personalomsättning i Norrvidden då tillträdet skedde så sent som 30 december 2011.

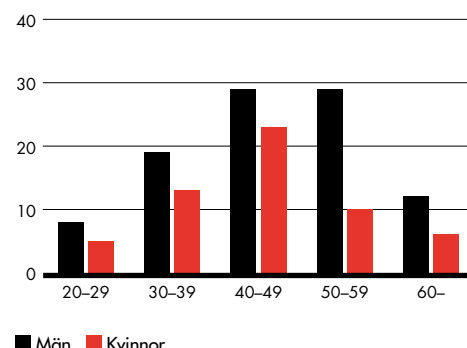
UTBILDNINGSNIVÅ, %

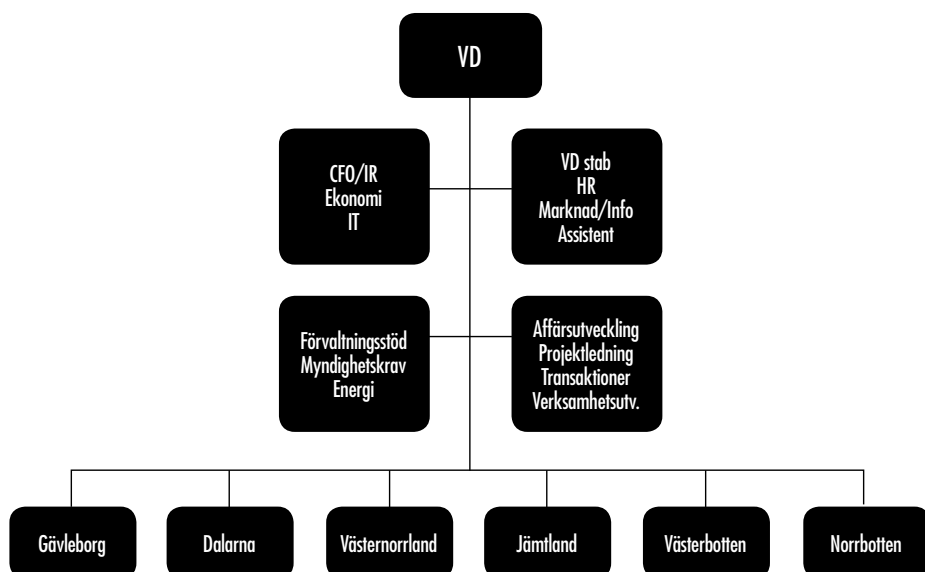


ANTAL ANSTÄLLDA, %



ÅLDER, %





DIÖS ORGANISATION

Största delen av Diös medarbetare arbetar inom förvaltning. Vår förvaltningsavdelning är uppdelad i sex marknadsområden. Det operativa ansvaret för fastigheterna och hyresgästerna ligger på lokalkontoret.

Fyra koncerngemensamma servicefunktioner; Ekonomi/Finans, Marknad/Information, Analys/Värdering och Projekt/Utveckling, sköter concern-

övergripande funktioner såsom affärsutveckling, informationsgivning till marknaden och strategigenomförande.

På vårt huvudkontor i Östersund sitter i huvudsak koncernledningen, som delegerats ansvar för bolagets operativa överseende från den av styrelsen tillsatta valberedningen.

I vår nya organisation måste vi fortsätta vara duktiga på att ta tillvara våra medarbetares kompetenser och fortsätta vara en god kraft i samhället.

ser sin roll i Diös helhet i den utsträckning vi skulle vilja. Vi menar att det är viktigt att varje medarbetare är medveten om och värdesätter sitt bidrag till koncernens resultat och affär, och vår ambition är att samtliga Diös-medarbetare ska känna till vår affärsidé och vision såväl som våra mål, strategier och kärnvärden. Under 2011 har särskild vikt lagts vid att utveckla det kommunikativa ledarskapet, ett arbete som kommer fortskrida in i 2012.

INTERNA PROCESSER OCH RUTINER

Att säkerställa löpande uppdatering och förbättring av interna processer och rutiner är extra viktigt i en växande organisation. Varje år genomför Diös en genomlysning av våra

styrdokument. Ev. brister, inaktualiteter och inkonsekvenser rättas till – och fokusområden för organisations- och styrningsarbetet under det kommande året fastställs. Detta kan handla om målstyrning, rapporteringssystem, varningssystem etc. Målet är att skapa enhetlighet, effektivitet och hög kvalitets säkerhet i det interna arbetet.

Hela organisationen involveras i kvalitetsarbetet. Kring de olika fokusområdena sätts organisationsöverskridande projektgrupper samman, som sedan driver implementering, förankring och genomförande av utvecklingsarbetet runt om i organisationen.

Läs också om Diös bolagsstyrning på sid 74–79.

6 FRÅGOR TILL DIÖS MEDARBETARE



IDA MAGNUSSON,
KONCERNREDOVISNINGSCHEF
PÅ DIÖS SEDAN 2007

Beskriv en vanlig dag på jobbet!

På mitt jobb finns inga vanliga dagar. Sedan jag började på Diös har bolaget vuxit kontinuerligt och vårt arbete på ekonomi har handlat

mycket om att utveckla funktionalitet för en allt större organisation.

Hur har förvärvet av Norrvidden påverkat dig i ditt arbete?

För närvarande är det mycket fokus på samordning av de två bolagen. Med Norrvidden har vi en dubbelt så stor organisation att hantera och volymen har ökat i allt. Vi har fler medarbetare och mer än dubbelt så många fastigheter och juridiska enheter – detta gör att vi på många sätt ställs inför nya typer av utmaningar.



TONY HÅKANSSON
FÖRVALTARE, PÅ DIÖS SEDAN 2009

Vad jobbar du med?

Jag är teknisk förvaltare och ansvarig för 30 fastigheter i Gävle. Min roll innefattar allt från planerat underhåll till driftsfrågor. Jag hanterar även en hel del uthyrningar.

Vi jobbar i team, och i mitt team är vi sju personer. Kollegorna betyder naturligtvis mycket.

Hur skulle du beskriva Diös som arbetsgivare?

Diös är seriöst, beslutsvägar är korta och bemötandet alltid öppenhet. Nu är vi precis i processen att genomföra ett omfattande förvärv och det är sannolikt att vissa organisatoriska förändringar kommer implementeras under året som kommer. Det är kul att det händer mycket och att det går bra för bolaget.



LARS-GÖRAN ANDERSSON BÅNG
DRIFTEKNIKER ÖSTERSUND
PÅ DIÖS SEDAN 2010

Beskriv din roll på Diös!

Jag jobbar som drifttekniker vilket i huvudsak handlar om att implementera lösningar för att spara energi. Jag och min kollega sköter underhåll

av tekniska installationer för samtliga Diös fastigheter i Östersund, och arbetar i nära samarbete med Diös driftcontroller, som är ansvarig för alla drifttekniker i bolaget.

Vad driver dig i ditt arbete?

Jag drivs mycket av Diös ambitioner – det finns tydliga mål för energibesparingar att arbeta efter och varje månad kontrollerar vi hur fastigheterna använder energi. Om vi gör en investering syns resultatet omedelbart i fastighetsstatistiken, vilket är väldigt tacksamt.

FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE 2011

VERKSAMHETEN UNDER 2011

Diös Fastigheters (Diös) huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolagets bestånd är koncentrerat till den svenska marknaden norr om Dalälven, och består i huvudsak av fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler. Beståndet var under 2011 indelat i åtta geografiska marknadsområden: Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå, där varje marknad utgör ett förvaltningsområde. Från och med årsskiftet 2012 har Diös valt en länsvis indelning på sina marknadsområden. Förvaltningsorganisationen har som främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt att vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Diös årsstämma 2011-04-14 beslutade om en utdelning av 2010 års resultat om 1,75 kronor per aktie (1,75) motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 65 Mkr (56).

På årsstämman omvaldes styrelseledamöterna Bob Persson, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin och Lars-Göran Petterson. Nyval gjordes av Bo Forsén. Under året förvärvades 255 fastigheter, och 12 fastigheter avyttrades. Totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick under året till 108 Mkr (86) och avser främst fastigheter i Borlänge, Gävle, Sundsvall och Härnösand.

Förvärv av Norrvidden

Diös tecknade den 22 september avtal om rörelseförvärv av Norrvidden AB. Förvärvet gjordes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 mdkr. Förvärvet omfattade 254 fastigheter om cirka 822 000 kvm uthyrbar area med ett hyresvärde om cirka 774 Mkr. Förvärvet finansierades genom en fullt garanterad nyemission om cirka 1,1 mdkr samt genom upptagande av nya fastighetskrediter om cirka 4,5 mdkr. Preliminär köpeskilling uppgick till 632 000 Tkr, varav 627 900 Tkr var kontant erlagd per den 31 december 2011.

Tillträdet skedde den 30 december 2011. Resultaträkningen för innevarande år för Diös har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens omslutning innefattar förvärvet.

Nyemission

Vid en extra bolagsstämma i Diös den 24 oktober 2011 beslutades att bemyndiga bolagets styrelse att besluta om nyemission av aktier för att finansiera en del av bolagets förvärv av Norrvidden AB. Den slutgiltiga sammanräkningen i Diös nyemission visade att 22 854 136 aktier,

motsvarande sammanlagt cirka 61,2 procent av de erbjudna aktierna, tecknades med stöd av teckningsrätter. Därtill hade 5 505 910 aktier tecknats utan stöd av teckningsrätt, motsvarande sammanlagt cirka 14,7 procent av de erbjudna aktierna. Resterande 9 004 521 aktier tecknades av de investerare som i samband med förvärvet av Norrvidden åtagit sig att teckna aktier i Diös. Genom nyemissionen tillfördes Diös cirka 1 121 Mkr före avdrag för emissionskostnader.

Genom nyemissionen ökade Diös aktiekapital med 74 729 134 kr till 149 457 668 kr och antalet aktier ökade med 37 364 567 aktier till 74 729 134 aktier.

 **Hyresintäkterna uppgick under 2011 till 587 Mkr vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 89,6 procent.**

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under 2011 till 587 Mkr (486) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 89,6 procent (90,5). Norrvidden inkluderat hade Diös totalt 10 248 kontrakt (3 274) fördelade på 2 812 lokalhyreskontrakt (1 276), 2 300 bostadskontrakt (887) och 5 136 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (1 111). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2011 uppgick till 1 278 Mkr (588), varav Diös tio största kunder svarade för 14 procent (24) med en genomsnittlig kontraktstid om 3,6 år (4,4).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2011 till 274 Mkr (214), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 222 Mkr (170), fastighetsskatt 26 Mkr (21) och fastighetsadministration 26 Mkr (23). Driftöverskottet uppgick till 327 Mkr (286), motsvarande en överskottsgrad om 56,0 procent (59,0). Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till genomförda fastighetsförvärv under fjärde kvartalet 2010.

Kostnader för central administration uppgick till 49 Mkr (31), varav kostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden utgjorde 14 Mkr. Värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 207 Mkr (174) varav 32 Mkr (11) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 484 Mkr (425).

Värdeförändringar avseende derivatinstru-

ment uppgick till -88 Mkr (3). Finansnettot uppgick till -144 Mkr (-122). Aktuell skattekostnad för 2011 uppgick till 8 Mkr (10), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om -66 Mkr (-62). Resultat efter skatt uppgick till 177 Mkr (234).

FINANSIELL STÄLLNING

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument som har redovisats i resultaträkningen till -88 Mkr (3). Finansiella poster uppgick under perioden till -144 Mkr (-122) av vilket räntekostnader utgjorde -147 (-124). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2011 uppgick till 8 000 Mkr (3 637) med en årlig genomsnittsränta på 4,09 procent (3,06) exklusive länelöften och 4,10 procent (3,07) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 3 månader (2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (4,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 600 Mkr (1 300) med en återstående genomsnittlig löptid på 5,0 år (3,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,20 procent (3,80) exklusive länelöften och 4,21 procent (3,81) inklusive länelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 104 Mkr (61). Avkastning på eget kapital uppgick till 8,6 procent (17,2), den negativa förändringen jämfört med föregående år är hänförlig till genomförd nyemission under november 2011. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (2,0) och den synliga soliditeten uppgick till 22,9 procent (28,3).

UPPSKJUTNA SKATTER

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 Mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 31 december 2011 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -556 Mkr (37). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2011 uppgå till 645 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 170 Mkr, vilka i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 2 758 Mkr per den 31 december 2011. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 725 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Av de i Diös redovisade uppskjutna skatterna per den 31 december 2011, är 6 Mkr av den uppskjutna skattefordran och 535 Mkr av den uppskjutna skatteskulden hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Vid utgången av 2011 ägde Diös 385 fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 516 549 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2011 till 11 562 Mkr, se vidare i not 11. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund.

Under året förvärvades 255 fastigheter, under samma period avyttrades 12 fastigheter. Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 108 Mkr (86) och avser främst fastigheter i Borlänge, Gävle, Sundsvall och Härnösand.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen för 2011 uppgick till 11 Mkr (12) och resultatet efter skatt till -25 Mkr (-29). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2011 till 48 Mkr (50). Räntebärande skulder uppgick till 1 931 Mkr (1 835) och avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2011 uppgick till 4,14 procent (3,02).

DIÖSAKTIE

Den 31 december 2011 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 149 457 668 kronor. Det

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

Vid utgången av året hade Diös Fastigheter AB 2 584 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,9 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Humlegården Holding III AB med 13,8 procent, Brinova Inter AB med 12,0 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent, Lantbrukarnas Ekonomi AB med 10,0 procent och Länsförsäkringars fastighetsfond med 6,3 procent.

UNDER ÅRET FÖRVÄRVADES

255

FASTIGHETER

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad arbetar Diös för att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster, undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna, vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på utvalda tillväxtorter. De tio största hyresgästerna per den 31 december 2011 svarade för 14 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter.

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Vissa driftskostna-

der såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, identifiering av synergier och potentiella samordningsvinster samt realisering av desamma och andra praktiska insatser samt kontinuerlig uppföljning. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadspost. Diös styrelse fastställde under 2011 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik samt förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument. Se även not 19 och not 22 för en mer utförlig beskrivning av finanspolicy och riskhantering.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tid vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skatteärendet i Norrvidden nedan.

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

Skatteärendet Norrvidden

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen

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

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på investerat kapital. Bolagsstyrningens utformning regleras via lagstiftning, konventioner och självreglering. Genom Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) har ett övergripande ramverk för god sed på aktiemarknaden tagits fram, med syfte att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag. För att systemet skall fungera optimalt måste bolag vidta åtgärder för att tillförsäkra att den information som kommer marknaden tillhanda är korrekt och rättvisande. Från och med räkenskapsåret 2008 omfattas Diös av Koden.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Diös Fastigheter AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen skall ha sitt säte i Östersunds kommun.

Årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm. Ordinarie årsstämma skall hållas inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet skall utgöra lägst sjuttiofyra miljoner (74 000 000) kronor och högst tvåhundra nittiosex miljoner (296 000 000) kronor. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Diös ordinarie årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning. Vid årsstämman har samtliga aktieägare som anmält sig och är upptagna i aktieboken rätt att delta.

Varje aktieägare röstar för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har rätt att få ett ärende

Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på utvalda tillväxtorter.

behandlat på årsstämman förutsatt att ärendet anmälts till Diös styrelse i rätt tid.

Vid årsstämman väljs styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella suppleanter. Vid stämman framläggs årsredovisning och revisionsberättelse, beslutas om fastställande av resultat- och balansräkning och om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Vidare beslutas om arvoden till styrelse och revisorer och om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.

VALBEREDNING

Valberedningen utses årligen och består av representanter från de fyra största ägarna per den 15 september varje år. Valberedningen, fram till årsstämman 2012, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

- » Erik Paulsson, representant för Brinova Inter AB (Valberedningens ordförande)
- » Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården
- » Björn Rentzhog, representant för Persson Invest
- » Göran Almberg, representant för LRF

DIÖS STYRELSE

Diös styrelse väljs årligen på ordinarie årsstämma. Uppdraget för samtliga ledamöter gäller för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Styrelsen består för närvarande av sex ordinarie ledamöter. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår inte i styrelsen. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2011 Bob Persson (ordförande), Gustaf Hermelin, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Lars-Göran Pettersson och Bo Forsén.

Styrelsen i Diös Fastigheter AB har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, förutom konstituerande sammanträde, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår.

Diös styrelse har under år 2011 haft 27 (13) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget och såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2011 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringssituation. Under 2011 har styrelsen även fattat beslut om nyemission i enlighet med det bemyndigande som erhöles på extra bolagsstämma i oktober 2011.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

REVISIONSFRÅGOR

Styrelsen i sin helhet verkar som revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att övervaka och säkerställa koncernens tillgångar och tillse att systemen efterlever lagar och föreskrifter, leder till effektivitet i verksamheten, att korrekta redovisningshandlingar upprättas och att den ekonomiska informationen är tillförlitlig. Revisionsutskottet granskar rutinerna för redovisning och finansiell kontroll, revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet bistår ledningen i att identifiera och utvärdera de främsta riskerna i verksamheten och tillser att ledningen inriktar arbetet på att hantera dessa. Revisionsutskottet behandlar samtliga de finansiella rapporter som bolaget lämnar och styrelsen i sin helhet behandlar bolagets halvårsrapport och bokslutskommuniké. Revisionsutskottet behandlar också kvartalsvis riskrapportering, information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter.

Bolagets revisor skall vara inbjuden att delta vid det styrelsesammanträde på vilket årsredovisningen skall behandlas för att bland annat uttala sig om bolagets årsredovisning och koncernredovisning och skall alltid delta vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende bokslut samt delårsrapport för det tredje kvartalet.

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Diös styrelse har tillsatt en ersättningskommitté som skall bestå av styrelsen ordförande, enligt årsstämman beslut, samt ytterligare en ledamot. Ersättningskommittén skall bereda ärenden om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagets ledning. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD, ledning och styrelse för 2011 framgår av not 5 i årsredovisningen.

REVISOR

Vid bolagsstämma 2009 till och med årsstämman 2013 utsågs Deloitte AB till revisor i Diös Fastigheter AB. För revisionen ansvarar Lars Helgesson, auktoriserad revisor och revisor i Diös Fastigheter AB sedan 2005.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte för någon i företagets ledning. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och VD gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall bolaget säger upp VD, och det inte har föranletts av att VD i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår efter uppsägningstiden och anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag 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 var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattnings-

havare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6–12 månader och från den anställdes sida sex månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid årsstämman 2012.

HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Räntesäkring

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde Diös att den 18 januari 2012 räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen genom att ingå ett 5-årigt ränteswapavtal. Den totala räntesäkringen omfattar drygt 50 procent av utestående lånevolymer.

Förändring i ledningsgrupp

Ny ledningsgrupp för det sammanslagna bolaget Diös och Norrvidden offentliggjordes den 20 januari 2012 och består av följande representanter.

- » Christer Sundin, född 1949, Verkställande Direktör, anställd i Diös sedan juni 2005.
- » Rolf Larsson, född 1964, Ekonomi & Finanschef, anställd i Diös sedan oktober 2005.
- » Hans Axelsson, född 1957, Chef Affärsutveckling, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.
- » Bo Tjällden, född 1959, Marknadsområdeschef Västernorrland, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.
- » Anders Hedström, född 1973, Marknadsområdeschef Gävleborg, anställd i Diös sedan 2005.

Försäljningar

- » Den 1 februari 2012 såldes tomträten Sundsvall Kanonen i belägen vid gamla LV5 i Sundsvall. Byggnaden har en area om 1 487 kvm. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- » Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1, Borlänge. Fastigheten omfattar 3 645 kvm och försäljningspriset uppgick till 11 Mkr.
- » Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, med adress Verkstadsvägen 15–17 i Hammarängens industriområde i Skellefteå. Byggnaderna har en total area om 2 000 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.

MILJÖ

Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För Diös som fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och bety-

delsefullt ansvar för bolagets ledning och styrelse eftersom kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare och tydligare.

I Diös miljöpolicy finns reglerat hur Diös ska bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt. I syfte att uppnå ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan skall Diös, ur ett miljömässigt perspektiv, erbjuda bästa möjliga teknik och långsiktigt hållbara fastigheter i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna. Vid planering av ny- och ombyggnad samt då införandet av ny teknik övervägs, skall miljökonsekvenserna utredas och beaktas samt utgöra en del av beslutsunderlaget.

Kunskap, engagemang och ambition hos medarbetarna är viktiga framgångsfaktorer för ett välfungerande miljöarbete. Diös skall utarbeta konkreta och mätbara miljömål samt strategier för att nå målen och rutiner för årlig uppföljning och utvärdering. Åtgärder skall vidtas för att minska miljöbelastningen där så är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. God lönsamhet är en förutsättning för Diös miljöarbete, då detta skapar resurser för långsiktighet och effektivitet inom miljöområdet.

PERSONAL

Diös framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Organisationen är decentraliserad och präglas av tillit och tro på individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av företaget är det viktigt att tillvarata de anställdas kunskaper och idéer. Samtliga medarbetare ska ha kännedom om Diös vision, affärsidé, mål, strategier och kärnvärden samt verksamhetens inriktning. Alla ska vara informerade om att Diös, som börsnoterat bolag, måste följa börsens regler och krav. Diös arbetar med ett antal kanaler för att säkerställa en korrekt intern informationsgivning om verksamheten och dess utveckling.

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren. Målet är att erbjuda alla anställda god kunskapsutveckling, vilket i sin tur grundar för en god utveckling av företaget.

Utgångspunkten är företagets behov av kompetens, vilket innebär att medarbetarna kontinuerligt utbildas och därmed utvecklas på ett sätt som gör att bolaget kan möta framtidens utmaningar och krav. I regelbundna planerings- och utvecklingssamtal med respektive närmsta chef, läggs individuella utvecklingsplaner för de enskilda medarbetarna fram.

För att kunna rekrytera och behålla kompe-

tent personal är det viktigt för Diös att vara en attraktiv arbetsgivare. All rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av yrkeserfarenhet, teoretiska kunskaper och personlig förmåga. Bolaget ska stödja de medarbetare som vill byta arbetsuppgifter, och uppmuntra dem som vill utvecklas.

Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande företag som Diös är människorna som arbetar i organisationen.

Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet på Diös. Bolaget eftersträvar mångfald bland medarbetarna vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas vid nyrekrytering. Vid nyanställning ska det kön som är underrepresenterat på den aktuella tjänsten anställas, under förutsättning att de sökande är likvärdiga och har fullt jämförbara meritförteckningar. Vid lönervidering ska kvinnors och mäns lönenivåer jämföras.

Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande företag som Diös är människorna som arbetar i organisationen. Därför är livsstil och hälsa prioriterade områden och Diös uppmuntar aktivt hälsomedvetenhet bland de anställda.

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

UTSIKTER INFÖR 2012

Under 2012 kommer Diös att ha fullt fokus på arbetet med att samordna verksamheten i bolaget, ett arbete som beräknas pågå parallellt med den löpande driften under innevarande år. Förvärvet av Norrvidden kommer att få resultat-effekt under 2012.

Under inledningen av 2012 har Riksbanken valt att sänka reporäntan. Många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntesänkningar under året. När det gäller den svenska ekonomin, har vi haft en accelererande återhämtning under 2010 som under sommaren 2011 tappat fart.

Gradvis väntas den finansiella turbulensen avta och framtidstron återvända under 2012. I en internationell jämförelse har Sverige starka statsfinanser och ett effektivt näringsliv. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslaget fastigheter.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

UTDELNING

För räkenskapsåret 2011 föreslår styrelsen en utdelning med 1,10 kronor (1,75) per aktie, motsvarande totalt 82 Mkr (65). Förslaget innebär att 53 procent (51) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skattefordringar, delas ut till aktieägarna.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 1 200 469 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
1,10 kr per aktie (1,10 * 74 729 134)	82 202 Tkr
Balanseras i ny räkning	1 118 267 Tkr
Summa	1 200 469 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 2 maj 2012 för fastställelse.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 53 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att långsiktigt överföra minst 50 procent av koncernens förvaltningsresultat efter skatt till aktieägarna med hänsyn tagen till investeringsplaner,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget. Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5 procent av bolagets eget kapital och 3 procent av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur är en soliditet överstigande 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger. Med föreslagen utdelning kommer Diös soliditet att understiga koncernens målsättning något medan målsättningen för räntetäckningsgraden infrias. Styrelsens bedömning är att även soliditeten kommer att återställas via ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Även planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte heller att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	3	601 386	499 194
Fastighetskostnader	4	-274 095	-213 582
Driftöverskott		327 291	285 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 587	-4 047
Bruttoresultat		325 704	281 565
Central administration och marknadsföring	5,6	-35 535	-30 923
Transaktionskostnader	6	-13 544	-
Värdeförändringar i fastigheter	7	206 920	173 939
Rörelseresultat		483 545	424 581
Värdeförändring derivatinstrument		-88 176	3 457
Ränteintäkter	8	3 165	1 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 354	-124 256
Resultat efter finansiella poster		251 180	305 744
Skatt på årets resultat	10	-73 943	-71 850
ÅRETS RESULTAT		177 238	233 894
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		182 270	230 275
Resultat hänförligt till minoriteten		-5 032	3 619
Summa		177 238	233 894
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt		177 238	233 894
Återföring av säkringsreserv	19	5 379	28 914
ÅRETS TOTALRESULTAT		182 617	262 808
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		187 649	259 189
Totalresultat hänförligt till minoriteten		-5 032	3 619
Summa		182 617	262 808
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		4,58	6,74
Genomsnittligt antal aktier, tusental		39 771	34 148
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	37 365
Utdelning per aktie, kr		1,10 ²	1,75

¹⁾ Diös hade per den 31 december 2011 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

²⁾ Styrelsens förslag.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11, 12	11 562 241	5 203 727
Pågående projekt		1 962	3 940
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	11 583	5 395
Summa materiella anläggningstillgångar		11 575 786	5 213 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		12 739	1 034
Reversfordringar		6 530	5 094
Uppskjuten skattefordran	15	–	36 841
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 269	42 969
Summa anläggningstillgångar		11 595 055	5 256 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	17 766	9 259
Övriga fordringar		110 489	32 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 804	9 897
Summa kortfristiga fordringar		180 059	51 892
Kassa och bank		103 806	60 776
Summa omsättningstillgångar		283 866	112 667
SUMMA TILLGÅNGAR		11 878 921	5 368 698

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
Aktiekapital	17	149 458	74 729
Tillskjutet kapital		1 819 788	805 541
Säkringsreserv		–11 850	–17 229
Balanserad vinst		767 074	655 225
Summa eget kapital		2 724 470	1 518 266
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	555 797	–
Övriga avsättningar	18	20 159	14 564
Skulder till kreditinstitut	19	7 993 147	3 637 348
Övriga skulder		–	2 333
Summa långfristiga skulder		8 569 103	3 654 245
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7 200	1 667
Leverantörsskulder		97 597	36 068
Övriga skulder		193 885	60 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	286 665	97 621
Summa kortfristiga skulder		585 348	196 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 878 921	5 368 698
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		1 215 824	844 255
Företagsinteckningar		238 800	238 000
Fastighetsinteckningar		8 306 541	4 183 291
Summa ställda säkerheter		9 761 165	5 265 546
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		427	393
Summa ansvarsförbindelser		427	393

¹⁾ Förändring av eget kapital, se sidan 56.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	3	11 491	11 862
Driftöverskott		11 491	11 862
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-676	-638
Bruttoresultat		10 815	11 223
Central administration och marknadsföring	5	-55 271	-37 557
Rörelseresultat		-44 456	-26 334
Resultat från andelar i koncernföretag		1 665	236
Ränteintäkter	8	104 121	102 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 748	-104 662
Resultat efter finansiella poster		-25 418	-28 650
Skatt på årets resultat	10	-	47
ÅRETS RESULTAT		-25 418	-28 603
Inga poster finns att redovisa i övrigt totalresultat.			
Data per aktie¹			
Resultat per aktie, kr		-0,64	-0,84
Genomsnittligt antal aktier, tusental		39 771	34 148
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	37 365
Utdelning per aktie, kr		1,10 ²	1,75

¹⁾ Diös hade per den 31 december 2011 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

²⁾ Styrelsens förslag.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		120	1 078
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1 070	1 450
Summa materiella anläggningstillgångar		1 190	2 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	132 280	132 175
Andra aktier och andelar		298	298
Fordringar hos koncernföretag		3 402 886	2 257 774
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 535 464	2 390 247
Summa anläggningstillgångar		3 536 654	2 392 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		211	8
Fordringar hos koncernföretag		50 154	151 161
Skattefordran		511	511
Övriga fordringar		2 625	1 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 508	2 568
Summa kortfristiga fordringar		67 009	155 745
Kassa och bank		48 407	49 716
Summa omsättningstillgångar		115 416	205 461
SUMMA TILLGÅNGAR		3 652 070	2 598 235

BELOPP I TKR	NOT	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	149 458	74 729
Reservfond		284 796	284 796
Summa bundet eget kapital		434 254	359 525
Fritt eget kapital			
Överskursfond		1 491 551	477 304
Balanserat resultat		-265 664	-171 674
Årets resultat		-25 418	-28 603
Summa fritt eget kapital		1 200 469	277 028
Summa eget kapital		1 634 724	636 553
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		340 580	213 822
Skulder till kreditinstitut	19	1 583 648	1 620 848
Summa långfristiga skulder		1 924 228	1 834 669
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 167	2 019
Skulder till kreditinstitut		7 200	-
Skuld till koncernföretag		59 946	116 425
Övriga skulder		387	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 418	8 215
Summa kortfristiga skulder		93 118	127 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 652 070	2 598 235
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		44 801	44 696
Långfristiga fordringar i koncernföretag		2 592 609	2 592 609
Summa ställda säkerheter		2 637 410	2 637 305
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		211	177
Summa ansvarsförbindelser		211	177

¹⁾ Förändring av eget kapital, se sidan 56.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL ¹	AKTIEKAPITAL	TILLSKJUTET KAPITAL	SÄKRINGS- RESERV ²	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
KONCERNEN						
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2009	33 968	67 936	717 662	–46 143	415 056	1 154 511
Återföring av säkringsreserv				28 914		28 914
Periodens resultat efter skatt					230 275	230 275
Årets totalresultat				28 914	230 275	259 189
Utdelningar					–55 654	–55 654
Nyemission	3 397	6 793	87 880			94 673
Avyttring egna aktier					61 928	61 928
Minoritetens andel av eget kapital					3 619	3 619
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	805 542	–17 229	655 224	1 518 266
Återföring av säkringsreserv				5 379		5 379
Periodens resultat efter skatt					182 270	182 270
Årets totalresultat				5 379	182 270	187 649
Utdelningar					–65 388	–65 388
Nyemission	37 364	74 729	1 014 246			1 088 975
Minoritetens andel av eget kapital					–5 032	–5 032
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149 458	1 819 788	–11 850	767 074	2 724 470

¹ Se not 17, eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier.

² Säkringsreserven kommer att återföras över resultaträkningen till och med 2012.

BELOPP I TKR	ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL ¹	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	ÖVERKURSFOND	BALANSERAD VINST	TOTALT EGET KAPITAL
MODERBOLAGET						
EGET KAPITAL PER 31 DECEMBER 2009	33 968	67 936	284 796	389 424	–177 712	564 445
Utdelningar					–55 654	–55 654
Nyemission	3 397	6 793		87 880		94 673
Avyttring egna aktier					61 928	61 928
Årets resultat					–28 840	–28 840
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2010	37 365	74 729	284 796	477 304	–200 278	636 553
Utdelningar					–65 388	–65 388
Nyemission	37 364	74 729		1 014 246		1 088 975
Årets resultat					–25 418	–25 418
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2011	74 729	149 458	284 796	1 491 551	–291 083	1 634 724

¹ Se not 17, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	NOT	2011	2010	2011	2010
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		483 545	424 581	-44 457	-26 334
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m. ¹		-205 333	-169 939	676	638
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	1 665	-
Erhållen ränta		3 165	1 965	69 575	57 476
Erlagd ränta		-163 237	-130 737	-124 727	-108 415
Betald skatt		-8 041	-10 133	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		110 100	115 737	-97 268	-76 635
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		1 912	-536	100 587	158 646
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		61 016	-76 684	19 579	-221 671
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		62 928	-77 220	120 166	-63 025
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		173 028	38 517	22 898	-139 660
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	12	-585 362	-	-105	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar			2 229	-	-
Förändring av långa fordringar			-	-1 145 112	700 401
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		135 653	75 300	958	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar ²		-142 481	-614 367	-295	-714
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-592 190	-536 838	-1 144 554	699 687
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		1 088 976	94 673	1 088 976	94 673
Utdelning		-65 388	-55 654	-65 388	-55 654
Förändring av låneskuld		-561 395	471 400	96 759	-589 464
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		462 193	510 419	1 120 347	-550 445
Årets kassaflöde		43 030	12 098	-1 309	9 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		60 776	48 677	49 716	40 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ³		103 806	60 776	48 407	49 716

¹) Poster som ej ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Värdeförändringar i fastigheter	-175 157	-163 216	-	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	1 587	4 047	676	638
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag	-31 763	-10 770	-	-
Övriga justeringar	-	-	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	-205 333	-169 939	676	638

²) Förvärv av materiella anläggningstillgångar via bolag har reducerats med övertagna skulder samt den del av likviden som utgjorts av värdet av egna aktier.³) Likvida medel består av kassa och bank.

NOTER

1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 11 april 2012. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 maj 2012. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Ringvägen 4 i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

VERKSAMHETEN

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Verksamheten har under året varit indelat i åtta geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall, Skellefteå och Luleå, där varje marknadsområde utgjort ett förvaltningsområde. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontakterna inom marknadsområdet. Målet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvärdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, värdering/analys samt marknad/information.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

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

Rekommendationen anger att en juridisk person skall tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med nedanstående undantag. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget. För materiella anläggningstillgångar ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Koncernbidrag redovisas från och med 2011 som finansiell intäkt hos motagaren och som

finansiell kostnad hos givaren, eventuell skatteeffekt därpå, redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2011

Från och med räkenskapsåret 2011 tillämpar koncernen ändringarna i IAS 24, Upplýsingar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplýsningskrav för företag med statlig anknytning samt IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering. Från 2011 gäller även förbättringar av IFRS 2010, som är ett ändringspaket med förbättringar i ett antal standarder och tolkningar. Vidare gäller även IFRIC 14, Begränsning av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan och IFRIC 19, Utläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument.

Ovanstående standarder och tolkningar inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

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

DEFINITION AV SEGMENT

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken på Diös är den verkställande direktören (tillika koncernchef). Koncernen styrs och rapporteras i åtta segment. Operativt är koncernen organiserad i marknadsområden enligt en geografisk indelning, de interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive marknadsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund, därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp.

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

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan utforma ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll skall uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2011. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet ingår inte i anskaffningsvärdet för dotterföretaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på minoriteten samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Minoritetsandel redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskillning redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel då dotterföretaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Minoritetsintressen redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderföretagets egna kapital. Minoritetsintressen ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderföretagets resultat och totalresultat som en fördelning av periodens resultat.

RÖRELSENS INTÄKTER

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

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

utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning. Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodo-havanden som kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar"

varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder och övriga skulder tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort. Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

Räntor, utdelningar samt vinster och förluster hänförliga till finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som intäkt respektive kostnad. Eventuell utdelning till innehavare av egetkapitalinstrument redovisas direkt mot eget kapital med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. Derivat redovisas och värderas till verkligt värde i balansräkningen. Derivat med ett positivt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga fordringar och derivat med ett negativt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga skulder.

Diös tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att effektiv del av värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen. Egetkapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader.

EGET KAPITAL

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Diös fastighetsbestånd per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom extern och intern värdering. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förväret. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och

förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolag och koncernen

Inventarier och fordon 10–20 %

Kontorsinventarier 20 %

Datorer 33 %

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Pensioner

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

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

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående lämnas i enlighet med IAS 24. Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som direkt eller indirekt genom en eller flera händer utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses även den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget, vilket innefattar moderföretag, dotterföretag och systerföretag.

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

SKATT

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsår 2012 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2011. IASB har givit ut Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument; Upplysningar, med tillämpning 1 juli 2011 eller senare (godkänd av EU). IASB har även givit ut följande nya och ändrade standarder, vilka ännu inte är godkända för tillämpning inom EU; IFRS 9 Finansiella instrument (tillämpning 1 januari 2015 eller senare), IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 11 Joint Arrangements, IFRS 12 Disclosure of Interests of Other Entities och IFRS 13 Fair Value Measurement. Tillämpningen av dessa standarder gäller från den 1 januari 2013 eller senare.

Ändringar har gjorts i följande standarder, med tillämpning från räkenskapsår 2013 eller senare; IAS 1 Utformning av finansiella rapporter; IAS 12 Inkomstskatter, IAS 19 Ersättning till anställda, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Ändringar har även gjorts i IAS 28 Innehav i intresseföretag IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IAS 32 Finansiella instrument: klassificering IFRS 9 Finansiella instrument utgiven i november 2009 introducerar nya krav för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. I oktober 2010 ändrades IFRS 9 med krav för klassificering och värdering av finansiella skulder samt bortbokning.

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

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

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

Företagsledningen bedömer att standarder med tillämpning från räkenskapsår 2012 inte kommer att få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Företagsledningen håller för närvarande på att analysera eventuella effekter av de nya och ändrade standarder på koncernens finansiella rapporter med tillämpning från räkenskapsår 2013 och senare.

2. SEGMENTSRAPPORTERING 2011

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

Mkr									Diös-
Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	koncernen
Hysesintäkter	86,1	125,2	99,4	40,1	122,6	22,4	51,1	39,8	586,6
Övriga intäkter	3,6	1,4	3,2	0,7	1,5	0,1	0,2	4,0	14,8
Reparation och underhåll	-10,6	-6,3	-13,1	-4,1	-7,9	-6,3	-3,0	-2,1	-53,5
Taxebundna kostnader	-14,2	-22,3	-16,1	-8,5	-22,0	-5,9	-9,5	-6,4	-104,9
Fastighetsskatt	-3,1	-6,4	-4,5	-1,2	-5,2	-1,2	-2,7	-1,6	-26,0
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-10,0	-12,0	-3,5	-13,6	-4,2	-5,8	-5,1	-64,1
Fastighetsadministration	-3,1	-4,6	-4,0	-1,4	-4,9	-1,5	-0,5	-5,7	-25,8
Driftsöverskott	48,8	76,9	52,8	22,2	70,5	3,4	29,8	22,9	327,3
Värdeförändring									
Fastighet, realiserad	4,3	-	17,4	-	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	13,7	98,1	33,5	25,1	-23,5	4,8	10,2	13,2	175,2
Resultat	66,8	175,0	103,7	47,3	51,8	8,2	41,3	40,0	534,2
Ofördelade poster									
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-88,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,5
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-144,2
Årets resultat före skatt									251,1
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-73,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	182,2

¹⁾ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele och Piteå.

Uthyrbar area, kvm ²	98 707	108 690	253 509	60 513	344 359	332 693	56 519	261 559	1 516 549
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	16,9	5,5	20,7	4,6	17,7	32,7	6,0	3,5	107,6
Bokfört värde, Mkr ²	723,0	1 231,1	1 644,1	338,8	2 645,3	2 404,3	444,1	2 131,6	11 562,2
Hysesvärde, Mkr	96,7	133,4	112,7	42,5	133,5	30,7	54,4	50,9	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	93,8	88,3	94,3	91,8	72,8	93,9	78,1	89,6
Överskottsgrad, %	56,6	61,4	53,1	55,4	57,5	15,1	58,4	57,6	55,8

²⁾ Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30.

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter ³	Uthyrbar yta, kvm ³	Bokfört värde, Mkr ³	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	136	592 155	4 730,1	255,7	88,3	152,2	59,5
Butiksfastigheter	57	312 328	3 697,7	142,9	91,4	77,7	54,3
Bostadsfastigheter	84	185 441	1 621,5	75,1	96,6	38,6	51,4
Industri- och lagerfastigheter	61	307 013	900,0	50,8	89,3	30,5	60,1
Övriga fastigheter*	47	119 612	612,9	62,1	83,8	28,3	45,5
Totalt Diös	385	1 516 549	11 562,2	586,7	89,6	327,3	55,8

³⁾ Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30.

* Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark.

SEGMENTSRAPPORTERING 2010

Mkr									Diös-
Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	koncernen
Hysesintäkter	74,9	85,5	84,3	40,1	110,7	23,4	21,8	45,3	486,0
Övriga intäkter	5,9	0,7	0,7	0,5	1,7	0,1	–	3,7	13,3
Reparation och underhåll	–4,1	–4,2	–10,1	–3,1	–4,3	–2,3	–1,3	–1,8	–31,3
Taxebundna kostnader	–13,3	–13,8	–14,7	–8,6	–18,4	–6,0	–5,4	–6,8	–86,9
Fastighetsskatt	–2,8	–4,1	–4,1	–1,2	–4,6	–1,1	–1,0	–1,7	–20,5
Övriga fastighetskostnader	–10,8	–5,7	–10,6	–3,2	–11,0	–4,7	–1,1	–4,7	–51,8
Fastighetsadministration	–1,2	–3,4	–2,8	–0,7	–9,2	–2,1	–0,1	–3,4	–23,0
Driftöverskott	48,6	55,0	42,7	23,6	64,9	7,4	12,8	30,6	285,6
Värdeförändring									
Fastighet, realiserad	–	–	1,5	–	9,2	–	0,0	–	10,7
Fastighet, orealiserad	41,5	45,3	24,9	21,0	16,4	14,1	–0,8	0,7	163,2
Resultat	90,2	100,3	69,1	44,6	90,6	21,5	12,0	31,3	459,5
Ofördelade poster									
Värdeförändring räntederivat	–	–	–	–	–	–	–	–	3,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–4,0
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–30,9
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	–	–	–122,3
Årets resultat före skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	305,7
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	–71,9
Minoritetens andel	–	–	–	–	–	–	–	–	–3,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	–	–	–	–	–	–	–	–	230,3

¹⁾ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele och Piteå.

Uthyrbar area, kvm	100 938	108 690	135 933	54 702	129 040	44 297	58 252	67 818	699 670
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	12,0	12,6	21,6	5,1	20,8	7,0	1,8	5,0	85,9
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	696,5	1 127,6	867,7	309,0	1 128,1	225,0	432,5	417,3	5 203,7
Hysesvärde, Mkr	80,9	92,8	99,0	41,6	117,5	30,8	22,5	51,7	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,1	85,1	96,3	94,2	76,1	97,1	87,6	90,5
Överskottsgrad, %	64,9	64,3	50,6	59,0	58,7	31,5	58,6	67,5	58,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	58	280 533	2 252,2	229,7	88,9	144,5	62,9
Butiksfastigheter	23	138 473	1 332,9	93,0	91,3	52,9	56,9
Bostadsfastigheter	26	79 621	695,3	49,7	96,2	27,6	55,6
Industri- och lagerfastigheter	24	110 083	421,3	50,0	92,1	31,0	62,1
Övriga fastigheter*	11	90 960	502,0	63,6	89,9	29,6	46,6
Totalt Diös	142	699 670	5 203,7	486,0	90,5	285,6	58,8

*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark.

3. INTÄKTER

Tkr	2011	2010
KONCERNEN		
Hysesintäkter	586 650	485 960
Övriga intäkter	14 736	13 234
Summa	601 386	499 194

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 586 650 Tkr (485 960) vilket motsvarar 848 kr/kvm (862).

Övriga intäkter uppgick till 14 736 Tkr (13 234). Av intäkten avsåg 7 960 Tkr (8 234) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

MODERBOLAGET

Koncerninterna intäkter	11 453	11 815
Övriga intäkter	38	47
Summa	11 491	11 862

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2011

	Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Tkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2012	825	183 536	174 458	14
	2013	769	234 740	236 020	18
	2014	679	261 748	283 500	22
	2015	348	172 182	170 664	13
	2016+	191	228 394	241 500	19
Totalt lokalhyresavtal		2 812	1 080 600	1 106 142	87
Bostadshyresavtal		2 300	164 879	143 969	11
Övriga hyresavtal		5 136	–	27 657	2
TOTALT		10 248	1 245 479	1 277 768	100

4. FASTIGHETSKOSTNADER

Tkr	2011	2010
KONCERNEN		
Driftkostnader	168 908	138 750
Reparations- och underhållskostnader	53 453	31 274
Fastighetsskatt	25 969	20 522
Fastighetsadministration	25 765	23 036
Summa	274 095	213 582

Fastighetskostnaderna uppgick till 274 095 Tkr (213 582) vilket motsvarar 396 kr/kvm (379). Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftkostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 168 908 Tkr (138 750) vilket motsvarar 244 kr/kvm (246). Av driftkostnaderna utgjorde 7 960 Tkr (8 234), vilket motsvarar 12 kr/kvm (15), kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2011 uppgick kostnaderna till 53 453 Tkr (31 274) vilket motsvarar 77 kr/kvm (55). Ökningen är till största delen hänförlig till ett utökad fastighetsbestånd 2011.

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2011 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 302 kr/lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 25 969 Tkr (20 522) vilket motsvarar 38 kr/kvm (36).

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 2011 uppgick till 25 765 Tkr (23 036) vilket motsvarar 37 kr/kvm (41). Av dessa utgjorde 2 405 Tkr (6 204), motsvarande 3 kr/kvm (11) inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

5. ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

I förvärvet av Norrvidden per den 30/12-2011 uppgick medelantalet anställda till totalt 84 personer, varav 35 kvinnor. Lönerna och andra ersättningar belastar ej resultatet 2011. Tidigare VD i Norrvidden har avgått från sin befattning i december 2011. Avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner inklusive sociala avgifter samt värde av pensionsutfästelse har skuldförts i Norrvidden och belastar ej resultatet för Diös.

Medelantalet anställda	2011 varav män	2010 varav män
Moderbolaget	23 43%	20 46%
Övriga bolag	49 80%	43 75%
Koncernen totalt	72 68%	63 65%

Vid utgången av 2011 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter varav 1 kvinna. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 3 personer varav 1 kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	Löner och ersättningar	2011 Sociala kostnader	Löner och ersättningar	2010 Sociala kostnader
Moderbolaget	14 812	4 917	12 932	4 175
(varav pensionskostnader) ¹	2 558	598	2 302	511
Koncernen totalt	32 868	10 246	27 531	8 699
(varav pensionskostnader)²	4 176	1 003	3 227	779

¹) Av moderbolagets pensionskostnader avser 717 Tkr (821) VD.

²) Av koncernens pensionskostnader avser 717 Tkr (821) VD.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföring till stiftelsen kunde maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och baserades på Diös resultat. Under mars 2011 fattade styrelsen beslut om att avsättning för 2010 inte skulle utgå.

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

Tkr	Styrelse och VD	2011 Övriga anställda	Styrelse och VD	2010 Övriga anställda
Moderbolaget	3 409	11 403	3 351	9 581
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–
Koncernen totalt	3 409	29 459	3 351	24 181
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–

Ersättningar och övriga förmåner under året

Tkr	Grundlön/styrelsearv.	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	150	–	–	–	150
Övrig styrelse	500	–	–	–	500
Verkställande direktören	1 957	85	717	–	2 759
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	3 047	409	994	–	4 450
Summa	5 654	494	1 711	–	7 858

Övriga styrelseledamöter har erhållit 100 Tkr vardera.

6. CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna, inklusive transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden, uppgick till 49 079 Tkr (30 923) vilket motsvarar 71 kr/kvm (55). Transaktionskostnaderna uppgick till 13 544 Tkr motsvarande 20 kr/kvm.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2011	2010	2011	2010
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 201	926	610	557
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1 280	136	1 280	136
Skatterådgivning	851	210	851	210
Andra uppdrag	1 745 ¹	15	1 745	15
Summa	5 077	1 287	4 486	918

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

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bodelagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Beloppet inkluderar för 2011 bl.a. granskning av prospekt för avlämnande av rapport avseende proformaredovisning och bedömd intjäningsförmåga. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Beloppet inkluderar för 2011 bl.a. skattemässig due diligence i samband med förvärv. Andra uppdrag innefattar 2011 bl.a. finansiell due diligence i samband med rörelseförvärv samt kvalitetssäkring och rådgivning avseende prospekt.

7. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Tkr	2011	2010
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	31 763	10 723
Orealiserade värdeförändringar	175 157	163 216
Summa	206 920	173 939

Under 2011 genomfördes 12 fastighetsförsäljningar (4). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värderingar med 31 763 Tkr (10 723) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. 25 procent av fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2011 och för övriga har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste externa värderingar. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 175 157 Tkr (163 216). Under året har samtliga fastigheter värderats externt.

8. RÄNTEINTÄKTER

Tkr	2011	2010
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	3 165	1 963
Summa	3 165	1 963
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	101 578	102 033
Ränteintäkter, övriga	2 543	77
Summa	104 121	102 109

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet på kassaflödessäkringar har förekommit under 2011, se not 9.

9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Tkr	2011	2010
KONCERNEN		
Räntekostnader	-146 393	-123 181
Övriga finansiella kostnader	-961	-1 075
Summa	-147 354	-124 256
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-10 383	-1 541
Räntekostnader	-75 418	-102 175
Övriga finansiella kostnader	-946	-946
Summa	-86 748	-104 662

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet avseende kassaflödessäkringar, vilka redovisas som värdeförändring derivatinstrument under egen rubrik, uppgick till -88 176 Tkr (3 457).

RÄNTEKOSTNAD 2011 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2011 till 3 600 489 Tkr (2 873 187). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 146 495 tkr (120 399) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,07 procent (4,19).

KONCERNEN, Tkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Genomsnittlig räntebärande skuld	3 600 489	129 652	3,60%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	85 083	345	0,01%
Utfall finansiella instrument		16 498	0,46%
		146 495	4,07%

10. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt	-8 041	-9 962	0	-38
Uppskjuten skatt	-65 902	-61 888	0	84
Summa skatt	-73 943	-71 850	0	47
Årets resultat före skatt	251 180	305 744	-25 418	-28 650
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-66 060	-80 411	6 685	7 535

Skatteeffekt justeringsposter:

- justering underskott och temporära skillnader	-7 883	8 561	-6 685	-7 488
Skatt på årets resultat	-73 943	-71 850	0	47

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2011 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 %. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 15.

11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tkr	KONCERN		MODERBOLAG	
	2011	2010	2011	2010
Koncernen				
Ingående anskaffningsvärde	5 203 727	3 906 195	–	–
Förvärv	6 173 567	1 109 600	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	107 451	85 898	–	–
Försäljningar	–97 661	–61 182	–	–
Värdeförändring	175 157	163 216	–	–
Utgående anskaffningsvärde	11 562 241	5 203 727	–	–

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2011-12-31.

Diös har under 2011 investerat för totalt 107 451 Tkr (85 898), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 255 fastigheter förvärvats (32) medan 12 har avyttrats (4).

Pågående investeringar

	Investering, Tkr	Kvar att investera, Tkr	Färdigställd
Intagan 1, Borlänge	13 000	1 100	Kvartal 2, 2012
Städet 2, 15 & Svarvaren 15, Härnösand	8 037	6 261	Kvartal 2, 2012
Tjädern 17, Luleå	8 500	3 326	Kvartal 2, 2012
Kansliet 20, Falun	11 500	11 200	Kvartal 3, 2012
Norr 40:3, Gävle	20 000	18 842	Kvartal 3, 2012
Norr 14:5, Gävle	78 444	8 243	Kvartal 3, 2012
Stipendiet 2, Umeå	3 094	3 094	Kvartal 3, 2012
Mimer 1, Borlänge	6 000	3 600	Kvartal 4, 2012
Hiss-säkerhet enl EU-direktiv	17 000	13 902	Kvartal 4, 2012

VÄRDERING

En tillgång värdesätts enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summa nuvärde av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark.

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

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har under 2011 externvärderat samtliga fastigheter. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive 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.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har under 2011 varit mycket god under första halvåret, för att därefter avta under senare del av året. Således blev transaktionsvolymen något lägre gentemot föregående år, 2010. Ur dessa genomförda transaktioner uträknas mycket värdefull information som förbättrar samt ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

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

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

Avkastningskrav per 2011-12-31	Vägd direkt-avkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Borlänge	7,70	9,85
Falun	6,88	8,93
Gävle	7,30	9,40
Mora	7,03	9,14
Östersund	6,74	8,73
Sundsvall	6,96	9,14
Skellefteå	7,21	9,33
Luleå	6,76	8,58
DIÖS 2011	6,97	9,00
DIÖS 2010	7,18	9,21

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE

En marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har utförts med värdetidspunkt den 31 december 2011. 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal. För resterande del görs en intern värdebedömning vilken kvalitetssäkras av extern värderare. Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 11 562 241 Tkr (5 203 727) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 175 157 Tkr (163 216) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande ca 3,3 procent (3,2). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, Tkr 2011-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Borlänge	626 425	63 851	–	–	32 700	722 976
Falun	595 064	436 482	95 244	60 569	43 767	1 231 126
Gävle	589 593	632 396	89 733	321 909	10 468	1 644 099
Mora	144 263	62 318	101 541	30 630	–	338 752
Östersund	638 202	772 499	745 315	114 377	374 868	2 645 261
Sundsvall	1 042 987	834 300	298 555	160 565	67 846	2 404 253
Skellefteå	116 760	214 284	25 429	4 327	83 300	444 100
Luleå	976 833	681 540	265 700	207 601	–	2 131 674
Summa	4 730 127	3 697 670	1 621 517	899 978	612 949	11 562 241

OSÄKERHETSINTERVALL

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent och DTZ har bedömt osäkerhetsintervallet till +/- 7,0 procent, vilket för Diös del innebär ett värdeintervall om 10 725 726 – 12 398 756 Tkr.

12. RÖRELSEFÖRVARV

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

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

13. ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	20 535	19 056	3 070	2 487
Nyanskaffningar	1 196	1 479	297	583
Omklassificeringar	-5 501	-	-	-
Förvärv av dotterföretag	24 424	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	40 654	20 535	3 367	3 070
Ingående avskrivningar	-15 140	-11 093	-1 620	-982
Omklassificeringar	3 049	-	-	-
Förvärv av dotterföretag	-15 393	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-1 587	-4 047	-676	-638
Utgående ack. avskrivningar	-29 071	-15 140	-2 296	-1 620
Utgående planenligt restvärde	11 583	5 395	1 070	1 450

14. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr	2011	2010
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	132 175	132 175
Nedskrivning	-	-
Inköp	105	-
Redovisat värde vid periodens slut	132 280	132 175

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

DOTTERBOLAG

Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Tkr
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16 060
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12 812
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	90
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3 102
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11 370
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100	1 181
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80 ¹⁾	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 479
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	105
Summa bokfört värde				132 280

¹⁾ Resterande 20% ägs av helägt dotterbolag.

15. UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTEKULD

Tkr	2011	2010
KONCERN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	169 682	160 451
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-725 479	-123 610
Summa uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	-555 797	36 841

Per den 31 december 2011 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -555 797 Tkr (36 841). Förändringen är huvudsakligen hänförlig till uppskjutna skatter på temporära skillnader i det förvärvade Norrvidden. Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 645 178 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 169 682 Tkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga över-skott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 2 758 474 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 725 479 Tkr. I Diös räkenskaper har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

16. NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

Tkr	2011	2010
KONCERNEN		
Kundfordringar förfallna upp till 30 dagar	14 889	8 256
Kundfordringar förfallna mellan 31–60 dagar	856	648
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	13 811	12 448
Osäkra kundfordringar	–11 790	–12 093
Summa	17 766	9 259

Osäkra kundfordringar

Osäkra fordringar vid årets början	12 093	15 917
Osäkra fordringar från förvärv	7 648	–
Årets reserveringar	2 442	5 993
Återförda reserveringar	–4 334	–4 974
Konstaterade kreditförluster	–6 059	–4 843
Utgående balans	11 790	12 093

17. EGET KAPITAL

Den 31 december 2011 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

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

Diös ägde inga egna aktier vid utgången av 2011.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2011 med 1,10 kronor (1,75) per aktie, motsvarande totalt 82 202 Tkr (65 388). Förslaget innebär att 53 procent (51) av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

18. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Övriga avsättningar, Tkr	KONCERN	
	2011	2010
Vid årets början	14 564	11 617
Förändringar under året	5 595	2 947
Redovisat värde vid periodens slut	20 159	14 564

19. SKULDER TILL KREDITINSTITUT

RÄNTE- och
LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR
per den 31 december

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
2012	8 000 347	4,09	–	–
2013	–	–	936 000	892 717
2014	–	–	–	–
2015	–	–	3 525 313	3 407 630
2016	–	–	3 700 000	3 700 000
TOTALT	8 000 347	4,09	8 161 313	8 000 347

Räntebärande skulder, Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	–	156 000	–	156 000
1–2 år	892 717	–	156 000	–
2–3 år	–	–	–	–
3–4 år	3 407 630	–	1 427 648	–
4–5 år	3 700 000	3 481 348	–	1 464 848
Summa	8 000 347	3 637 348	1 583 648	1 620 848

Checkräkningskredit, Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Beviljad kreditlimit	134 700	34 700	34 700	34 700
Outnyttjad del	134 700	34 700	34 700	34 700
Utnyttjad del	0	0	0	0

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

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2011 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Räntebindningstiden ska enligt gällande finanspolicy vara mellan 2 och 4 år. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2011 uppgick till 8 000 347 Tkr (3 637 348) med en årlig genomsnittsränta på 4,09 procent (3,06) exklusive lånelöften och 4,10 procent (3,07) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3 månader (2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (4,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 600 000 Tkr (1 300 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 5,0 år (3,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,20 procent (3,80) exklusive lånelöften och 4,21 procent (3,81) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2011 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 81 115 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2011 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,54 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till – 82 797 Tkr (32 371). Av dessa har 5 379 Tkr (28 914), effektiv del, redovisats i övrigt totalresultat och – 88 176 Tkr (3 457), ineffektiv del, har redovisats som återföring av säkringsreserv i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel skall hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 160 966 Tkr.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2011-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 11 790 Tkr (12 093). Diös 10 största kunder stod för 14 % av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Tkr	31 dec 2011	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	–110 767	–110 767
Summa	–110 767	–110 767

- För värdering av finansiella instrument till verkligt värde kan tre olika nivåer användas.
- 1: Värdering som baseras på noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.
 - 2: Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden.
 - 3: Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden.

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

Fortsättning Not 19. Skulder till kreditinstitut

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Tkr	2011				2010			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERN								
Reversfordringar	–	1 500	1 500	500	–	500	1 500	2 500
Kundfordringar	–	17 766	–	–	–	9 529	–	–
Övriga fordringar	–	54 750	68 543	39 000	–	16 566	25 797	–
Likvida medel	103 806	–	–	–	60 776	–	–	–
Summa	103 806	74 016	70 043	39 500	60 776	26 595	27 297	2 500

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Tkr	2011				2010			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAG								
Kundfordringar	–	211	–	–	–	8	–	–
Fordringar hos koncernföretag	–	35 555	14 599	–	–	48 602	102 559	–
Övriga fordringar	–	16 133	511	–	–	4 052	524	–
Likvida medel	48 407	–	–	–	49 716	–	–	–
Summa	48 407	51 899	15 110	0	49 716	52 662	103 083	0

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Tkr	2011			2010		
	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERN						
Leverantörsskulder	–	97 597	–	–	34 402	–
Amortering av skulder	–	–	–	–	–	–
Räntekostnader	81 830	245 489	981 954	27 872	83 615	334 458
Derivatinstrument	–717	–2 152	–8 608	6 726	20 178	80 711
Summa	178 710	243 337	973 346	69 000	103 793	415 169

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Tkr	2011			2010		
	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAG						
Leverantörsskulder	16 167	–	–	2 019	–	–
Räntekostnader	16 475	49 424	197 694	11 076	33 229	132 915
Derivatinstrument	–717	–2 152	–8 608	6 726	20 178	80 711
Summa	31 925	47 272	189 086	19 821	53 407	213 626

20. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Förskottsbetalda hyror	226 875	49 983	–	–
Upplupna räntekostnader	6 771	8 794	5 389	3 869
Övriga poster	53 019	38 844	4 029	4 346
Summa	286 665	97 621	9 418	8 215

21. KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Tkr	2011	2010
KONCERN		
Låne- och kundfordringar	202 160	76 974
Finansiella tillgångar som kan säljas	12 739	1 034
Andra skulder	8 138 656	3 704 868
Säkringsinstrument	110 767	27 970
Summa	8 464 322	3 810 846

22. KAPITALFÖRVALTNING

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalskuldens sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2011 till 11 878 921 Tkr (5 368 698). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 2 724 470 Tkr (1 518 266) dels skulder om 9 154 451 Tkr (3 850 432) varav 8 000 347 Tkr (3 637 348) var räntebärande.

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

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75%	69,2%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	1,9 ggr
Ränterisk – genomsnittlig räntebindning	2–4 år	1,1 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	117 683 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25%	22,9%

23. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅNDE

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2011 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 2 717 Tkr (1 305). Samtliga transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2011.

24. HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde Diös att den 18 januari 2012 räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen genom att ingå ett 5-årigt ränteswapavtal. Den totala räntesäkringen omfattar drygt 50 procent av utestående lånevolym.

Ny ledningsgrupp för det sammanslagna bolaget Diös och Norrvidden offentliggjordes den 20 januari 2012 och består av följande representanter.

Christer Sundin, född 1949, Verkställande Direktör, anställd i Diös sedan juni 2005.

Rolf Larsson, född 1964, Ekonomi & Finanschef, anställd i Diös sedan oktober 2005.

Hans Axelsson, född 1957, Chef Affärsutveckling, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

Bo Tjällden, född 1959, Marknadsområdeschef Västernorrland, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

Anders Hedström, född 1973, Marknadsområdeschef Gävleborg, anställd i Diös sedan juni 2005.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

- Den 1 februari 2012 såldes tomträtten Sundsvall Kanonen 1 belägen vid gamla LV5 i Sundsvall. Byggnaden har en area om 1 487 kvm. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1, Borlänge. Fastigheten omfattar 3 645 kvm och försäljningspriset uppgick till 11 Mkr. Vilket ger en positiv resultat effekt om 4,7 Mkr för Diös.
- Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, med adress Verkstadsvägen 15 – 17 i Hammarängens industriområde i Skellefteå. Byggnaderna har en total area om 2 000 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncern-

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

Östersund den 21 mars 2012

Bob Persson
Ordförande

Lars-Göran Pettersson
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bo Forsén
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2012

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB
Organisationsnummer 556501-1771

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–72.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och

koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bolaget AB för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Östersund den 21 mars 2012

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING I DIÖS FASTIGHETER

Diös Fastigheter AB (publ) ("Diös" och "Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Östersund. Under 2011 bedrev Bolaget verksamhet i Sverige, främst i de norra regionerna. Diös aktie är upptagen till handel på Nasdaq OMX Stockholm. Styrning, ledning och kontroll av Diös fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, Bolagets styrelse och verkställande direktören (VD). Diös verksamhet regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholm regelverk för emittenter och svensk kod för bolagsstyrning.

I denna bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2011 beskrivs Diös bolagsstyrning, ledning och förvaltning samt den interna kontrollen avseende finansiell rapportering. Inga väsentliga förändringar har skett i förhållande till föregående räkenskapsår.

Bolagsstyrning handlar i grunden om hur Bolaget skall styras och drivas i ett aktieägarperspektiv. Målet med hög kvalitet i styrning och kontroll av verksamheten är att garantera en god utveckling av Diös affärer. Detta gynnar bolagets uppdragsgivare, aktieägare, hyresgäster och medarbetare. Diös bolagsstyrning regleras bland annat av följande externa regelverk och interna styrdokument:

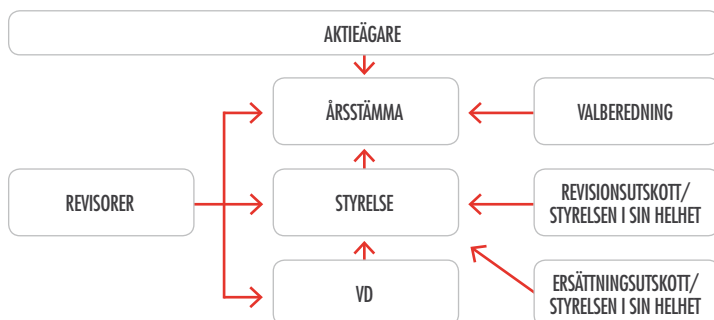
Externa regelverk

- » Aktiebolagslagen
- » Nasdaq OMX regelverk för emittenter
- » Gällande redovisningslagstiftning
- » Svensk kod för bolagsstyrning

Interna styrdokument

- » Bolagsordningen
- » Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD
- » Interna policies, handböcker och riktlinjer

RAPPORTERINGSSTRUKTUR I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)



Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) bygger på principen följa eller förklara, vilket innebär att bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje enskild regel, förutsatt att eventuella avvikelser förklaras. För räkenskapsåret 2011 noterade Diös följande två avvikelser från Koden:

- » Koden rekommenderar att styrelsen inrättar ett separat revisionsutskott. I Diös fungerar istället hela styrelsen som revisionsutskott.
- » Koden ställer också oberoendekrav på valberedningen. I Diös består valberedningen av företrädare för de fyra största ägarna.

Förklaringar till avvikelserna följer i texten nedan.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen stadgar att Diös Fastigheter är ett publikt aktiebolag, med säte i Östersund, vars verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom

dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Vad gäller entledigande av styrelseledamöter, följer bolaget bestämmelserna i aktiebolagslagen. Hela bolagsordningen går att läsa på www.dios.se.

AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Diös Fastigheters aktiekapital utgör lägst 74 000 000 kronor och högst 296 000 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 37 000 000 och högst 148 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital. Vid utgången av 2011 hade Diös Fastigheter 2 584 aktieägare som totalt ägde 74 729 134 aktier. Största enskilda ägare per den 31 december 2011 var AB Persson Invest med 15,9 procent av röster och kapital, Humlegården Holding III AB med 13,8 procent av röster och kapital, Brinova Inter AB med 12,0 procent av röster och kapital, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent av röster och kapital och Lantbrukarnas Ekonomi AB med 10,0 procent av röster och kapital. Totalt ägde företagets tio största ägare 83,9 procent av röster och kapital.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman då årsredovisningen skall framläggas. Aktieägarnas rätt att besluta om Diös angelägenheter utövas på årsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Några av stämmans obligatoriska uppgifter är att fastställa koncernens balans- och resultaträkning, besluta om vinstdisposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD. Årsstämman väljer efter förslag från valberedningen (se nedan) styrelseledamöter för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. Inför årsstämman 2012 har bolagets aktieägare i god tid informerats på www.dios.se om tid och plats för stämman samt även om sin rätt att få ett ärende behandlat på stämman. Protokoll från föregående års årsstämma finns tillgänglig på företagets hemsida på www.dios.se.

ÅRSSTÄMMAN 2011

Viktigaste besluten som fattades vid Diös årsstämma den 14 april 2011:

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2010 och beviljade styrelse och VD ansvarsfrihet för 2010 års förvaltning. Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 1,75 kronor per aktie.

Stämman fattade beslut om styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Årsstämman beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande, längst intill nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier, enligt styrelsens förslag.

Stämman beslutade om val av styrelse enligt följande:

Omval av Gustaf Hermelin, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Thorsten Åsbjer Bob Persson och Lars-Göran Pettersson, nyval av Bo Forsén. Samtliga ledamöter valdes på ett år, vilket är i enlighet med gällande bolagsordning. Årsstämman valde Bob Persson till styrelsens ordförande.

Vidare beslöt stämman att styrelsearvode oförändrat utgår med totalt 650 000 kr att fördelas enligt följande: 150 000 kr till styrelsens ordförande respektive 100 000 kr per styrelseledamot. Revisionsarvode beslöts utgå enligt godkänd räkning. Årsstämman beslutade att utseende av valberedning inför 2012 års stämma ska ske enligt oförändrade principer, dvs. att en valberedning som består av representanter för de fyra största aktieägarna ska utses senast sex månader före årsstämman 2012.

Protokoll fört vid årsstämman den 14 april 2011 finns att tillgå på bolagets hemsida.

VALBEREDNING

Valberedningen inleds med att, i samråd med bolagets ordförande, utvärdera sittande styrelse. Valberedningens arbete skall präglas av öppenhet och diskussion för att åstadkomma en välbalanserad styrelse. Valberedningen nominerar sedan ledamöter till Diös Fastigheters styrelse för kommande mandatperiod som sedan föreslås för årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag på styrelsens och revisorernas ersättning, samt i förekommande fall även på val av revisor. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företräder skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet per den 15 september 2011.

I ENLIGHET MED BESLUTET HAR FÖLJANDE VALBEREDNING BILDATS:

- » Erik Paulsson, representant för Brinova Inter AB (Valberedningens ordförande)
- » Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården
- » Björn Rentzhog, representant för Persson Invest
- » Göran Almqvist, representant för LRF

Valberedningen representerar tillsammans cirka 51,7 procent av rösterna i Diös.

Aktieägare som har önskat att lämna förslag till valberedningen har kunnat göra detta via e-post till nominatingcommittee@dios.se eller brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund senast den 15 februari 2012.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Diös styrelse består av sex ledamöter. VD Christer Sundin ingår ej i styrelsen. Vid behov deltar dock VD som föredragande. Nedanstående tabell visar bland annat styrelsens medlemmar, samt styrelsens bedömning angående beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna.

STYRELSENS ANSVAR

Diös styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt att riktlinjer för förvaltningen av bolagets medel är ändamålsenligt uppbyggda. Styrelsen ansvarar för utveckling och uppföljning av koncernens strategier genom planer och mål, beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar, tillsättningar och ersättningar till koncernledningen samt löpande uppföljning av verksamheten under året. Styrelsen fastställer affärsplan och årsbokslut samt övervakar VD Christer Sundins arbete.

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet. Arbetsordningen revideras därutöver vid behov. Arbetsordningen innehåller bland annat styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter, revisionsfrågor samt anger vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få inför varje ordinarie styrelsemöte. Vidare omfattar arbetsordningen instruktioner till VD. Arbetsordningen föreskriver också att ett ersättnings- och ett revisionsutskott skall inrättas samt dess uppgifter. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes på konstituerande styrelsemöte den 14 april 2011.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens Ordförande Bob Persson leder styrelsens arbete så att detta utövas i enlighet med lagar och föreskrifter. Ordförande följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut. Ordföranden är även delaktig i utvärdering och utvecklingsfrågor avseende koncernens ledande befattningshavare.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2011

Vid bolagets protokollförda styrelsemöten har behandlats resultatställning, balansomslutning, delårsrapporter, årsredovisningar, fastighetsaffärer och beslut om samt genomförande av nyemission i enlighet med det bemyndigande styrelsen erhållit av den extra Bolagsstämma som hölls den 22 oktober 2011. Även framtida frågeställningar så som marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor har behandlats.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Arbetsordningen anger även att en årlig utvärdering av styrelsens arbete skall äga rum genom en systematisk och strukturerad process. För 2011 har ordföranden tillsett att styrelsens arbete har utvärderats och att valberedningens ordförande, Erik Paulsson, har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete inför årsstämman 2012.

REVISIONSUTSKOTT

Inget formellt revisionsutskott har utsetts inom Diös styrelse. Istället agerar styrelsen i sin helhet revisionsutskott då styrelsen anser att man på ett ändamålsenligt sätt kan fullgöra de uppgifter som normalt åligger revisionsutskottet. Revisionsutskottets uppgift är att övervaka bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt fortlöpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionen samt bolagets risker. Vidare skall revisionsutskottet granska och

STYRELSEN 2011

	Invalid	Oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, Tkr
Bob Persson, ordförande	2007	Nej	26/27	-	2/3	150
Gustaf Hermelin, ledamot	2005	Ja	26/27	-	2/3	100
Anna-Stina Nordmark-Nilsson, ledamot	2005	Ja	27/27	-	3/3	100
Thorsten Åsbjer, ledamot	2005	Nej	26/27	1/1	2/3	100
Lars-Göran Pettersson, ledamot	2010	Nej	27/27	-	3/3	100
Bo Forsén, ledamot	2011	Nej	24/24	-	2/2	100
Erik Paulsson, avg. ordförande	2007	Nej	3/3	1/1	1/1	

övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisorer har närvarat vid två sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsens arbete som revisionsutskott stadgas i styrelsens arbetsordning.

ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskottet har haft till uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman 2011, bereda de frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare som är föremål för styrelsens behandling. Ersättningsutskottet har i början av 2012 hållit ett sammanträde där bland annat översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och VDs förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2009 valdes Deloitte AB som revisorer fram till årsstämman 2013. Ansvarig huvudrevisor är Lars Helgeson på Deloitte AB. Ersättning till Deloitte uppgick under året till 5 077 Tkr (1 287) varav 1 201 Tkr (926) avsett revisionsuppdraget, 1 280 Tkr (136) avsett revision utöver revisionsuppdraget och 1 745 Tkr (225) avsett övrig löpande rådgivning. Av total ersättning avser 863 Tkr (155) arbete i samband med upprättande av emissionsprospekt.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen och att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Den interna kontrollen i Diös följer det etablerade ramverket, Internal Control – Integrated Framework, ”COSO”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kvalitetssäkring av Diös finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det innebär att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, efterlevnad av regler, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet.

BESKRIVNING AV DEN INTERNA KONTROLLENS ORGANISATION

Kontrollmiljö - Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Arbetsprocesser och arbetsordning har utarbetats för att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policies, riktlinjer och ramverk relaterade till finansiell rapportering. Bolagets styrande dokument är benämnt ”VD instruktioner inklusive ekonomisk rapportering, finanspolicy och kreditpolicy”. Syftet med instruktionen är bland annat att skapa grund för en god intern kontroll. Uppföljning och omarbeting sker löpande samt kommuniceras ut till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket innehållande resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. Styrelsen verkar i sin helhet såsom revisions-

utskott. Styrelsen i sin helhet har sålunda under 2011 övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll. Dessa system syftar till att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och är effektiv samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Styrelsen har under 2011 haft en genomgång med och fått skriftlig rapport från bolagets externa revisorer.

Riskbedömning - Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom de ramar som fastställts. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå granskas kontinuerligt.

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

Information och kommunikation - Bolagets styrande dokumentation i form av policies, riktlinjer och manualer vad gäller intern- och extern kommunikation hålls löpande uppdaterade och kommuniceras internt via relevanta kanaler, såsom interna möten och interna nyhetsmail. För kommunikation med externa parter finns en tydlig policy som anger samtliga riktlinjer för hur denna kommunikation skall ske. Syftet med policyn är att säkerställa att Diös samtliga informationsskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Uppföljning och övervakning - Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Uppföljning och övervakning av att den interna kontrollen utförs löpande av bolagets styrelse. Styrelsen träffar minst en gång per år, utan närvaro av VD eller annan person från ledningsgruppen, bolagets revisorer för en genomgång av nuläge. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten från kvartal 3. Slutligen lämnar även styrelsen en kortfattad rapport över hur den interna kontrollen genomförts under året. Styrelsen utvärderar årligen om en separat funktion för Internrevision skall tillsättas. Diös har en decentraliserad organisation där bland annat finansverksamhet och ekonomi- och hyresadministration sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av bolagsledning och styrelse. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisor och utfallet rapporteras till styrelsen. Baserat på ovanstående anses det inte föreligga något behov av en separat funktion för intern revision.

RIKTLINJER ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2011 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning och förmåner till VD beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierela-

terade ersättningar förekommer inte för någon i företagets ledning. VD har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall bolaget säger upp VD, och det inte har föranletts av att VD i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår efter uppsägningstiden och anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6–12 månader och från den anställdes sida 6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid årsstämman 2012.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD Christer Sundin leder koncernen och dess verksamhet inom de ramar styrelsen fastlagt. Den senast gällande VD-instruktionen fastställdes av styrelsen den 14 april 2011. VD tar löpande fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motiverar även förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med VD i enlighet med VD-instruktion och gällande kravspecifikation. VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen har veckovisa möten där operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på förädling, nyinvesteringar och tillväxt. Koncernledningen består av chefer för väsentliga verksamhetsområden inom Diös koncern.

ERSÄTTNING TILL VD

Christer Sundin – Fast ersättning 1 957 Tkr per år, övriga förmåner 85 Tkr och pensionsavsättning 717 Tkr (not 5).

Övriga i koncernledningen (3 personer) – Fast ersättning 3 047 Tkr, övriga förmåner 409 Tkr och pensionsavsättningar 994 Tkr (not 5).

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB
Organisationsnummer 556501-1771

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2011 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och min kunskap om bolaget och koncernen anser jag att jag har tillräcklig grund för mina uttalanden. Detta innebär att min lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

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

Östersund den 21 mars 2012

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

DIÖS STYRELSE



► BOB PERSSON

Född 1950.
Styrelseordförande sedan 2011.
Styrelseledamot sedan 2007.
Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest, Östersund.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Volvofinans, Göteborg samt i Nordiska Handelsparker AS i Trondheim. Ett flertal styrelseuppdrag i koncernens egna dotterbolag.
Utbildning: Ekonomistudier vid Umeå Universitet.
Aktieinnehav: –



► BO FORSÉN

Född 1948.
Styrelseledamot sedan april 2011.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Victoria Park AB, Scandinavian Resort AB och Norén Fastighets AB. Styrelseledamot i Cale AB och Roxtec AB.
Utbildning: Ekonomiexamen från Lunds Universitet.
Aktieinnehav: –



► ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON

Född 1956.
Oberoende ledamot.
Styrelseledamot sedan 2005.
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförandeförande Svenska Kraftnät samt styrelseledamot i Sveaskog AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav: –



▼ GUSTAF HERMELIN

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



► LARS-GÖRAN PETTERSSON

Född 1949.
Ledamot sedan årsstämman 2010.
F.d. förbundsordförande Lantbrukarnas Riksförbund (LRF).
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Sak samt Gunnarstorp Vind AB.
Utbildning: Handelsgymnasium, Akademiska studier i statskunskap, teologi och företagsekonomi.
Aktieinnehav: 1 670 aktier via bolag.



▼ THORSTEN ÅSBJER

Född 1948.
Styrelseledamot sedan 2005.
Vice VD Humlegården Fastigheter AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i ett antal bolag inom Humlegården.
Utbildning: Arkitekt.
Aktieinnehav: 75 000 aktier.

DIÖS LEDNING



► CHRISTER SUNDIN

Verkställande direktör.
Född 1949. Civilekonom.
Erfarenhet från ett flertal fastighetsbolag bl.a. som VD för Hallström & Nisses Fastigheter AB. Styrelseledamot i Diös koncernens dotterbolag. Styrelseledamot i bl.a. Peak Business & Sport AB. Erfarenhet som konsult i noterade bolag.
Anställd i Diös sedan 2005.
Innehav i Diös: 295 124 direktägda aktier samt 50 572 aktier via bolag.



► MARGARETHA BYGDESTÅHL

Marknads- och informationschef sedan januari 2006.
Född 1953. Civilekonom.
Tidigare erfarenhet i chefsbefattningar från detaljhandel, fastigheter och utvecklingsprojekt.
Har ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Jämtland.
Anställd i Diös sedan 2006.
Innehav i Diös: 5 482 aktier.



► ROLF LARSSON

Ekonomichef sedan oktober 2005.
Född 1964. Civilekonom och Executive MBA.
Har innehaft ett antal olika chefsroller sedan 1995, varit medlem i ledningsgrupper och föredragande för styrelser sedan 1997.
Anställd i Diös sedan 2005.
Innehav i Diös: 3 745 aktier.

FÖRÄNDRING

I LEDNINGSGRUPP 2012

Ny ledningsgrupp för det sammanslagna bolaget Diös och Norrvidden offentliggjordes den 20 januari 2012 och består av följande representanter.

CHRISTER SUNDIN

född 1949, Verkställande Direktör, anställd i Diös sedan juni 2005.

ROLF LARSSON

född 1964, Ekonomi & Finanschef, anställd i Diös sedan oktober 2005.

HANS AXELSSON

född 1957, Chef Affärsutveckling, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

BO TJÄLLDEN

född 1959, Marknadsområdeschef Västernorrland, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

ANDERS HEDSTRÖM

född 1973, Marknadsområdeschef Gävleborg, anställd i Diös sedan 2005.

DIÖS AKTIEN

FRÅN SMALL CAP TILL MID CAP

NASDAQ OMX NORDISKA BÖRS STOCKHOLM

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Diös har, genom en nyemission som genomfördes i december 2011 emitterat 37 364 567 nya aktier. Aktiekapitalet i Diös uppgår därmed till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 74 729 134, vardera aktien med ett kvotvärde om 2 kronor. Alla aktier har lika rätt i bolaget. Aktiens id på Nasdaq OMX Nordiska Börs är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

KURSVUTVECKLING

Diös Fastigheter AB är sedan maj 2006 noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Slutkursen per den 31 december 2011 uppgick till 28,50 (38,60) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde om 2 129,8 (1 442,3)

Mkr. Som högst har kursen under 2011 uppgått till 42,72 (41,00) kronor och som lägst 28,00 (17,00) kronor.

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

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2011 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter AB till 2 584. En betydande andel av aktiens ägare, 99,3 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var per den 31 december 2011 AB Persson Invest med 15,9 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,8 procent av innehav och röster.

UTDELNINGSPOLICY SAMT UTDELNING TILL AKTIEÄGARE

Diös ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier. Styrelsen

föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2011 med 1,10 kr per aktie (1,75). Det innebär att 53 procent (51), motsvarande totalt 82,2 Mkr (65,4), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 2 maj 2012.

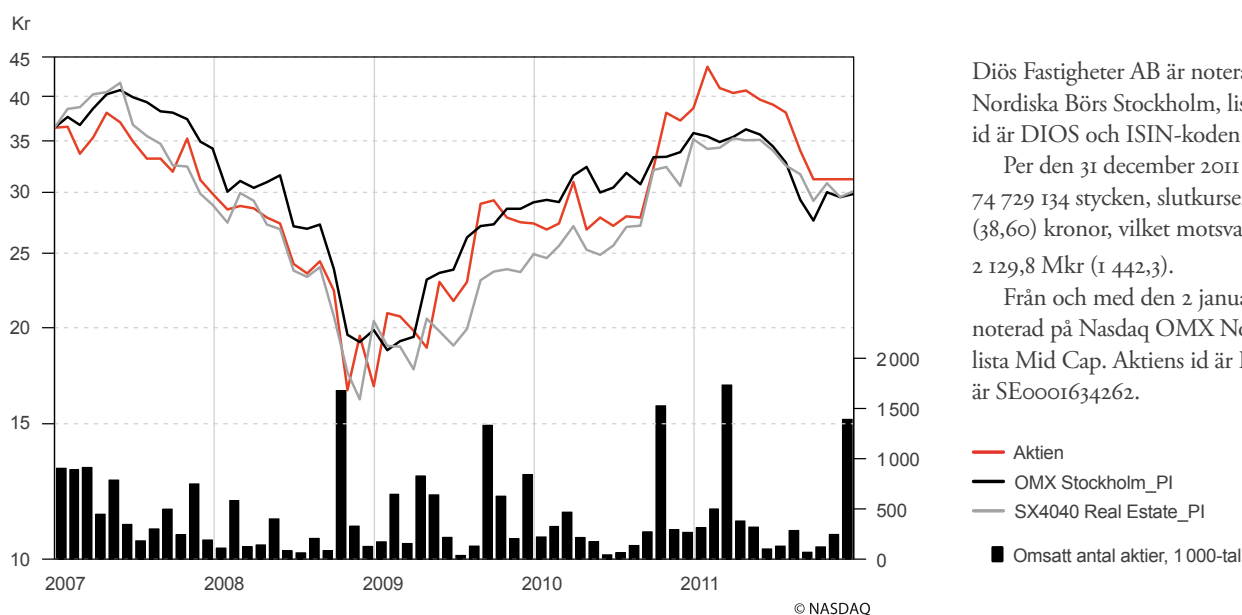
KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

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

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2011 till 36,46 kr (40,63).

DIÖS AKTIEN 2007–2011



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

Per den 31 december 2011 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 28,50 (38,60) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 129,8 Mkr (1 442,3).

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

DATA PER AKTIE

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

¹⁾ Styrelsens förslag

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB – PER DEN 31 DECEMBER 2011

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 876 669	15,89
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Lantbrukarnas Ekonomi AB	7 500 000	10,04
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 717 430	6,31
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	3 190 000	4,27
Catella Hedgefond	2 105 633	2,82
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	62 639 459	83,83
Övriga ägare	13 736 859	16,17
TOTALT SAMTLIGA ÄGARE	74 729 134	100,0

INNEHAV – PER DEN 31 DECEMBER 2011

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, Tkr
1–500	1 346	313 012	0,42	0,42	8 921
501–1 000	438	354 901	0,47	0,47	10 115
1 001–5 000	620	1 314 003	1,76	1,76	37 449
5 001–10 000	82	580 176	0,78	0,78	16 535
10 001–15 000	28	326 909	0,44	0,44	9 317
15 001–20 000	16	295 536	0,40	0,40	8 451
20 001–	54	71 543 597	95,74	95,74	2 038 993
SUMMA 2011-12-31	2 584	74 729 134	100,0	100,0	2 129 780

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 2 584 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99,31 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,89 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,83 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

RESULTATRÄKNING, MKR					
	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	586,7	486,0	462,9	452,8	351,5
Övriga intäkter	14,7	13,2	14,5	17,1	20,4
Fastighetskostnader	-274,1	-213,6	-204,5	-209,8	-174,1
Driftsöverskott	327,3	285,6	273,0	260,0	197,8
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-1,6	-4,0	-3,9	-4,1	-2,8
Central administration	-49,1	-30,9	-32,4	-27,4	-22,7
Värdeförändring fastigheter, realiserad	31,8	10,7	0,5	10,6	0,3
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	175,2	163,2	-52,9	-234,0	35,9
Rörelseresultat	483,5	424,6	184,2	5,1	208,5
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-88,2	3,5	32,4	-46,6	-
Resultat från finansiella poster	-144,2	-122,3	-105,9	-134,1	-77,4
Resultat före skatt	251,1	305,8	110,7	-175,7	131,1
Aktuell skatt	-8,0	-10,0	-2,1	-1,6	-2,0
Uppskjuten skatt	-65,9	-61,9	-3,1	39,1	9,9
Minoritetens andel	5,0	-3,6	-1,4	8,3	4,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	182,2	230,3	104,1	-129,9	143,7

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

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2011	2010	2009	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173,0	38,7	87,0	52,0	156,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-592,2	-537,0	-49,1	-30,6	-1 252,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	462,2	510,4	-26,0	-22,2	1 009,0
Årets kassaflöde	43,0	12,1	12,0	-0,8	-86,3
Likvida medel vid årets slut	103,8	60,8	48,7	36,7	37,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %	8,6	17,2	9,3	-10,6	11,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	9,0	5,3	-0,5	6,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,8	9,8	6,0	-1,1	6,5
Soliditet, %	22,9	28,3	27,9	26,3	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,2	69,9	71,1	71,0	65,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,2	1,7	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	2,6	2,1	2,3	1,9

DATA PER AKTIE

Resultat per aktie, kr	4,58	6,74	3,06	-3,82	4,26
Eget kapital per aktie, kr	36,46	40,63	33,99	31,81	40,31
Kassaflöde per aktie, kr	3,17	3,59	3,90	2,73	2,75
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	39 771	34 148	33 968	33 968	33 771
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	37 365	33 968	33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr	1,10 ¹	1,75	1,75	1,40	1,40

1) Styrelsens förslag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	385	142	114	120	127
Uthyrbar yta, kvm	1 516 549	699 670	547 350	558 900	581 822
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	11 562,2	5 203,7	3 906,2	3 898,8	4 067,3
Hyresvärde, Mkr	654,8	536,9	512,2	498,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,6	90,5	90,4	90,8	92,6
Överskottsgrad, %	55,8	58,8	59,0	57,4	56,3

DEFINITION NYCKELTAL

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

SYSSELSATT KAPITAL

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

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

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

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSNIITTLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

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

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

UTDELNING PER AKTIE

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

FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

HYRESVÄRDE

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodensutgång.

DRIFTÖVERSKOTT

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

DRIFTKOSTNADER

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

FASTIGHETSKATEGORI

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

LOKALSLAG

Arean fördelas efter hur den används. Fördelning görs på kontor, butiker, bostäder, industri/lager samt övrig area.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

GÄVLEBORG

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

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

DALARNA

Falun	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	86	0	3 377	41	0	3 504
Dalpilen 10	Falun	Myntgatan 20	0	224	2 273	0	662	3 159
Falan 20	Falun	Stora torget	0	5 854	15 905	518	1 084	23 361
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	471	619	0	0	600	1 690
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	0	8 420	1 670	0	0	10 090
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3	0	0	0	0	6 000	6 000
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	0	709	2 263	60	259	3 291
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495	0	0	1 302
Holmen 8	Falun	Holmgatan 9	0	15 891	1 757	17	1 062	18 727
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	124	0	15 314	342	4 979	20 759
Köpmannen 3	Falun	Holmgatan 13	670	530	180	0	400	1 780
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 395	325	33	0	3 440
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögratan 28	86	0	233	0	1 655	1 974
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	0	0	0	5 325	0	5 325
Nya Bergsskolan 4	Falun	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	0	0	1 183	984	0	2 167
Teatern 6	Falun	Engelbrektsgatan 25, Stigaregatan 7A–B, Sturegatan 58	0	63	1 925	0	0	1 988
Västra Falun 13	Falun	Engelbrektsgatan 28, Stigaregatan 3	0	40	0	93	0	133
SUMMA FALUN			3 188	34 488	46 900	7 413	16 701	108 690

Borlänge	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Bordet 1	Borlänge	Mjälögavägen 47	0	0	171	292	3 182	3 645
Frigga 7	Borlänge	Mälaregatan 1	0	1 276	2 196	122	0	3 594
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4-6	0	4 475	1 002	400	0	5 877
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	0	0	32 681	49	795	33 525
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2–4	0	2 646	2 773	370	1 302	7 091
Mälaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	0	0	883	0	350	1 233
Rolf 2	Borlänge	Borganäsvägen 43	0	560	5 628	58	482	6 728
Rolf 5	Borlänge	Borganäsvägen 37, 39, 41, Mälaregatan 5	207	341	2 119	0	335	3 002
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	401	3 589	1 631	823	0	6 444

Borlänge	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	0	2 431	3 466	275	0	6 172
Sigrid 11	Borlänge	Stationsgatan 12	0	1 482	978	12	0	2 472
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	0	72	6 534	32	0	6 638
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48	0	834	861	2 727	4 701	9 123
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 192	1 415	361	0	3 163
SUMMA BORLÄNGE			803	18 898	62 338	5 521	11 147	98 707

Mora	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23	0	2 298	93	0	390	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan	0	0	15	24 413	0	24 428
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	0	0	2 816	89	0	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	713	349	327	156	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	0	447	1 026	105	223	1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	3 497	333	308	531	276	4 945
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24	1 538	246	0	30	0	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	0	3 167	1 106	410	475	5 158
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	0	573	2 082	50	0	2 705
Stranden 20:2	Mora	Milläkersgatan 6	0	0	3 895	369	298	4 562
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14	0	0	2 365	0	507	2 872
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 397	904	287	20	0	2 608
SUMMA MORA			8 821	8 681	14 342	26 344	2 325	60 513

JÄMTLAND

Östersund	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Arvesund 2:185 mfl.	Åre	-	0	0	0	0	0	0
Bandsågen 11	Östersund	Hagvägen 17	0	0	1 106	299	0	1 405
Barberaren 7	Östersund	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1 065	1 833	602	70	621	4 191
Befälhavaren 2	Östersund	Frösövägen 3A-C	0	0	1 888	0	0	1 888
Bergvik 10	Östersund	Bergsgatan 44	746	0	0	0	0	746
Boktryckaren 1	Östersund	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	489	1 488	1 231	159	0	3 367
Boktryckaren 5	Östersund	Köpmangatan 43; Postgränd 5	90	320	0	0	0	410
Boktryckaren 6	Östersund	Köpmangatan 41, 41B	212	0	341	0	0	553
Bonden 3	Östersund	Fritzhemsgatan 14	855	0	90	0	0	945
Borgmästaren 4	Östersund	Strandgatan 22, 22B-C	1 075	0	0	0	0	1 075
Brandenburg 5	Östersund	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1 225	38	0	15	887	2 165
Brunflo-Viken 5:2	Östersund	Mariebyvägen 10 A-Å, 12 A-T	4 514	0	0	0	200	4 714
Bräcke 4:4	Bräcke	Svedjegatan 20	0	0	0	0	0	0
Buntmakaren 2	Östersund	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	153	575	842	124	0	1 694
Buntmakaren 3	Östersund	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	0	1 107	1 178	170	81	2 536
Busken 1	Östersund	Splintvägen 5	0	0	2 012	0	0	2 012
Fabrikören 3	Östersund	Byvägen 74	458	0	0	0	0	458

Östersund	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen	1 418	140	12 884	1 670	23 879	39 991
Frösö 6:22,6:30	Östersund	Fjällgatan 10A–B,	926	0	0	10	0	936
Förskinnets 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431	0	208	0	0	1 639
Gubbåkern 8	Östersund	Frösövägen 19	561	94	0	0	5	660
Guckuskon 1	Östersund	Lövstadvägen 6	0	0	1 643	0	0	1 643
Gårdvaren 1	Östersund	Eriksbergsvägen 19A–H, 21A–D	2 791	0	0	59	0	2 850
Gästgivaren 3,6	Östersund	Hanmgatan 11; Prästgatan 40	465	1 162	449	0	182	2 258
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A–B	1 225	0	0	30	0	1 255
Hejaren 5	Östersund	Odenskogsvägen 35–37	0	725	617	9 733	0	11 075
Häradshövdingen 1	Östersund	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	465	697	173	49	432	1 816
Häradshövdingen 6	Östersund	Prästgatan 31, 31A, 31C–D	416	691	476	70	624	2 277
Hästen 4	Åre	Grönvägen 6A–C	971	0	0	0	0	971
Kilen 1	Härjedalen	Fjällvägen 7; Genvägen (1)	0	0	1 238	0	0	1 238
Kommunalmannen 4	Östersund	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A–C; Fritzhemsgatan 1A–F	0	0	4 931	1 710	0	6 641
Kopparslagaren 3	Östersund	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7–9	990	595	3 513	0	5	5 103
Kopparslagaren 5	Härjedalen	-	0	0	1 300	4 041	0	5 341
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82	0	0	1 203	0	1 615	2 818
Körfältet 11	Östersund	Körfältsvägen 4	0	0	0	0	2 187	2 187
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1	4 565	443	0	0	0	5 008
Logen 6	Östersund	Kyrkgatan 47, 49, Thoméeegränd 18 A–C	1 450	985	1 622	0	1 959	6 016
Lutfisken 2	Östersund	Odensviksvägen 19; Brunflovägen 66	1 447	0	110	0	0	1 557
Lutfisken 4,5	Östersund	Odensviksvägen 15A–B, Odensviksvägen 17	2 003	0	24	0	0	2 027
Lutfisken 9	Östersund	Tjalmargatan 14–16, 18A–B	2 684	0	0	47	0	2 731
Läkaren 12,13,14	Östersund	Storgatan 27; Zätagränd 2–4, Biblioteksgatan 10; Storgatan 29; Zätagränd 1–11, 6–8; Postgränd 11; Prästgatan 32–36, Storgatan 31; Zätagränd 10–14	1 306	6 084	4 860	252	822	13 324
Magistern 1	Östersund	Kyrkgatan 43, 43B	0	335	2 080	0	0	2 415
Magistern 2	Östersund	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	0	0	1 954	0	0	1 954
Magistern 5	Östersund	Hamngatan 17–19; Kyrkgatan 45	86	1 408	1 843	65	0	3 402
Majoren 5	Östersund	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	488	0	0	0	0	488
Majoren 6	Östersund	Örjansvägen 12	708	0	0	0	0	708
Majoren 9	Östersund	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A–B	1 409	0	38	0	10	1 457
Moroten 9	Härjedalen	Grängsgatan 17	0	213	1 192	1 242	0	2 647
Motboken 1	Östersund	Rådhusgatan 37	0	0	2 109	742	12	2 863
Motboken 3	Östersund	Södra Gröngatan 38A–B	1 070	0	30	9	0	1 109
Motorsågen 2	Östersund	Kolarevägen 2	0	0	0	918	0	918
Musslan 13	Östersund	Bangårdsgatan 27	0	0	0	1 017	0	1 017
Musslan 16	Östersund	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgränd 2; Rådhusgatan 90, 94	145	3 929	1 252	1 558	0	6 884
Myrten 5	Östersund	Allégatan 13; Bryggargränd 6; Ringvägen 31; Tingsgatan 12	0	0	2 835	0	0	2 835
Månadsmötet 8	Östersund	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	0	4 805	1 983	408	27	7 223
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)	0	0	0	0	1 400	1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37	0	4 368	0	149	3 435	7 952
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104	0	0	4 991	630	0	5 621
Niten 1	Östersund	Trädvägen 7	0	0	0	1 400	0	1 400
Nordsvensken 1	Östersund	Havrevägen 36–168	6 779	0	0	0	0	6 779

Östersund	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Odlaren 5	Östersund	Ruuthsvägen 3	938	0	0	0	0	938
Pantbanken 1	Östersund	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	337	661	1 429	100	0	2 527
Pantbanken 5	Östersund	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	597	640	698	0	0	1 935
Parketten 6	Östersund	Skogvaktarvägen 1–139	5 331	0	0	0	0	5 331
Postiljonen 6	Östersund	Kyrkgatan 60–62	0	175	6 261	1 541	18	7 995
Postiljonen 9	Östersund	Hamngatan 13; Prästgatan 39–43	910	3 632	1 559	20	74	6 195
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46	0	0	4 153	0	0	4 153
Rudan 2	Östersund	Tjalmargatan 4–8	0	855	1 726	977	0	3 558
Rudan 4	Östersund	Bangårdsgatan 55–57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	0	1 375	2 483	100	0	3 958
Sarven 21	Östersund	Bangårdsgatan 41–43	0	3 709	0	450	0	4 159
Siken 10	Östersund	Nedre Frejagatan 5	342	0	0	8	0	350
Sjökaptenen 8	Östersund	Bergsgatan 30A–B	710	0	0	0	0	710
Skogsskiftet 5	Östersund	Tullgatan 26; Regementsgatan 44–48	2 531	0	0	0	0	2 531
Slätterängen 7	Östersund	Nekvägen 2–92, Skylvägen 5–59	5 727	0	0	0	0	5 727
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	0	0	1 519	1 949	0	3 468
Sprinten 4	Östersund	Ställverksvägen 1	0	0	456	12 736	0	13 192
Sprinten 6	Östersund	-	0	0	0	0	0	0
Spökis 1	Östersund	Lugnviksvägen 3	0	0	0	1 045	0	1 045
Staben 14	Östersund	Prästgatan 54, 54A–D; Storgatan 51A–B	3 181	262	180	0	30	3 653
Staben 2	Östersund	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thoméegränd 12	202	0	1 002	0	15	1 219
Staben 6	Östersund	Storgatan 53A–D	1 287	0	0	50	216	1 553
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B	0	0	1 700	0	0	1 700
Strömmingen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A–B	750	0	163	0	0	913
Strömmingen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A–B	849	33	125	0	0	1 007
Svarvaren 1	Östersund	Bergsgatan 31A–B	599	60	50	0	0	709
Svarvaren 2	Östersund	Bergsgatan 29A–B	578	50	0	50	0	678
Svarvaren 4	Östersund	Bergsgatan 25, 25A–B; Kaptensgatan 6A–E	976	141	48	0	0	1 165
Söre 5:26	Östersund	Ängevägen 2A–E (Lit)	2 176	0	0	0	0	2 176
Söre 5:74	Östersund	Näsvägen 1A–B (Lit)	923	95	0	0	0	1 018
Tivolit 2	Östersund	Homsgatan 8, 8A–B	1 110	0	93	24	0	1 227
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20	0	0	3 173	830	6 870	10 873
Traktorn 6	Östersund	Odenskogsvägen 13–17	0	0	2 351	0	0	2 351
Traktören 10	Östersund	Prästgatan 25	667	0	1 520	23	10	2 220
Traktören 5	Östersund	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	260	994	426	0	0	1 680
Traktören 9	Östersund	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	625	470	0	10	0	1 105
Vadmalsväven 5	Östersund	Regementsgatan 13–15	2 101	0	0	0	0	2 101
Valkyrian 1	Östersund	Fritzhemsgatan 58–62; Östmundstigen 5–11	1 982	0	0	0	0	1 982
Varmblodet 1	Östersund	Havrevägen 9–43	5 671	0	0	0	183	5 854
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55	0	1 419	2 240	0	479	4 138
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 78	648	2 006	0	22	399	3 075
Ängsbetet 4	Östersund	Skördevägen 1–44	3 600	0	0	0	0	3 600
SUMMA ÖSTERSUND			92 288	48 612	98 202	58 581	46 677	344 359

VÄSTERNORRLAND

Sundsvall	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Adjunkten 3	Härnösand	Backgränd 16; Brunnhusgatan 8	684	0	751	0	0	1 435
Aeolus 5	Sundsvall	Köpmangatan 8B–C, 10; Tullgatan 18	0	332	2 722	110	0	3 163
Aeolus 9	Sundsvall	Trädgårdsgatan 7–9	0	0	2 768	0	0	2 768
Alliero 20	Sundsvall	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	0	206	314	7 788	581	8 889
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1–3	933	1 005	77	1 201	193	3 409
Arbetet 3	Sundsvall	Centralgatan 11; Esplanaden 8–10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	0	794	3 087	151	520	4 552
Bacchus 10	Sundsvall	Tullgatan 5	752	1 343	1 338	75	0	3 508
Balder 3	Sundsvall	Norrmalmsgatan 8–10	3 676	0	0	526	0	4 202
Banken 11	Härnösand	Norra Kyrkogatan 9; Pumpbacksgatan 10	1 236	0	0	0	0	1 236
Barkassen 3	Härnösand	Stationsgatan 2; Strandgatan 3–5	0	424	246	67	13	750
Barken 9	Härnösand	Strandgatan 4	0	0	1 702	1 318	0	3 020
Bisittaren 1	Sundsvall	Thulegatan 25; Södra Järnvägsgatan 29	0	263	1 300	185	0	1 748
Björneborg 10,12	Sundsvall	Björneborgsgatan 47, Björneborgsgatan 41	0	0	3 028	2 271	0	5 299
Björneborg 11	Sundsvall	Björneborgsgatan 37	0	0	6 709	0	0	6 709
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24	0	0	4 244	368	873	5 485
Börsen 1	Härnösand	Köpmangatan 9; Nybrogatan 1; Skeppsbron 7	1 074	928	1 485	100	0	3 587
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 052	700	100	0	0	1 852
Fryshuset 2	Sundsvall	Nya Hamngatan 12	0	0	5 853	0	0	5 853
Fyrvaktaren 19	Härnösand	Långgatan 41; Skeppsbron 69–71	0	0	0	1 649	0	1 649
Försöket 2	Sundsvall	Storgatan 24; Centralgatan 7; Esplanaden 4	0	651	513	0	0	1 164
Glädjen 4,9	Sundsvall	Storgatan 30–34; Thulegatan 3; Torggatan 2–4; Sjögatan 23	537	10 979	4 644	792	0	16 951
Guldsmeden 10	Härnösand	Storgatan 23	591	424	0	0	0	1 015
Guldsmeden 11	Härnösand	Storgatan 25; Trädgårdsgatan 4–6	0	1 009	698	65	4	1 776
Guldsmeden 9	Härnösand	Stora Torget 3A–D, 4A–D; Trädgårdsgatan 2; Västra Kyrkogatan 1	0	1 479	2 259	91	0	3 829
Hälsan 6	Sundsvall	Storgatan 26; Centralgatan 6	1 281	989	1 039	77	0	3 385
Hälsan 7	Sundsvall	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1–3; Sjögatan 15–17, 16–18	0	7 785	3 329	559	8	11 680
Högom 3:170	Sundsvall	Bergsgatan 130	0	0	4 623	244	0	4 867
Högom 3:186	Sundsvall	Tegelvägen 20–22	0	0	1 500	1 888	0	3 388
Högom 3:189	Sundsvall	Tegelvägen 17	0	0	367	2 213	0	2 580
Kandidaten 3	Härnösand	Seminariegatan 11–33; Eriksbergsgård 12A–B	1 789	0	0	150	0	1 939
Kanonen 1	Sundsvall	Bataljonsvägen 2–4	0	0	554	961	0	1 515
Kompaniet 1	Sundsvall	Bataljonsvägen 8; Kompanivägen 2	76	0	576	906	0	1 558
Kopparslagaren 28	Härnösand	Storgatan 15; Västra Kyrkogatan 2–4	0	2 260	1 462	90	0	3 812
Kostern 1	Härnösand	Stationsgatan 7	0	0	0	1 172	0	1 172
Kullen 1:35	Härnösand	Bergsstigen 18	241	0	0	0	0	241
Köpmannen 9	Härnösand	Köpmangatan 5–7; Nybrogatan 2; Skeppsbron 3	759	1 142	2 519	361	1 035	5 816
Lagmannen 9	Sundsvall	Fredsgatan 3–5; Södra Järnvägsgatan 23	0	0	4 501	22	0	4 523
Lagret 4	Sundsvall	Heffnersvägen 34	0	384	8 322	438	0	9 144
Ljusta 3:10	Sundsvall	Gesällvägen 20; Lärilingsvägen 9, 13B	0	0	38	2 741	0	2 779
Lyckan 6	Sundsvall	Storgatan 36–40; Ågatan 1–5, 2–4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	152	8 973	107	162	2	9 396
Mallberget 1:15	Änge	Verkmästargatan 11	0	0	326	2 912	0	3 238
Mars 2.	Sundsvall	Köpmangatan 20–22	165	85	2 995	613	659	4 517
Mercurius 11	Sundsvall	Storgatan 2–4	1 288	923	795	0	0	3 006

Sundsvall	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Mercurius 12	Sundsvall	Storgatan 6–8; Tullgatan 3	1 869	574	550	373	0	3 366
Mercurius 5	Sundsvall	Storgatan 5–7, 2–4, 12–14; Nybrogatan 57; Strandgatan 2–4; Tullgatan 5, 2; Sjögatan 1, 7, 6–8	0	0	560	18	0	578
Minerva 4	Sundsvall	Sjögatan 6–8	318	899	2 060	57	0	3 334
Minerva 6	Sundsvall	Storgatan 12–14	1 701	997	166	208	0	3 072
Motorn 3	Härnösand	Matrosgatan 5	0	0	50	1 576	90	1 716
Målås 3:20	Sundsvall	Birstavägen 21	0	0	0	3 116	0	3 116
Nolby 7:139	Sundsvall	Sandslåvägen 3	0	0	150	5 561	0	5 711
Norrbacka 12	Sundsvall	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A–D, 19A–C, 21, 23A–B, 25	90	0	2 172	24	6 164	8 450
Norrmalm 1:24	Sundsvall	Universitetsallén 32	0	462	11 771	199	1 467	13 898
Notarien 5	Härnösand	Eriksbergsgränd 6A–C; Norra Kyrkogatan 16A–C, 18A–D	5 467	0	328	0	0	5 795
Penningen 12	Sundsvall	Storgatan 29; Varvsgränd 3	0	0	1 522	0	0	1 522
Penningen 9	Sundsvall	Storgatan 23–27; Thulegatan 4	96	2 371	1 469	124	1 759	5 819
Rätten 1	Sundsvall	Centralgatan 9; Esplanaden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	935	0	1 185	0	0	2 120
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5	0	0	0	14 249	0	14 249
Saltvik 2:68	Härnösand	Saltviksvägen 11	0	0	2 578	0	0	2 578
Skepparen 5,8	Härnösand	Storgatan 44A–D	767	0	216	0	0	983
Skepparen 6,7	Härnösand	–	0	0	0	0	0	0
Skutan 8	Härnösand	Djuphamnsvägen 3–7	0	39	912	1 528	0	2 479
Sköns Prästbord 1:58	Sundsvall	Läringsvägen 15, 15A	0	0	606	2 700	0	3 306
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Arbetsledarvägen 14	0	0	0	1 774	0	1 774
Sköns Prästbord 1:69	Sundsvall	Norra Förmansvägen 22	0	2 632	0	0	0	2 632
Skönsberg 1:7, 1:8	Sundsvall	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2–4	0	1 252	3 333	73	0	4 658
Skönsberg 1:73	Sundsvall	Lagergatan 12–14	0	0	5 762	0	0	5 762
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Kontorsvägen 8	0	0	481	3 332	0	3 813
Skönsmon 2:4	Sundsvall	Kolvägen 15	0	850	2 215	300	0	3 365
Skönsmon 2:5	Sundsvall	Kolvägen 19–21	0	0	2 719	0	0	2 719
Skönsmon 2:97	Sundsvall	Kolvägen 17	0	0	2 560	11	0	2 571
Smultronet 4	Härnösand	utsiktsvägen 2	456	0	0	0	0	456
Solhöjden 31	Sundsvall	Bjälkvägen 13	0	0	0	0	0	0
Staden 2:26,2:29	Sollefteå	-	0	0	0	0	0	0
Stenhammar 1:209	Härnösand	Tälgoxevägen 6	298	0	0	0	0	298
Stenstaden 1:14	Sundsvall	Nya Hamngatan 21	0	0	1 488	0	73	1 561
Städet 2,15 Svarven 1,3,13,14,15	Härnösand	Fiskaregatan 6; Strengbergsgatan 1, Brunnhusgatan 37, Fiskaregatan 4; Strengbergsgatan 2–4	75	126	20 187	3 523	840	24 751
Städet 8,17	Härnösand	Brunnhusgatan 47–53; Sälstensgränd 4, 4A–B	3 252	0	0	0	0	3 252
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	0	0	2 318	2 191	0	4 509
Venus 3	Sundsvall	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9–11	1 202	1 624	2 380	13	0	5 219
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	574	200	354	0	274	1 402
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44	0	205	2 122	59	0	2 386
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36	0	546	0	600	1 140	2 286
Åland 2:87	Härnösand	Ramsåsvägen 55A–B, 57A–B, 59A–B, 61A–B, 63A–B, 65A–B, 67A–B, 69A–B, 71A–B, 73A–B, 75A–B, 77A–B, 79A–B, 81A–B, 83A–B, 85A–B, 87A–B, 89A–B, 91A–B, 93A–B, 95A–B, 97A–B, 99A–B, 101A–B, 103A–B, 105A–B, 107A–B, 109A–B	3 548	0	0	0	0	3 548
Ön 2:53	Härnösand	Storgatan 28–30; Trädgårdsgatan 5	495	1 110	4 562	283	817	7 267
SUMMA SUNDSVALL			37 428	56 963	153 663	74 155	16 512	338 721

NORRBOTTEN

Luleå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Abborren 11	Luleå	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	0	9 161	0	543	12	9 715
Bergnäset 2:671	Luleå	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A–B	0	0	7 335	3 798	2 090	13 223
Braxen 1	Luleå	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12–16; Stationsgataxn 45	0	324	7 468	174	144	8 110
Braxen 2	Luleå	Köpmangatan 36 A–; Stationsgatan 47 A–B	0	448	303	0	0	751
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	0	107	628	6 626	266	7 627
Gällivare 12:334	Gällivare	Vuoskojärvivägen 11–23; Industricentra, Vuoskojärvivägen 16	0	0	5 817	8 631	253	14 701
Gösen 7	Luleå	Sandviksgatan 81	0	0	2 003	158	290	2 451
Humlan 6	Luleå	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A–D, 11, 11A	0	0	7 685	530	1 544	9 759
Mörten 1	Luleå	Köpmangatan 38, 40A–C	0	270	4 673	314	12	5 269
Pelikanen 6	Luleå	Smedjegatan 1	0	0	3 930	90	0	4 020
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum	0	0	19 528	68	185	19 781
Rudan 7	Luleå	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A–G	1 288	850	0	0	0	2 138
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	0	10	3 350	0	90	3 450
Siken 7	Luleå	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8–10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	0	859	4 079	10	0	4 948
Simpan 1	Luleå	Köpmangatan 42, 44A–B, 46; Kungsgatan 11–13, 13 A–B	675	385	3 721	0	5	4 786
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	0	394	278	816	50	1 538
Strutsen 6	Luleå	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A–C	1 598	436	1 023	0	20	3 077
Stören 17	Luleå	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3–7	0	5 230	4 630	2 781	10	12 651
Svartön 18:28	Luleå	Viktorivägen 1, 3	0	0	0	2 567	0	2 567
Tjädern 17	Luleå	Nygatan 13–15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	0	4 360	0	0	54	4 414
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	0	0	3 905	0	0	3 905
SUMMA LULEÅ			3 561	22 833	80 357	27 105	5 025	138 881

VÄSTERBOTTEN

Skellefteå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12	0	0	0	785	0	785
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38–40	871	0	2 546	335	0	3 752
Idun 12	Skellefteå	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13–15	0	4 196	993	342	1 103	6 634
Idun 6	Skellefteå	Nygatan 47	240	1 485	30	13	0	1 768
Kastor 6	Skellefteå	Stationsgatan 21	0	0	1 650	0	0	1 650
Lekatten 9	Skellefteå	Nygatan 46–48, Storgatan 43 A–B, Trädgårdsgatan 8	2 893	7 117	2 423	171	710	13 314
Loke 7	Skellefteå	Hörnelligatan 13, Nygatan 51, Torget 2	364	1 232	3 041	272	3 835	8 744
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3	0	926	2 624	952	0	4 502
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17	0	340	860	255	0	1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15	0	0	545	0	0	545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14	0	0	0	920	0	920
Orion 8	Skellefteå	Kanalgatan 41 A–B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	979	873	883	397	394	3 526
Polaris 8	Skellefteå	Kanalgatan 45 A–B Kanalagatan 49, Torggatan 2	0	629	1 830	401	0	2 860
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1	0	0	3 442	2 622	0	6 064
SUMMA SKELLEFTEÅ			5 347	16 798	20 867	7 465	6 042	56 519

Umeå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt Kvm
Björnjägaren 1	Umeå	Björnvägen 9	0	4 008	0	0	0	4 008
Cisternen 3,4	Umeå	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	0	0	1 509	739	0	2 248
Formen 2	Umeå	Formvägen 3	0	1 941	0	0	0	1 941
Granberg 1:59,1:76	Vilhelmina	Terminalgatan 2A, 2B; Terminalgatan 2C–D, 4–6	0	0	2 737	7 127	0	9 864
Grubbe 9:55	Umeå	Mätarvägen 11B	0	0	240	960	0	1 200
Hantverkaren 1	Umeå	Per Jans Väg 1–3	1 222	0	0	35	0	1 257
Karbinen 13	Umeå	Östra Kyrkogatan 45–47	1 508	0	100	0	0	1 608
Kedjan 4	Umeå	Gräddvägen 7	0	0	1 783	98	0	1 881
Kolven 4	Umeå	Spärvägen 8	0	2 697	1 007	1 861	0	5 565
Kopplingen 6	Umeå	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	0	0	3 815	399	0	4 214
Krukan 16	Umeå	Mjölkvägen 28–56	4 133	0	0	0	0	4 133
Krukan 18	Umeå	Filgränd 11–21, 25–29	2 330	0	0	0	0	2 330
Kärran 9	Umeå	Löpevägen 15–17	0	0	0	955	0	955
Matsdal 1:144	Vilhelmina	Matsdal 611	0	0	0	0	0	0
Plasten 1	Vilhelmina	Sälggatan 1	0	0	374	12 732	0	13 106
Pumpen 3	Umeå	Spärvägen 20	0	497	4 060	5 835	0	10 392
Rind 5	Umeå	Nygatan 23–25; Vasagatan 17–19	342	0	6 239	0	0	6 581
Röbäck 30:94;30:113	Umeå	Täktvägen 4, Täktvägen 6	0	0	0	5 110	0	5 110
Saga 3	Umeå	Götgatan 1–3; Magasinsgatan 4; Nygatan 16; Skolgatan 47	0	1 119	2 466	101	630	4 316
Skarpskytten 3	Umeå	Bankgatan 10, 10A–B; Kungsgatan 45; Skolgatan 44; Västra Esplanaden 7A–B, 9A–B	2 884	1 142	1 508	286	556	6 376
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12	0	0	0	4 321	0	4 321
Stipendiet 2	Umeå	Ekonomstråket 1–3, 7, 11; Examensvägen 3	1 673	5 871	1 717	0	0	9 261
Syllen 14	Umeå	Industrivägen 28	0	273	760	1 377	0	2 410
Tändstiftet 2	Umeå	Norra Obbolavägen 118	0	0	2 260	0	0	2 260
Vale 17	Umeå	Kungsgatan 69–73, 69B–C, 71B, 73B; Vasagatan 10, 10B–C; Västra Kyrkogatan 9	913	3 502	4 269	435	823	9 942
Vale 6	Umeå	Skolgatan 68; Västra Kyrkogatan 11	0	1 825	1 420	141	985	4 371
Vittergubben 1,4	Umeå	Folktrövägen 32–78, Folktrövägen 1–27, 29A–B	2 963	0	0	0	66	3 029
SUMMA UMEÅ			17 968	22 875	36 264	42 512	3 060	122 679
TOTALT DIÖS			180 657	280 681	589 405	339 557	126 249	1 516 549



Produktion: Diös och Intellecta Corporate AB.

Foto: Torbjörn Bergkvist, Tomas Bergman, Peder Maljet, Tina Shafrin, Peder Sundström, Anna Rex.

Tryck: Ineko, 2012.

[LÄS MER PÅ
DIOS.SE]

Diös

Diös Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 4, Box 188, 831 22 Östersund,
Tel: 0770-33 22 00, Fax: 063-663 0 400
Organisationsnummer: 556501-1771, www.dios.se