



Diös

INNEHÅLL

■	Diös
1	1999 I SAMMANDRAG
2	VD KOMMENTERAR
4	DETTA ÄR DIÖS
■	Visioner, mål och omvärld
5	AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER
9	OMVÄRLD OCH MARKNAD
■	Ekonomisk översikt
10	JUSTERAT EGET KAPITAL OCH JUSTERAT RESULTAT
12	DIÖS AKTIE
14	FEMÅRSÖVERSIKT
16	FINANSIERING
■	Fastighetsbestånd
18	DIÖS FASTIGHETSBESTÅND
■	Fastighetsenheter
25	LOKALER STOCKHOLM
29	BOSTÄDER STOCKHOLM
32	LOKALER UPPSALA
36	BOSTÄDER UPPSALA
39	LOKALER GÄVLE/DALA
■	Serviceföretag
44	ADEFÖRVALTNING
45	DAHLSTRÖMS FASTIGHETSSERVICE
46	NESSIM FAIR SUPPORT
■	Fastighetsförteckning
47	DIÖS FASTIGHETSFÖRTECKNING
■	Ekonomisk redovisning 1999
51	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
53	RESULTATRÄKNINGAR
54	BALANSRÄKNINGAR
56	KASSAFLÖDESANALYSER
57	REDOVISNINGSPRINCIPER
58	NOTER
63	REVISIONSBERÄTTELSE
64	BEGREPP OCH DEFINITIONER
■	Diös
66	STYRELSE OCH REVISORER
67	ADRESSER
68	KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Omslagets framsida

Nyproduktion Uppsala Science park.

Ove Öhman, Åmic AB (till vänster) blivande hyresgäst hos Diös, i samtal med fastighetschef Gunnar Falkenström (mitten) och Birgitta Olsson (till höger), VD Uppsala Science park AB. Genom nära kontakter med blivande hyresgäster kan Diös utveckla fastigheterna på ett kundanpassat sätt.

Ekonomisk information och rapportering

Delårsrapporter:

Januari–mars 2000 publiceras den 27 april 2000

Januari–juni 2000 publiceras den 24 augusti 2000

Januari–september 2000 publiceras den 26 oktober 2000

Bokslutskommuniké 2000 publiceras den 15 februari 2001

Diös

1999 I SAMMANDRAG

- Årets resultat blev 143,4 (78,0) Mkr inklusive realisationsvinster på 34,5 (13,3) Mkr, valutakursvinst hänförlig till avyttring av utlandsverksamheten uppgående till 55,9 (0,0) Mkr samt nedskrivning av fastigheter med -47,0 (-11,7) Mkr.
- Styrelsen föreslår att utdelning avseende 1999 lämnas med 3 (1) kr/aktie.
- Styrelsen föreslår bemyndigande för återköp av högst 10 procent av bolagets aktier.
- Externa fastighetsvärderingar ger ett samlat marknadsvärde för fastighetsbeståndet på 5 458 (6 518) Mkr. Det bokförda värdet utgör 4 158 (5 546) Mkr. Sammantaget har övervärdet i fastigheter ökat med 328 (427) Mkr. Inga undervärden finns i fastighetsbeståndet.
- Justerat eget kapital per aktie uppgår till 79 (63) kronor.
- Totalavkastningen, mätt enligt Svenskt Fastighetsindex regelverk, uppgick till 13,0 (14,1) procent.
- Samtliga utlandsfastigheter är sålda.





VD Per Uhlén

Marknadsutveckling

Fortsatt stort intresse för välbelägna fastigheter i expansiva orter har drivit upp fastighetspriserna ytterligare under året. Samtidigt behåller aktiemarknaden sin svala inställning till fastighetsaktier och skillnaden mellan fastighetsmarknadens och aktiemarknadens värdering av fastigheter har fortsatt att öka.

Då många aktieägare är missnöjda med fastighetsbolagens utveckling på börsen det senaste året blir följden en ökad efterfrågan på kortsiktigt börskurshöjande åtgärder. I fastighetsbranschen är dock de beslut som fattas oftast extremt långsiktiga. De kortsiktiga åtgärder som aktiemarknaden efterfrågar kan i vissa fall stå i direkt motsats till det som är långsiktigt riktigt för ett fastighetsbolag.

Aktiemarknadens inställning får konsekvenser i flera avseenden. Bland annat medför det svårigheter att komma till avslut i fastighetsaffärer. Höga fastighetspriser och låga värden på fastighetsaktier gör att förvärv kan få negativa följder för bolagets aktieägare på kort sikt.

För Diös del har styrelsen slagit fast att vi, med hänsyn tagen till kortsiktiga effekter, bara ska vidta åtgärder som är riktiga även på lång sikt. Aktiemarknadens värdering av fastighetsaktier är i viss mån passiviserande och begränsar vårt handlingsutrymme. Vår långsiktiga strategi är att expandera beståndet, både på orter där vi redan är etablerade och på andra expansiva orter. Bland annat har vi

under året förhandlat om förvärv av ett större bestånd i Linköping.

De avslutsnivåer som där var möjliga bedömdes dock medföra försämringar för aktieägarna i form av lägre indirekt värdering av fastigheterna på börsen, varför affären inte genomfördes. På kort sikt medför situationen att vi, efter årets genomförda strukturförändringar i fastighetsinnehavet, fokuserar på att vårda och utveckla vårt befintliga bestånd på ett optimalt sätt. Sökandet efter nya attraktiva fastigheter och bestånd till bra priser kommer dock att fortgå även om sannolikheten att vi ska komma till avslut för närvarande inte är så stor.

Verksamhetens utveckling under året

Under året har den tidigare påbörjade omstruktureringen och koncentrationen av koncernens fastighetsbestånd fortsatt. Fastigheter, i huvudsak utomlands, har sålts för drygt 1 700 Mkr, förvärv har gjorts för cirka 300 Mkr och värdehöjande investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till omkring 150 Mkr.

Fastighetsverksamheten bedrivs nu i fem väl fungerande, i huvudsak färdigstrukturerade, fastighetsenheter. Varje enhet har sin egen strategi, formulerad utifrån respektive enhets förutsättningar avseende marknad, utbud och efterfrågan. Enheterna är verksamma på orter i Mellansverige som har karaktären av regioncentra. Flera av orterna är universitets- eller högskoleorter med en relativt god näringslivsutveckling och ett rikt kulturutbud.

Under året har polariseringen mellan tillväxtregioner och stagnerande regioner blivit tydligare än någonsin. Stockholm och Uppsala, där vi har drygt 75 procent av vårt bestånd, har utvecklats extremt bra. I orter som Borlänge, Gävle och Falun, som också är viktiga för oss, har utvecklingen varit svagare.

Justerat eget kapital och resultat

Under året har övertärdet i vårt fastighetsinnehav ökat med 328 Mkr enligt extern marknadsvärdering och uppgick vid årsskiftet till 1 300 Mkr. Efter justering för latent skatt och undervärde i låneportföljen kan vi i år redovisa ett justerat eget kapital på 1 857 Mkr, vilket motsvarar 79 kronor per aktie, jämfört med 63 kronor förra året.

De omfattande försäljningar som vi genomfört under flera år har gjorts i nivå med eller över senaste marknadsvärdering varför marknadsvärdet kan anses ge en rättvisande bild av fastigheternas verkliga värden.

Vi redovisar även ett justerat resultat. Det justerade resultatet inkluderar resultatet från den löpande verksamheten såväl som årets värdeförändring i fastighetsportföljen. För 1999 redovisar vi ett justerat resultat uppgående till 403 Mkr, eller 17 kronor per aktie.

Ovanstående siffror kan sättas i relation till börskursen vid årsskiftet på 51 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde på 1 200 Mkr.

Kapitalstruktur

Fastighetsförsäljningar och värdestegringar har lett till att koncernens justerade soliditet vid årsskiftet uppgår till 33 procent och alltså överstiger målet på 30 procent. Detta ger oss utrymme att i enlighet med vår utdelningspolicy lämna full utdelning till aktieägarna motsvarande 50 procent av resultatet efter skatt. Styrelsen föreslår därför en höjning av utdelningen från 1 till 3 kronor per aktie.

Även efter utdelning är koncernen överkapitaliserad i förhållande till vårt soliditetsmål. Vi ser två offensiva vägar att återställa kapitalstrukturen till önskat läge. Den ena vägen är att göra förvärv. Koncernen har ett förvärvsutrymme i storleksordningen 500 Mkr utan att soliditetsmålet underskrids. Som tidigare beskrivits är dock möjligheterna att nå avslut i fastighetsförvärv för närvarande begränsade.

Den andra vägen är återköp av egna aktier. Styrelsen avser be bolagsstämman om mandat för återköp av upp till 10 procent av bolagets aktier. Förutom att vi får en möjlighet att arbeta aktivt med vår kapitalstruktur får återköp av aktier även andra positiva effekter. Våra nyckeltal förbättras i och med att antalet aktier minskar. Dessutom ges de kortsiktiga aktieägarna en chans att sälja medan de långsiktiga får en direkt substansstillväxt per aktie. Med ett återköpsmandat får vi, från aktieägarens perspektiv, i varje situation möjlighet att ställa externa investeringsmöjligheter mot att investera ytterligare i befintlig fastighetsportfölj genom återköp av aktier.

Framtidsutsikter

De enda ställen i landet där det för närvarande byggs nya kommersiella lokaler är i tillväxtregioner som Stockholm, Göteborg, Malmö och vissa delar av Uppsala. Här är efterfrågan hög och framtidsutsikterna goda. Överallt annars ligger marknadsvärdena, trots stadigt stigande marknadsvärden de senaste åren, långt under nyproduktionskostnaden.

Den framtida utvecklingen på bostadssidan är svår att förutsäga. I Stockholm är efterfrågan visserligen extremt hög och den fortsätter att öka. Men reglerna om hyressättning enligt bruksvärdesprincipen gör att hyrorna trots hög efterfrågan står still eller till och med sänks.

För bostäder är det i stort sett bara nyproduktion av bostadsrätter i bästa läge i våra storstäder som är lönsamt för närvarande. Den reglerade hyressättningen gör att exempelvis Diös bostadsfastigheter i Solna och Sundbyberg, som är extremt eftertraktade, värderas till omkring 7 500 kronor per kvm medan nyproduktionskostnaden ofta överstiger 15 000 kronor per kvm.

Endast politiska beslut kan hindra att den i Stockholm pågående innerstadsutvecklingen med allt fler ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, sprids till förorter som Solna och Sundbyberg och så småningom vidare till orter som Uppsala där efterfrågan är högre än utbudet.

Under rådande omständigheter blir omvandling till bostadsrätter troligen det bästa sättet för hyresfastighetsägare att få en god avkastning på sina fastigheter.

Då Diös i huvudsak är verksamt på expansiva orter ser jag ingen anledning till oro för sjunkande marknadsvärden. Däremot tror jag att värdestegringstakten kommer att minska. De senaste åren har värdestegringar orsakats mer av sjunkande avkastningskrav än av resultatökningar till följd av stigande hyror. Sannolikheten att få stigande marknadsvärden till följd av ytterligare sänkta avkastningskrav bedömer jag som liten. Däremot bidrar stigande hyresnivåer i kommersiella lokaler i både Stockholm och Uppsala till att marknadsvärdena där sannolikt kommer att stiga ytterligare.

När det gäller våra serviceföretag ser jag en spännande utvecklingspotential framför mig. Möjligheterna att ur aktiemarknadens synvinkel framgångsrikt expandera fastighetsrörelsen är begränsad. Däremot kan den kompetens som finns i fastighetsverksamheten respektive serviceföretagen kombineras till att vidareutveckla fastighetsrelaterade tjänster. Exempelvis kan Adeförvaltnings projektledningsverksamhet, som på tre år vuxit från noll till fyra projektledare, på sikt utvecklas till något mycket intressant på tjänstesidan.

Kompetensutveckling

Enligt min uppfattning kommer en allt viktigare faktor i fastighetsbolagens strävan att nå framgång vara förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kompetent personal. Diös medarbetare besitter en hög kompetens inom sina respektive områden och vi arbetar aktivt med att skapa en organisation som ger möjligheter till personlig utveckling och personligt ansvarstagande.

Vårt sedan flera år pågående intensiva program för kompetensutveckling kommer att fortgå under 2000 med ökad intensitet.

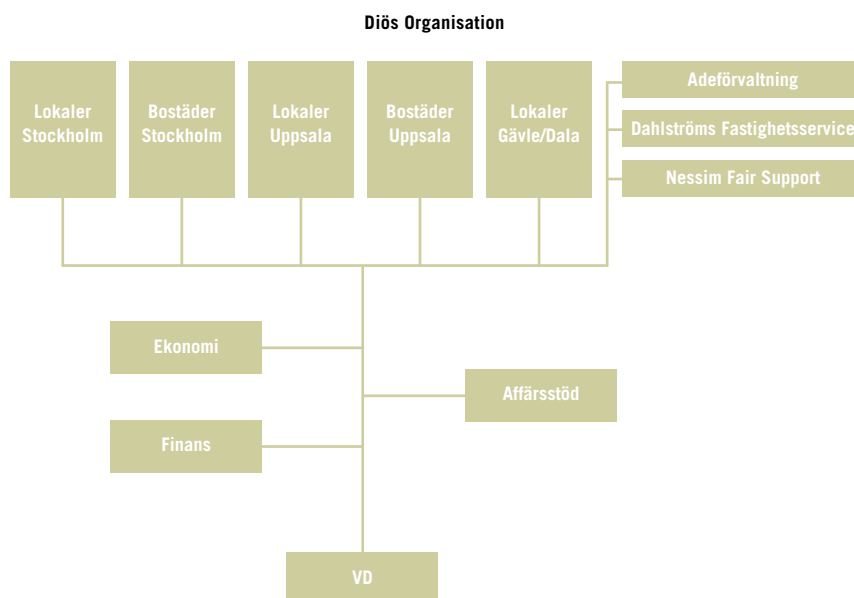
Prognos

För 1999 redovisas ett resultat av den löpande verksamheten, före poster av engångskaraktär, på 100,0 (64,7) Mkr. Därutöver kommer poster av engångskaraktär på 43,4 (13,3) Mkr.

För innevarande år väntas ett resultat före realisationsvinster i nivå med 1999 års resultat, det vill säga cirka 100 Mkr.



PER UHLÉN
Verkställande direktör



Koncernstruktur

Anders Diös AB (publ) är moderbolag till fastighetsbolag med fastigheter i Sverige samt serviceföretag verksamma framförallt inom teknisk och ekonomisk förvaltning. Organisationen är indelad i fem fastighetsenheter samt tre serviceinriktade dotterbolag. Ansvariga för fastighetsenheterna är fastighetschefer och för serviceföretagen verkställande direktörer. Till stöd för arbetet finns enheter för ekonomi, finans och affärsstöd.

Fastighetsbeståndet

Diös fastighetsbestånd är koncentrerat till Mellansverige; Stockholm, Uppsala, Gävle, Falun, Borlänge och Mora. Dessutom finns fastigheter i Sandviken. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 830 000 kvm där 45 procent utgör lokaler och 55 procent bostäder. Merparten av beståndet är byggt på 1960- och 70-talen. Det bokförda värdet på fastigheterna är cirka 4,2 Mdr kr.

Hyresgästerna

Diös har cirka 9 000 hyresgäster med bostadskontrakt, varav drygt 6 000 är studenter i Uppsala, och cirka 1 000 med lokalkontrakt. De tio största hyresgästerna i Sverige beräknat på hyresintäkter är Vägverket, Uppsala universitet, Upsala Stadsteater, Råsunda Förstads AB, Ähléns AB, Ericsson, Hotell Svava AB, Länsstyrelsen i Dalarna, Polismyndigheten i Dalarna och Posten Sverige AB. Dessa svarar för cirka 13 procent av de totala hyresintäkterna.

Medarbetarna

Antalet medarbetare per årsskiftet var 216. Av dessa arbetar 85 med lokaler och bostäder, 112 inom serviceföretagen och 19 på huvudkontoret.

Inom varje fastighetsenhet arbetar, vid sidan av fastighetschefen, en till fem förvaltare, controller och förvaltarassistenter. Några av fastighetsenheterna har dessutom egen personal för fastighetsskötsel, medan andra köper dessa tjänster från underleverantörer.

I koncernen är 43 procent kvinnor och 57 procent män.

Historik

Diös historia sträcker sig långt bakåt i tiden. Bolaget grundades i Sala redan år 1921 av Anders Diös och till en början var verksamheten inriktad på byggande. Byggverksamheten växte kraftigt och Diös skyltar kunde med tiden ses vid byggarbetsplatser i hela landet, vilket har bidragit till att Diös är ett för allmänheten mycket känt bolag.

1990 såldes byggverksamheten och numera är bolaget inriktat på fastighetsförvaltning. Grunden till Diös nuvarande bestånd av förvaltningsfastigheter lades på 1960-talet och efter en mödosam omvandling under 1990-talets inledande år är Diös nu ett renodlat svenskt fastighetsförvaltande bolag.

Affärsidé

Diös affärsidé är att aktivt och långsiktigt äga och med ett kundnära perspektiv förvalta attraktiva lokaler och bostäder med koncentration till regioncentra i Mellan-sverige.

Mål

Det övergripande målet är att skapa god långsiktig lönsamhet genom effektiv fastighetsförvaltning och värdetillväxt i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en god real avkastning på investerat kapital.

Finansiella mål

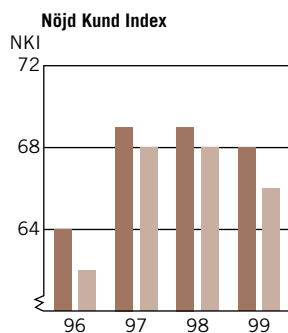
- Diös totalavkastning på fastighetsbeståndet, enligt Svenskt Fastighetsindex, SFI, definition, ska alltid överstiga genomsnittet bland medverkande företag i SFI.
- Diös soliditet, justerad för eventuella över- eller undervärden i fastighetsinnehav, över- eller undervärden i låneportfölj samt latent skatt, ska långsiktigt inte understiga 30 procent.

Icke-finansiella mål

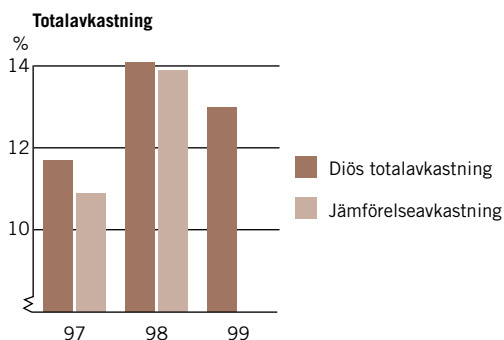
- Diös ska vara ett starkt kundorienterat fastighetsbolag. Vid mätning av kundnöjdhet i Fastighetsbarometern ska kundbetygen, NKI, alltid ligga över genomsnittet bland medverkande företag.
- Diös ska vara ett miljömässigt framstående fastighetsbolag. Miljökonsekvenserna ska alltid beaktas i det dagliga arbetet.

Strategier

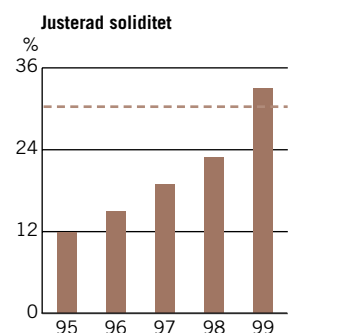
För att nå målen arbetar Diös efter ett antal strategier. För största möjliga framgång är det viktigt att mål, strategier och arbetssätt uppfattas som riktiga av både hyresgäster, medarbetare och aktieägare.



■ Diös
■ Branschsnitt



Jämförelseavkastningen (uträknad av Diös) är en sammanvägning av redovisade totalavkastningar för Sverige, Holland och Tyskland. Sammanvägningen är gjord utifrån Diös marknadsvärden i respektive land. Värdet för 1999 blir tillgängligt våren 2000.



--- Mål: Justerad soliditet 30 procent



Trolltyg, en inredningsaffär som utgör en stark färgklick på Östra Ågatan i Uppsala, är hyresgäst hos Diös.



För närvarande finns en motsättning mellan aktiemarknadens generella kortsiktighet och medarbetares och hyresgästers mer långsiktiga perspektiv. Engagerade medarbetare och nöjda hyresgäster är en förutsättning för uthålligt god lönsamhet och därmed mervärden för aktieägarna på lång sikt.

Diös ska fokusera på ett fåtal orter i Mellansverige och där sträva efter att vara den marknadsledande fastighetsägaren. Att vara marknadsledande innebär att ha en mycket god marknadsinsikt på orten. Detta ger på ett naturligt sätt delaktighet i ortens utveckling, vilket ger en konkurrensfördel framför andra fastighetsägare.

För att vara en attraktiv hyresvärd och för att kunna öka konkurrenskraften ska Diös bedriva ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende kundnytta, kostnadseffektivitet, kompetensutveckling samt kretslopp och miljö.

Fastighetsportfölj

Diös fastighetsbestånd har under de senaste åren renodlats och koncentrerats avsevärt. Försäljning av utlandsbeståndet har genomförts under det gångna året och fastig-

heter ägs nu enbart i Sverige.

Fastighetsverksamhet bedrivs i fem enheter vars indelning är både geografiskt och verksamhetsmässigt koncentrerad. Samtliga är tillräckligt stora på sina respektive marknader för att verksamheterna ska kunna bedrivas effektivt.

Utöver de utländska fastigheterna har ett antal svenska fastigheter sålts under året, bland annat stormarknadsområdet i Bromma och hela innehavet i Sala. Försäljningarna har skett som ett led i strategin att renodla både verksamhetsinriktningen och den geografiska närvaron ytterligare.

En strategiskt väl belägen fastighet i centrala Uppsala har förvärvat. Diös redan starka position på lokalsidan i Uppsala har därmed stärkts ännu mer. Förändringarna har skett till affärsmässigt bra villkor och ledningen bedömer att koncernens förutsättningar att öka totalavkastningen har förbättrats.

Den långsiktiga strategin är att expandera, huvudsakligen avseende lokaler, i de orter som har positiv befolknings- och näringslivsutveckling. Även förvärv av fastighetsbestånd i



för Diös nya, expansiva orter är av intresse. Under året har förhandlingar förts om förvärv av större bestånd i ett antal sådana orter. På övriga orter är huvudstrategin att vårda och behålla befintligt innehav.

Då marknadspriset på fastigheter i många orter för närvarande överstiger aktiemarknadens indirekta värdering av samma fastigheter i börsnoterade fastighetsbolag är det svårt för Diös att motivera fastighetsförvärv. Diös väljer i nuvarande marknadsläge därför att lägga tonvikten på att vårda och effektivt förvalta befintligt bestånd. Möjliga affärer utvärderas dock kontinuerligt och strategiskt viktiga affärer ska om möjligt genomföras. När det gäller bostadsfastigheter är det, med gällande regelverk för hyressättning på bostadsmarknaden, mer sannolikt med framtida försäljningar till bostadsrättsföreningar än förvärv.

Marknadsförutsättningarna för koncernens fem fastighetsenheter skiljer sig väsentligt åt både beroende på ort och typ av fastigheter. Varje enhet har därför separata strategier.

Exempelvis kan fastighetsenheten Lokaler Gävle/Dala, som har störst geografisk spridning med fastighetsbestånd

i fem orter, använda samma arbetssätt, koncept och styrning för samtliga orter då marknadsförutsättningarna i de fem orterna är relativt likartade. Stockholmsmarknaden, som ser helt annorlunda ut, kräver däremot andra sätt att driva verksamheten. Enheternas olika strategier beskrivs i avsnitten för respektive fastighetsenhet.

Finansiering

Diös strävar efter att minimera kostnaden för kapital och i möjligaste mån eliminera finansiellt risktagande. Koncernens justerade egna kapital ska långsiktigt inte understiga 30 procent. Denna nivå ger en tillfredsställande kapitalstruktur och handlingsfrihet.

Upplåning ska ske så att räntebindningsförfallen sprids över minst fem år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för lån ska vara mellan ett och tre år.

Kundlojalitet

Diös eftersträvar långvariga relationer med hyresgästerna. God service och stort engagemang som hyresvärd är viktiga komponenter i denna strävan. Långsiktiga och goda kundrelationer är avgörande för lönsamhet och stabilitet då frekventa hyresgästbyten medför höga kostnader, bland annat i form av administrationskostnader och hyresgäst-anpassningar.

Alla aktiviteter som riktas mot hyresgästerna följer en given systematik, tillämpas av alla och resultaten följs upp.

Som ett led i detta arbete hålls regelbundet kvalitets-samtal med alla större lokalhyresgäster. Kvalitetssamtalen är relationsskapande och ökar lyhördheten för lokalhyresgästernas synpunkter på förvaltningen.

Diös deltog för fjärde gången i Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter, som mäter Nöjd Kund-index, NKI, hos kontorshyresgäster. 14 fastighetsföretag deltog i mätningen. Branschsnittet blev 66 (68) och Diös fick NKI 68 (69).

Bland de boende i Uppsala, Solna och Sundbyberg genomförs boendeundersökningar vars resultat ligger till grund för det fortsatta arbetet med att förbättra boendemiljö och hyresgästkontakter. Undersökningens resultat är avgörande för att Diös ska kunna vidta rätt åtgärder för att få mer nöjda hyresgäster.

Kompetensutveckling och styrning

Konkurrensen om kompetent arbetskraft är idag betydligt högre än för några år sedan. Diös arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

En systematisk genomgång av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter görs genom de utvecklingssamtal som genomförs kontinuerligt.

Ett viktigt inslag i kompetensutvecklingen är att skapa och underhålla en koncerngemensam Diösanda som på ett positivt sätt ska genomsyra det dagliga arbetet och leda till hög servicenivå.

De olika fastighetsenheterna och serviceföretagen driver sina respektive verksamheter självständigt men kan få stöd och hjälp från huvudkontorets affärsstöd som har specialistkompetens inom administration, ekonomi, fastighetsmarknad, IT, juridik, kommunikation och miljö. I affärsstödet arbete ingår bland annat att bidra till att internt öka kunskapen om Diös och omvärlden bland annat genom utbildning, information och erfarenhetsåterföring. Målet är att förbättra vi-känslan och att öka delaktigheten i arbetet hos alla medarbetare. Affärsstödet ska också vara ett bollplank för idéer och en resurs i det löpande arbetet.

IT-strategi

IT ska användas för att stödja och effektivisera verksamheten. Alla IT-investeringar som görs ska tillföra hög marginalnytta för affärs- och verksamhetsutvecklingen. Olika gränsoverskridande arbetsgrupper med ansvar för olika utvecklingsområden har tillsatts. Grupperna ansvarar för att initiera förändringsarbete och driva utvecklingen av IT-användandet samt att utvärdera IT som ett hjälpmedel för att nå framgång inom respektive utvecklingsområde.



Miljö

Ett offensivt miljöarbete är enligt Diös bedömning en förutsättning för fortsatt framgång för verksamheten. Miljöarbetet ska tillmötesgå det miljöengagemang som finns hos kunder, ägare och medarbetare samt bidra till att undvika kostnader till följd av dålig miljöhantering. Diös verksamhet är inte tillstånds- eller anmälningspliktigt enligt miljöbalken.

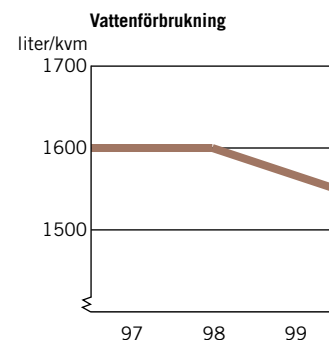
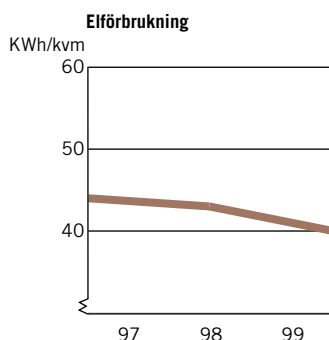
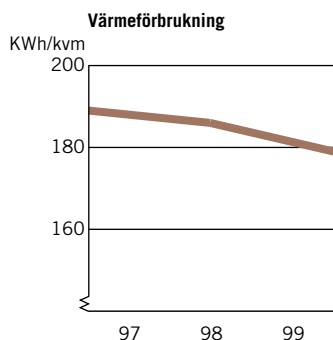
Miljöarbetet sker efter ett miljöledningssystem som är upprättat med utgångspunkt från ISO 14001. Diös mål är inte en certifiering men väl ett strukturerat och systematiskt arbete, vilket också bedrivs.

Bland de övergripande miljömålen kan nämnas att skapa förutsättningar för källsortering vid alla fastigheter, samarbete ska ske med entreprenörer och underleverantörer för att förbättra miljöarbetet, samt minimera energiförbrukningen. Miljöpolicyen har nyligen reviderats, bland annat för att bättre beakta miljöbalkens regler om förorenade områden.

Fastighetsverksamheten har specifika delmål för respektive enhet där alla åtgärder följs upp två gånger per år.

Pågående projekt är bland annat fortsatt miljöinventering av fastigheterna enligt metoden Miljöstatus för byggnader samt, i samarbete med totalentreprenören, fullföljandet av den miljöplan som tagits fram för det pågående byggprojektet i Uppsala Science park. I miljöplanen fokuseras byggnadsfysikaliska frågor, materialval samt energi- och avfallshantering. Diös analyserar kontinuerligt utnyttjandet av el, värme och vatten, både inom ramen för strävan efter minskad energianvändning samt ökad kostnadseffektivitet. Förmånliga leveransavtal gällande el och värme har tecknats. Av den värme som förbrukas i fastighetsverksamheten svarar fjärrvärme för 96 procent, olja för 3,5 procent och elvärme för 0,5 procent. Energi- och vattenförbrukningens utveckling de senaste tre åren framgår av vidstående diagram.

Ett flertal miljösamordnare har till uppgift att stödja och uppmuntra miljöarbetet inom sina respektive delar av verksamheten. För en mer detaljerad beskrivning av Diös miljöpolicy hänvisas till Diös hemsida, www.dios.se.



Förbrukningssiffrorna för värme är normalårskorrigerade.

Fastighetsmarknaden

Under 1999 har omsättningen av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden varit relativt hög. Antalet större affärer blev dock färre än under 1998 och marknadens förutsägelser om ett större antal strukturaffärer infriades inte.

Stabil ekonomi och fortsatt relativt låga räntenivåer har bidragit till fortsatt hög efterfrågan och stigande priser, främst i tillväxtområden. Prisökningstakten är dock något svagare än tidigare och i stagnerande orter har fastighetspriserna stått stilla.

En tydlig trend är att marknadens aktörer blir allt mer selektiva, inte bara i valet av ort. Även inom orterna märks en allt större värdemässig segmentering, dels mellan mer och mindre attraktiva områden, dels mellan mer eller mindre attraktiva fastigheter inom områdena.

Kraftiga hyreshöjningar samt begränsade nybyggnadsmöjligheter för centrala kontor i storstäderna har lett till större efterfrågan på kontor även utanför centrum med påföljande hyreshöjningar och därmed värdestegringar även där.

För de närmaste åren väntas aktiviteterna på fastighetsmarknaden öka. Privata fastighetsägare, vars kärnverksamhet inte är fastighetsförvaltning, väntas de kommande åren sälja delar av sina innehav för att minska kapitalbindningen och frigöra kapital till sina kärnverksamheter.

Fastighetsaktier

De senaste årens sjunkande räntor och stigande hyror har gjort att både vinster och fastighetsvärden har stigit kraftigt i fastighetsbolagen. På aktiemarknaden har priserna på fastighetsaktier däremot inte ökat i samma omfattning och fastighetsbolag som är noterade på OM Stockholmsbörsen värderas för närvarande lägre än justerat eget kapital.

Fastighetsförvärv via riktade aktieemissioner blir därmed svårgenomförbara. Inte heller kontantförvärv är gynnsamma då fastigheterna inte värderas fullt ut av aktiemarknaden. Noterade fastighetsbolag har därför svårigheter att genomföra större fastighetsaffärer utan att försämra sina nyckeltal.

En ny möjlighet att påverka värderingen som nu öppnar sig för bolagen är återköp av egna aktier.

Byggnad och investeringar

Efterfrågan på lokaler är för närvarande stor i regioner med tillväxt. Investeringar i ombyggnad av kommersiella fastigheter har ökat stadigt de senaste fem åren. Kunder med hög betalningsförmåga efterfrågar i större utsträckning än tidigare moderna, effektiva och funktionella lokaler.

Även efterfrågan på nybyggnationer har ökat de senaste åren. De närmaste åren förväntas bygginvesteringarna öka ytterligare.

Även efterfrågan på nya bostäder är inom vissa regioner mycket stor, men systemet med hyressättning enligt bruksvärdesprincipen medför svårigheter att få kostnadstäckning vid nyproduktion av flerbostadsfastigheter.



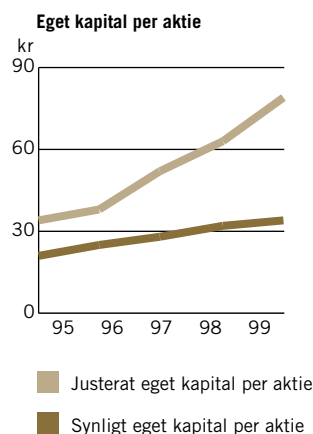
Investeringar i nyproduktion av flerbostadshyreshus väntas därför inte öka i samma takt som efterfrågan.

Möjligheter och hot

Fastighetsbranschen har tidigare varit en konservativ bransch med stark fokusering på själva fastigheterna. Idag har i stället bolagens intresse för frågor kring kundlojalitet, miljö, medarbetare och samhällsengagemang stor betydelse. De fastighetsbolag som effektivt lyckas integrera dessa frågor i sina strategier kommer enligt Diös uppfattning att ha de största förutsättningarna att skapa långsiktigt goda kassaflöden och värdestegringar och därmed mer värde till sina aktieägare.

Den demografiska utvecklingen har stor betydelse för Diös verksamhet. I orter med tillväxt, både i näringsliv och befolkning, finns de bästa utvecklingsmöjligheterna.

Diös påverkas också av politiska beslut. Bland annat hyresregleringen är föremål för politisk diskussion. En mer fri hyressättning skulle innebära en potential till höjda hyror på attraktiva marknader som Stockholm och Uppsala där efterfrågan på bostäder är stor.



Justerat eget kapital

För att få fram en så rättvisande bild som möjligt av Diös-koncernens ställning redovisas ett justerat eget kapital vid respektive års utgång. Det justerade egna kapitalet utgår från koncernens synliga egna kapital, därefter sker justeringar för tre faktorer: över- eller undervärde i fastighetsportföljen, över- eller undervärde i låneportföljen samt latent skatt.

Övervärdet i fastighetsportföljen beräknas som marknadsvärdet för fastigheterna, enligt extern värdering, minus fastigheternas bokförda värde. Övervärdet per 31 december 1999 uppgick till 1 300 Mkr, en ökning med 328 Mkr jämfört med föregående år.

Undervärde i låneportföljen uppkommer om marknadsräntorna vid årsskiftet är lägre än den faktiska upplåningsräntan för Diös lån. Undervärdet beräknas som skillnaden mellan nuvärdet av räntekostnaderna för existerande lån, och nuvärdet av lån upptagna till den låneränta som gällde vid respektive årsskifte för olika lån. För 1999 års beräkning av undervärdet har följande jämförelseräntor använts. Lån som förfaller: 2000 4,5 procent, 2001–2002 5,5 procent och 2003 och framåt 6,0 procent. Undervärdet i låneportföljen uppgick till 5 Mkr per 31 december 1999.

Latent skatt avser koncernens skattebelastning vid en försäljning av fastigheterna till de externa marknadsvärden som bedömts vid respektive årsskifte. Från och med 1998 är övervärdet i fastighetsportföljen så stort att koncernens samlade underskottsavdrag inte skulle räcka för att helt eliminera skattebelastning vid en försäljning av hela fastighetsinnehavet. 1999 års latent skatt har beräknats till 246 Mkr (se skattesituationen not 7).

Sammantaget ökade det justerade egna kapitalet med 26 procent under 1999 till 1 857 Mkr. Detta kan jämföras med Diös börsvärde som vid årsskiftet uppgick till 1 200 Mkr.

Justerat eget kapital

	1999	1998	1997	1996	1995
Externt bedömt marknadsvärde fastigheter	5 458	6 518	5 893	5 601	4 338
Bokfört värde fastigheter	-4 158	-5 546	-5 344	-5 298	-4 105
Undervärde i låneportföljen	-5	-140			
Latent skatt	-246	-107			
Eget kapital enligt balansräkning	808	753	664	589	347
Justerat eget kapital	1 857	1 478	1 213	892	580
Justerat eget kapital/aktie	79	63	52	38	34
Ökning justerat eget kapital/aktie	26%	21%	36%	11%	14%

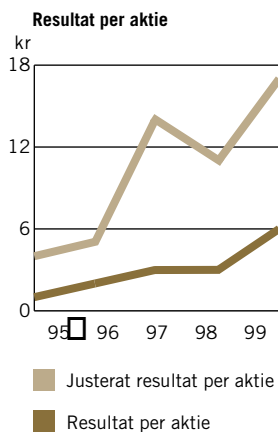
Justerat resultat

Diös redovisar även ett justerat resultat, beräknat som skillnaden mellan ingående och utgående justerat eget kapital, justerat för utdelningar och nyemissioner som påverkar det egna kapitalet men som inte är av resultatkaraktär. Det justerade resultatet inkluderar såväl resultatet från den löpande verksamheten som årets värdeförändring i fastighetsportföljen, undervärdeförändring i låneportföljen samt förändring av den latenta skatteskulden.

För 1999 uppgick det justerade resultatet till 403 Mkr, vilket motsvarar en justerad räntabilitet på det justerade egna kapitalet på 24 procent.

Justerat resultat

	1999	1998	1997	1996	1995
Ingående justerat eget kapital	1 478	1 213	892	580	507
Utgående justerat eget kapital	1 857	1 478	1 213	892	580
Differens	379	265	321	312	73
Avgår/tillkommer					
Lämnad utdelning	24				
Nyemission				-206	
Justerat resultat	403	265	321	106	73
Justerat resultat/aktie	17	11	14	5	4
Justerad räntabilitet på justerat eget kapital	24%	20%	30%	14%	13%



Aktiekapital

Aktiekapitalet i Anders Diös AB (publ) uppgick per årsskiftet 1999/2000 till 235,3 Mkr fördelat på 23 526 807 aktier om nominellt 10 kronor per aktie. Samtliga aktier medför samma röstetal och rätt till utdelning. Varje röstberättigad får rösta för fulla antalet ägda och företrädde aktier.

Marknadsnotering

Diösaktien är noterad på Stockholms Fondbörs O-lista sedan den 18 september 1989. En handelspost omfattar 200 aktier.

Vid årsskiftet 1999/2000 var börskursen 51,00 (47,50) kronor per aktie och det sammanlagda börsvärdet 1 199,9 (1 117,5) Mkr.

Det totala antalet aktieägare var vid årsskiftet 6 454 (7 430) stycken.

Under 1999 omsattes på Stockholms Fondbörs 9 719 685 (11 972 124) Diösaktier. Detta motsvarar 38 570 (47 888) aktier per börsdag under året. Omsatt antal aktier motsvarar 41,3 (50,9) procent av totala antalet aktier vid årets utgång. Aktien har omsatts varje börsdag sedan 1994.

Utdelningspolicy

Överstiger den justerade soliditeten 30 procent ska utdelningen normalt vara i storleksordningen 50 procent av årets resultat efter skatt.

Med justerad soliditet avses synlig soliditet justerad för över- eller undervärde i fastighetsinnehav, över- eller undervärde i låneportfölj samt latent skatt.

Koncernens justerade soliditet med ovanstående definition per årsskiftet 1999/2000 var 33,1 (22,6) procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas för 1999 med 3,00 (1,00) kr/aktie.

De 10 största aktieägarna enligt VPC 1999-12-31

	Antal aktier och röster	% röster och kapital
Länsförsäkringar Liv	1 680 000	7,1
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	1 635 200	7,0
Nordico Aktiebolag	1 162 900	4,9
Försäkringsbolaget SPP, ömsesidigt	1 126 900	4,8
SEB-fonder Småbolagsfond	1 117 800	4,8
Akademitryck AB	1 023 400	4,3
Thomas Hopkins	847 700	3,6
FPG Försäkringsbolaget		
Pensionsgaranti, ömsesidigt	698 100	3,0
Stiftelsen för strategisk forskning	657 400	2,8
SEB Fonder Sverige Offensivfond	601 200	2,6
Summa	10 550 600	44,9
Övriga aktieägare	12 976 207	55,1
Totalt 6 454 aktieägare	23 526 807	100,0

Strukturell ägarfördelning 1999-12-31

	% röster och kapital
Privata aktieägare	35,6
Institutionella aktieägare	64,4
varav svenska	58,9
varav utländska	5,5

Fördelning av kvantitativa aktieinnehav 1999-12-31

Antal aktier		Antal aktie- ägare	I % av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	I % av aktie- kapitalet
1–	500	4 749	73,6	759 555	3,2
501–	1 000	825	12,8	719 708	3,1
1 001–	2 000	394	6,1	677 998	2,9
2 001–	5 000	237	3,6	860 731	3,7
5 001–	10 000	95	1,5	762 175	3,2
10 001–	20 000	57	0,9	824 792	3,5
20 001–	50 000	46	0,7	1 514 495	6,4
50 001–	100 000	19	0,3	1 440 900	6,1
100 001–		32	0,5	15 966 453	67,9
Summa		6 454	100,0	23 526 807	100,0

Förändringar i aktiekapitalet

År	Aktiekapital		Antal aktier	
	Ökning (Mkr)	Totalt (Mkr)	Ökning (Stycken)	Totalt (Stycken)
1989 Konvertering av förlagslån	87,9	337,9	2 237 816	8 448 066
1990 Konvertering av förlagslån	37,7	375,6	941 120	9 389 186
1990 Nyemission	8,0	383,6	201 000	9 590 186
1990 Apportemission	18,0	401,6	450 000	10 040 186
1992 Nyemission	7,5	409,1	7 500 000	17 540 186
1992 Nedsättning av aktiekapitalet	–391,6	17,5	0	17 540 186
1993 Nyemission	67,0	84,5	67 000 000	84 540 186
1994 Nyemission	84,6	169,1	84 540 186	169 080 372
1995 Nyemission			628	169 081 000
1995 Sammanläggning 10:1			–152 172 900	16 908 100
1996 Nyemission	66,2	235,3	6 618 707	23 526 807

Aktiedata (Data per aktie)

	1999	1998	1997	1996	1995
Börskurs, 31 december	51,00	47,50	45,50	50,00	39,00
Utdelning ^{*1)}	3,00	1,00			

Balans och resultaträkning

Resultat, kr ^{*2)}	6,10	3,32	3,29	2,50	1,14
Synligt eget kapital, kr	34	32	28	25	21
Börskurs/Synligt eget kapital, %	149	148	161	200	190
P/E - tal	8	14	14	20	34

Justerat resultat och balansräkning^{*3)}

Justerat resultat, kr	17	11	14	5	4
Justerat eget kapital, kr	79	63	52	38	34
Börskurs/Justerat eget kapital, %	65	76	88	132	115

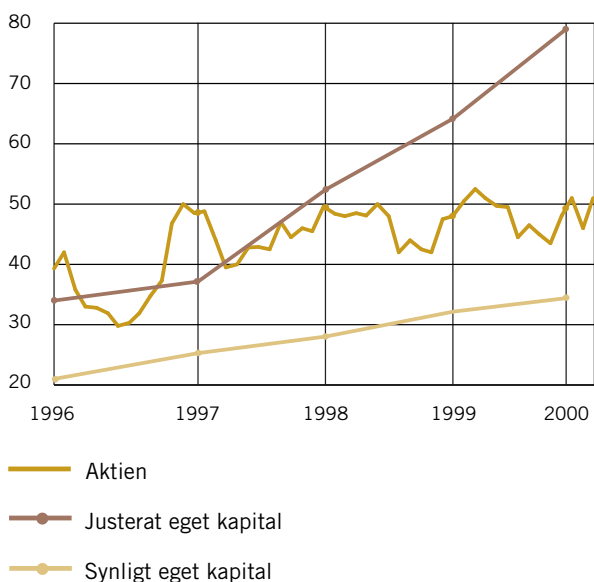
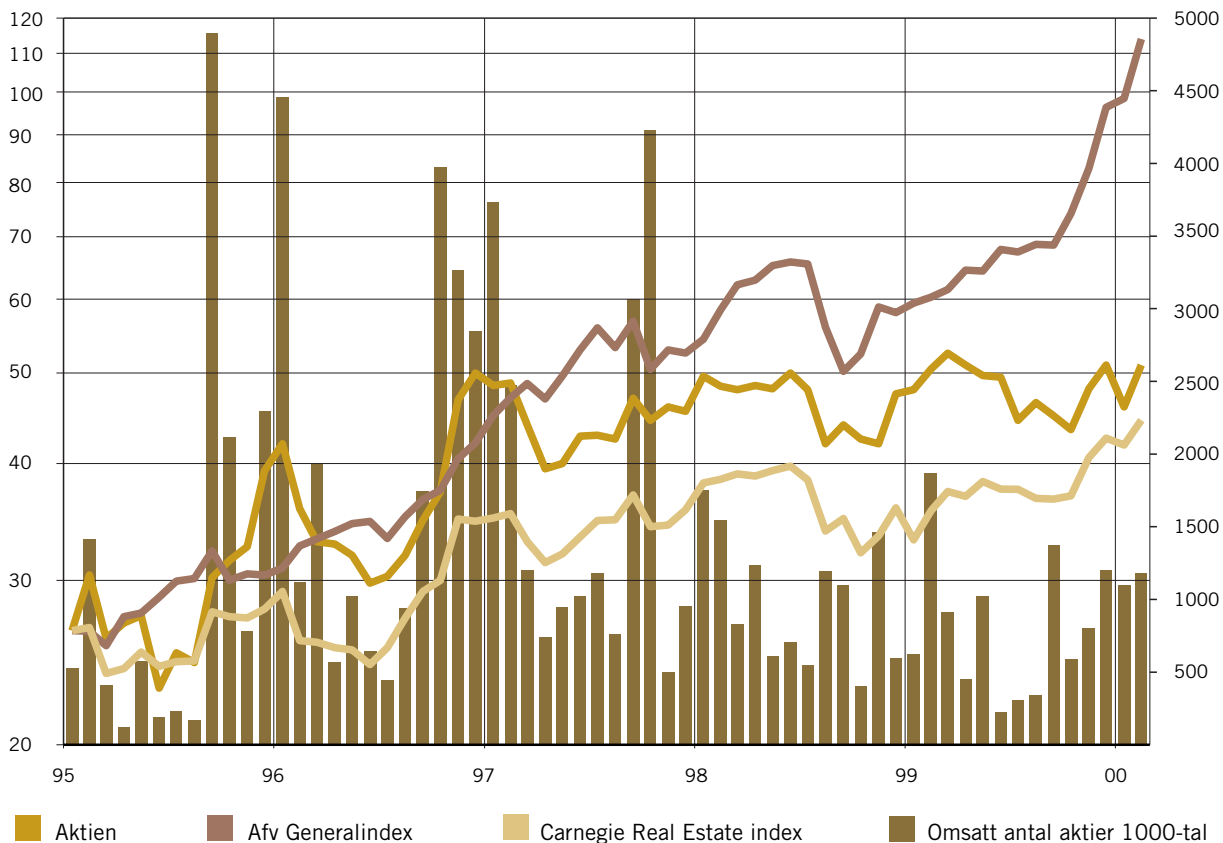
Antal aktieägare, 31 december	6 454	7 430	9 061	10 648	10 836
-------------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

Antal aktier tusental, 31 december	23 527	23 527	23 527	23 527	16 908
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

*1) För 1999 av styrelsen föreslagen utdelning.

*2) Se skattesituationen not 7.

*3) Se sid 10.

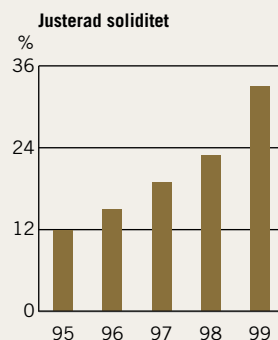
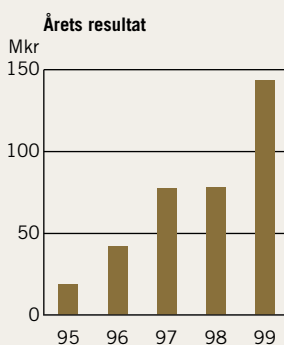
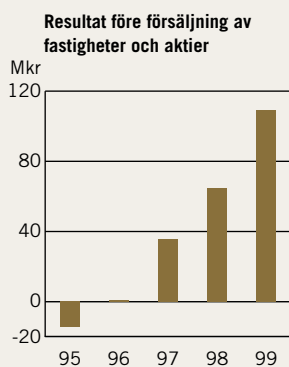
Aktiekursutveckling jämfört med eget kapital per aktie**Kursutveckling jämfört med index**

Källa: SIX Findata

Ekonomisk översikt

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	1999	1998	1997	1996	1995
Ur resultaträkningen					
Fastighetsrörelsen					
Hyresintäkter					
Fastigheter, lokaler i Sverige	344,2	370,7	325,9	296,3	287,0
Fastigheter, lokaler i utlandet	12,0	109,9	107,7	103,7	107,3
Fastigheter, bostäder i Sverige	341,9	320,8	355,4	309,5	181,9
Summa hyresintäkter	698,1	801,4	789,0	709,5	576,2
Driftnetto					
Fastigheter, lokaler i Sverige	199,6	219,0	179,8	187,7	197,5
Fastigheter, lokaler i utlandet	11,9	85,6	92,0	86,8	88,4
Fastigheter, bostäder i Sverige	157,7	138,8	145,1	124,0	71,6
Summa driftnetto	369,2	443,4	416,9	398,5	357,5
Avskrivningar och nedskrivningar	-89,9	-72,4	-57,2	-55,3	-52,1
Resultat fastighetsrörelsen	279,3	371,0	359,7	343,2	305,4
Serviceföretagen					
Nettoomsättning	67,6	63,5	122,2	121,6	251,9
Resultat serviceföretagen	5,1	6,8	13,8	12,9	20,8
Bruttoresultat	284,4	377,8	373,5	356,1	326,2
Centraladministration	-19,5	-17,7	-14,0	-12,9	-9,3
Nedskrivningar av aktier					-3,2
Resultat av fastighets- och aktieförsäljningar	34,5	13,3	41,8	41,2	33,7
Rörelseresultat	299,4	373,4	401,3	384,4	347,4
Finansiella poster	-156,0	-295,4	-323,9	-351,8	-330,9
Förvärvat resultat				9,7	
Minoritetens andel					2,8
Resultat efter finansiella poster	143,4	78,0	77,4	42,3	19,3
Skatt på årets resultat					
Årets resultat	143,4	78,0	77,4	42,3	19,3



Mkr					
Ur balansräkningen	1999	1998	1997	1996	1995
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill		1,3	1,8	2,3	5,1
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	4 158,5	5 546,2	5 381,3	5 304,9	4 152,7
Maskiner och inventarier	14,2	15,1	20,6	20,6	24,7
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Övriga finansiella tillgångar	1,0	2,6	174,9	2,5	0,5
Varulager	0,9	1,1	1,7	2,2	3,1
Kortfristiga fordringar	155,3	46,9	45,0	48,7	94,5
Kassa och bank	231,8	203,5	162,7	160,4	173,7
Eget kapital	807,6	753,4	664,1	588,9	346,8
Minoritetsintressen				0,2	
Avsättningar	6,7	10,3	17,4	16,0	13,8
Skulder					
Räntebärande skulder	3 526,8	4 815,2	4 840,2	4 700,4	3 827,1
Icke räntebärande skulder	220,6	237,8	266,4	236,2	266,7
Balansomslutning	4 561,7	5 816,7	5 788,1	5 541,7	4 454,4
Nyckeltal	1999	1998	1997	1996	1995
Fastighetsrörelsen					
Totalavkastning, %	13,0	14,1	11,5		
Direktavkastning, %	8,4	7,8	7,8	7,9	8,5
Överskottsgrad, %	52,9	55,3	52,8	56,2	62,0
Belåningsgrad, %	84,8	86,8	89,9	88,6	92,2
Försäljning av fastigheter	1 740,5	39,4	442,0	5,3	111,1
Investeringar i och förvärv av fastigheter	446,7	162,4	560,5	1 307,3	325,8
Taxeringsvärde svenska fastigheter	2 785,2	2 898,3	2 827,9	2 569,9	2 052,3
Serviceföretagen					
Rörelsemarginal, %	7,5	10,7	11,4	10,6	9,0
Resultat efter avskrivningar per anställd (Tkr)	46	74	70	79	55
Koncernen					
Räntebärande nettoskuld	3 173,8	4 611,7	4 516,5	4 543,5	3 657,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,2	1,2	1,1	1,0
Räntabilitet på eget kapital, %	18,4	11,0	12,4	11,6	5,7
Soliditet, %	17,7	13,0	11,5	10,6	7,8
Justerad soliditet, %	33,1	22,6	19,1	15,3	12,4
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	6,4	7,3	8,0	11,0
Medelantal anställda	240	255	381	395	582

Definitioner av nyckeltal se sid 64.

Finansverksamheten i Diös är centraliserad till moderbolagets finansfunktion. Finansfunktionen ansvarar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering för samtliga bolag i koncernen.

Finansfunktionens övergripande mål är att

- Minimera kostnaden för kapital
- I största möjliga utsträckning eliminera finansiellt risktagande
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- Samordna koncernens behov av finansiella tjänster och därigenom minimera kostnader

Upplåning ska ske så att räntebindningsförfallen sprids över minst 5 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för lån ska vara mellan 1 och 3 år.

Diös strävar efter att minimera räntebärande skulder vilket innebär att kassan hålls så låg som möjligt. För att säkerställa betalningsberedskap och expansionsmöjligheter eftersträvas bekräftade kreditlimiter.

Kassaflöde

Diös har en god likviditetsreserv. Förutom likvida medel har Diös outnyttjade checkkrediter på 394 (356) Mkr. De tillgängliga medlen ger god handlingsfrihet.

Kassaflöde

Mkr	1999	1998
Fastighetsrörelsen	369,2	443,4
Serviceföretag	12,4	12,4
Centraladministration	-19,0	-17,2
Finansiella poster	-211,9	-295,4

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital

150,7	143,2
-------	-------

Finansiella poster 1999 i resultaträkningen har justerats för valutakursvinst med 55,9 Mkr hänförlig till avyttringen av utlandsverksamheten. Denna ackumulerade valutakursvinst har tidigare redovisats mot eget kapital.

Investeringar

Under 1999 uppgick investeringarna i byggnader till totalt 447 (162) Mkr. Av detta utgjorde förvärv 302 (0) Mkr, nyproduktion inom Uppsala Science park 29 (36) Mkr samt ombyggnader 116 (126) Mkr.

Kapitalstruktur och belåningsgrad

Kapitalstrukturen har förändrats genom att eget kapital ökat med 54 (89) Mkr. Den synliga soliditeten förbättrades till 17,7 (13,0) procent. Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna uppgick vid utgången av 1999 till 84,8 (86,8) procent och i förhållande till externt bedömda marknadsvärden till 64,6 (73,9) procent.



Kapitalstruktur

Mkr	1999	1998
Eget kapital	807,6	753,4
Räntebärande skulder	3 526,8	4 815,2
Icke räntebärande skulder	227,3	248,1
Summa eget kapital och skulder	4 561,7	5 816,7
Soliditet, %	17,7	13,0

Förfallostrukturen och räntor 1999

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska lånestocken per årsskiftet uppgår till 20 (22) månader. Medelräntan för lånestocken i Sverige per årsskiftet är 5,7 (6,5) procent. De faktiska räntekostnader som belastat Diös under 1999 uppgick till 6,0 (6,8) procent i förhållande till koncernens genomsnittliga skuld 1999. Denna procentsats överstiger medelräntan för den totala lånestocken per årsskiftet beroende på att Diös har kunnat fortsätta att omsätta förfallna lån till lägre ränta under 1999.

Koncernens resultat 2000 påverkas med 13,3 Mkr vid en procentenhets ränteförändring på lånen i Sverige med förfallostrukturen per årsskiftet 1999/2000.

Räntebindningstider för lån i Sverige 1999-12-31

	Kreditbelopp Mkr	Andel %	Medelränta %
Löpande krediter	848,5	24,8	3,8
2000 (januari-juni)	432,3	12,6	6,2
2000 (juli-december)	362,7	10,6	9,5
2001	466,1	13,6	6,4
2002	457,4	13,3	5,9
2003	586,7	17,1	5,7
2004	135,9	4,0	4,8
2005 och framåt	137,6	4,0	4,5
Totalt	3 427,2	100,0	5,7

Diös kvarstår tillsvidare som låntagare för lån i fastigheten i Tyskland på cirka 100 Mkr och lånar i sin tur ut motsvarande belopp till köparen av fastigheten. Med detta förfarande undviker Diös en extra lösenkostnad för fastighetslånen på grund av tidigare erhållen skattesubvention. Räntenivån är högre på lånet i fastigheten än den ränta Diös får på det utlånade beloppet till köparen. Den resultat effekt detta medför kommer inte att belasta resultatet från och med år 2000 då reservering för denna kostnad skett 1999.

Räntebidrag

Räntebidragen för 1999 uppgick till 4,8 (5,2) Mkr och redovisas under finansiella poster. Med befintligt bestånd beräknas räntebidragen under 2000 minska till cirka 4,1 Mkr och under 2001 till 2,8 Mkr.

Derivat

Diös använder inte några derivatinstrument i sin riskhantering.

Valutaexponering

Utlandsverksamheten har avvecklats under året och kapital utomlands har växlats till kronor vilket innebär att Diös valutaexponering uppgår till endast 40 000 holländska gulden vilket motsvarar cirka 0,2 Mkr.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas den teoretiska effekten på resultat och justerat eget kapital efter fullt genomslag av olika parametrars förändring.

Lån och hyreskontrakt löper under flera år vilket gör att resultat effekten får ses i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys Fastigheter i Sverige

		Mkr	kr/aktie
Resultatförändring			
Förändring av uthyrningsgrad lokaler	+/-1%	3,2	0,14
Förändring av uthyrningsgrad bostäder	+/-1%	3,5	0,15
Förändring av hyresnivå	+/-1%	6,7	0,28
Förändring av drifts- och underhållskostnader			
Bostäder	+/-1%	1,4	0,06
Lokaler	+/-1%	0,9	0,04
Förändring av ränteläget	+/-1%	35,3	1,50
Substansförändring			
Förändring av fastigheternas marknadsvärden	+/-1%	54,6	2,32

Fastighetsbestånd

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Diös fastighetsbestånd omfattade per den 31 december 1999 totalt cirka 830 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Stockholm och Gävle/Dala. Av den uthyrbara ytan utgör cirka 370 000 kvm (45 procent) lokaler och 460 000 kvm (55 procent) bostäder.

Tabell 1. Ekonomisk sammanfattning

	Mkr	kr/kvm
Fastigheter ägda 1999-12-31		
Bruttohyra	675,4	820
Hysesintäkter	643,7	781
Driftskostnader	-171,4	-208
Underhållskostnader	-57,1	-69
Administration	-38,4	-47
Fastighetsskatt	-30,4	-37
Tomträttsavgälder	-8,0	-10
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	338,4	410
Driftnetto sålda fastigheter, Sverige	18,7	
Driftnetto sålda fastigheter, utland	11,9	
Driftnetto bostadsrätter	0,2	
Driftnetto totalt	369,2	
Räntebidrag	4,8	6
Investeringar (exkl köp)	144,9	176
Marknadsvärde	5 458,0	6 561
Bokfört värde	4 157,9	4 999
Bokfört värde (bostadsrätter)	0,6	
Övervärde	1 300,1	1 563
Övervärdesförändring	327,8	394
		%
Uthyrningsgrad		95,8
Direktavkastning (bokfört värde)		8,4
Totalavkastning SFI		13,0
varav direktavkastning		7,1
värdeförändring		5,9
Total uthyrbar yta (kvm)		831 873

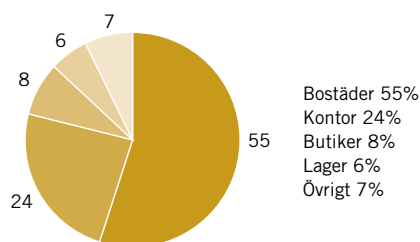
Fastighetsbeståndet – översikt

Fastighetsbeståndet förvaltas av fem fastighetsenheter, Lokaler Stockholm, Bostäder Stockholm, Lokaler Uppsala, Bostäder Uppsala och Lokaler Gävle/Dala.

Lokaler och bostäder är tämligen olikartade förvaltningsobjekt. Genom att de förvaltas var för sig av olika enheter blir förvaltningen effektiv, samtidigt som bolaget som helhet minskar sin riskexponering genom att ha båda typerna av förvaltningsobjekt. Bostadsbeståndet är blandat avseende ålder och fastighetsstorlek. Lokalfastigheterna domineras av kontor. Andelen butiker och lager är också betydande medan rena industrifastigheter endast finns i mindre omfattning. Med enstaka undantag är fastigheterna generella, det vill säga lätta att bygga om efter växlande behov och efterfrågan.

Förutom förvaltningsfastigheterna finns två rena exploateringsfastigheter samt outnyttjade byggrätter på ett tiotal av förvaltningsfastigheterna, huvudsakligen i Uppsala. Exempelvis finns enbart inom Uppsala Science park byggrätter till ytterligare cirka 15 000 kvm utöver den nyproduktion av 5 000 kvm som för närvarande pågår. Andelen tomträtter har efter försäljningen av stormarknadsområdet i Bromma minskat kraftigt. Tomträtter finns i Stockholms, Solnas och Sundbybergs kommuner och uppgick vid årsskiftet till 13,5 procent av den uthyrbara ytan. Den årliga avgälden uppgår till 8,7 Mkr. I ovanstående uppgifter inkluderas även arrenden, vars andel numera är mycket liten och endast omfattar 16 procent av den totala avgälden.

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning



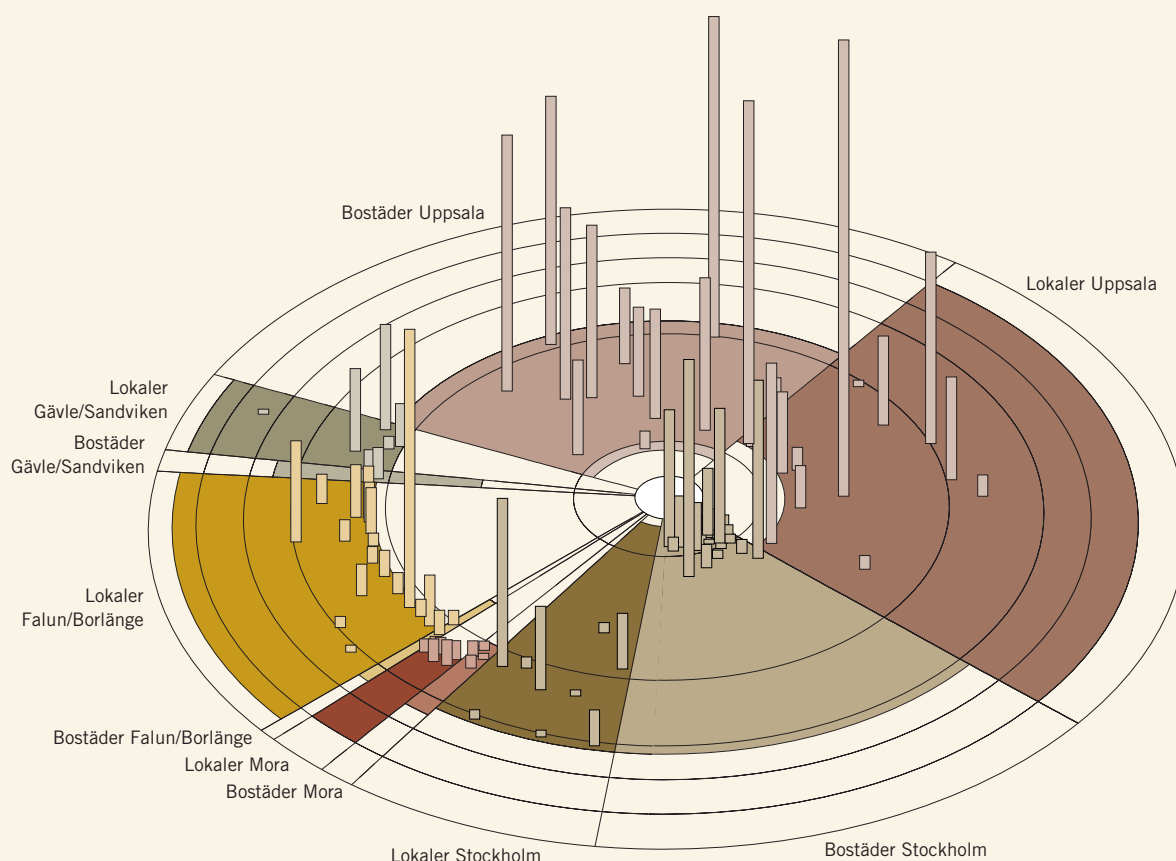
Marknadspositionering av fastighetsinnehavet

Forum Fastighetsekonomi har i samband med beståndsvärderingen analyserat Diös samtliga fastigheter. Bland annat studeras fastigheternas läge och position på respektive delmarknad. För att illustrera de enskilda objekts position på den totala fastighetsmarknaden har Forum valt att använda sig av en piltavla i tre dimensioner.

Syftet med piltavlan är att ge en bild av hur attraktiva de marknader är där Diös befinner sig samt hur Diös fastigheter i dessa marknader är positionerade. Piltavlans mitt representerar de högst värderade och bäst positionerade fastigheter som finns och ytterkanterna de sämsta fastigheterna. Storleken på tårtbitarna i diagrammet representerar marknadsvärdet av Diös bestånd i respektive segment. I varje segment anger spannet i det färgade fältet

hur de högst respektive lägst värderade fastigheterna i detta område är positionerade. Staplarna representerar Diös fastigheter och man kan således se hur Diös fastigheter är positionerade i respektive marknad. Varje stapel representerar en fastighet och höjden på stapeln fastighetens marknadsvärde.

Av diagrammet kan man exempelvis utläsa att fastighetsmarknaden för bostäder i Stockholm är mycket attraktiv och att Diös fastigheter där tillhör de bästa i denna marknad. På motsvarande sätt är lokalmarknaden i Stockholm högt värderad men Diös fastigheter ligger i ganska sekundära lägen. Vidare kan man se att Mora-marknaden inte har särskilt hög attraktivitet samtidigt som Diös fastigheter i Mora har den absolut högsta attraktiviteten inom orten.





Diös fastighetsbestånd består huvudsakligen av generella fastigheter som är centralt belägna i orter med karaktär av regioncentra, undantaget är beståndet av kommersiella fastigheter i Stockholm. Detta är en medveten strategi som medför att Diös kombinerar låg risk för vakanser i perioder av lägre efterfrågan med en relativt hög direktavkastning. På samtliga orter utom Stockholm har Diös genom sin volym och starka marknadsposition uppnått en ställning i ortens näringslivsutveckling som skapar möjligheter till såväl påverkan som till goda affärer.

Tabell 2. Uthyrbar yta per fastighetsenhet

	Uthyrbar yta kvm	%
Lokaler Stockholm	55 244	7
Bostäder Stockholm	121 305	15
Lokaler Uppsala	113 259	14
Bostäder Uppsala	339 124	40
Lokaler Gävle/Dala	202 941	24
Uthyrbar yta	831 873	100

Tabell 4. Ekonomiskt utfall

	Uthyrningsgrad % (hyror)	Hyresintäkter Mkr kr/kvm		Kostnader Mkr kr/kvm		Driftnetto Mkr kr/kvm	
Fördelning per lokaltyp							
Bostäder	99,0	329,4	719	183,2	400	146,2	319
Lokaler	92,9	314,3	864	122,1	336	192,2	528
Summa	95,8	643,7	781	305,3	371	338,4	410
Fördelning per fastighetsenhet							
Lokaler Stockholm	88,8	39,6	717	20,1	365	19,5	352
Bostäder Stockholm	98,5	101,2	835	47,5	391	53,7	444
Lokaler Uppsala	96,8	112,7	1 068	34,2	325	78,5	743
Bostäder Uppsala	98,8	240,6	709	136,7	404	103,9	305
Lokaler Gävle/Dala	92,1	149,6	737	66,8	329	82,8	408
Summa	95,8	643,7	781	305,3	371	338,4	410
Övriga fastigheter							
Sålda fastigheter i Sverige		42,0		23,3		18,7	
Exploateringsfastigheter				0,0		0,0	
Bostadsrätter		0,4		0,2		0,2	
Totalt Sverige		686,1		328,8		357,3	
Sålda fastigheter i utlandet							
		12,0		0,1		11,9	
Totalt fastigheter		698,1		328,9		369,2	

Tabell 3. Uthyrbar yta per lokaltyp

	Uthyrbar yta kvm	%
Bostäder	460 581	55
Kontor	198 987	24
Butiker	65 248	8
Lager	47 318	6
Övrigt	59 739	7
Uthyrbar yta	831 873	100

Hyresintäkter, kostnader och driftnetto

Hyresintäkterna för hela beståndet har under 1999 på grund av genomförda försäljningar minskat med drygt 11 procent till 698,1 Mkr. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 Mkr. Hyresökningen är en följd av ökande marknadshyror i lokaler, främst i Stockholm och Uppsala, ökad uthyrningsgrad, gjorda investeringar med påföljande hyresökningar och i några fall höjda bostadshyror.

Uthyrningsgraden är god och i det svenska fastighetsbeståndet har uthyrningsgraden under året ökat med en procentenhet till 95,8 procent. En viss vakans förekommer alltid till följd av omflyttningar och i samband med renoveringar. I en fastighet i Gävle är vakansen dock för närvarande hög.

Diös kostnader, fördelade på olika kostnadsslag, för fastighetsbeståndet redovisas i tabell 6. I administrationskostnaden ingår även sådan fastighetsadministration som

Tabell 5. Kontraktsförfallostruktur 1999-12-31

	Antal kontrakt	Hyresintäkter Mkr	%
Lokaler			
2000	415	75	12
2001	230	56	9
2002	228	71	11
2003	59	30	4
2004 och senare	62	64	10
Bostäder	9 085	344	54
Totalt	10 079	640	100

utförs centralt, allt enligt de definitioner som Svenskt Fastighetsindex anger, se definitioner sid 64. I det svenska beståndet har ökade underhållsinsatser med 21 kr/kvm tillsammans med sänkta kostnader för drift, administration och tomträttsavgälder lett till en total kostnadsminskning med 3 kr/kvm jämfört med 1998.

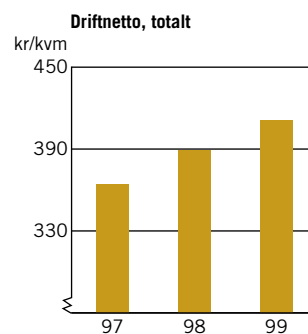
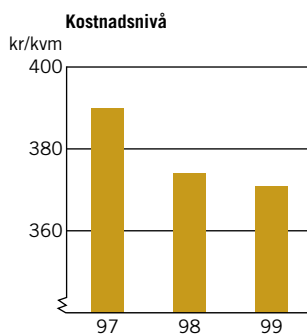
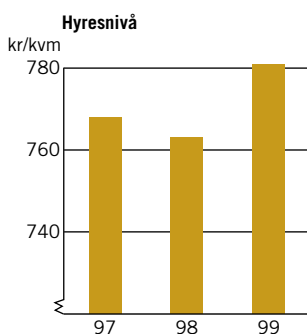
Driftnettot per fastighetsenhet och totalt framgår av tabell 4. Det totala driftnettot i koncernen har minskat från 431,7 till 369,2 Mkr. För jämförbara fastigheter har driftnettot ökat med totalt 6 Mkr eller 7 kr per kvm.

Tabell 5 anger antal hyreskontrakt och motsvarande hyresintäkter som är möjliga att säga upp för omförhandling respektive år. I redovisningen ingår inte garage och parkeringsplatser samt vissa mindre förråd och liknande. Jämfört med förra året har tyngdpunkten förskjutits något mot fler korta kontrakt.

Tabell 6. Fastighetskostnader 1999 (kr/kvm)

	Drifts- kostnad	Under- håll	Fastighets- administration	Tomträtts- avgälder	Fastighets- skatt	Total- kostnad
Lokaler Stockholm	163	41	54	75	32	365
Bostäder Stockholm	219	34	52	32	54	391
Lokaler Uppsala	174	54	56	0	41	325
Bostäder Uppsala	239	85	50	0	30	404
Lokaler Gävle/Dala	180	81	31	0	37	329
Totalt	208	69	47	10	37	371

Redovisningen avser fastigheter ägda 1999-12-31.



Förändringar i fastighetsbeståndet under året

Under året fullföljdes försäljningen av samtliga fastigheter i Holland och Tyskland. I Spanien såldes kvarvarande bostadsrätter. På 1980-talet förvärvade Diös en tomt på cirka 20 000 kvm i Nueva Andalucía, Spanien, i syfte att exploateras och säljas som fritidsbostäder. För att slippa betala stora tilläggskostnader för att bibehålla byggrätterna i en sviktande fastighetsmarknad byttes 1996 marken mot fem bostadsrättslägenheter i Estepona. Samtliga lägenheter har sålts under 1999 med ett nettoresultat på 1,9 Mkr.

Diös har efter dessa försäljningar inte längre några fastigheter utomlands. Därutöver har 13 svenska fastigheter med en total yta av 77 000 kvm sålts för sammanlagt 422,5 Mkr. En fastighet har förvärvats för 293 Mkr. Realisationsvinsterna från årets fastighetsförsäljningar uppgick till 34,5 Mkr, varav 27,3 Mkr kommer från utlandsförsäljningarna.

Fastigheterna i Holland och Tyskland såldes med tillträde i januari och juni till det holländska bolaget Andantino B.V. Försäljningarna genomfördes till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering.

Som ett led i arbetet med att koncentrera Diös lokal innehav i Stockholm såldes i september huvuddelen av stormarknadsområdet i Bromma till den dominerande hyresgästen i området, KF. Försäljningen omfattade sex fastigheter med drygt 55 000 kvm uthyrbar yta. Diös återstående innehav i Bromma består av ett kontorsområde omfattande cirka 9 000 kvm uthyrbar yta. Vidare såldes, med tillträde i december, två mindre kontorsfastigheter i Huddinge om tillsammans 1 600 kvm. Även denna försäljning genomfördes för att koncentrera beståndet av lokalfastigheter i Stockholm.

Diös hela bestånd i Sala, omfattande tre centralt belägna fastigheter om totalt knappt 15 000 kvm uthyrbar yta, såldes med tillträde i december till Salabostäder AB. Genom denna försäljning lämnar Diös Sala.

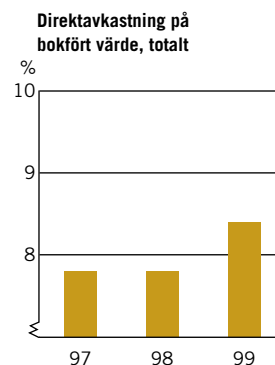
I Uppsala har under året fastigheten Boländerna 5:8 innehållande ett större möbelvaruhus sålts. Fastigheten ligger i utkanten av Uppsala och är specialanpassad för möbelförsäljning och bedöms inte uppfylla Diös krav på en generell fastighet. Vidare såldes i augusti fastigheten Kungsängen 32:1, en fastighet med byggrätter för industri strax söder om Uppsala centrum.

Kvarteret Svava i centrala Uppsala förvärvades i juni från HSB och NCC. Svava är en butiksgalleria med bostäder, kontor och hotell om totalt cirka 18 500 kvm. Fastigheten, som är totalrenoverad 1993 och i ett mycket gott skick, ligger strategiskt mellan Stora Torget och centralstationen, granne med Diösägda kvarteret Oxen.

Bokförda värden och direktavkastning

Vid årsskiftet uppgick fastighetsbeståndets bokförda värde till 4 158,5 Mkr, vilket är en minskning med 1 387,7 Mkr. Köp och försäljningar har netto sänkt bokförda värdet

med totalt 1 446,1 Mkr. Av- och nedskrivningar har minskat värdet med ytterligare 86,5 Mkr samtidigt som investeringar i befintligt bestånd har höjt värdet med 144,9 Mkr. Direktavkastning på bokfört värde uppgick för beståndet som helhet till 8,4 (7,8) procent. Vid beräkningen av direktavkastning har justering gjorts med hänsyn till fastigheternas innehavstid, se definitioner sid 64. Förändringen förklaras dels av försäljningen av de relativt lågavkastande utlandsfastigheterna, dels av förbättrad effektivitet i förvaltningen av de svenska fastigheterna.



Tabell 7. Direktavkastning på bokfört värde per fastighetsenhet

	Drift- netto Mkr	Bokfört värde Mkr	Direkt- avkastning %
Lokaler Stockholm	19,5	282,4	6,7
Bostäder Stockholm	53,7	715,0	7,5
Lokaler Uppsala	78,5	1 186,4	7,4
Bostäder Uppsala	103,9	941,8	11,0
Lokaler Gävle/Dala	82,8	1 017,7	8,1
Sålda fastigheter	18,7	0,0	
Exploateringsfastigheter	0,0	14,6	
Bostadsrätter	0,2	0,6	
Totalt Sverige	357,3	4 158,5	8,4
Sålda fastigheter utlandet	11,9	0,0	
Totalt fastigheter	369,2	4 158,5	8,4

Marknadsvärde och övervärdesförändring

Forum Fastighetsekonomi har marknadsvärderat hela Diös fastighetsbestånd per 31 december 1999. Resultatet av värderingen framgår av tabell 8. Värderingarna är utförda av auktoriserade värderingsmän enligt en värderingsmetod som följer de riktlinjer som Svenskt Fastighetsindex ställt upp. Varje fastighet har värderats separat.

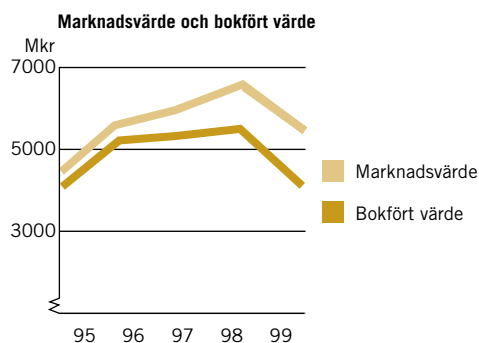
Grunden för marknadsvärdebedömningen är noterade priser för liknande fastigheter. Utifrån dessa priser härleds nyckeltal som styr värderingarna. Utöver dessa vägs varje fastighets faktiska förhållanden vad gäller hyreskontrakt, teknisk status med mera in i bedömningen.

Centrala begrepp i värderingen är dels vilket driftnetto fastigheten förväntas generera i framtiden, dels vilket avkastningskrav marknaden bedöms åsätta fastigheten. Det framtida driftnettot bedöms bland annat utifrån fastighetens läge, modernitet och attraktivitet vilket är avgörande för dess hyresgenererande förmåga, samt underhållsskick och tekniskt utförande etcetera vilket påverkar dess kostnadsbild. Avkastningskravet varierar med fastighetstyp och läge och beror till stor del på med vilken säkerhet utvecklingen av det framtida driftnettot kan bedömas.

Fastigheternas verkliga hyra jämförs med och justeras i värderingarna till en bedömd marknadsmässig nivå. Även de faktiska drifts- och underhållskostnaderna granskas och justeras till en av värderaren bedömd långsiktigt och marknadsmässigt normal nivå. Vidare görs en bedömning av långsiktigt normal uthyrningsgrad för respektive fastighet.

De avkastningskrav samt bedömda drift- och underhållskostnader som huvudsakligen använts i årets värderingar framgår av tabell 9. Angivna kostnader exkluderar kostnader för fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld.

Marknadsvärdet har per årsskiftet bedömts till totalt 5 458 Mkr. Då marknadsvärdet bland annat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärde. Fastigheternas övervärde beräknas som skillnaden mellan deras externt bedömda marknadsvärde och deras bokförda värde, se tabell 8 och definition sid 64. Årets förändring av övervärdet uppgår till 327,8 (427,1) Mkr varav svenska beståndet 374,9 (329,4) Mkr.



Tabell 9. Marknadsvärdering

	Direkt- avkastningskrav %	Drifts- och underhållskostnad kr/kvm
Lokaler i Stockholm	6,75–9,0	Bostäder 290–350
Lokaler i Uppsala	6,25–9,0	Kontor 200–250
Lokaler i Gävle/Dala	8,0–10,0	Butiker 200–400
Bostäder i Stockholm	5,5–6,25	Lager 50–200
Bostäder i Uppsala	5,3–7,75	Övrigt 75–200
Bostäder i Gävle/Dala	7,5–8,0	

Totalavkastning enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI)

SFI är en oberoende organisation som tillhandahåller index och annan jämförande statistik från fastigheterna i de företag som deltar i beräkningen. Diös är en av grundarna och har varit med sedan starten 1997. Förutom Diös deltog 15 större fastighetsföretag i 1999 års mätning. Övriga deltagare var AMF Försäkring, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Drott, Folksam, Humlegården Fastigheter, JM, Länsfastigheter, NCC Fastigheter, Skandia, SPP, SEB Trygg Liv, Vasakronan och Länsförsäkringar Wasa.

Tabell 8. Marknadsvärden och övervärdeförändring

	Marknadsvärde 1999-12-31 Mkr	Bokfört värde 1999-12-31 Mkr	Övervärde Mkr	Övervärdeförändring 1999 Mkr
Lokaler Stockholm	345,4	282,4	63,0	49,7
Bostäder Stockholm	917,1	715,0	202,1	90,4
Lokaler Uppsala	1 430,5	1 186,4	244,1	75,5
Bostäder Uppsala	1 553,2	941,8	611,4	126,5
Lokaler Gävle/Dala	1 196,5	1 017,7	178,8	35,8
Sålda fastigheter Sverige				-5,4
Exploateringsfastigheter	15,3	14,6	0,7	2,4
Bostadsrätter		0,6		
Totalt Sverige	5 458,0	4 158,5	1 300,1	374,9
Sålda fastigheter utlandet				-47,1
Totalt fastigheter	5 458,0	4 158,5	1 300,1	327,8

Indexet mäter utvecklingen i fastighetsmarknaden i form av totalavkastning (se definition sid 64) och möjliggör en opartisk jämförelse mellan direkta fastighetsplaceringar och placering i exempelvis aktier eller andra värdepapper. Även en enhetlig jämförelse mellan de deltagande fastighetsbolagen kan göras. Indexet bygger på standardiserade uppgifter som rapporteras från de deltagande företagen, vilket gör indexet tillförlitligt. Förutom index beräknas ett underlag för jämförelser av avkastning, hyror, kostnader, uthyrningsgrad med mera i olika områden och för olika fastighetstyper. Detta material används av Diös för att fokusera på rätt parametrar i målstyrningen mot högre drift-netto.

Totalavkastningen består av summan av direktavkastning och värdeutveckling, vilka redovisas separat. Till skillnad från direktavkastningen beräknat på bokfört värde beskriven ovan, använder avkastningsmättet i SFIs index marknadsvärdet som kapitalbas, se definitioner sid 64.

Ett av Diös finansiella mål är att erhålla en totalavkastning som överstiger genomsnittet enligt SFIs normer. För 1998 uppnådde Diös en totalavkastning i det svenska beståndet på 14,2 procent. Den genomsnittliga totalavkastningen bland de svenska deltagarna uppgick till 14,4 procent.

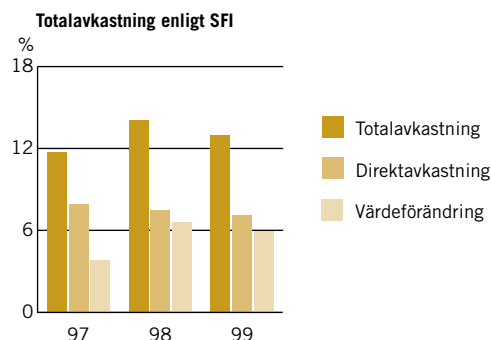
Diös nådde inte riktigt upp till målet 1998 om enbart den svenska delen beaktas. Diös totalavkastning inklusive utlandsdelen, 14,1 procent, överstiger dock en totalavkastning beräknad utifrån en sammanvägning av Sveriges, Tysklands och Hollands totalavkastningsresultat med 0,2 procentenheter (se diagram sid 5).

Vid en analys av resultatet för 1998 konstateras att fastigheter med lokaler i Stockholm, främst innerstaden, hade en mycket hög totalavkastning på grund av kraftiga värdestegringar. Bolag med en stor andel fastigheter i Stockholms innerstad redovisade därmed en klart högre totalavkastning än bolag med fastigheter i landsorten.

Diös nådde inte målet om en avkastning överstigande genomsnittet enligt SFIs normer eftersom koncernen inte äger kontorsfastigheter i Stockholms innerstad och Diös kunde därmed inte höra till de mest högavkastande fastighetsbolagen 1998. Samtidigt konstaterades att i de delmarknader där Diös har fastigheter var totalavkastningen i Diös fastigheter högre än genomsnittet bland övriga fastigheter som ingår i SFIs jämförelsematerial.

Resultatet av 1999 års beräkningar presenteras av SFI under våren 2000.

För 1999 redovisar Diös en totalavkastning på 13,0 procent, se tabell 10. Jämfört med föregående år innebär detta en sänkning med 1,1 procentenheter. Högst totalavkastning uppvisar även i år fastigheterna i Stockholm. Skillnaden i totalavkastning mellan Diös fastighetsenheter kan i allt väsentligt förklaras av den allmänna värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden på olika orter.



Tabell 10. Totalavkastning 1999 enligt SFI

	Drift-netto Mkr	Ränte-bidrag Mkr	Investe-ringar* Mkr	Marknadsvärde 1999-12-31 Mkr	Direkt-avkastning %	Värde-förändring %	Total-avkastning %
Lokaler Stockholm	19,5	0,0	1,7	345,4	6,4	10,1	16,5
Bostäder Stockholm	53,7	2,8	4,8	917,1	7,1	10,3	17,4
Lokaler Uppsala	78,5	0,7	33,7	1 430,5	6,7	5,6	12,3
Bostäder Uppsala	103,9	1,3	67,7	1 553,2	7,8	8,9	16,7
Lokaler Gävle /Dala	82,8	0,0	37,0	1 196,5	7,3	-0,2	7,1
Sålda fastigheter Sverige	18,7			0,0	6,4	-0,1	6,3
Exploateringsfastigheter	0,0			15,3	-0,3	7,0	6,7
Bostadsrätter	0,2			0,0			
Totalt Sverige	357,3	4,8	144,9	5 458,0	7,1	5,9	13,0
Sålda fastigheter utlandet	11,9			0,0	7,1	6,0	13,1
Totalt fastigheter	369,2	4,8	144,9	5 458,0	7,1	5,9	13,0

* Investeringar i egna fastigheter exkl köp av fastigheter

Lokaler Stockholm

Verksamheten i fastighetsenheten Lokaler Stockholm omfattar förvaltning av kommersiella lokaler, främst kontor och lager. Den totala uthyrbara ytan uppgick vid årsskiftet till cirka 55 000 kvm. Lokalerna finns utanför innerstaden och är i huvudsak belägna i Marievik, Västberga samt i Bromma.

Inom enheten arbetar 3 (8) personer med förvaltning och administration. Den minskade personalstyrkan beror dels på att stormarknadsområdet i Bromma avyttrats samt att fastighetsskötseln lagts ut på entreprenad. Konsultstöd nyttjas även till viss del för bygg- och projektledning samt uthyrning och marknadsföring.

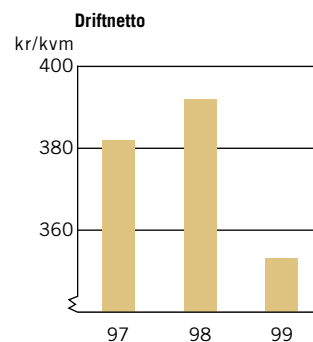
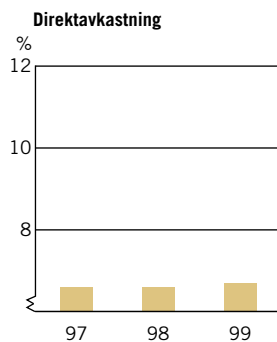
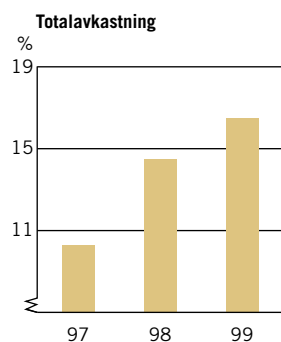
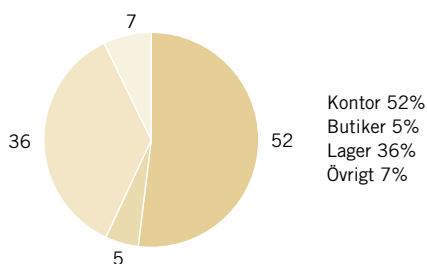
Utveckling under året

Under 1999 har stormarknadsområdet i Bromma sålts till KF och två fastigheter i Huddinge till lokala aktörer. Fastigheten Rován 1 i Huvudsta Centrum, som omfattar cirka 17 000 kvm, har som ett led i att ytterligare renodla och geografiskt koncentrera beståndet, förts över till fastighetsenheten Bostäder Stockholm.

Hysesintäkterna för jämförbara enheter uppgick under 1999 till 39,6 Mkr, en försämring med 2,7 procent jämfört med förra året. Detta beroende på att fastigheten i Sollentuna till stora delar har varit outhyrd under året.

Driftnetto uppgick till 19,5 Mkr, en försämring med 3,7 Mkr för jämförbara fastigheter, huvudsakligen beroende på väsentligt ökade underhållsinsatser. Direktavkastningen i förhållande till bokfört värde uppgick till 6,7 (6,6) procent.

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning

**Ekonomisk sammanfattning - Lokaler Stockholm**

Fastigheter ägda 1999-12-31	Mkr	kr/kvm
Bruttohyra	44,7	810
Hysesintäkter	39,6	717
Driftskostnader	-9,0	-163
Underhållskostnader	-2,2	-41
Administration	-3,0	-54
Fastighetsskatt	-1,8	-32
Tomträttsavgifter	-4,1	-75
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	19,5	352
Driftnetto sålda fastigheter	14,5	
Driftnetto totalt	34,0	
Investeringar (exkl köp)	1,7	32
Marknadsvärde	354,4	6 415
Bokfört värde	291,4	5 274
Övervärde	63,0	1 141
Övervärdesförändring	52,0	942
		%
Uthyrningsgrad		88,8
Direktavkastning (bokfört värde)		6,7
Totalavkastning SFI		16,5
varav direktavkastning		6,4
värdeförändring		10,1

Typ	%	kvm
Kontor	52	28 598
Butiker	5	2 697
Lager	36	20 182
Övrigt	7	3 767
Uthyrbar yta	100	55 244

Strategi för fastighetsbestånd

Lokaler Stockholm ska i första hand äga och förvalta kontorsfastigheter utanför tullarna. Fastigheter som har ett udda läge eller användningsområde ska avyttras om tillfälle ges. Årets försäljningar är ett led i enhetens strävan mot en större renodling i beståndet, både vad gäller verksamhet och geografisk koncentration.

Den långsiktiga strategin är att expandera verksamheten, både genom utveckling av befintligt bestånd och genom strategiska nyförvärv. Några förvärv har inte skett under året eftersom rådande prisnivåer gör det allt svårare att genomföra fastighetsköp.

I Marievik/Årstadal, ett område i södra Stockholm som expanderar snabbt och som blir allt mer lockande med bostäder, nya företagsetableringar och utbyggda kommunikationer, är Diös med och utvecklar en ny detaljplan i

samråd med kommunen. Målet är att få fler byggrätter och skapa nya moderna och attraktiva kontorslokaler i anslutning till den nya Tvärbanans hållplats för Marievik/Årstadal.

Det kvarvarande fastighetsbeståndet i Bromma består av kontorsbaracker. Även här samarbetar Diös och kommunen kring framtagandet av en ny detaljplan för området med målet att skapa ett attraktivt kontorsområde vid sidan om det framväxande stormarknadsområdet.

Strategi för hyresgäster

Lokaler Stockholm eftersträvar ett nära och givande samarbete med hyresgästerna, då detta är en förutsättning för att Diös ska kunna ta en aktiv del i hyresgästens framtida lokalförsörjning.



På bilden ses fastighetschef Dag Levander tillsammans med arkitekt Håkan Björk, KM Arkitekter närmast kameran.



Inom enheten Lokaler Stockholm finns kompetens inom projektutveckling, en kompetens som kommer väl till användning i utvecklingen av befintliga fastigheter.

I Marieviksområdet i södra Stockholm arbetar Diös i samarbete med kommunen, fram förslag till en ny detaljplan. Målet är att skapa ett attraktivt kontorsområde, med goda kommunikationer och bra service.

Stockholm ■ Diös lokalbestånd



Det nuvarande beståndet gör att möjligheterna att erbjuda befintliga hyresgäster andra lokaler är begränsade. Portföljens volym medför också att känsligheten för enstaka för-lorade större kontrakt är relativt stor.

Som en del i arbetet med att stärka kundlojaliteten genomförs återkommande kvalitetssamtal med hyresgäst-erna. Dessa möten skapar grogrund för ett gott samarbete med givande kontakter mellan hyresvärd och hyresgäst.

Tillsammans med Bostäder Stockholm ges kund-tidningen "Diös Allehanda" ut, vilken distribueras till samtliga hyresgäster.

Fastighetsbeståndet

Diös äger tre fastigheter i det expansiva Marievik/Årsta-dalsområdet. Två är moderna kontorsfastigheter som håller hög teknisk standard. Den tredje är en äldre industri-fastighet.

Två fastigheter ligger i Västberga, nära kommunika-tion och service. Även för denna stadsdel är intresset för kontorslokaler ökande. Området karaktäriserades tidi-gare av rena industri- och speditiönsverksamheter men förändras nu successivt mot ett allt större inslag av kontors-etableringar.

I Bromma har Diös fortfarande kvar en del kontors-baracker. Närheten till Stockholms city och goda kom-munikationer, läget vid Bromma flygfält och stormarknaden, gör området attraktivt för mindre kontorshyresgäster.

Fastigheter finns även i Sollentuna, Södertälje och Trosa.



Hyresgäster

Omflyttningarna har under året varit relativt få. I fastigheten Ringpärmen i Sollentuna är 2 800 kvm från och med den 1 december 1999 uthyrda till ett nystartat försäljningsföretag inom djurfoder, Premium Pet Products. Lokaler anpassas efter hyresgästens specifika behov, bland annat med en stor andel höglager.

Lokaler Stockholms största hyresgäster redovisade per uthyrd yta

Hyresgäst	Hyrd yta, kvm	Ytandel av totalen, %
Ericsson	4 564	8
Folksam	3 993	7
Premium Pet Food Products	2 835	5
Specialtillverkningar	2 302	4
Ellemtel Utvecklings AB	2 155	4
All Card Service Center	1 680	3
Bygganalys AB	1 628	3
BPA Service AB	1 492	3
Partena Care	1 408	3
AB Centrako	1 376	2

Fastighets- och hyresmarknaden

Det begränsade utbudet av större kontorsytor i Stockholms innerstad har drivit upp hyresnivåerna innanför tullarna och företag som har behov av större lokaler söker sig därför mot ytterområdena.

En ökad efterfrågan på lokaler märks tydligt i Marievik/Årstadal men även i Västberga.

I hela Storstockholmsområdet pågår nyproduktion av kommersiella lokaler. Marievik/Årstadal är ett av de områden som expanderar kraftigast, inte bara avseende kontorslokaler utan även när det gäller kommunikationer och service.

Kontorshyrorna i Diös södra områden ligger idag på nivåer från cirka 800 kr/kvm till 1 800 kr/kvm, beroende på ålder och skick.

Möjligheter och hot

Det mesta tyder på att den positiva trenden för Stockholms hyres- och fastighetsmarknad kommer att fortsätta.

I takt med att efterfrågan på lokaler i närförorter ökar, stiger hyresnivåerna även där.

Den positiva utvecklingen i Marievik/Årstadal kommer markant att öka intresset för kontorsetableringar i området.

I Bromma innebär det pågående samarbetet rörande ny detaljplan med kommunen en möjlighet att på sikt skapa ett attraktivt kontorsområde.

Resultatutsikter 2000

För jämförbara enheter väntas hyresintäkterna stiga något jämfört med 1999. Engångskostnader till följd av hyresgäst-anpassningar och högre underhållskostnader medför dock att driftnettot väntas bli något lägre än föregående år.

Bostäder Stockholm

Verksamheten i fastighetsenhet Bostäder Stockholm omfattar förvaltning av cirka 121 000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 1 615 bostäder och 124 lokaler i varierande storlekar.

Inom fastighetsenheten finns 9 (10) tjänster inom fastighetsskötsel och 5 (3) inom uthyrning och administration.

Utveckling under året

Årets hyresintäkter uppgick till 101,2 (101,0) Mkr avseende jämförbara enheter, en ökning med 0,2 procent jämfört med 1998. Driftnettot förbättrades med drygt 8,9 procent till 53,7 (49,4) Mkr avseende jämförbara enheter.

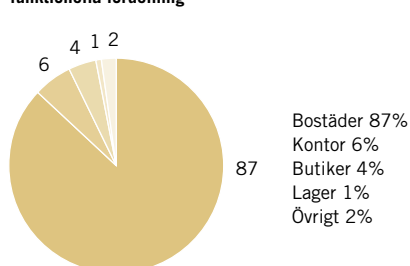
Direktavkastningen, mätt som driftnetto i förhållande till bokfört värde, ökade därmed från 7,1 procent 1998 till 7,5 procent. Under året har investeringarna i beståndet uppgått till 4,8 (6,4) Mkr och avser främst nyinvesteringar i balkonger, fasader och tak.

För att ytterligare koncentrera Diös bestånd i Stockholm har fastigheten Rovän 1, som omfattar cirka 17 000 kvm, varav 9 000 kvm bostäder, förts över från fastighetsenheten Lokaler Stockholm till Bostäder Stockholm. Fastigheten utgör större delen av Huvudsta Centrum i Solna.

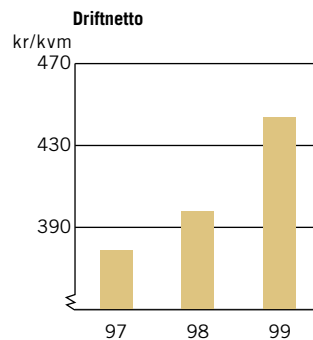
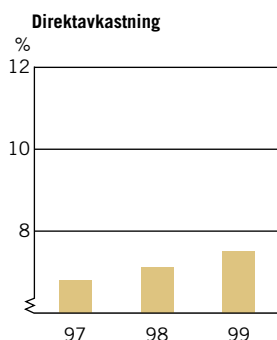
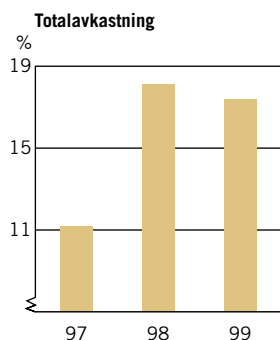
Samtliga bostadslägenheter är uthyrda. Den totala uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet är 98,5 (98,7) procent. Hyresbortfallet avser perioder av reparationer eller byten av hyresgäster.

Ekonomisk sammanfattning - Bostäder Stockholm

Fastigheter ägda 1999-12-31	Mkr	kr/kvm
Bruttohyra	103,4	852
Hyresintäkter	101,2	835
Driftskostnader	-26,5	-219
Underhållskostnader	-4,1	-34
Administration	-6,4	-52
Fastighetsskatt	-6,6	-54
Tomträttsavgifter	-3,9	-32
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	53,7	444
Räntebidrag	2,8	23
Investeringar (exkl köp)	4,8	40
Marknadsvärde	917,1	7 560
Bokfört värde	715,0	5 895
Övervärde	202,1	1 665
Övervärdesförändring	90,4	745
		%
Uthyrningsgrad		98,5
Direktavkastning (bokfört värde)		7,5
Totalavkastning SFI		17,4
varav direktavkastning		7,1
värdeförändring		10,3

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning

Typ	%	kvm
Bostäder	87	105 852
Kontor	6	6 621
Butiker	4	5 008
Lager	1	1 468
Övrigt	2	2 356
Uthyrbar yta	100	121 305



Här ses (till vänster) fastighetschef Christina Lettström tillsammans med Marianne Asker, hyresgäst i Kv Nordan Hagalundsgatan sedan 22 år och Mathias Ek, fastighetsskötare.



I oktober 1999 flyttade Bostäder Stockholm all sin förvaltning och administration från kontoret i Huvudsta som delades med Lokaler Stockholm, till en av fastigheterna i Hagalund i Solna, där den tekniska förvaltningen redan fanns.

Efter flytten ligger kontoret på mindre än 10 minuters avstånd från samtliga fastigheter i beståndet. Närheten till hyresgästerna medför att servicegraden ökar väsentligt. Längre och flexibla öppettider tillsammans med de korta avstånden gör att kontakten mellan hyresgästerna och Diös medarbetare förbättrats.

Strategi för fastighetsbestånd

Diös bostadsfastigheter i Stockholm är koncentrerade till Solna och Sundbyberg. Huvudstrategin är att vårda befintligt bestånd. Potentiella affärsmöjligheter utvärderas dock kontinuerligt. Såsom en stor och etablerad fastighetsägare i respektive kommun har Diös möjligheter att vara med och påverka och driva utvecklingen.

Under året har enheten undersökt möjligheten att för-

värva bestånd i såväl Solna och Sundbyberg som i andra förorter. Utbudna fastigheter har dock sålts till så höga nivåer att några avslut för Diös räkning inte skett.

Strategi för hyresgäster

Diös eftersträvar ett gott samarbete med hyresgästerna. Sedan 1998 görs varje år boendeundersökningar som ligger till grund för utvecklingen av verksamheten och relationerna med hyresgästerna.

För att ge hyresgästerna kontinuerlig information distribueras en kundtidning, Diös Allehanda, till samtliga hyresgäster. Tidningen ges ut tillsammans med Lokaler Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Bostadsbeståndet omfattar 8 fastigheter i Solna och 16 i Sundbyberg. I Sundbyberg har Diös under året varit den största privata fastighetsägaren med 318 bostäder. Även i Solna är Diös en av de största privata värdarna med 1 297 lägenheter. Fastigheterna är jämnt fördelade på olika åldersklasser med hälften av beståndet uppfört efter 1970.

Två av Solnafastigheterna ligger i området Hagalund och är två av höghusen i det område som kallas Blåkulla. Ur kommunikationssynpunkt har de ett attraktivt läge med gångavstånd till Solna Centrum. Fastigheterna som uppfördes under åren 1969–71 är väl underhållna. I Huvudsta i Solna finns en fastighet innehållande 97 lägenheter byggd 1979 och centrumbyggnaden Huvudsta Centrum, innehållande både köpcentrum, kontor och bostäder.

I östra Solna, vid gränsen till Stockholm, ligger Bergshamra. Diös fastigheter bildar ett helt byggnadskvarter i ett grannskap huvudsakligen bestående av bostadsfastigheter uppförda under åren 1983–85. Diös äldsta bestånd i Solna är uppfört i mitten av 1950-talet och omfattar tre fastigheter.

De 16 fastigheterna i Sundbyberg är genomgående mindre än de i Solna. De är byggda mellan 1920 och 1960 och är väl underhållna.

Hyresgästerna

Samtliga bostäder är uthyrda och omsättningen av hyresgäster är låg. Enheten har stängt sin externa hyresgästkö och arbetar enbart med den interna kön, det vill säga omflyttningar av befintliga hyresgäster.

I centrumfastigheten i Huvudsta har Diös tidigare regionkontor hyrts ut till Locum att användas som vårdcentral. Vårdcentralen medför fler besökare och större kundunderlag för omkringliggande butiker i Huvudsta Centrum.

Efter 1998 års boendeundersökning bland enhetens hyresgäster förbättrades rutinerna för bland annat skötsel och städning av fastigheterna.

Årets boendeundersökning visar att hyresgästerna anser att standarden på lägenheterna är bra. Flertalet är också nöjda med hanteringen av felanmälningar. Däremot är många missnöjda med att inte ha tillgång till källsortering.

Undersökningen visar också att hyresgästerna i Sundbyberg och Bergshamra är mer nöjda med sin utomhusmiljö än hyresgästerna i Hagalund.

Resultaten ligger till grund för enhetens fortsatta strävan att skapa ett bättre samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst i de olika boendeområdena.

Fastighets- och hyresmarknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm är för närvarande extrem med en mycket stor bostadsbrist och kraftigt stigande bostadspriser under flera år. Ihållande hög uthyrningsgrad, relativt låg nyproduktion och ett lågt ränteläge bidrar till fortsatt hög efterfrågan.

Under 1999 har ett flertal bostadsfastigheter i Solna och Sundbyberg omsatts. Bland köparna finns förutom fastighetsbolag också privatpersoner och bostadsrättsföreningar.

Fastighetspriserna har under året stigit med över 10 procent. Direktavkastningsnivåerna för bostäder i förortsområden som Solna och Sundbyberg ligger nu kring 5,5–6,25 procent.

Trots mycket hög efterfrågan och betalningsvilja hos bostadssökande är möjligheterna till hyreshöjningar begränsade inom rådande system med bruksvärdeshyressättning. Hyreshöjningarna för 1999 blev 1,1 procent i Sundbyberg medan hyresnivån i Solna var oförändrad.

Möjligheter och hot

Sedan de kommunala bostadsförmedlingarna lagts ned i både Sundbyberg och Solna har efterfrågan på bostäder hos de privata hyresvärdarna konstant ökat. Riskerna för såväl vakanser som hyressänkningar är små. Solna och Sundbyberg är attraktiva bostadsområden med sin närhet till city och goda kommunikationer och invånarantalet som ökar.

I Solna sker viss nyproduktion av bostäder. Den höga efterfrågan gör att tillskottet är välkommet till kommunen och Diös uthyrningssituation påverkas inte.

Fastighetsbranschens förväntningar på ett mer marknadsanpassat hyressättningssystem förklarar den skillnad i avkastningskrav som råder mellan Stockholms innerstad och förorter som Solna och Sundbyberg.

Om skillnaden mellan vad hyresgästerna är beredda att betala och vad fastighetsägarna kan ta ut i hyra består, är en trolig utveckling att den trend, som finns i innerstaden att omvandla hyresrätter till bostadsrätter, även sprider sig till förorterna.

Potentialen i Diös fastighetsinnehav ligger i en friare marknadsanpassning av hyresnivåerna. De främsta hoten ligger i osäkerheten kring den framtida bostadspolitiken.

Resultatutsikter 2000

För jämförbara enheter väntas hyresintäkterna förbli i stort sett oförändrade jämfört med 1999 samtidigt som driftnettot väntas sjunka till följd av högre underhållskostnader.

Solna ■ Diös bostadsbestånd



Sundbyberg ■ Diös bostadsbestånd



Fastighetsenheter

LOKALER UPPSALA

Lokaler Uppsala

De kommersiella fastigheterna i Uppsala omfattar vid årsskiftet cirka 113 000 kvm varav cirka 62 000 kvm ligger i centrum och 31 000 kvm i Uppsala Science park. Under året har dessutom 15 000 kvm i Sala stått under Lokaler Uppsalas förvaltning. Hela beståndet i Sala är avyttrat per den 29 december 1999.

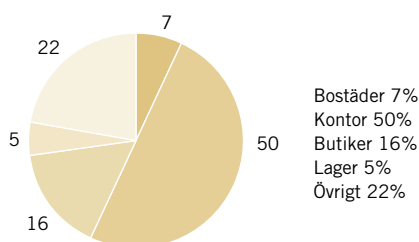
I fastighetsenheten arbetar 16 (14) personer varav 8 med fastighetsskötsel och drift och lika många med administration.

Utveckling under året

Enhetens hyresintäkter under 1999 uppgick till 112,7 (105,3) Mkr, en ökning med 7,0 procent. Driftnettot steg med 9,2 procent till 78,5 (71,8) Mkr och direktavkastningen mätt som driftnetto i förhållande till bokfört värde uppgick till 7,4 (7,6) procent.

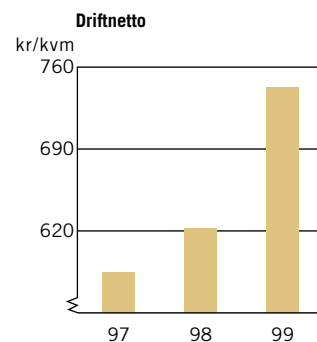
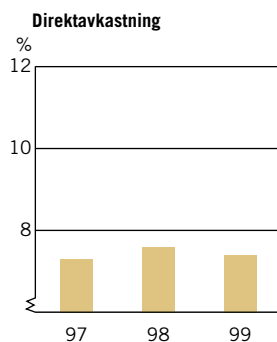
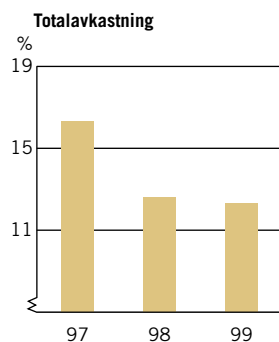
I centrala Uppsala har kvarteret Svava, innehållande cirka 18 500 kvm uthyrbar yta, förvärvats för 293 Mkr. Kvarteret innehåller en butiksgalleria, ett hotell, kontor samt bostäder. Fastigheten är i mycket gott skick och ligger strategiskt mellan Stora Torget och centralstationen, granne med Diösäga kvarteret Oxen.

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning

**Ekonomisk sammanfattning - Lokaler Uppsala**

Fastigheter ägda 1999-12-31	Mkr	kr/kvm
Bruttohyra	117,7	1 115
Hyresintäkter	112,7	1 068
Driftskostnader	-18,3	-174
Underhållskostnader	-5,7	-54
Administration	-5,9	-56
Fastighetsskatt	-4,3	-41
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	78,5	743
Driftnetto sålda fastigheter	4,2	
Driftnetto bostadsrätter	0,2	
Driftnetto totalt	82,8	
Räntebidrag	0,7	7
Investeringar (exkl köp)	33,7	319
Marknadsvärde	1 436,8	12 686
Bokfört värde	1 191,9	10 524
Bokfört värde (bostadsrätter)	0,6	
Övervärde	244,9	2 162
Övervärdesförändring	75,5	667
		%
Uthyrningsgrad		96,8
Direktavkastning (bokfört värde)		7,4
Totalavkastning SFI		12,3
varav direktavkastning		6,7
värdeförändring		5,6

Typ	%	kvm
Bostäder	7	8 384
Kontor	50	55 996
Butiker	16	18 310
Lager	5	5 340
Övrigt	22	25 229
Uthyrbar yta	100	113 259



Fastighetschefen för Lokaler Uppsala Gunnar Falkenström tillsammans med Birgitta Olsson, VD Uppsala Science park AB.



Uppsala Science park är en företagspark som förvaltas av Lokaler Uppsala. Här finns för närvarande cirka 31 000 kvm uthyrbar yta. Därutöver finns byggrätter för ytterligare 15 000 kvm.

För närvarande hyr 132 olika företag och organisationer lokaler här. De allra flesta av hyresgästerna är kunskapsföretag med inriktning mot IT eller biomedicin och medicinsk teknik, så kallad "life science". Många av dem är avknoppningar från universitetet, företag eller myndigheter. Företagsparkens läge, i hjärtat av Campus Uppsala med närhet till Uppsalas båda universitet, underlättar kontakter med olika universitetsinstitutioner.

Denna typ av unga, dynamiska företag har mycket individuella och specifika krav på design, form, funktion och service vilket ställer höga krav på Diös som hyresvärd. Den byggnad som uppförs just nu blir Uppsala Science parks nya BioMedIT-hus, och konstrueras just med tanke på dessa höga krav.

Infrastrukturen i området, med bland annat restauranger, postkontor och bankkontor, är väl utbyggd och under året kommer bredbandsnätet att byggas ut ytterligare. Pågående och framtida nybyggnationer kommer därför att bestå av kontor och laboratorier och riktas till nya kunskapsföretag.

Efterfrågan på lokaler i området är mycket stor och hyresnivåerna bland de högsta i hela Uppsala. De gynnsamma förutsättningarna väntas bestå och de återstående byggrätterna ska successivt utnyttjas.



Tina Färenmark arbetar på PGL - Professional Genetics Laboratory AB, i Uppsala Science park.

Fastigheter för ett värde av cirka 85 Mkr har sålts under året. Försäljningarna avser hela beståndet i Sala omfattande tre fastigheter, en industrifastighet och en fastighet inrymmande ett större möbelvaruhus i Uppsala.

Inom Uppsala Science park har under året dels färdigställts en nybyggnad av en motionsanläggning för Uppsala universitet på cirka 3 000 kvm, dels påbörjats nyproduktion av en kontors- och laboratoriebyggnad på cirka 5 000 kvm. Mer än 90 procent av lokalerna är uthyrda före färdigställandet.

Strategi för fastighetsbestånd

Diös är en av de största fastighetsägarna i Uppsala och har förvaltat kommersiella fastigheter i staden sedan många år. Därmed är det naturligt för Diös att engagera sig i lokala samhällsfrågor och påverka näringslivsutvecklingen.

En långsiktig strategi är att Diös ska vara marknadsledande på de orter där man bedriver verksamhet. I Uppsala har Diös en sådan ställning. Denna marknadsledan-

de ställning ska befästas ytterligare genom strategiska förvärv och utnyttjande av befintliga byggrätter när marknadsförutsättningarna så tillåter. Sådan produktion pågår redan i dag inom Uppsala Science park, och Diös kommer inom de närmaste åren att fortsätta bygga ut detta område, där det finns ytterligare byggrätt för ca 15 000 kvm. Höga byggkostnader och begränsade möjligheter att få kostnadstäckning via hyran har hittills medfört svårigheter att få lönsamhet i nybyggnadsprojekt i övriga ytterområden.

Diös i Uppsala vill satsa på bra belägna, utvecklingsbara men generella fastigheter, det vill säga sådana som lätt kan anpassas till flera ändamål och kunder. Genom årets genomförda försäljningar finns knappast några fastigheter kvar som inte uppfyller dessa förutsättningar.

Diös bestånd i centrum har utökats med 40 000 kvm de senaste åren. Stigande priser gör att det nu blir svårare att genomföra fastighetsköp, men förvärv eftersträvas.

Hambergs Fisk, en populär restaurang och fiskaffär i Uppsala, är hyresgäst hos Diös.



Strategi för hyresgäster

Diös ska erbjuda hyresgästerna välbelägna och anpassade lokaler samt hålla en hög servicenivå. Genom att vara lokalt etablerad och engagerad är förståelsen för lokala förhållanden stor, samtidigt som Diös finns nära hyresgästerna och har hög tillgänglighet.

Diös eftersträvar långvariga och stabila hyresgästrelationer. Genom nära och frekventa kontakter ska enheten i samarbete med hyresgästerna planera och lösa deras framtida lokalbehov. Diös ska bland annat genom kompetensutveckling, i allt högre utsträckning kunna erbjuda kunderna innovativa och flexibla lösningar anpassade efter deras önskemål.

Resultaten av den senaste NKI-undersökningen visar att hyresgästerna önskar bättre rutiner vid felanmälningar, vilket kommer att påverka arbetet det närmaste året.

Fastighetsbeståndet

I enhetens sju fastigheter i centrala Uppsala kommer 61 procent av hyresintäkterna från butiker och Uppsala Stadsteater, 28 procent från kontors- och konferenslokaler och resten från bostäder. Under de senaste åren har en stor del av beståndet moderniserats så att lokalerna genomgående har en hög standard.

I ytterområdena finns en fastighet i Boländerna, vid E4:s södra infart. Övriga fastigheter ligger i området Kvarngärdet med gångavstånd till centrum. Här har Diös sitt huvudkontor. Merparten av fastigheterna är byggda på 1990-talet och standarden är god.

Uppsala Science park ligger nära granne med Uppsala Biomedicinska centrum, Matematiskt informationsteknologiskt centrum, Ångströmlaboratoriet och många andra byggnader inom Uppsala universitet, Akademiska sjukhuset och Sveriges lantbruksuniversitet. Standarden i beståndet är hög, lokalerna är mycket attraktiva och området expanderar kraftigt. Här råder bland de högsta kontorshyrorna i Uppsala och den höga efterfrågan gör att de stiger. Redan dagens hyresnivåer gör att det är ekonomiskt lönsamt att producera nya kontorslokaler i området.

Hyresgästerna

Efterfrågan på lokaler är stor och uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent, vilken är den högsta på många år. I Uppsala centrum finns flera av de stora butikskedjorna såsom Lindex, KappAhl, Indiska Magasinet och Brothers bland hyresgästerna. En fastighet domineras av Stadsteatern och en konferensanläggning och en stor del av kontorsytorna i centrum hyrs av Uppsala universitet. Förvärvet av Svava har medfört en mängd nya hyresgäster, bland andra Posten, Systembolaget, Apoteket och Hotell Svava.

I Uppsala Science park är merparten av hyresgästerna kunskapsföretag, företrädesvis inom medicin och IT, som är avknoppningar från universitet, större företag eller myndigheter. Bland hyresgästerna i övriga områden märks Nordbanken, Ernst & Young, ABB, TV4 Uppland och Skogsvårdsstyrelsen.

Lokaler Uppsalas största hyresgäster redovisade per uthyrd yta

Hyresgäst	Hyrd yta, kvm	Ytandel av totalen, %
Uppsala Stadsteater	10 403	9
Uppsala universitet	9 704	8
Hotel Svava	4 243	4
Föreningen Folkets Hus	4 209	4
Skogforsk	3 197	3
Uppsala kommun	3 023	3
Nordbanken	2 937	3
Landstingsfastigheter	2 390	2
Lindex	2 234	2
Skogsägarna Mellanskog ek	2 150	2



Kvarteret Svava innehåller bland annat en butiksgalleria och ligger strategiskt mellan Stora Torget och centralstationen i Uppsala.

Fastighets- och hyresmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har varit jämförelsevis hög under året. Bland konkurrenterna märks Vasakronan, ArosTornet och Akademiska Hus. Prisnivåerna har fortsatt uppåt. Även hyresnivåerna visar en klart uppåtgående trend. Direktavkastningsnivåerna för lokaler varierar mellan 6 procent i bästa läge till cirka 9 procent i stadens ytterområden.

Möjligheter och hot

Uppsala är en tillväxtregion med växande befolkning och näringsliv. Närvaron av universiteten bidrar till att många företag inom främst medicin och IT startas. Både universiteten och kommunen driver på utvecklingen och satsar

på ytterligare utbyggnad i Campus Uppsala, där Uppsala Science park ligger.

Diös har genom sin storlek och sitt väl utvecklade kontaktnät goda möjligheter att vara aktiv i Uppsalas fortsatta utveckling.

Tillväxten i regionen och tonvikten på kunskapsintensiva verksamheter gör att framtidsutsikterna för Uppsala är ljusa. Efterfrågan på lokaler bedöms därför vara fortsatt hög och öka i takt med näringslivets expansion, vilket på sikt påverkar såväl fastighetspriser som hyresnivåer.

Resultatutsikter 2000

För jämförbara enheter väntas både hyresintäkter och driftnetto stiga jämfört med 1999.

Översikt Uppsala ■ Diös lokalbestånd



Centrala Uppsala ■ Diös lokalbestånd



Fastighetsenheter

BOSTÄDER UPPSALA

Bostäder Uppsala

Verksamheten i fastighetsenheten Bostäder Uppsala omfattar förvaltning av cirka 317 000 kvm bostadsyta samt cirka 22 000 kvm lokaler. Bostadsbeståndet består av cirka 3 000 studentrum och 4 000 lägenheter varav drygt 3 000 hyrs ut som studentlägenheter.

I förvaltningen arbetade vid årsskiftet 17 (15) personer med administration och 16 (30) med fastighetsskötsel och drift. Personalminskningen förklaras av att all städning och yttre skötsel numera upphandlas från externa leverantörer.

Utveckling under året

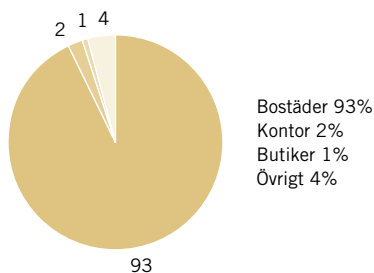
Hysesintäkterna har ökat med 2,0 procent till 240,6 Mkr under 1999. Driftnettot uppgick till 103,9 Mkr, en ökning med 7,3 procent. De ökade hyresintäkterna beror på generella hyreshöjningar gällande för studentbostäderna från den 1 juli 1999, hyreshöjningar till följd av ombyggnationer samt förbättrad uthyrningssituation för lokalsidan. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av effekterna av de åtgärder som utförts för att sänka kostnaderna för reparationer, värme och el.

Direktavkastningen, mätt som driftnetto i förhållande till bokfört värde på fastigheterna, har trots stora investeringar kunnats behållas på oförändrad nivå, 11,0 procent. Under året har renoveringar och ombyggnationer för 67,7 Mkr genomförts i beståndet.

Ekonomisk sammanfattning - Bostäder Uppsala

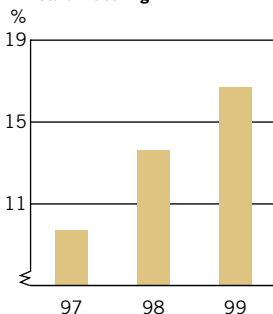
Fastigheter ägda 1999-12-31	Mkr	kr/kvm
Bruttohyra	245,1	723
Hysesintäkter	240,6	709
Driftskostnader	-81,1	-239
Underhållskostnader	-28,7	-85
Administration	-16,8	-50
Fastighetsskatt	-10,1	-30
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	103,9	305
Räntebidrag	1,3	4
Investeringar (exkl köp)	67,7	200
Marknadsvärde	1 553,2	4 580
Bokfört värde	941,8	2 777
Övervärde	611,4	1 803
Övervärdesförändring	126,5	373
		%
Uthyrningsgrad		98,8
Direktavkastning (bokfört värde)		11,0
Totalavkastning SFI		16,7
varav direktavkastning		7,8
värdeförändring		8,9

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning

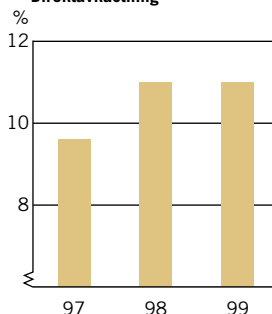


Typ	%	kvm
Bostäder	93	317 175
Kontor	2	6 020
Butiker	1	2 315
Övrigt	4	13 614
Uthyrbar yta	100	339 124

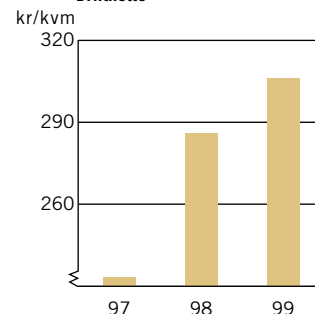
Totalavkastning



Direktavkastning



Driftnetto



Strategi för fastighetsbestånd

Diös är en stor aktör på bostadsmarknaden i Uppsala. Huvudstrategin är att vårda befintligt bestånd, men potentiella affärer utvärderas kontinuerligt. Enheten har under året räknat på ett flertal objekt. Några avslut har inte skett då priserna enligt Diös uppfattning blivit för höga.

Enhetens bestånd har en hyresnivå och standard som är lägre än för jämförbara bestånd. Alla standardhöjande investeringar som gjorts har hittills följts av hyreshöjningar. Den pågående upprustningen av beståndet ska fortsätta och strategin är att höja hyrorna i samband med standardförbättringar även i framtiden.

Sedan 1995 har förbättringsarbeten utförts (underhåll och investeringar) för cirka 400 Mkr varav investeringar utgör cirka 210 Mkr.

Strategi för hyresgäster

Diös eftersträvar en god relation med hyresgästerna. Varje år genomförs boendeundersökningar vars resultat ligger till grund för verksamhetens utveckling. Under det kommande året provas förändrade rutiner vid felanmälan samt flexibla öppettider, anpassade efter respektive område, för att förbättra servicegraden.

Fastighetsbeståndet

Diös är Sveriges största privata bostadsföretag för studenter. Samtliga studentbostäder ligger inom cykel- och gångavstånd från universitetsinstitutioner och centrum.

Gamla Studentstaden är det äldsta av enhetens nio studentbostadsområden och uppfördes på 1950-talet. Området genomgår en successiv upprustning och under året har ytterligare en ombyggnadsetapp, avseende 196 bostäder, genomförts.

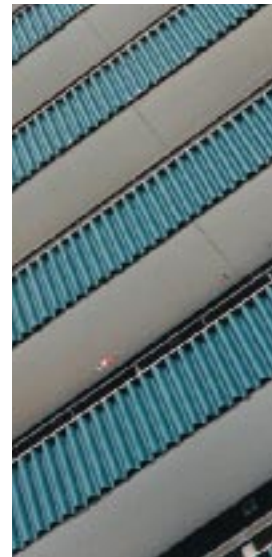
I Flogsta Höghus pågår en omfattande renovering och sju av de tolv höghusen är nu färdigställda. Ytterligare tre hus ska renoveras under år 2000.

Diös bostadsområde Valsätra består av 920 lägenheter och uppfördes 1972. Området omfattar ett fyrtiotal byggnader med en total uthyrbar yta om cirka 70 000 kvm. Vissa brister i beståndet kommer att åtgärdas under de närmaste åren. Området är barnvänligt och ligger nära naturen. Många stora arbetsplatser, som Akademiska sjukhuset, Sveriges lantbruksuniversitet och institutioner inom Uppsala universitet, ligger inom cykelavstånd.

Hyresgästerna

Uthyrningsläget för både studentrum och lägenheter är mycket gott. Studentboendet har hög omsättningshastighet men efterfrågan är betydligt större än utbudet och vakansgraden är därför näst intill noll. Även i Valsätra var samtliga lägenheter uthyrda vid årsskiftet. Den ekonomiska uthyrningsgraden var under året 99,6 procent för bostäder och 98,8 procent om även lokaler och bilplatser medräknas. Hyresbortfallet för bostäder avser perioder av omflyttning och reparationer.

Linnéa Klar är en av studenterna som bor i Studentstaden.



Under 1999 har Bostäder Uppsala undersökt förutsättningarna för att installera bredbandsnät i Studentstadens bostäder. I december avslutades de förhandlingar som förts och resultatet blir att uppbyggnaden av ett bredbandsnät till Studentstadens nio studentbostadsområden kommer att påbörjas i mars 2000. Uppbyggnaden sker i samarbete med Uppsala universitet.

Genom bredbandsnätet får de studenter vid Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet som är hyresgäster hos Studentstaden en fast uppkoppling till Uppsala universitets datanät UpUnet-S. Dessutom får de tillgång till Internet.

Enligt planerna ska drygt hälften av alla bostäder i varje bostadsområde, totalt cirka 3 900 rum och lägenheter, vara anslutna till nätet i november. Uthygnaden sker därefter successivt.

Anslutningen är frivillig för de studenter som redan bor i Studentstaden medan nya hyresgäster ansluts automatiskt vid kontrakts-teckningen. Kostnaden för hyresgästen är 1 800 kronor per år. Anslutningsvillkoren har beslutats i förhandlingar med studenternas hyresgästförening HUS.

Studentstadens investering för anslutning av alla hyresgäster beräknas bli cirka 23 Mkr.

Resultatet av årets boendeundersökning i Studentstaden visar att kontakten med hyresgästerna förbättrats ytterligare, en trend som hållit i sig sedan mätningarna startade 1994. När det gäller servicen önskas bättre städning av gemensamhetsutrymmen och ökad tillgänglighet till personalen. Många önskar sig också en fast uppkoppling mot Uppsala universitets datanät.

Boendeundersökningen i Valsätra visar att det finns en tendens till att hyresgästerna anser att servicen har för-sämrats, undantaget är informationen. I huvudsak är hyresgästerna positiva till bemötandet från Diös personal.

På den högra bilden syns Bertil Flodström som är fastighetschef för Bostäder Uppsala.



Fastighets- och hyresmarknaden

Under 1999 har det skett en ökad aktivitet på marknaden för hyresfastigheter. Den reglerade hyressättningen bidrar till att konkurrensen om enskilda objekt börjar komma från bostadsrättsföreningar som kan betala mer än fastighetsbolag som ägnar sig åt uthyrning.

Direktavkastningsnivåerna varierar från 5,3 procent i bästa läge till cirka 8 procent i ytterområden. Hyresnivåerna varierar från cirka 650 till 900 kr/kvm.

Årets hyresändringar i enhetens bestånd har varierat kraftigt från oförändrade nivåer till höjningar på 70 procent beroende på genomgripande ombyggnader.

Förhandlingar om hyran för år 2000 pågår.

Möjligheter och hot

Uppsala är en av de kommuner som växer mest i landet och efterfrågan på bostäder är stor.

Andelen hyresbostäder i Uppsala är mycket låg och efterfrågan är hög i förhållande till utbudet. En positiv befolkningsutveckling tillsammans med låg nyproduktion av bostäder gör att efterfrågan på hyresbostäder ökar ytterligare.

Uppsala ■ Diös bostadsbestånd



Bruksvärdessystemet som reglerar hyressättningen medför att nyproduktion av studentbostäder inte är ekonomiskt lönsamt. När efterfrågan är avsevärt större än utbudet ökar dessutom trycket att ombilda hyresrätter till bostadsrätter vilket gör att antalet hyresrätter kan komma att minska ännu mer. De låsta hyressättningsprinciperna kan på sikt vara förödande för Uppsala som expansiv universitetsort. Svårigheter att få bostad begränsar möjligheterna att studera och arbeta i Uppsala.

Resultatutsikter 2000

Driftkostnaderna väntas sjunka ytterligare till följd av de investeringar som gjorts. Lägre kostnader för reparationer och underhåll tillsammans med förbättrad effektivitet i hela verksamheten väntas leda till att rörelseresultatet stiger jämfört med 1999.

Lokaler Gävle/Dala

Verksamheten i fastighetsenheten Lokaler Gävle/Dala omfattar förvaltning av cirka 203 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 174 000 kvm lokaler och cirka 29 000 kvm bostäder. Förvaltningsområden i Gävle/Dala är Borlänge, Falun, Mora och Gävle där Diös har lokalkontor på respektive ort. Dessutom finns två fastigheter i Sandviken. Regionkontoret är beläget i Borlänge.

Inom enheten arbetar 4 (4) personer med förvaltning och uthyrning, 11 (11) med fastighetsskötsel och drift samt 4 (4) med administration.

Utveckling under året

Årets hyresintäkter uppgick till 149,6 (149,9) Mkr, en minskning med 0,2 procent jämfört med 1998. Driftnettot försämrades med 2,4 procent till 82,8 (84,9). Försämringen är främst hänförlig till ökade underhållskostnader bland annat beroende på omfattande hyresgäst Anpassningar åt nya hyresgäster.

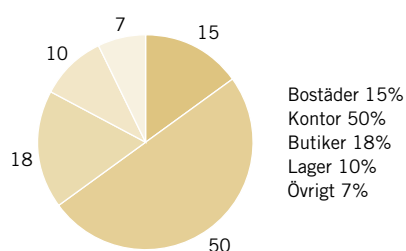
Direktavkastningen, mätt som driftnetto i förhållande till bokfört värde, minskade därmed från 8,3 procent 1998 till 8,1 procent. Under året har investeringarna i beståndet uppgått till 37,0 (25,2) Mkr.

Den totala uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet är 92,1 (91,0) procent.

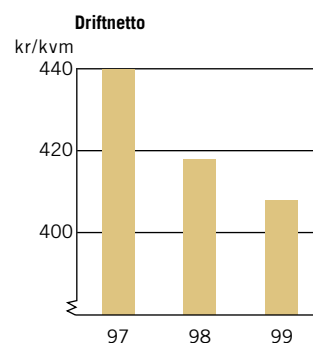
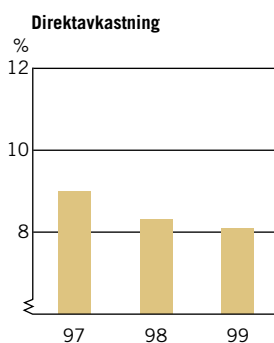
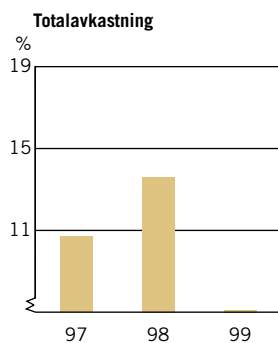
Ekonomisk sammanfattning - Lokaler Gävle/Dala

Fastigheter ägda 1999-12-31	Mkr	kr/kvm
Bruttohyra	164,5	811
Hyresintäkter	149,6	737
Driftskostnader	-36,5	-180
Underhållskostnader	-16,4	-81
Administration	-6,3	-31
Fastighetsskatt	-7,6	-37
Driftnetto, fastigheter ägda 1999-12-31	82,8	408
Investeringar (exkl köp)	37,0	182
Marknadsvärde	1 196,5	5 896
Bokfört värde	1 017,7	5 015
Övervärde	178,8	881
Övervärdesförändring	35,8	177
		%
Uthyrningsgrad		92,1
Direktavkastning (bokfört värde)		8,1
Totalavkastning SFI		7,1
varav direktavkastning		7,3
värdeförändring		-0,2

Fastighetsinnehavets funktionella fördelning



Typ	%	kvm
Bostäder	15	29 170
Kontor	50	101 752
Butiker	18	36 918
Lager	10	20 328
Övrigt	7	14 773
Uthyrbar yta	100	202 941





Strategi för fastighetsbeståndet

Enheten verkar på relativt små orter där en fastighets läge är mycket viktigt. Låg risk eftersträvas och huvudstrategin är därför att äga centralt belägna och generella fastigheter som passar för flera ändamål och enkelt kan anpassas efter olika behov. Befintligt bestånd ska vårdas och potentiella affärsmöjligheter utvärderas kontinuerligt. I butiksfastigheterna tecknas gärna kontrakt med omsättningsbaserade hyror med större och framgångsrika kedjeföretag.

I Borlänge och Falun är Diös en marknadsledande fastighetsägare och en aktiv part i utvecklingen av orterna.

Under året har förhandlingar förts om förvärv av ytterligare fastigheter i Framtidsdalen i Borlänge, Dalarnas mest expansiva område. Några avslut har dock inte kommit till stånd. Diös och andra fastighetsägare arbetar gemensamt med kommunen för att öka Framtidsdalens attraktionskraft ännu mer, bland annat har Diös deltagit i en större arkitektävling.

I Borlänge är strategin att i beståndets centralt belägna butiksfastigheter satsa på mindre butiker samt att få de stora kedjorna att dubbeletablera sig i både centrum och köpcentret Kupolen, där en stor del av handeln i Borlänge

sker. Tillsammans med kommun, handlare och övriga fastighetsägare erbjuder Diös bland annat gratis parkering i centrum för att attrahera besökare.

I övriga orter, Gävle, Sandviken och Mora, äger Diös i huvudsak välbelägna fastigheter med hög direktavkastning. Försäljningar kan bli aktuella om rätt tillfälle ges.

Strategi för hyresgästerna

För att vara en attraktiv hyresvärd ska Diös kunna erbjuda välbelägna lokaler och hålla en god servicenivå. Lokaler Gävle/Dala har därför en organisation med driftpersonal på samtliga orter samt fyra bemannade förvaltningskontor, med en ansvarig förvaltare i Borlänge, Falun, Mora och Gävle. Genom att vara en stor fastighetsägare kan Diös vara med och planera och lösa hyresgästernas framtida lokalbehov.

Fastighetsbeståndet

I enlighet med strategin är merparten av enhetens fastighetsbestånd centralt beläget på respektive ort.

Huvuddelen av enhetens fastigheter är uppförda på 1960- och 70-talen. Flertalet fastigheter är väl underhållna



Lars-Olof Nordqvist
är fastighetschef för
Lokaler Gävle/Dala.

Kvarteret Verdandi, även kallat Åhlénshuset, ligger vid Sveatorget i centrala Borlänge. Kvarteret låg tidigare i A-läge men ligger numera, sedan Borlänges kommersiella centrum förskjutits närmare Stationsgatan, i B-läge.

Sedan länge är Åhléns och Hemköp viktiga hyresgäster i kvarteret, hyresgäster som Diös vill behålla. En utveckling av kvarteret skulle därför vara bra både för Diös och hyresgästerna.

Ett viktigt led i arbetet att höja fastighetens attraktionskraft var ombyggnaden och renoveringen av den tidigare tomma källarlokalen i huset. Lokalen anpassades efter önskemålen från en ny hyresgäst, gym- och fitness-företaget SATS. Även resten av huset rustades upp, bland annat byggdes en ny, bakre entré.

SATS kunde öppna sin verksamhet i Borlänge hösten 1999 och utvecklingen ser lovande ut, bland annat har antalet tränande hitills varit högre än förväntat.

SATS närvaro stärker och vitaliserar hela huset; öppettiderna är längre, det är fler människor i huset och fler bilar på parkeringen.

men enstaka äldre fastigheter kan behöva förstärkt underhåll.

Beståndet i Borlänge omfattar cirka 78 000 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen bestående av lokaler och butiker men även bostäder. Fyra av fastigheterna ligger centralt i bästa kommersiella läge. Två fastigheter ligger i Framtidsdalen och en av dem innehåller byggrätter på ytterligare 15 000 kvm.

Den uthyrbara ytan i Falun uppgår till cirka 48 000 kvm och i det blandade beståndet har tre av fastigheterna bästa kommersiella läge.

I Mora äger Diös elva fastigheter innehållande cirka 30 000 kvm uthyrbar yta. Beståndet är samlat och centralt beläget med flera fastigheter längs affärsgatan Kyrkogatan.

I Gävle och Sandviken finns 47 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna i Gävle är huvudsakligen centralt lokaliserade, förutom en industrifastighet i utkanten av orten. I Sandviken ligger fastigheterna centralt.

Hyresgästerna

Diös största hyresgäst är Vägverket som har sitt huvudkontor, omfattande drygt 30 000 kvm, i Framtidsdalen i

Borlänge. Bland övriga stora hyresgäster i Borlänge finns Åhléns, Hemköp och Lindex. Nya hyresgäster som tillkommit under året är Borlänge kommun, Järnvägsinspektionen och SATS.

I Falun finns hyresgäster som Länsstyrelsen, Tings- och länsrätten, Åhléns, Hemköp och Systembolaget. Ny hyresgäst under året är Theorells.

I Mora driver Diös ett kontorshotell med framgång. Några hyresgäster i Mora är Föreningssparbanken, Lindex, Apoteket och Handelsbanken. Ny hyresgäst är Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

I Gävle hör Åhléns, Stadium och Nordbanken till de större hyresgästerna. Under året har Lantmäteriet lämnat sina lokaler på drygt 7 000 kvm och i fastigheten pågår nu ett omfattande förädlingsarbete. Nya viktiga hyresgäster i fastigheten blir McDonald's och Wallinstitutet.

Lokaler Gävle/Dalas största hyresgäster redovisade per uthyrd yta

Hyresgäst	Hyrd yta, kvm	Ytandel av totalen, %
Vägverket	31 125	5
Åhléns	9 472	5
Polismyndigheten Dalarna	8 752	4
Länsstyrelsen Dalarna	8 037	4
Domstolsverket	4 560	2
J S Hemköpskedjan	4 268	2
Borlänge kommun	3 303	2
Lantmäterimyndigheten	2 743	1
Försäkringskassan Dalarna	2 648	1
Landstinget Dalarna	2 534	1

Under 1999 svarade de fem största hyresgästerna för 31 procent och de tio största för 38 procent av hyresintäkterna.

Fastighets- och hyresmarknaden

Diös, Niam, Kungsleden och ArosTornet hör, tillsammans med kommunen till de större fastighetsägarna i Falun och Borlänge. Några lokala aktörer har också en stark position.

I Gävle är flera av landets större fastighetsbolag, som exempelvis Fastighetspartner, Realia och Vasakronan stora fastighetsägare.

Fastighetsmarknaden i Sandviken och Mora domineras av mindre lokala fastighetsbolag.

På fastighetsmarknaden i Falun, Borlänge och Gävle har det under det gångna året varit en viss aktivitet med ett antal köp och försäljningar av fastigheter. I Sandviken och Mora har aktivitetsnivån varit lägre.

I Borlänge lockar köpcentrat Kupolen i utkanten av staden alltför kunder från hela länet vilket påverkar handeln i centrum negativt. Hyresnivån i centrum på butikslokaler är därför lägre än i Falun. Näringslivsutvecklingen i Borlänge är positiv vilket bidrar till en god efterfrågan på kontor, framför allt i Framtidsdalen.

I Falun är efterfrågan på butiker i bästa läge stor med stigande butikshyror. På Faluns bostadsmarknad är vakansgraden hög men Diös har samtliga sina bostäder uthyrda.

I Gävle är det stor efterfrågan på butikslokaler belägna runt eller i omedelbar anslutning till Stora Torget. Utbudet av kontorslokaler i centrala Gävle är dock betydligt större än efterfrågan.

Möjligheter och risker

Befolkningsutvecklingen i Gävle/Dala-området är fortsatt negativ. Undantaget är Gävle som för 1999 redovisar en befolkningsökning. Till den positiva utvecklingen bidrar bland annat högskolans expansion och de goda kommunikationerna med Stockholm och Arlanda.

I Mora finns flera framgångsrika medelstora verkstadsföretag vilka påverkar efterfrågan på lokaler. Hit ska även en av landets sju nya inskrivningsmyndigheter lokaliseras vilket ytterligare stärker Moras ställning som norra Dalarnas administrativa centrum.

Den planerade nedläggningen av regementet i Falun innebär en risk på kort sikt, både genom att arbetstillfällen kan försvinna och genom ett stort utbud av tomma lokaler. Nedläggningen kan dock, rätt hanterad, medföra alternativa verksamheter på regementsområdet och därmed innebära att något positivt och utvecklingsbart tillförs Falun. Mer allvarligt på sikt är StoraEnsos flytt av

huvudkontoret till Helsingfors. Mycken kompetens försvinner och det innebär minskad efterfrågan på kringservice som restauranger, hotell och transporter.

För Diös utgör Domstolsverkets tankar på att samlokalisera Läns- och tingsrätterna till samma lokaler i residensstäderna både en möjlighet och ett hot. Idag är bägge domstolarna hyresgäster till Diös i Falun och det finns en möjlighet att samla bägge vid tingsrätten efter en ombyggnad.

I Borlänge är möjligheten att Framtidsdalen, området kring Teknikdalen och högskolan, fortsätter att utvecklas positivt. Kommunen har konkreta planer på att bygga ett nytt bibliotek och nya lokaler åt studentkåren samt att exploatera attraktiva tomter inom området. Vidare syns vissa tecken på att centrum håller på att återta en del av sin attraktionskraft. Hotet utgörs främst av fortsatt befolkningsminskning.

Resultatutsikter 2000

Hyresintäkterna väntas bli något lägre jämfört med 1999 på grund av hyresbortfall i de lokaler Lantmäteriverket lämnar, innan de återigen är fullt uthyrda. Detta tillsammans med kostnader för hyresgäst Anpassningar åt nya hyresgäster gör att driftnettot väntas sjunka jämfört med 1999.



På bilden till vänster diskuterar Susanne Borg, som är synskadad, och Ronny Peterson, båda från Vägverket, med fastighetschef Lars-Olof Nordqvist och Eyvind Karlsson från Diös, vilka åtgärder som kan underlätta för synskadade.

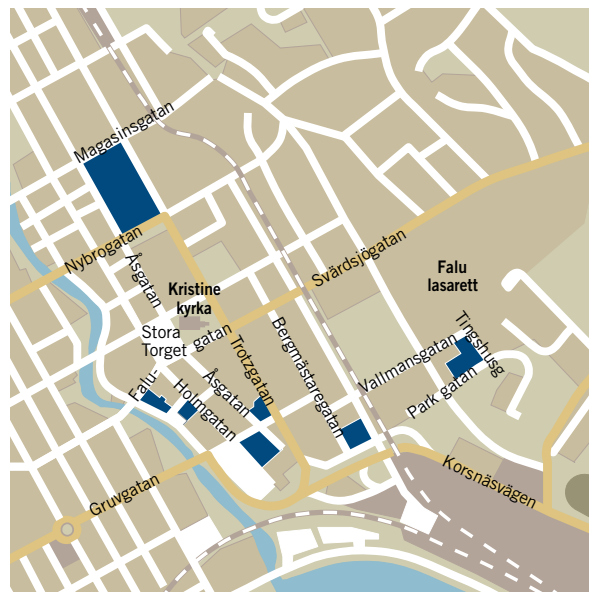


Under det förnyelsearbete som Diös och hyresgästen Vägverket driver tillsammans i fastigheten Intagan 1 i Borlänge (de lokaler Vägverket hyr av Diös) har åtgärder för att underlätta för handikappade med funktionshinder hög prioritet.

Borlänge ■ Diös fastighetsbestånd



Falun ■ Diös fastighetsbestånd



Mora ■ Diös fastighetsbestånd



Gävle ■ Diös fastighetsbestånd



Not. Kartorna är beskurna enligt följande: fastigheten Bordet 1 saknas i Borlänge, och fastigheten Näringen 21:2, 3 i Gävle.



Ovan till vänster VD Bo Wolwan. Nedan till vänster Anette Carlsson, projektledare för AdeWebb tillsammans med Kjell Berggren, ordförande i bostadsrättsföreningen Bellman samt Bo Wolwan.

Adeförvaltning

AB Adeförvaltnings kärnverksamhet är att tillhandahålla förvaltnings- och konsulttjänster med hög kvalitet till bostadsrättsföreningar, huvudsakligen i Mellansverige. Adeförvaltning är landets största förvaltare av helt fristående bostadsrättsföreningar, det vill säga föreningar som inte, som förutsättning för förvaltningen, är anslutna till intresseorganisation. Bolaget erbjuder en komplett förvaltning innefattande ekonomisk förvaltning, byggtknisk administration och konsultation, juridisk kompetens, information, administration av löner och personal, utbildning och fastighetsförsäkring.

Huvudkontoret finns i Uppsala och lokala kontor finns i Solna, Gävle och Eskilstuna. Bolaget har cirka 500 kunder.

Utveckling under året

Omsättningen för 1999 uppgick till 33,8 (32,3) Mkr och rörelseresultatet till 1,5 (–0,9) Mkr. Förra årets resultat belastades av kostnader på cirka 4 Mkr för bolagets IT-utveckling, bland annat i nya ekonomi-, hyres- och lönesystem. Antalet medarbetare vid årets slut uppgick till 54 (51) personer.

IT-satsningen har fortsatt under 1999 och arbetet under det gångna året har fokuserat på utvecklingen av en Inter-

netbaserad tjänst kallad AdeWebb. Via AdeWebb kan kunderna koppla upp sig mot Adeförvaltnings affärssystem och få tillgång till helt färsk information om den egna föreningens ekonomi. Tjänsten är i drift från och med årsskiftet 1999/2000 och lanseras våren 2000. Redan före driftsättningen av AdeWebb har ett 30-tal kunder anmält sitt intresse för tjänsten.

Under året har ett projekt för att öka bolagets lönsamhet genomförts. Bland annat har olika arbetsprocesser och rutiner utvärderats och effektiviserats. Ett stort antal medarbetare har varit involverade i detta projekt.

Adeförvaltning arbetar med långsiktiga utvecklingsplaner för samtliga medarbetare. Under 1998-99 har en kompetenskartläggning genomförts och kompetensutvecklingsplaner tagits fram. Väl fungerande rutiner för årlig utvecklingsuppföljning finns för varje medarbetare. Under året har flera utbildningsaktiviteter genomförts för olika medarbetarkategorier.

Strategi

Utvecklingen av AdeWebb gör att Adeförvaltning ligger i frontlinjen i branschen när det gäller att utnyttja IT. Denna position ska vidmakthållas genom en kontinuerlig utveckling av tjänsten.

Adeförvaltning ska med kompetent personal och nyttjande av modern IT erbjuda kvalificerade tjänster med personlig service.

Marknad och utsikter

Det finns cirka 15 000 bostadsrättsföreningar i Sverige. Antalet bostadsrättsföreningar ökar långsamt. Tillväxten sker framför allt i Storstockholm.

Bostadsrättsföreningarnas ökade efterfrågan på IT-baserade, lättillgängliga lösningar ligger bakom Adeförvaltnings satsning på utvecklingen av AdeWebb.

Allt fler kunder efterfrågar också leverantörer som kan erbjuda både förvaltnings- och konsulttjänster. Adeförvaltning har breddat sitt tjänsteutbud och har redan totaluppgång avseende ekonomisk och teknisk förvaltning från en handfull kunder. På konsultsidan är det främst på teknik- och löneadministrationsområdet som tillväxt sker samt vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Nämnas kan att ett långsiktigt avtal har tecknats under slutet av året, gällande från och med år 2000, om löne- och personalservice till ett fastighetsbolag med drygt 200 anställda. Detta har möjliggjorts genom avdelningens särskilda kompetens och bolagets satsningar på IT under 1998/99. Ytterligare kunder förväntas tillkomma under de närmaste åren.

Bred personalkompetens, bolagets nya datasystem och AdeWebb gör att bolaget väntas få en stärkt marknadsposition under det kommande året. Effektiviseringen i förvaltningen genom medarbetarutveckling och nyttjande av nya IT-lösningar medför att även lönsamheten i rörelsen väntas bli förbättrad.

Dahlströms Fastighetsservice

Verksamheten i Dahlströms Fastighetsservice AB består av fastighetsförvaltning med inre och yttre fastighetskötsel, reparationer, ombyggnader samt trädgårds- och markarbeten. Bolaget vänder sig till kommersiella fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Uppsala och har ett 80-tal kunder.

Utveckling under året

Omsättningen uppgick under 1999 till 20,7 (10,2) Mkr och rörelseresultatet till 1,0 (0,7) Mkr. Antalet medarbetare var vid årets slut 45 (22) personer. Den kraftiga ökningen av omsättningen och antalet medarbetare beror huvudsakligen på att nya objekt för fastighetsförvaltning tillkommit. Bland de nya objekten kan nämnas delar av Studentstaden, AP Fastigheters hela bestånd i Uppsala och ett industriområde som ägs av Uppsala Kommuns fastighetsbolag, Industrihus AB. Investeringar har under året gjorts i diverse specialmaskiner och servicebilar för att höja effektiviteten i den utökade verksamheten. Dessutom har satsningar på olika personalaktiviteter gjorts för att skapa en gemensam företagskultur och ett positivt arbetsklimat.

Strategi

Dahlströms Fastighetsservice avser växa ytterligare i Uppsala. Bearbetningen av nya potentiella kunder kommer att intensifieras under år 2000 samtidigt som omsorgen om nuvarande ska förbättras än mer. Nya IT-baserade stöd-

system ska trimmas in och bidra till att effektiviteten i bolagets administrativa rutiner och kundservice stärks.

Inom de områden där det är ekonomiskt och tekniskt möjligt ska verksamheten i möjligaste mån anpassas till miljövänliga lösningar. Investeringar kommer att ske kontinuerligt i nya maskiner som kan bidra till en miljöanpassad verksamhet och en utveckling av servicegraden till kunderna. Samtidigt ökar därmed också attraktionsvärdet bland blivande medarbetare.

Marknad och utsikter

Nyproduktionen av fastigheter är inte särskilt stor men allt fler fastighetsägare väljer att lägga ut fastighetsskötsel på externa, specialiserade företag vilket gör att marknaden ändå växer. Konkurrensen är dock hög och prisnivåerna pressade. Bland de större konkurrenterna märks HSB-ägda Boservice, Riksbyggen och UBC (Uppsala Bostadsföreningars Centralförening).

I upphandlingsfasen börjar kunderna i högre utsträckning än tidigare lägga vikt vid servicenivå och pålitlighet och priset är inte den enda avgörande beslutsfaktorn.

Dahlströms Fastighetsservice är väl positionerade och har ett gott rykte på marknaden. Bolagets moderna maskinpark och kunniga personalstyrka gör att möjligheterna att växa och ta marknadsandelar bedöms som goda. Investeringarna innebär också att arbetet kan förbättras och att kostnadsutvecklingen därmed kan hållas tillbaka. Ledningen ser därför ljus även på den framtida resultatutvecklingen.



Till vänster Roland Eisevik, medarbetare. I mitten Claes-Göran Hedman ordförande i bostadsrättsföreningen Kvannen som anlitar Dahlströms Fastighetsservice. Till höger VD Torbjörn Eriksson.

Nessim Fair Support

Nessim Fair Support AB har som affärsidé att hyra ut, sälja och lägga golvmaterial på mässor och utställningar. Namnet Nessim är intimt förknippat med textila mattor, men bolaget arbetar även med andra material såsom trä och plast. Bolaget har sitt säte i Göteborg samt lager och personal även i Stockholm och Jönköping.

Utveckling under året

Omsättningen uppgick under 1999 till 20,4 (20,7) Mkr och rörelseresultatet till 3,9 (3,1) Mkr. Den något lägre omsättningen förklaras av att det i 1998 års siffror ingår en större engångsförsäljning på 0,9 Mkr som påverkar jämförelsen.

Antalet medarbetare var vid årets slut 13 (13) personer. Under högsäsong förekommer utöver ordinarie personal inhyrd arbetskraft samt underentreprenör.

Omkring 3 Mkr har under året investerats i uthyrningsinventarier.

Strategi

Nessim konkurrerar i huvudsak med servicegrad, inte med pris. Nessim eftersträvar långvariga och stabila kundrelationer. Flexibilitet, kompetens och hög servicenivå är

nödvändigt för att få nöjda kunder. Att hålla en ständigt hög service är därför en viktig del i Nessims strategi.

Under det närmaste året ska Nessim öka effektiviteten, bland annat genom förbättring och utveckling av tekniska hjälpmedel och mer rationell orderhantering.

Nessim avser att expandera både i Sverige och på övriga marknader. Tillväxten kommer att ske organiskt och genom att öka antalet såväl stora som små samarbetspartners. Det kan röra sig om allt ifrån stora mässor till mindre monterbyggare. Expansionen utanför Sverige har inletts med att ett flerårigt avtal, avseende mattläggning i gångar, har träffats med Bellacenter i Köpenhamn, ett av Skandinavians största utställningscenter.

För att säkerställa och höja kundnyttan har en kvalitetsplan tagits fram. Kvalitetsplanen innehåller regler och system för arbetsledares ansvar, kontroll, kvalitet, rapportering, utvärderingar etcetera.

Nessim har även en miljöpolicy som bland annat innebär att bolaget informerar sina kunder om miljöeffekterna av deras val av golvbeläggningsmaterial. Nessim arbetar aktivt med återvinning och sopsortering. Dessutom försöker Nessim påverka sina underleverantörer att ta mer miljöhänsyn i sina kontakter med Nessim, bland annat har kartongerna som mattorna från fabrik vanligtvis levereras i tagits bort eftersom de inte fyllde någon funktion.

Både kvalitetsplan och miljöpolicy kommer att utvecklas kontinuerligt.

Marknad och utsikter

Nessims kunder är mässor, monterbyggare och industrikunder som driver egen utställnings- och arrangemangsverksamhet.

Uppskattningsvis läggs 3-4 miljoner kvm golv per år på mässor, arrangemang och utställningar i Sverige. Nessim konkurrerar om cirka 2 miljoner av dessa och har på sin marknad en andel på omkring 35 procent.

Mässbranschen är till stor del beroende av den allmänna konjunkturen. För närvarande råder optimism och många mässor expanderar samtidigt som pressen på ökat utnyttjande av hallarna leder till förlängda säsonger. Tillväxten för branschen väntas bli cirka fem procent per år under de närmaste åren.

Den goda tillväxten lockar nya företag till marknaden och konkurrensbilden är splittrad. Några stora konkurrenter är LK Mässinteriör, Octanorm och en ny aktör, Intreprenör. Dessutom finns en mängd mindre konkurrenter samt till exempel utställare som använder eget material.

Samtidigt ställer kunderna allt högre krav, framförallt gällande tidsfaktorn men även avseende miljö, kvalitet, bredare produktutbud och service. Mindre företag kan på sikt få svårt att uppfylla dessa höjda krav.

Nessim har en stark position på marknaden. Bolagets höga servicenivå, bredd och kompetens i kombination med marknadens tillväxt gör att framtiden ser fortsatt ljus ut och både omsättning och resultat väntas utvecklas positivt.



VD Kerstin Oleskog i dialog med kunden Janne Granström, Sollentuna Mässan. I bakgrunden syns Henrik Stenberg, medarbetare på Nessim Fair Support.

Fastighetsförteckning

DIÖS FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lokaler Stockholm

Resultatenhet/kommun område/fastighetsbeteckning	Gatuadress	Nybyggnadsår/ värdeår	Tax.värde 1999 Tkr	Bokfört värde Tkr	Totalt	Bostäder	Uthyrbar yta, kvm Kontor	Butiker	Lager	Övrigt
Förvaltningsfastigheter										
<i>Stockholm</i>										
Nattskiftet 8 (T)	Elektravägen 7,9	1960/1993	3 786	5 500	900					900
Årstaäng 1 (T)	Förmansvägen 10	1957/1962	6 629	9 200	2 676		541		2 135	
Syllen 3 (T)	Förmansvägen 2	1968/1975	32 201	35 902	5 222		3 037		2 060	125
Syllen 4 (T)	Förmansvägen 1-7	1989/1990	43 619	102 960	11 395		6 719		4 676	
Vreten 25 (T)	Västberga Allé 1	1965/1974	84 376	75 000	15 149		8 756	1 053	5 340	
Ulvunda 1:1, del av (A)	Ulvundavägen 151-153,181, Flygplatsinf 8-10, Kvarnbacksvägen 30	1945/1958	6 870	6 500	9 022		7 401	600	581	440
			177 481	235 061	44 634		26 454	1 653	14 792	1 465
<i>Sollentuna</i>										
Ringpärmen 6	Bergkällavägen 36	1986/1990	25 222	34 500	7 431		2 144		5 287	
<i>Södertälje</i>										
Jägmästaren 11	Grödingevägen 71-77	1981/1981	8 668	9 118	1 147			1 044	103	
<i>Trosa</i>										
Lånesta 1:39	Kalkbruksvägen 7	1974/1974	3 175	3 700	2 302					2 302
Lokaler Stockholm totalt			214 546	282 379	55 244		28 598	2 697	20 182	3 767

Bostäder Stockholm

Förvaltningsfastigheter										
<i>Solna</i>										
Nordan 23 (T)	Hagalundsg 25-31	1971/1971	61 264	75 462	16 868	16 281	382		205	
Nordan 25 (T)	Hagalundsgatan 35-43	1971/1971	60 933	75 849	16 807	16 280	495		32	
Fröet 2-9 (T)	Carl Malmstens väg, Pipers väg	1985/1985	137 687	191 573	25 021	23 978			16	1 027
Rovan 1 (T)	Storgatan 60-78	1972/1972	100 248	135 017	16 904	8 938	2 567	4 267	542	590
Urnan 11 (T)	Karolinagatan 10	1979/1979	35 048	44 528	8 625	8 459			166	
Timmermannen 1	Ankdammsgatan 29-31	1959/1959	22 695	31 486	6 574	5 776	798			
Timmermannen 2	Ankdammsgatan 25-27	1958/1958	20 763	39 735	6 643	5 773	870			
Sonetten 1	Virebergsvägen 7	1955/1955	11 553	18 058	2 950	2 017	909		24	
			450 191	611 708	100 392	87 502	6 021	4 267	985	1 617
<i>Sundbyberg</i>										
Apoteket 13 (T)	Humblegatan 33A-B	1943/1943	2 439	3 191	756	708			48	
Berghällen 10	Albygatan 138-142	1947/1947	5 135	6 894	1 533	1 255	37	241		
Fjällnåset 7 (T)	Humblegatan 18	1942/1942	2 283	3 005	769	742			27	
Granen 2	Granlidsvägen 4	1930/1984	2 166	2 684	378	378				
Hejaren 10	Fågelsången 4	1939/1955	5 536	9 108	1 627	1 420	141	51	15	
Klippan 23 (T)	Trädgårdsgatan 20A-B	1949/1949	4 141	5 279	1 282	1 026	256			
Kranen 16	Vegagatan 32	1939/1968	3 649	5 547	1 044	988			56	
Kranen 17	Ursviksvägen 10A-B	1929/1960	3 678	5 062	1 070	1 070				
Krubban 4 (T)	Prästgårdsgatan 19	1946/1946	8 798	9 511	1 810	1 071				739
Makaronen 1	Ursviksvägen 4	1929/1970	8 863	12 160	2 374	2 254		120		
Maskinisten 1 (T)	Tornstigen 20-24 A-B	1943/1943	6 188	8 086	2 057	1 962	50		45	
Ringaren 10	Albygatan 128	1950/1950	1 286	1 792	449	424			25	
Snickaren 2	Fredsgatan 14A-B	1929/1969	4 670	6 586	1 293	1 217		67	9	
Svanen 1 (T)	Tulegatan 74-78	1948/1948	6 841	9 816	2 298	2 232			66	
Växthuset 7	Tritonvägen 4	1942/1993	4 874	7 500	666	599			67	
Växthuset 14	Landsvägen 11	1944/1944	2 112	2 885	576	428		76	72	
Växthuset 15	Landsvägen 9		3 168	4 266	931	576	116	186	53	
			75 827	103 372	20 913	18 350	600	741	483	739
Bostäder Stockholm totalt			526 018	715 080	121 305	105 852	6 621	5 008	1 468	2 356

Lokaler Uppsala

Resultatenhet/kommun område/fastighetsbeteckning	Gatuadress	Nybyggnadsår/ värdeår	Tax.värde 1999 Tkr	Bokfört värde Tkr	Totalt	Bostäder	Uthyrbar yta,kvm Kontor	Butiker	Lager	Övrigt
Förvaltningsfastigheter										
<i>Uppsala</i>										
Boländerna 14:2	Bolandsgatan 15	1983/1990	47 862	83 992	11 615		5 045	1 454	3 699	1 417
Dragarbrunn 18:2	Gamla Torget 1,3	1973/		35 891	3 268	119	2 095	879	175	
Dragarbrunn 18:7	Östra Ågatan 27	1967/		25 876	2 824	290	1 660	735	139	
Dragarbrunn 19:11	Swartbäcksgatan 1B,3,5	1918/1980	85 252	128 650	9 137	1 590	1 809	5 354	384	
Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3,5 A	1962/1962	34 658	62 096	4 961	55	1 760	3 146		
Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53	1895/		132 944	20 300		4 969	707	152	14 472
Dragarbrunn 31:1	Bangårdsgatan mfl	1860/1993	104 072	300 295	18 560	6 127	2 584	4 738		5 111
Fjärdingen 26:6	Fyrstorg	1839/1980	11 501	13 569	1 110	203		907		
Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/1970	5 657	7 055	1 489		932	170		387
Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A		1 071	3 419						
Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2	1959/1990	38 937	74 288	8 304		7 291		791	222
Kvarngärdet 57:2	Portalgatan 9	1979/1983	5 003	3 730	680		680			
			334 013	871 805	82 248	8 384	28 825	18 090	5 340	21 609
Uppsala Science Park										
Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10-14,26-48	1910/1993	160 666	314 556	31 011		27 171	220		3 620
Lokaler Uppsala totalt			494 679	1 186 361	113 259	8 384	55 996	18 310	5 340	25 229

Bostäder Uppsala

Förvaltningsfastigheter										
<i>Uppsala</i>										
Fjärdingen 18:1	Ö. Slottsgatan 12	1840/1990	8 755	14 466	1 732	1 563	48			121
Studentstaden										
"Gamla Studentstaden"										
Luthagen 62:5	Studentstaden 1-31	1953/1954	28 477	83 626	14 858	13 378	380	500		600
"Rackarberget"										
Luthagen 61:1-3	Rackarbergsgatan 8-102	1964/1964	77 178	85 241	34 754	30 054	1 870	1 102		1 728
"Blodstenen"										
Eriksberg 38:1-39:1	Blodstensvägen 1-42	1964/1964	34 557	77 123	16 638	16 142		105		391
"Djåknegatan Höghus"										
Kvarngärdet 9:1-2	Djåknegatan 1-23	1966/1974	52 727	44 983	19 568	19 368				200
"Våktargatan"										
Kvarngärdet 6:1, 8:1	Våktargatan 2-74	1965/1965	56 496	72 862	27 048	27 048				
"Kantorsgatan"										
Kvarngärdet 4:1	Kantorsgatan 2-56	1966/1966	80 040	69 685	36 690	36 389				301
"Djåknegatan Låghus"										
Kvarngärdet 5:1, 7:2	Djåknegatan 29-99	1967/1967	29 960	27 389	14 361	12 921				1 440
"Flogsta Höghus"										
Flogsta 13:1, 14:1, 15:1	Sernanders väg 1-12	1970/1970	107 113	137 298	53 599	50 470	777	334		2 018
"Flogsta Låghus"										
Flogsta 23:5	Flogstavägen 25-95	1972/1972	131 552	117 321	49 355	45 580	177			3 598
			598 100	715 528	266 871	251 350	3 204	2 041		10 276
Valsåtra										
Valsåtra 33:1, 34:1, 19:1, 34:3 40:1, 36:1, 36:2	Bandstolsvägen, Spinnrocks- vägen, Linnepevägen	1972/1972	195 332	211 771	70 521	64 262	2 768	274		3 217
Bostäder Uppsala totalt			802 187	941 765	339 124	317 175	6 020	2 315		13 614

Lokaler Gävle/Dala

Resultatenhet/kommun område/fastighetsbeteckning	Gatuadress	Nybyggnadsår/ värdeår	Tax.värde 1999 Tkr	Bokfört värde Tkr	Totalt	Bostäder	Uthyrbar yta,kvm Kontor	Butiker	Lager	Övrigt
Förvaltningsfastigheter										
<i>Mora</i>										
Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	14 794	16 262	2 935		2 672		263	
Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1954/1958	8 000	10 893	3 906	2 396	239	853	418	
Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	8 481	11 693	1 801		1 021	605	175	
Stranden 17:4	Moragatan 13,15	1960/1960	7 238	9 478	2 904	1 463	328	595	518	
Stranden 17:5	Moragatan 17	1963/1963	4 226	5 019	1 988	1 966			22	
Stranden 17:6	Strandgatan 24,26	1964/1964	3 093	3 214	1 816	1 540		246	30	
Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1972/		13 426	1 801		1 533	95	173	
Stranden 18:3	Kyrkogatan 21	1970/1970	10 084	16 359	3 164		548	971	1 230	415
Stranden 19:6	Kyrkogatan 20,22	1977/1977	12 167	15 129	2 586		1 962	353	271	
Stranden 20:2	Millåkersgatan 6	1974/1974	12 048	13 806	4 642		2 913		1 278	451
Stranden 35:7,8	Kyrkogatan 10	1920/	5 273	8 457	2 551	1 213	554	443	253	88
			85 404	123 734	30 094	8 578	11 770	4 161	4 631	954
<i>Falun</i>										
Björken 8	Bergmästaregatan 2	1932/1981	12 377	12 987	3 485	90	3 170		71	154
Cuprum 2	Åsgatan 14,16	1936/1950	8 063	9 211	2 304	1 330	294	510	170	
Gamla Bergaskolan 14	Holmgatan 18	1965/1979	19 646	23 854	5 380			3 622	1 758	
Gamla Bergaskolan 15	Holmgatan 14,16	1979/1979	33 754	41 100	4 789		1 670	3 000	119	
Holmen 7	Holmgatan 11	1938/1978	9 694	11 186	1 389	64	575	663	87	
Kansliet 20	Nybrogatan 20	1800/1950	66 975	70 073	22 198	122	19 068		1 809	1 199
Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	20 947	21 492	3 491	1 664		1 753	74	
Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1930/	497	10 000	2 096	86	252			1 758
Tingshuset 10	Tingshusgatan 1	1900/1929	12 110	14 811	3 225		2 242		983	
			184 063	214 715	48 357	3 356	27 271	9 548	5 071	3 111
<i>Borlänge</i>										
Adils 17	Vasagatan 1-7	1962/1962	14 207	15 368	5 240	3 936	1 201		103	
Bordet 1	Mjälgåvägen 47	1958/1958		3 954	3 604		1 167		81	2 356
Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1978	116 397	226 019	30 853		29 011		618	1 224
Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1965/1988	27 621	46 701	6 181	93	2 148	3 747	193	
Målaren 3	Skomakargatan 18	1986/		10 624	1 375		1 375			
Saga 21	Stationsgatan 11	1955/1955	9 927	13 051	2 893	1 055	1 121	520	197	
Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	25 112	26 300	6 078	352	1 652	2 866	1 208	
Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	30 050	44 201	6 084		3 826	1 459	483	316
Tyr 10 / Valhall 1	Wallingatan 37	1974/1974	21 273	19 761	6 680		4 425	72	1 690	493
Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1972/1972	24 021	31 739	8 565		861	4 485	1 579	1 640
			268 608	437 719	77 553	5 436	46 787	13 149	6 152	6 029
<i>Gävle</i>										
Norr 29:5	Drottninggatan 6,8	1985/1985	39 127	37 748	5 103		3 813	1 180	110	
Norr 30:5	Norra Slottsgatan 3 A-B	1946/1946	8 125	8 944	2 958	1 464	73	664	42	715
Norr 31:8	Drottninggatan 14	1970/1973	63 168	63 031	10 632		4 875	3 552	1 330	875
Norr 31:9	Drottninggatan 18	1973/1973	63 936	89 215	12 631		6 902	3 024		2 705
Näringen 21:2,3	Trutvägen 2	1963/1963	4 495	3 069	2 858				2 858	
			178 851	202 007	34 182	1 464	15 663	8 420	4 340	4 295
<i>Sandviken</i>										
Dalslänningen 6	Hyttgatan 9 A-C, 11 A-B	1963/1963	12 254	19 208	5 853	5 107	76	286		384
Skrivaren 4	Jansagatan 2 A-C	1962/1962	15 323	20 291	6 902	5 229	185	1 354	134	
			27 577	39 499	12 755	10 336	261	1 640	134	384
Lokaler Gävle/Dala totalt			744 503	1 017 673	202 941	29 170	101 752	36 918	20 328	14 773
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER TOTALT										
			2 781 933	4 143 257	831 873	460 581	198 987	65 248	47 318	59 739

Exploateringsfastigheter

Resultatenhet/kommun område/fastighetsbeteckning	Gatuadress	Nybyggnadsår/ värdeår	Tax.värde 1999 Tkr	Bokfört värde Tkr	Totalt	Bostäder	Uthyrbar yta,kvm Kontor	Butiker	Lager	Övrigt
<i>Sigtuna</i>										
Norslunda 1:7	Arlandastad		842	9 000						
<i>Linköping</i>										
Glasstaven 2	Tornby centrum		2 436	5 580						
Bostadsrätter										
<i>Uppsala</i>										
Uppsala				608	494	494				
FASTIGHETER TOTALT			2 785 211	4 158 445	832 367	461 075	198 987	65 248	47 318	59 739

T=tomträtt A=arrendemark

Yta Övrigt omfattar till exempel samlingslokaler, produktionslokaler, restauranger, konferenslokaler, daghem, teater med mera.

I bokfört värde ingår pågående om- och nybyggnad av fastigheter. Samtliga bostäder i Rován 1 är blockuthyrda som lokal.

Sålda fastigheter**Sålda förvaltningsfastigheter**

Kommun/område	Uthyrbar area	Köpe- skilling	Hyses- intäkter*	Drift- netto*
Stockholm	54 217	328 250	29 907	13 870
Huddinge	1 592	7 500	1 047	606
Uppsala	5 920	31 800	2 805	1 867
Sala	14 817	55 000	8 238	2 317
Holland / Tyskland	107 142	1 316 000	12 000	11 900

Sålda bostadsrätter

Spanien		1 886		
TOTALT SÅLDA	183 688	1 740 436	53 997	30 560

Köpta fastigheter

Köpta förvaltningsfastigheter	Uthyrbar area	Bokfört värde	Hyses- intäkter*	Drift- netto*
Uppsala (tillträde 990601)	18 560	300 295	15 755	10 737
TOTALT KÖPTA	18 560	300 295	15 755	10 737

* Avser hyresintäkter respektive driftnetto som ingår i 1999 års resultat.

Styrelsen och verkställande direktören för Anders Diös AB (publ) får härmed avge sin berättelse rörande koncernens och moderbolagets verksamhet under år 1999.

Verksamhetsinriktning och organisation

Diöskoncernens kärnverksamhet är fastighetsägande och fastighetsförvaltning. Diös fastighetsbestånd har en total uthyrbar yta om ungefär 830 000 kvm varav cirka hälften är kommersiella fastigheter och hälften är bostadsfastigheter. Verksamheten är indelad i sex enheter inom områdena Lokaler, Bostäder och Serviceföretag. Verksamheten är koncentrerad till Uppsala, Stockholm, Gävle/Dala. Till stöd för arbetet finns i moderbolaget enheter för ekonomi, finans och affärsstöd.

Serviceföretagen tillhandahåller tjänster knutna till fastighetsbranschen. AB Adeförvaltning arbetar med ekonomisk förvaltning, Dahlströms Fastighetsservice AB arbetar med teknisk förvaltning och Nessim Fair Support AB säljer, hyr ut och lägger mattor till mässor samt utställningar.

Omstrukturering av fastighetsbeståndet

Under året fullföljdes försäljning av samtliga fastigheter i Holland och Tyskland. Efter denna försäljning har Diös inte längre några fastigheter utomlands.

Som ett led i arbetet med att koncentrera Diös fastighetsinnehav i Stockholm såldes under året huvuddelen av stormarknadsområdet Brommastaden till den dominerande hyresgästen i området, KF. Vidare försålles två mindre kontors-/industrifastigheter i Huddinge. Fastigheten Rovän 1 i Solna innehållande cirka 9 000 kvm bostäder och 8 000 kvm lokaler överfördes från fastighetsenheten Lokaler Stockholm till Bostäder Stockholm. Samtliga ovan nämnda åtgärder har genomförts för att uppnå en bättre geografisk och produktmässig koncentration av Stockholmsbeståndet.

Ur fastighetsenheten Lokaler Uppsalas bestånd försålles samtliga tre fastigheter i Sala, en fastighet innehållande ett större möbelvaruhus i Uppsala och en fastighet med byggrätter för industri strax söder om Uppsala centrum. Kvarteret Svava i centrala Uppsala, en butiksgalleria med bostäder, kontor och hotell i mycket gott skick om totalt cirka 19 000 kvm, förvärvades under året. Genom dessa åtgärder har Diös fastighetsbestånd i Uppsala nått en betydligt högre grad av geografisk koncentration och generalitet.

Efter dessa omstruktureringsåtgärder har Diös idag fem olika, mycket väl fungerande, och i huvudsak färdigstrukturerade fastighetsförvaltande fastighetsenheter.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 765,7 (864,9) Mkr och årets resultat ökade med 65,4 Mkr till 143,4 (78,0) Mkr. I resultatet ingår en sammanlagd realisationsvinst med 34,5 (13,3) Mkr, valutakursvinst hänförlig till avyttring av utlandsverksamheten med 55,9 (0,0) Mkr samt nedskrivning av fastigheter med -47,0 (-11,7) Mkr.

Utöver ovanstående är främsta orsaken till resultatförbättringen att räntenivån sjunkit. Omsättningsminskningen är främst hänförlig till försäljningen av fastigheterna i Holland och Tyskland.

Hyresintäkter för lokaler i Sverige uppgick under 1999 till 344,2 (359,0) Mkr och resultatet före avskrivningar var 199,6 (207,3) Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 2 501,7 (2 742,1) Mkr och direktavkastningen beräknat på helårsbasis uppgick till 7,6 (7,6) procent.

Hyresintäkter för bostäder i Sverige uppgick under 1999 till 341,9 (320,8) Mkr och resultatet före avskrivningar till 157,7 (138,8) Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 1 656,8 (1 463,7) Mkr och direktavkastningen beräknat på detta värde uppgick till 9,5 (9,5) procent.

Serviceföretagens omsättning uppgick under 1999 till 67,6 (63,5) Mkr och resultatet efter avskrivningar till 5,1 (6,8) Mkr. I årets resultat ingår nedskrivning av goodwill med -1,1 Mkr som därmed är fullt avskriven.

Investeringar

Under 1999 uppgick investeringarna i byggnader till totalt 446,7 (162,4) Mkr varav förvärv 301,8 (0,0) Mkr, nyproduktion inom Uppsala Science park 29,3 (35,8) Mkr samt ombyggnader 115,6 (126,6) Mkr. Förvärvet avser kvarteret Svava i centrala Uppsala som tillträdde i juni.

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 10,5 (7,9) Mkr.

Försäljningar

Fastighetsförsäljningar har genomförts under 1999 för 1 740,5 (39,4) Mkr med en realisationsvinst på 34,5 (13,3) Mkr.

Samtliga fastigheter i Holland såldes i januari och i juni såldes fastigheten i Tyskland. Realisationsvinsten av försäljningarna uppgår till 25,4 Mkr. Utöver detta tillkommer valutakursvinster på 55,9 Mkr som tidigare redovisats mot eget kapital.

Diös kvarstår tillsvidare som låntagare för lån i fastigheten i Tyskland på cirka 100 Mkr och lånar i sin tur ut motsvarande belopp till köparen av fastigheten. Med detta förfarande undviker Diös en extra lösenkostnad för fastighetslånen på grund av tidigare erhållen skattesubvention. Räntenivån är högre på lånet i fastigheten än den ränta Diös får på det utlånade beloppet till köparen. Den resultat-effekt detta medför kommer inte att belasta resultatet från och med år 2000 då reservering för denna kostnad skett 1999.

Diös samtliga bostadsrätter i Spanien har sålts under året med en realisationsvinst på 1,9 Mkr.

I Sverige har Diös sålt tomträtter och arrenderätter med byggnader inom stormarknadsområdet i Bromma, fastigheterna Konstmästaren 12, Borgmästaren 16, Smeden 18 i Sala, Svärdfisen 6 och 7 i Huddinge samt Boländerna 5:8 och Kungsängen 32:1 i Uppsala. Försäljningarna resulterade i en realisationsvinst på 7,2 Mkr.

Tvist

Före försäljningen av fastigheterna utomlands fördes förhandlingar om försäljning med annan part än den slutliga köparen utan att någon överenskommelse kunde nås. Denne part hävdar nu att avtal träffats och har stämt Diös inför distriktsdomstolen i Amsterdam och begär skadestånd för utebliven överlåtelse. Diös tvingas därmed föra sin talan i domstol. Enligt Diös bedömning har betryggande belopp reserverats för att driva denna process. Någon avsättning för skadestånd har ej skett då bedömningen är att skäl saknas för detta.

Värdering av fastigheter

För att få en extern bedömning av Diös samlade fastighetsvärde har även i år Forum Fastighetsekonomi AB fått i uppdrag att göra en värdering av fastighetsbeståndet. Värderingarna ger ett samlat marknadsvärde på koncernens förvaltnings- och exploateringsfastigheter per årsskiftet 1999/2000 på 5 458 (6 518) Mkr. Det bokförda värdet för motsvarande fastigheter utgör 4 158 (5 546) Mkr. Nedskrivning har skett med -47,0 Mkr för de fastigheter där marknadsvärdet understigit bokfört värde. Övervärdet netto på 1 300 (972) Mkr fördelar sig på övervärden i fastigheter på totalt 1 300 (1 216) Mkr och undervärden på 0 (244) Mkr. Övervärdet netto har under året förbättrats med 328 (427) Mkr.

Likviditet, finansiering och soliditet

Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjade checkkrediter uppgår till 489,2 (440,6) Mkr. Medelräntan för lånestocken i Sverige per årsskiftet är 5,7 (6,5) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska lånestocken uppgår till 20 (22) månader. Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 17,7 (13,0) procent.

Anställda och löner

Medelantalet anställda i Diös uppgick till 240 personer (255), varav 26 (33) i moderbolaget. En redogörelse för antalet anställda och storleken av utbetalda löner lämnas i not 18 till årsredovisningen.

Styrelseberättelse

Styrelsen i Diös skall, förutom att svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, aktivt medverka till att verksamheten utvecklas på ett skickligt och framgångsrikt sätt till förmån för bolagets aktieägare, kunder, anställda och samhället samt att gällande lagar och förordningar respekteras och efterlevs.

Diös styrelse skall enligt beslut på senaste ordinarie bolagsstämma bestå av fem bolagsstämموالدا ledamöter, utan suppleanter. Som ny ledamot i styrelsen utsågs Jan H Svensson. Övriga ledamöter omvaldes. Till styrelsens ordförande omvaldes Hans Nergårdh.

Under verksamhetsåret har styrelsen samlats sju gånger varav ordinarie sammanträden i februari, april, juni, augusti och oktober.

Styrelsen har under året antagit en ny arbetsordning för styrelsearbetet samt upprättat nya instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt för det ekonomiska rapporteringssystemet. Enligt arbetsordningen skall styrelsen sammanträda minst fem gånger per år varav fyra sammanträden skall ligga i anslutning till bolagets kvartalsrapporter. Vid boksluts-sammanträdet i februari deltar bolagets revisor för att lämna sin redogörelse över årets revision och bedömning av bolagets kontrollsystem.

Återbäring av överskottsmedel i SPP

Besked har erhållits från SPP om att den del av SPP:s överskott som allokaterats till Diös uppgår till 56,0 Mkr. Beloppet har inte redovisats som en tillgång i balansräkningen.

Resultatutsikter 2000

För 2000 räknar Diös med ett resultat före realisationsvinster i storleksordningen 100 Mkr.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster blev 163,9 (65,0) Mkr och årets resultat blev 163,9 (65,0) Mkr. I årets resultat ingår realisationsvinster med 0,0 (3,4) Mkr och resultat från andelar i koncernföretag med 198,7 (125,5) Mkr varav 362,0 (80,0) Mkr är anticiperad utdelning från dotterbolag. Moderbolagets nettoomsättning blev 14,4 (8,0) Mkr, varav 14,4 (8,0) Mkr utgjorde fakturering till koncernföretag. Moderbolagets inköp från koncernföretag utgjorde 2,9 (3,4) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	83 712 991:21
Årets resultat	<u>163 931 822:94</u>
Kronor	247 644 814:15

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att utdelning ges med 70 580 421:00 kr till aktieägarna och att 177 064 393:15 kr balanseras i ny räkning.

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncern-balansräkningen till 285,5 Mkr. Härav åtgår 1,0 Mkr för avsättning till bundna reserver.

Redovisningen för koncernen och moderbolaget omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkningar, kassa-flödesanalyser, redovisningsprinciper samt notanteckningar.

Uppsala 16 februari 2000

Hans Nergårdh
Ordförande

Bo Forsén

Jan H Svensson

Per Uhlén
Verkställande
direktör

Anders Wall

Åsa Wiklund
Arbetsstagar-
representant

		Koncernen		Moderbolaget	
Mkr		1999	1998	1999	1998
FASTIGHETSRÖRELSEN					
Nettoomsättning	Not 1	698,1	801,4	14,4	8,0
Fastighetskostnader	Not 2	-328,9	-358,0	-14,4	-18,4
Driftnetto		369,2	443,4		-10,4
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 3	-89,9	-72,4		
RESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN		279,3	371,0		-10,4
SERVICEFÖRETAGEN					
Nettoomsättning	Not 1	67,6	63,5		
Kostnader för sålda tjänster		-55,2	-51,1		
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 3	-7,3	-5,6		
RESULTAT SERVICEFÖRETAGEN		5,1	6,8		
BRUTTORESULTAT	Not 4	284,4	377,8		-10,4
Centraladministration		-19,0	-17,2	-18,9	-17,2
Avskrivningar centraladministration	Not 3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Resultat av fastighets- och aktieförsäljningar	Not 5	34,5	13,3		3,4
RÖRELSERESULTAT		299,4	373,4	-19,4	-24,7
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 6			198,7	125,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	66,9	26,9	10,5	2,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-222,9	-322,3	-25,9	-38,5
		-156,0	-295,4	183,3	89,7
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143,4	78,0	163,9	65,0
Skatt på årets resultat	Not 7				
ÅRETS RESULTAT		143,4	78,0	163,9	65,0

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill Not 8		1,3		
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,3		
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter Not 9	4 158,5	5 546,2		
Maskiner och inventarier Not 10	14,2	15,1	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	4 172,7	5 561,3	0,8	0,8
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i dotterbolag Not 11			1 031,1	1 099,4
Andra aktier och andelar Not 12				
Övriga fordringar	1,0	2,6	0,1	0,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	1,0	2,6	1 031,2	1 099,6
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 173,7	5 565,2	1 032,0	1 100,4
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Varulager				
Material och varulager	0,9	1,1		
Summa varulager	0,9	1,1		
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	14,5	12,2		
Fordringar hos dotterbolag			293,9	19,8
Övriga fordringar	132,8	20,4	0,4	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,0	14,3	0,2	0,4
Summa kortfristiga fordringar	155,3	46,9	294,5	20,4
Kassa och bank	231,8	203,5	4,3	21,5
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	388,0	251,5	298,8	41,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 561,7	5 816,7	1 330,8	1 142,3

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	Not 13				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital, 23 526 807 aktier à 10 kr		235,3	235,3	235,3	235,3
Bundna reserver		286,8	368,0	260,9	260,9
Summa bundet eget kapital		522,1	603,3	496,2	496,2
Fritt eget kapital					
Fria reserver		142,1	72,1	83,7	12,2
Årets resultat		143,4	78,0	163,9	65,0
Summa fritt eget kapital		285,5	150,1	247,6	77,2
SUMMA EGET KAPITAL		807,6	753,4	743,8	573,4
AVSÄTTNINGAR	Not 14				
Avsatt till pensioner					
Övriga avsättningar		6,7	10,3	5,2	5,3
SUMMA AVSÄTTNINGAR		6,7	10,3	5,2	5,3
SKULDER	Not 15				
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		3 146,9	4 471,4	80,3	228,7
Summa långfristiga skulder		3 146,9	4 471,4	80,3	228,7
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		379,9	343,8		
Leverantörsskulder		59,6	57,2	1,8	2,8
Skulder till dotterbolag				493,0	325,5
Skatteskuld		3,6	6,5		
Övriga kortfristiga skulder		8,3	22,1	1,0	1,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149,1	152,0	5,7	4,8
Summa kortfristiga skulder		600,5	581,6	501,5	334,9
SUMMA SKULDER		3 747,4	5 053,0	581,8	563,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 561,7	5 816,7	1 330,8	1 142,3
STÄLLDA SÄKERHETER	Not 16	3 578,0	4 871,7	809,4	905,1
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	0,3	Inga	Inga

Ekonomisk redovisning 1999

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	299,4	373,4	-19,4	-24,7
Resultat av fastighets- och aktieförsäljningar	-34,5	-13,3		-3,4
Avskrivningar	50,7	66,8	0,5	0,5
Nedskrivningar	47,0	11,7		
	362,6	438,6	-18,9	-27,6
Resultat från andelar i koncernföretag			198,7	125,5
Nedskrivningar aktier i dotterbolag			128,3	
Räntetäkter och liknande resultatposter Not 19	66,9	26,9	10,5	2,7
Valutakursdifferenser	-55,9			
Räntekostnader och liknande resultatposter Not 19	-222,9	-322,3	-25,9	-38,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital (A)	150,7	143,2	292,7	62,1
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av rörelsefordringar	-108,4	-1,9	-274,1	72,6
Förändring av material- och varulager	0,2	0,6		
Förändring av rörelseskulder	-17,2	-28,6	166,6	65,7
Förändring av rörelsekapital (B)	-125,4	-29,9	-107,5	138,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten (A+B)	25,3	113,3	185,2	200,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-301,8			
Övriga investeringar i fastigheter	-144,9	-162,4		
Investeringar i maskiner och inventarier	-10,5	-7,9	-0,5	-0,5
Investeringar i aktier och andelar			-60,0	-158,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter (köpeskilling)	1 740,5	39,4		
Försäljning av förvaltningsfastigheter (kostnader)	-47,9			
Försäljning av rörelsefastigheter		31,2		
Försäljning av maskiner och inventarier		0,1		0,1
Försäljning av aktier och andelar	0,6	2,3		3,4
Omräkningsdifferens utländska fastigheter	90,7	-126,7		
Kassaflöde från investeringsverksamheten (+ = minskning - = ökning) (C)	1 326,7	-224,0	-60,5	-155,0
Kassaflöde efter investeringar (A+B+C)	1 352,0	-110,7	124,7	45,4
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 288,4	-25,0	-148,4	-43,2
Förändring av avsättningar	-3,6	-7,1	-0,1	
Förändring av långfristiga fordringar	1,6	172,4	0,1	
Erhållet koncernbidrag			30,0	
Lämnad utdelning	-23,5		-23,5	
Omräkningsdifferens	-9,8	11,2		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 323,7	151,5	-141,9	-43,2
Förändring likvida medel	28,3	40,8	-17,2	2,2
Likvida medel vid årets början*	203,5	162,7	21,5	19,3
Årets förändring av likvida medel	28,3	40,8	-17,2	2,2
Likvida medel vid årets slut	231,8	203,5	4,3	21,5
varav klientmedel	-136,8	-118,8		
Outnyttjad del av checkräkningskredit	394,2	355,9	209,7	160,3
Tillgängliga medel vid årets slut	489,2	440,6	214,0	181,8

* Med likvida medel avses kassa och bank samt kortfristiga placeringar

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

Redovisningsrådets rekommendation Effekter av ändrade valutakurser, RR 8, tillämpas från och med 1999.

Kassaflödesanalysen upprättas från och med 1999 i enlighet med redovisningsrådets rekommendation enligt indirekt metod.

Tillämpade redovisningsprinciper, vilka i övrigt är oförändrade i jämförelse med föregående år, anges nedan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Anders Diös AB och samtliga dotterbolag, varmed avses de bolag i vilka Diös direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna.

Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast resultat uppkomna efter förvärvstidpunkten. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill.

Under året förvärvade dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag för tiden fram till tidpunkten för avyttring inkluderas ej i koncernens resultaträkning.

Omräkning av utländska dotterbolag

Omräkning av utländska dotterbolags bokslut har skett enligt dagskursmetoden. Detta innebär att de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Samtliga poster i resultaträkningarna omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferensen förs direkt till koncernens egna kapital.

Valutakurser bokslut 1999:

Valuta	Land	Balansdagskurs	Genomsnittskurs
DEM	Tyskland	4,38 (4,83)	4,50 (4,53)
NLG	Holland	3,89 (4,29)	4,00 (4,02)

Latent skatt

I Diöskoncernen finns betydande underskottsavdrag, som mer än väl täcker återföringar av skattemässiga värdeminskningsavdrag och/eller eventuell upplösning av obeskattade reserver. Av detta skäl beaktas ingen latent skatt vid uppdelningen av obeskattade reserver samt vid olika värdering av tillgångar och skulder på koncern- och bolagsnivå.

Avskrivningar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över bedömd ekonomisk livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningssatser:

Goodwill	10% per år
Byggnader	1% per år
Byggnader på arrendemark	3% per år
Maskiner och inventarier	20–33% per år

Fastigheter

Nedskrivning av en fastighets värde görs i de fall fastighetens direktavkastning långsiktigt bedöms understiga marknadens avkastningskrav och sannolikheten för återhämtning därmed bedöms vara låg samt differens mellan bokfört värde och marknadsvärde är stor. För de fastigheter vars värde väsentligt och bestående överstiger det bokförda värdet kan uppskrivningar göras.

Utgifter för värdeförhöjande förbättring av byggnader har inräknats i anskaffningsvärdet. Ränteutgifter under om- och nybyggnationstid kostnadsförs.

Rörelsefastigheter: Fastigheter som används helt och hållet i den egna rörelsen exklusive kontor.

Förvaltningsfastigheter: Koncernens innehav av färdiga objekt för egen förvaltning.

Pågående om- och nybyggnader: Byggnader som är under ombyggnad/uppförande på balansdagen.

Exploateringsfastigheter: Koncernens innehav av råmark och saneringsfastigheter.

Aktier och andelar

Aktier värderas till anskaffningsvärde, i vissa fall efter nedskrivning eller uppskrivning, med hänsyn till respektive bolags ställning och framtidsutsikter.

Varulager

Lagret av material- och varulager har värderats till lägsta värde av anskaffningsvärdet och verkliga värdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Ekonomisk redovisning 1999

NOTER

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

1 NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning per rörelsegren	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Lokaler	356,2	480,6	7,5	4,2
Bostäder	341,9	320,8	6,9	3,8
Nettoomsättning fastighetsrörelsen	698,1	801,4	14,4	8,0
Serviceföretagen	67,6	63,5		
Centraladministration				
Summa	765,7	864,9	14,4	8,0

Moderbolagets försäljning till dotterbolag uppgick till 14,4 (8,0) Mkr. Moderbolagets inköp från dotterbolag uppgick till 2,9 (3,4) Mkr. Räntenettot från förvaltningen av kunders likvida medel i Adeförvaltning ingår bland Serviceföretagens intäkter med 5,9 (7,3) Mkr.

Nettoomsättning per geografisk marknad	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Sverige	753,7	755,0	14,4	8,0
varav hyresintäkter	686,1	679,8		
förtidslösen hyreskontrakt		11,7		
Utlandet	12,0	109,9		
Summa	765,7	864,9	14,4	8,0

Förtidslösen hyreskontrakt avser Trafikflyget 4.

2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader i Sverige	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Fastighetsskötsel	-81,6	-79,0		
Mediaförsörjning-uppvärmning	-58,5	-67,0		
Mediaförsörjning-övrigt	-39,5	-38,0		
Försäkringspremier	-1,4	-1,5		
Administrationskostnader	-42,5	-55,0	-14,4	-18,4
Driftskostnader	-223,5	-240,5	-14,4	-18,4
Underhåll och hyresgästanpassning	-59,4	-42,6		
Tomträttsavgifter/arrendeavgifter	-13,2	-16,1		
Fastighetsskatt	-32,7	-34,5		
Summa	-328,8	-333,7	-14,4	-18,4

Fastighetskostnader i utlandet	Koncernen			
	1999	1998		
Driftskostnader	-0,1	-17,0		
Underhåll och hyresgästanpassningar		-5,9		
Fastighetsskatt		-1,4		
Summa	-0,1	-24,3		
Summa fastighetskostnader	-328,9	-358,0	-14,4	-18,4

3 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Lokaler*	-73,9	-59,1		
Bostäder*	-16,0	-13,3		
Summa av- och nedskrivningar fastighetsrörelsen	-89,9	-72,4		
Serviceföretagen	-7,3	-5,6		
Centraladministration	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Summa av- och nedskrivningar	-97,7	-78,5	-0,5	-0,5
Fastigheter*	-86,5	-68,7		
Maskiner och inventarier	-9,9	-9,3	-0,5	-0,5
Goodwill**	-1,3	-0,5		
Summa	-97,7	-78,5	-0,5	-0,5

* I avskrivningar 1999 ingår nedskrivning med -47,0 Mkr varav -6,5 Mkr avser de kvarvarande byggnaderna i Bromma. I avskrivningar 1998 ingår nedskrivningar av fastigheten Trafikflyget 4 med -11,7 Mkr.

** I avskrivningar 1999 ingår nedskrivning med -1,1 Mkr.

4 BRUTTORESULTAT PER VERKSAMHETSOMRÅDE

	Koncernen	
	1999	1998
Lokaler, Sverige	199,6	219,0
Lokaler, Utlandet	11,9	85,6
Bostäder, Sverige	157,7	138,8
Driftnetto	369,2	443,4
Serviceföretag	12,4	12,4
Avskrivningar och nedskrivningar	-97,2	-78,0
Bruttoresultat	284,4	377,8

5 RESULTAT AV FASTIGHETS- OCH AKTIEFÖRSÄLJNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 738,6	39,4		
Bokfört värde sålda				
förvaltningsfastigheter	-1 706,0	-28,3		
Försäljning av rörelsefastigheter		31,2		
Bokfört värde sålda rörelsefastigheter		-31,2		
Försäljning av aktier och andelar	1,9	4,4		4,4
Bokfört värde sålda aktier och andelar		-2,2		-1,0
Summa	34,5	13,3		3,4

Varav fastigheter för 0,0 (31,2) Mkr är sålda som aktier och andelar.

6 FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Resultat aktier och andelar				
externa bolag	0,7			
Utdelning från dotterbolag*			397,0	80,0
Erhållna koncernbidrag				46,6
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag			-198,3	-1,1
Ränteintäkter, externa	5,5	21,7	0,4	0,3
Ränteintäkter, dotterbolag			3,5	2,4
Räntebidrag	4,8	5,2		
Räntekostnader, externa	-222,9	-322,3	-5,8	-27,8
Räntekostnader, dotterbolag			-20,1	-10,7
Valutakursdifferenser**	55,9		6,6	
Summa	-156,0	-295,4	183,3	89,7

* Varav 362,0 (80,0) Mkr är anticiperad utdelning.

** Valutakursdifferenserna i koncernen är hänförlig till avyttringen av utlands-
verksamheten. Dessa valutakursdifferenser har tidigare redovisats mot eget
kapital.

7 SKATTESITUATION

Skattemässiga underskottsavdrag i Sverige beräknas efter 1999 uppgå till cirka 1 040 Mkr. Skillnaden mellan koncernmässigt bokförda värden på fastigheter och skattemässigt restvärde är cirka 625 Mkr. Det innebär att vid en försäljning av alla fastigheter, till koncernmässigt bokförda värden, minskar ovanstående underskottsavdrag till storleksordningen 415 Mkr. Avdrag för latent skatt på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde har därför ej skett. Den löpande verksamheten kommer sannolikt inte att ha någon skattebelastning under många år framöver.

De skattemässiga underskottsavdrag som föreligger i de utländska bolagen bedöms vara tillräckliga för att den genomförda försäljningen av samtliga utlandsfastigheter inte skall leda till någon skattebelastning.

8 GOODWILL

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	4,5	4,5		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4,5	4,5		
Ingående avskrivningar	-3,2	-2,7		
Årets avskrivningar	-0,2	-0,5		
Årets nedskrivningar	-1,1			
Utgående ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-4,5	-3,2		
Utgående restvärde		1,3		

9 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	5 945,4	5 745,5		
Investeringar och förvärv	446,7	162,4		
Försäljningar	-2 120,7	-97,0		
Omklassificeringar		7,8		
Omräkningsdifferenser		126,7		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 271,4	5 945,4		
Ingående avskrivningar	-324,7	-270,1		
Köp/Försäljningar	152,3	2,4		
Årets avskrivningar	-39,5	-57,0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211,9	-324,7		
Ingående uppskrivningar	423,4	424,4		
Köp/Försäljningar	-10,5	-1,0		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	412,9	423,4		
Ingående nedskrivningar	-497,9	-518,5		
Köp/Försäljningar	231,0	32,3		
Årets nedskrivningar	-47,0	-11,7		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-313,9	-497,9		
Utgående restvärde	4 158,5	5 546,2		
Fastigheter	Bokfört värde	Taxeringsvärde		
	1999	1998	1999	1998
Byggnad	3 566,8	4 825,3	2 343,9	2 435,7
Mark	485,3	543,9	441,3	462,6
Markanläggning	42,7	46,6		
Pågående om- och nybyggnader	63,7	130,4		
Summa	4 158,5	5 546,2	2 785,2	2 898,3

	Bokfört värde		Taxeringsvärde	
	1999	1998	1999	1998
Fastigheter				
Förvaltningsfastigheter	4 144,0	5 530,2	2 781,9	2 895,1
varav fastigheter i Sverige	4 144,0	4 189,9	2 781,9	2 895,1
varav fastigheter i utlandet		1 340,3		
Exploateringsfastigheter	14,5	16,0	3,3	3,2
Summa	4 158,5	5 546,2	2 785,2	2 898,3

10 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	68,6	72,2	2,9	2,7
Inköp	10,5	7,9	0,5	0,5
Försäljningar och utrangeringar	-7,3	-10,5		-0,3
Omklassificeringar		-1,0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71,8	68,6	3,4	2,9
Ingående avskrivningar	-53,5	-51,6	-2,1	-1,8
Försäljningar och utrangeringar	5,8	7,4		0,2
Årets avskrivningar	-9,9	-9,3	-0,5	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57,6	-53,5	-2,6	-2,1
Utgående restvärde	14,2	15,1	0,8	0,8

11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG

(Tkr)	Org.nr	Säte	Antal andelar	Nom värde	Bokfört värde
AB Adeförvaltning	556037-3895	Uppsala	100 000	10 000	11 525
AB Adeinvest	556044-1833	Uppsala	1 300	130	130
AB Akterspegeln	556277-4710	Uppsala			
Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB	556075-7808	Uppsala			
Uppsala Convention Center AB	556364-6255	Uppsala			
AB Adeteknik	556054-0691	Uppsala	10 000	1 000	5 000
T Dahlströms Fastighetsservice AB	556405-1984	Uppsala			
Jämtlands Fastighetsservice AB	556015-4634	Åre			
Diöslokaler i Uppsala AB	556268-6658	Uppsala	500 000	50 000	60 000
Diösbostäder i Uppsala AB	556038-4991	Uppsala	160 000	16 000	15 800
Diös Properties AB	556017-2933	Uppsala	2 800 000	140 000	143 864
Birka Properties BV		Apeldoorn			
Diösfastigheter AB	556057-0896	Uppsala	75 000	75 000	348 043
HB Nybodahemmet 3	916600-2049	Stockholm			
AB Nepos	556238-9105	Uppsala			
Uppsala Science park AB	556250-5346	Uppsala			
Fastighetsbolaget Glunten KB	916512-8126	Uppsala			
KB Nerös	916639-1590	Solna			
Jutboda Fastighets KB	916620-2458	Solna			
Diösbostäder i Stockholm AB	556312-4642	Solna	265 000	26 500	207 516
Fastighetsbolaget Timmermannen HB	915200-2524	Solna			
KB Sidam	916639-1574	Solna			
KB Eduam	916639-1582	Solna			
Bostads AB Hemstaden	556432-7160	Stockholm			
Partilex Fastighets AB	556432-6683	Stockholm			
Fastighets AB Brommastaden	556334-2988	Stockholm	562 500	56 250	125 561
Nessim Fair Support AB	556315-1587	Göteborg	10 000	1 000	3 690
Studentstaden i Uppsala AB	556233-8649	Uppsala	1 100 000	110 000	110 000
Summa					1 031 129

Kapitalandelen i samtliga koncernbolag är 100%.

Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde	771,7	612,6
Inköp	60,0	158,2
Kapitaltillskott dotterbolag		1,1
Försäljningar		-0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831,7	771,7
Ingående uppskrivningar	645,6	645,6
Utgående ackumulerade uppskrivningar	645,6	645,6
Ingående nedskrivningar	-317,9	-316,8
Årets nedskrivningar	-128,3	-1,1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-446,2	-317,9
Utgående restvärde	1 031,1	1 099,4

12 KONCERNENS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR

(Tkr)		Nominellt	Bokfört	Börs-
Andra bolag	Antal	värde	värde	värde
Köpmannahuset Borgen	1			
OM Gruppen AB	6 600	13	12	1 221
Uppsala Turist & Kongress AB	1 150	23	30	
Summa			42	1 221

Under året har aktierna i MoDo avyttrats.

13 EGET KAPITAL

	Aktie-	Bundna	Fria
	kapital	reserver	reserver
Koncernen			
Ingående balans	235,3	368,0	150,1
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		4,8	-4,8
Utdelning			-23,5
Ingående omräkningsdifferens hänförlig till avyttrad utlandsverksamhet		-46,0	-9,9
Årets omräkningsdifferens hänförlig till avyttrad utlandsverksamhet		-40,0	30,2
Årets resultat			143,4
Utgående balans	235,3	286,8	285,5
Moderbolaget			
Ingående balans	235,3	260,9	77,2
Erhållna koncernbidrag			30,0
Lämnad utdelning			-23,5
Årets resultat			163,9
Utgående balans	235,3	260,9	247,6

Vid 1999 års utgång uppgår antalet aktier till 23 526 807 med lika många röster och ett nominellt värde på 10 kr/aktie.

14 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Avsättningar för pensioner	7,0	7,2		
Avgår kapital i pensionsstiftelse	-7,0	-7,2		
Summa				
Övriga avsättningar	6,7	10,3	5,2	5,3
Summa	6,7	10,3	5,2	5,3

15 SKULDER

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Långfristiga räntebärande skulder, externa	3 146,9	4 471,4	80,3	228,7
Kortfristiga räntebärande skulder, externa	379,9	343,8		
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag*			743,1	393,0
Summa	3 526,8	4 815,2	823,4	621,7

I räntebärande skulder för koncernen ingår klientmedel i Adeförvaltning med 361,8 (343,8) Mkr. Av dessa är 225 (225) Mkr utlånade till moderbolaget mot säkerhet i form av bankgaranti. Samtliga långfristiga lån är till sin karaktär långfristiga >5 år.

* Balansräkningens kortfristiga skulder till koncernbolag har reducerats med ej räntebärande fordringar avseende anticerad utdelning.

	Koncernen		Moderbolaget	
Checkräkningskredit	1999	1998	1999	1998
Beviljad checkräkningskredit	424,0	443,5	215,0	202,5
Outnyttjad del	-394,2	-355,9	-209,7	-160,3
Utnyttjad checkräkningskredit	29,8	87,6	5,3	42,2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna räntekostnader	22,2	56,7	0,1	0,2
Förutbetalda hyresintäkter	63,1	52,5		
Övriga poster	63,8	42,8	5,6	4,6
Summa	149,1	152,0	5,7	4,8

16 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
För egna skulder och avsättningar				
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	3 238,8	4 584,3		
Företagsinteckningar	27,0	27,0		
Aktier i dotterbolag	312,2	260,4	809,4	905,1
Summa avseende egna skulder och avsättningar	3 578,0	4 871,7	809,4	905,1

17 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Revision				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	0,6	0,7	0,2	0,2
Ernst & Young (utlandet)	0,2	0,2		
Summa revision	0,8	0,9	0,2	0,2
Andra uppdrag än revisionsuppdraget				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	1,5	0,5	1,0	0,2
Ernst & Young (utlandet)	0,8	0,9		
KPMG		0,5		
Summa andra uppdrag	2,3	1,9	1,0	0,2
Summa	3,1	2,8	1,2	0,4

18 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Sverige				
Kvinnor	92	101	12	16
Män	146	148	14	17
Summa medelantal anställda i Sverige	238	249	26	33
Utlandet				
Kvinnor	1	1		
Män	1	5		
Summa medelantal anställda i utlandet	2	6		
Totalt				
Kvinnor	93	102	12	16
Män	147	153	14	17
Totalt medelantal anställda	240	255	26	33

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktörer				
Löner och andra ersättningar	4,1	4,8	2,0	1,9
Sociala kostnader	2,7	2,7	1,0	0,9
varav pensionskostnader	1,2	1,0	0,3	0,3
Summa	6,8	7,5	3,0	2,8
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	53,3	49,7	8,8	10,3
Sociala kostnader	23,6	22,7	4,6	5,0
varav pensionskostnader	5,1	4,3	1,6	1,6
Summa	76,9	72,4	13,4	15,3
Personalkostnader totalt	83,7	79,9	16,4	18,1

Styrelsen

Till styrelsens ordförande har för 1999 utbetalats 167 Tkr och till övriga ledamöter har utbetalats totalt 183 Tkr.

Bolagets koncernchef och verkställande direktör

Till VD har utgått lön och annan beskattningsbar förmån på totalt 1 696 Tkr. VDs pensionsförmåner regleras i ITP-planen med pensionsålder 60 år. Företagets uppsägningstid för VD är 18 månader. Andra avgångsersättningar för VD finns ej.

Övriga befattningshavare

Pensionsförmåner utgår i huvudsak enligt allmän pensionsplan.

Ingen ledande befattningshavare har vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag på mer än 18 månadslöner.

19 ERHÅLLNA OCH ERLAGDA RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Erhållen ränta	10,7	12,5	0,4	0,3
Erlagd ränta	-243,2	-330,2	-6,0	-27,6

**Till bolagsstämman i
Anders Diös AB (publ) Org nr 556011-7698**

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Anders Diös AB (publ) för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredo-

visningen. Som underlag till vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 februari 2000
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Göran Tidström

Eva Blom

BEGREPP**Intäkter**

Som intäkt i fastighetsförvaltningen redovisas hyresintäkter. Räntebidrag redovisas under finansiella intäkter.

Försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter redovisas som intäkt på separat rad.

Som intäkt för de tekniska och ekonomiska förvaltningstjänsterna ingår arvoden, material och hyresintäkter samt det finansiella resultatet av förvaltningen av kunders medel.

DEFINITIONER

Vid beräkningen av nyckeltal och data per aktie har Sveriges Finansanalytikers Förenings rekommendationer beaktats.

Kapitalmått

Synligt eget kapital. Redovisat eget kapital.

Justerat eget kapital. Redovisat eget kapital med tillägg för övervärde i fastigheter samt för år 1998 och 1999 med avdrag för undervärde i låneportföljen och latent skatt på nettoövervärdet.

Likvida medel. Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Räntebärande nettoskuld. Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel samt räntebärande kort- och långfristiga fordringar.

Undervärde i låneportfölj. Skillnaden mellan nuvärdet av räntekostnader för existerande lån, och nuvärdet av lån upptagna till den låneränta som gällde vid årets utgång.

Finansiella mått

Soliditet. Synligt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet. Justerat eget kapital i procent av justerad balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder dividerade med synligt eget kapital inklusive minoritetsintressen.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster ökat med finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Marginalmått

Rörelsemarginal. Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av årets fakturering.

Räntabilitetsmått

Räntabilitet på eget kapital. Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Aktierelaterade mått

Vinst på aktie. Resultat efter skatt i relation till vägt antal aktier under respektive år.

Eget kapital per aktie. Synligt eget kapital i relation till antalet aktier på balansdagen.

Börskurs. Senaste betalkurs för Diösaktien vid räkenskapsårets utgång.

Kurs/eget kapital. Börskurs i förhållande till eget kapital per aktie.

P/E-tal. Börskurs i förhållande till vinst per aktie.

Fastighetsrelaterade mått

Bruttohyra. Kontrakterad hyra på årsbasis plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftnetto. Hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsadministration och fastighetsskatt enligt redovisningen för perioden. Vid beräkning av totalavkastning (se nedan) inkluderas även eventuellt räntebidrag i driftnettot enligt Svenskt Fastighetsindex definition.

Fastighetsadministration. Posten innefattar förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register och kontrakt, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration. I kostnaderna ingår löner för egen personal, lokaler och kontorsutrustning eller arvoden till extern leverantör. Kostnader för fastighetsadministration fördelas ut per fastighet och beaktas vid beräkning av driftnettot.

Central administration. Centrala kostnader i företaget som kan räknas till portföljförvaltning ingår till skillnad från fastighetsadministrationen inte bland förvaltningskostnader som ska beaktas vid beräkning av fastigheternas driftnetto. Som centrala kostnader räknas kostnader för styrelse, VD och annan ledningspersonal som till exempel ekonomichef, personalchef, informationschef, finansfunktion, kostnader för upprätthållande av börsnotering, information till aktieägare, stämma, revision med mera. Till centrala kostnader räknas också kostnader för värdering av fastigheter.

Direktavkastning – traditionell beräkning med bokfört värde som bas. Driftnetto för fastigheter ägda vid räkenskaps-

årets slut i procent av dessa fastigheters bokförda värde på balansdagen. För fastigheter som förvärvats under året beaktas innehavstiden vid beräkningen.

Direktavkastning – beräkning enligt Svenskt Fastighetsindex definition. Fastighets driftnetto inklusive räntebidrag ställd i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto. För fastigheter som köpts eller sålts under året görs justering för innehavstiden, varför samtliga fastigheter kan ingå i beräkningen.

Värdeförändring – beräkning enligt Svenskt Fastighetsindex definition. Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkning av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto. För fastigheter som köpts eller sålts under året beaktas innehavstiden och noterat pris. Värdeförändringen bygger på marknadsvärden som har bedömts individuellt för varje fastighet.

Totalavkastning – beräkning enligt Svenskt Fastighetsindex definition. Totalavkastningen beräknas som summan av direktavkastning och procentuell värdeförändring enligt Svenskt Fastighetsindex ovan beskrivna definition.

Marknadsvärde. Det mest sannolika priset vid försäljning av fastighet på fri och öppen marknad.

Övervärde. Övervärdet beräknas som skillnaden mellan fastighets marknadsvärde och dess bokförda värde. Övervärdeförändringen under året är skillnaden mellan övervärdet vid årets slut och övervärdet vid årets början.

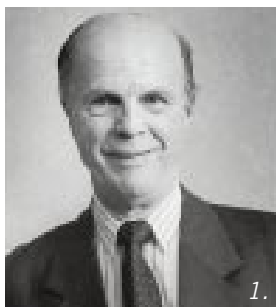
Uthyrningsgrad. Årets faktiska hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter. Totalt möjliga hyresintäkter är beräknade med bedömd marknadshyra per årskiftet för hyreslediga objekt.

Belåningsgrad. Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Överskottsgrad. Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Utförlig beskrivning av Svenskt Fastighetsindex kan beställas från:

Svenskt Fastighetsindex, Box 7181, 103 88 Stockholm
tel 08-791 90 42, fax 08-545 144 10,
e-post info@fastighetsindex.se
www.fastighetsindex.se



1.



2.

1. Hans Nergårdh, f 1934

Direktör

Styrelseordförande sedan 1998-06-24.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Schneider-Företagen AB, Johnsson Industries AB, Gislaved Gummi AB, Persona Consulting AB. Styrelseledamot i Hexagon AB, Fylkinvest AB, FPG AMFK Kreditdelegationen, Nordbanken Stockholmsregionen, Kami Forskningsstiftelse.

Innehav av aktier i Anders Diös AB: 2 000 st

2. Bo Forsén, f 1948

Civilekonom

Styrelseledamot sedan 1996.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Meaning Green AB. Styrelseledamot i Sälénstjärnan AB, BPA.

Innehav av aktier i Anders Diös AB: 1 000 st



3.



4.

3. Jan H Svensson, f 1944

Direktör

Styrelseledamot sedan 1999.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i AG Anders Gunnedal Arkitekter AB, Bohlin & Strömberg Management AB:s pensionsstiftelse, Total Projekt och Fastighetskonsultgruppen i Mellansverige AB. Styrelseledamot i: Activum Fastighetsutveckling AB, Aragon Fonder AB, Aragon Fondförvaltning AB, Aragon Värdepappersfonder AB, HKC Hotels Holding AB, Praktikerinvest AB, Southern California Real Estate AB, Tengbomgruppen AB.

Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st



5.



6.

4. Per Uhlén, f 1948

Koncernchef och VD i Anders Diös AB

Styrelseledamot sedan 1992.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Uppsvenska Handelskammaren, Uppsala universitets utveckling AB, Uppsala Turist & Kongress AB.

Innehav av aktier i Anders Diös AB: 50 000 st

5. Anders Wall, f 1931

Med Dr.h.c. Hedersmedlem av Uppsala universitet.

Generalkonsul.

Styrelseledamot sedan 1987.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Beijerinvest AB, Beijer Alma AB, Anders Wall Stiftelser m fl. Ledamot IVA.

Innehav av aktier i Anders Diös AB: 13 200 st (via helägda bolag)



7.



8.

6. Åsa Wiklund, f 1961

Arbetsstagarrepresentant sedan 1999

7. Göran Tidström, f 1946

Auktoriserad revisor. Huvudansvarig revisor sedan 1980

8. Eva Blom, f 1957

Auktoriserad revisor. Revisor sedan 1992

Diös

ADRESSER

MODERBOLAG**Anders Diös AB (publ)**

Portalgatan 2 B
Box 116, 751 04 Uppsala
Tel 018-18 40 00 Fax 018-10 87 47
info@dios.se
www.dios.se

LOKALER STOCKHOLM**Diösfastigheter AB**

Storgatan 70, Huvudsta Centrum
Box 4023, 171 04 Solna
Tel 08-705 33 00 Fax 08-705 33 15
lokaler.stockholm@dios.se

BOSTÄDER STOCKHOLM**Diösbostäder i Stockholm AB**

Hagalundsgatan 35
Box 3016, 169 03 Solna
Tel 08-514 930 30 Fax 08-470 57 50
bostader.stockholm@dios.se

LOKALER UPPSALA**Diösfastigheter AB****Diöslokaler i Uppsala AB**

Svartbäcksgatan 1 B
753 20 Uppsala
Tel 018-69 13 00 Fax 018-69 20 55
uppsala@dios.se

Uppsala Science park AB

751 83 Uppsala
Tel 018-56 02 20 Fax 018-56 02 26
info@ua-sciencepark.se
www.ua-sciencepark.se

BOSTÄDER UPPSALA**Diösbostäder i Uppsala AB**

Rackarbergsgatan 10, 752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 50 Fax 018-55 33 59
bostader@dios.se

Boservice Valsätra

Bandstolsvägen 3 B
Postadress: Diösbostäder i Uppsala AB
Rackarbergsgatan 10
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 50 Fax 018-30 16 50
valsatra@dios.se

Studentstaden i Uppsala AB

Rackarbergsgatan 10, 752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 50 Fax 018-55 33 59
studentstaden@dios.se
www.dios.se/studentstaden

Boservice Rackarberget

Rackarbergsgatan 48
Postadress: Studentstaden,
Rackarbergsgatan 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 70 Fax 018-50 12 63
rackarberget@dios.se

Boservice Kapellgårdet

Djäknegatan 95
Postadress: Studentstaden,
Rackarbergsgatan 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 65 Fax 018-20 45 48
kapellgardet@dios.se

Boservice Flogsta Högus

Sernanders väg 10
Postadress: Studentstaden,
Rackarbergsgatan 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 54 Fax 018-46 03 88
flogsta.hoghus@dios.se

Boservice Flogsta Låghus/Blodstenen

Flogstavägen 61 A
Postadress: Studentstaden,
Rackarbergsgatan 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 59 Fax 018-46 14 40
flogsta.laghus@dios.se

LOKALER GÄVLE/DALA**Diösfastigheter AB**

Borganäsvägen 46
784 33 Borlänge
Tel 0243-24 60 80 Fax 0243-22 58 47
dala@dios.se

Diösfastigheter AB

Trotzgatan 31
791 72 Falun
Tel 023-132 26 Fax 023-198 70
falun@dios.se

Diösfastigheter AB

Kyrkogatan 22
Box 254, 792 24 Mora
Tel 0250-182 15 Fax 0250-175 84
dala@dios.se

Diösfastigheter AB

Norra Stapeltorgsgatan 6
803 20 Gävle
Tel 026-12 05 99 Fax 026-12 65 20
gavle@dios.se

SERVICEFÖRETAG**AB Adeförvaltning**

Portalgatan 2 B
Box 307, 751 05 Uppsala
Tel 018-18 41 00 Fax 018-66 01 70
epost@adeforvaltning.se
www.adeforvaltning.se

Dahlströms Fastighetsservice AB

Lefflersgatan 5
Box 880, 751 08 Uppsala
Tel 018-12 20 33 Fax 018-15 10 25
epost@dahlstroms-fs.se
www.dios.se

Nessim Fair Support AB

Cederbourgsgatan 8
Box 5157, 402 26 Göteborg
Tel 031-18 70 40 Fax 031-20 55 37
info@nessim.se
www.dios.se

Diös

KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarna i Anders Diös AB kallas härmed till ordinarie bolagsstämma torsdagen den 27 april 2000, klockan 17.00 i Atrium konferens, Dragarbrunnsgatan 46, Uppsala.

Anmälan och registrering

Aktieägare, som önskar delta i bolagsstämman, skall

dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast måndagen den 17 april 2000,

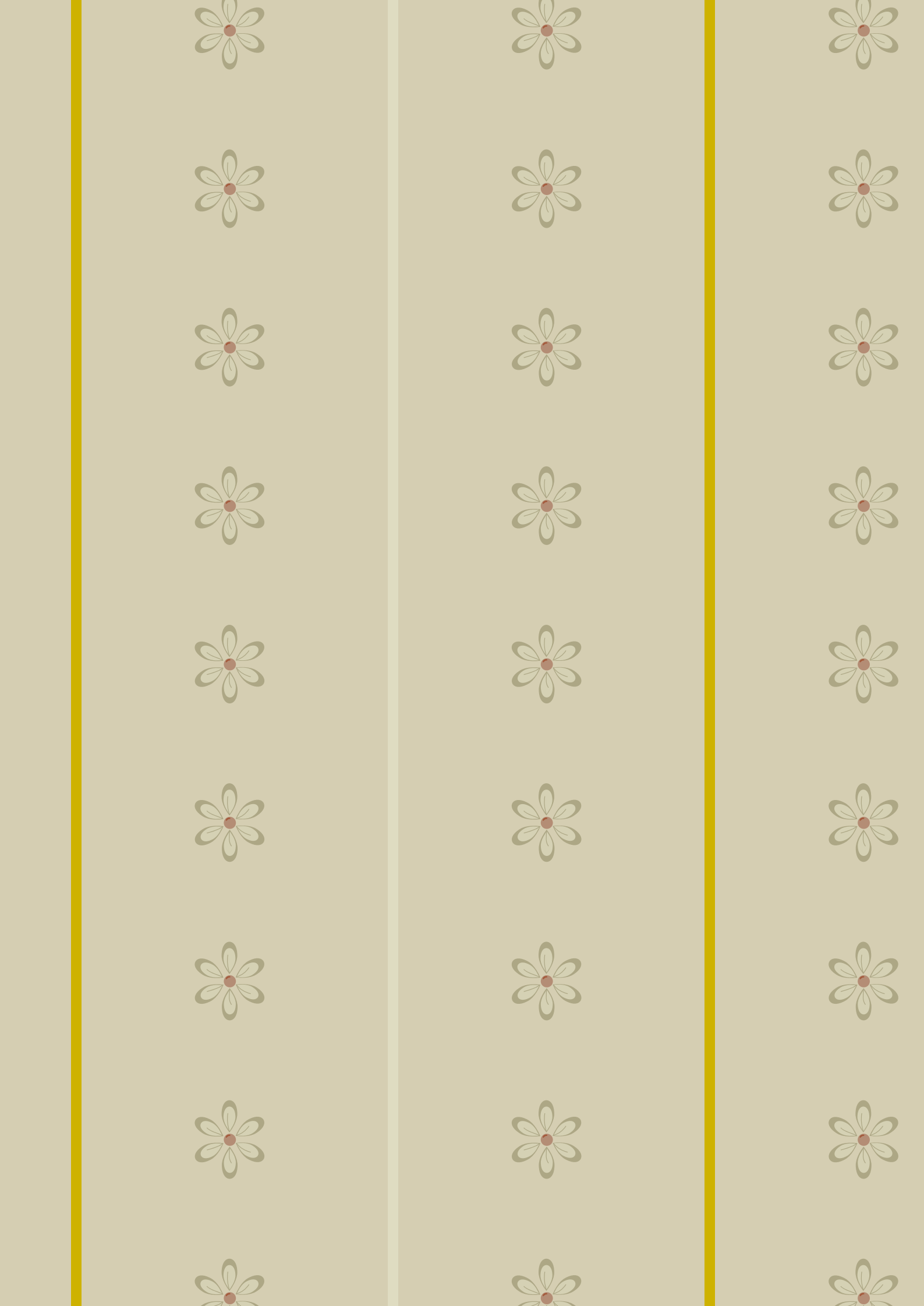
dels anmäla sig hos Bolaget senast kl. 16.00 onsdagen den 26 april 2000 per post under adress Anders Diös AB, Box 116, 751 04 Uppsala, per telefon 018-18 40 03, per fax 018-10 87 47 eller via e-post på adress info@dios.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer samt aktieinnehav.

Anders Diös AB (publ) bekräftar mottagandet av anmälan genom att skicka ett inträdeskort.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit registrera sina aktier genom bank- eller värdepappersinstitut (förvaltarregistrering), måste för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn hos VPC. Sådan registrering måste vara genomförd senast måndagen den 17 april 2000.





Kort om Diös

Affärsidé

Diös affärsidé är att aktivt och långsiktigt äga och med ett kundnära perspektiv förvalta attraktiva lokaler och bostäder med koncentration till regioncentra i Mellan-sverige.

Verksamhet och strategi

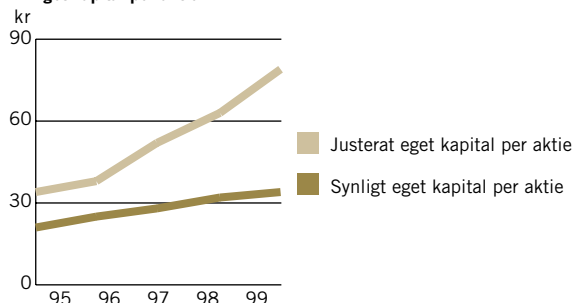
Fastighetsverksamheten bedrivs i fem enheter vars indelning är geografiskt och verksamhetsmässigt koncentrerad. Enheterna har olika förutsättningar avseende marknad, efterfrågan och utbud och arbetar utifrån egna strategier.

Koncernens långsiktiga strategi är att expandera, huvudsakligen avseende lokaler, i orter som har positiv befolknings- och näringslivsutveckling.

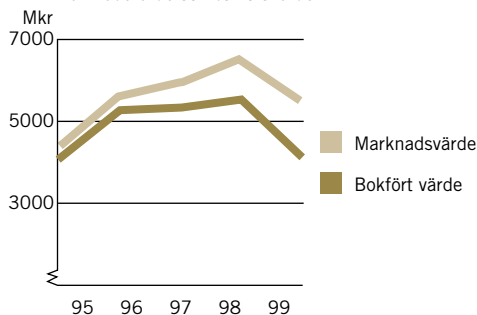
Koncernens fastighetsbestånd har en god standard, är väl positionerat inom respektive ort och visar över tiden en god värdeutveckling.

Utöver fastighetsverksamheten bedrivs fastighetsrelaterad tjänsteverksamhet, med god framtida tillväxtpotential, i tre helägda dotterbolag, Adeförvaltning, Dahlströms Fastighetsservice och Nessim Fair Support.

Eget kapital per aktie



Marknadsvärde och bokfört värde



Diös fastigheter presenteras mer ingående i broschyren Fastighetsbeståndet, som går att beställa via Diös hemsida, www.dios.se. På hemsidan uppdateras löpande uppgifter om bland annat aktieägare, aktiekurs samt fastighetsbestånd.



Anders Diös AB (publ)

PORTALGATAN 2B, BOX 116, SE-751 04 UPPSALA
Telefon 018-18 40 00 Telefax 018-10 87 47
E-post info@dios.se Hemsida www.dios.se
Org.nr. 556011-7698