

Diös

15

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2015







INNEHÅLL

ÅRSSTÄMMA 2016

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 26 april 2016 kl. 13.00 i anslutning till huvudkontoret, Fritzhemsgatan 1A, Frösön, Östersunds kommun. Vi bjuder på lunch från kl. 11.30 och registrering sker mellan kl. 12.15 och 12.45.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 20 april 2016.
- Anmäla sitt deltagande vid årsstämman senast den 20 april 2016 kl. 12.00.

Anmälan om deltagande kan göras per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per telefon 0770-33 22 00 eller via anmälningsformuläret på www.dios.se. Ange namn, person-/ organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav och eventuella biträden. För att få delta måste aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt omregistrera dem i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Detta i så god tid att omregistreringen är utförd tisdagen den 20 april 2016.

Ombud som deltar på stämman bör skicka in behörighetshandlingar i samband med anmälan. Dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år, ska visas upp. Om fullmakts-givaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan handling som utvisar firmatecknarens behörighet visas upp.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie. Avstämningsdag för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är fredagen den 28 april 2016. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning av Euroclear Sweden AB onsdagen den 3 maj 2016.

Valberedningens förslag:

- Valberedningens förslag är att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande samt att omvälja styrelseledamöterna Anders Bengtsson, Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Svante Paulsson.
- Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår omval av Deloitte med Lars Helgesson som ny huvudansvarig revisor.

INLEDNING

Årets resultat i korthet	5
Viktiga händelser per kvartal	6
Vd har ordet	8
Strategisk inriktning	10
Aktien och ägarna	12

HÅLLBAR UTVECKLING 15

Miljö och energi	16
Socialt ansvarstagande	18

KUNDER OCH MARKNADER 20

Kunder och kundstruktur	21
Marknadsledande i norr	22
Dalarna	24
Gävleborg	25
Västernorrland	26
Jämtland	27
Västerbotten	28
Norrbottnen	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 30

Förvaltningsberättelse	31
Fastighetsbestånd och driftöverskott	32
Transaktioner och fastighetsutveckling	34
Fastigheternas värdering	36
Skatt och underskottsavdrag	37
Krediter och säkerhet	38
Risker och riskhantering	40
Vinstdisposition och vinstutdelning	43

FINANSIELLA RAPPORTER 44

Resultaträkning koncernen	45
Balansräkning koncernen	46
Förändring av eget kapital koncernen	47
Kassaflödesanalys koncernen	47
Resultaträkning moderbolaget	48
Balansräkning moderbolaget	49
Förändring av eget kapital moderbolaget	50
Kassaflödesanalys moderbolaget	50
Noter	51
Årsredovisningens undertecknande	66
Revisionsberättelse	67

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 68

Rapport över bolagsstyrning	69
Styrelse	73
Koncernledning	74

FASTIGHETSFÖRTECKNING 75

Definitioner	93
Femårsöversikt	94



> Malin Runberg, uthyrare Diös, Östersund.



ÅRETS RESULTAT I KORTHET

➤ Intäkterna ökade till 1 315 mkr (1 312)

Hyresintäkterna uppgick till 1 295 mkr (1 291), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,2). Intäkterna består till 98 procent av hyresintäkter.

➤ Driftöverskottet uppgick till 776 mkr (762)

Driftöverskottet ökade främst till följd av lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och energieffektivisering.

➤ Förvaltningsresultatet ökade till 508 mkr (421)

Förvaltningsresultatet påverkades positivt av lägre räntekostnader och ett förbättrat driftöverskott och motsvarar 6,8 kr per aktie (5,6).

➤ Värdeförändringarna på fastigheter var 273 mkr (62)

De realiserade värdeförändringarna uppgick till 262 mkr (47) och de realiserade till 11 mkr (15). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 13 381 mkr (12 200).

➤ Värdeförändringar på derivat var 64 mkr (-91)

Samtliga värdeförändringar för derivaten är realiserade. Det ackumulerade värdet på derivaten uppgick till -134 mkr (-198).

➤ Årets resultat efter skatt uppgick till 542 mkr (302)

Resultatet motsvarar 7,1 kr per aktie (4,0) men belastas av en engångspost i form av aktuell skatt som uppgår till -137 mkr.

➤ Förbättrade finansiella nyckeltal

Soliditeten ökade till 27,4 procent (27,3), räntetäckningsgraden ökade till 3,4 gånger (2,5) medan belåningsgraden uppgick till 60,7 procent (62,9).

➤ Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie (2,85)

Den föreslagna utdelningen motsvarar 54 procent (50) av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2015	2014	2013	2012	2011 ³
Intäkter, mkr	1 315	1 312	1 307	1 331	601
Driftöverskott, mkr	776	762	738	766	327
Förvaltningsresultat, mkr	508	421	354	340	132
Årets resultat, mkr	542	302	321	432	177
Överskottsgrad, %	59,9	59,0	57,1	58,9	55,8
Avkastning på eget kapital, %	15,0	9,0	10,2	14,7	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	89,2	88,7	88,8	89,6
Soliditet, %	27,4	27,3	26,8	25,3	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9	64,8	66,4	69,2
Genomsnittlig ränta vid årets slut, % ¹	2,5	2,8	3,6	3,8	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,5	2,2	2,0	1,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,8	5,6	4,7	4,6	3,3
Resultat per aktie, kr	7,1	4,0	4,3	5,7	4,6
Utdelning per aktie, kr	2,85 ²	2,85	2,30	2,30	1,1
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	43,3	41,3	36,5
Börskurs per aktie, kr	61,3	57,8	45,6	35,0	28,5

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

² Styrelsens förslag.

³ Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Resultaträkningen för 2011 har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens omslutning innefattar förvärvet och påverkar därmed vissa nyckeltal.

VIKTIGA HÄNDELSE

PER KVARTAL

> Q1

Förbättrat förvaltningsresultat och lägre finansieringskostnader.

Två nya affärsområdeschefer anställs, Henrik Lundmark i Jämtland och Jessica Nyman i Dalarna.

Vi blir delägare i finansbolaget Nya SFF.

En bostadsfastighet i Gävle avyttras till en bostadsrättsförening.

Medarbetarnas roller förändras och förtydligas.

> Q3

Lägre belåningsgrad och högre överskottsgrad.

Tre fastigheter, bestående av i huvudsak turistlägenheter, avyttras i Åre.

Fortsatt koncentration av fastighetsportföljen då en fastighet i Lycksele avyttras.

Till följd av Kamrarrättens dom kostnadsförs en skattepost av engångskaraktär.

> Q2

23 procent bättre förvaltningsresultat jämfört med samma period föregående år.

Årsstämman fastslår en utdelning om 2,85 kr per aktie, vilket är en ökning med 24 procent.

Vi får utmärkelsen "Nordens Bästa Intranät".

Obligationsemission om 500 mkr via Nya SFF.

Tillväxtverket tecknar avtal om att hyra vårt huvudkontor i Östersund. Ombyggnation av vakanta fastigheten Kommunalmannen på Frösön för nytt huvudkontor påbörjas.

> Q4

Positiv resultateffekt av värdeförändringar i fastigheter.

Tre fastigheter i centrala Skellefteå förvärvas i syfte att komplettera befintligt bestånd.

Bytesaffär i Umeå och Östersund offentliggörs. Affären innebär att centralt belägna kommersiella fastigheter och bostäder förvärvas och bostadsfastigheter i externa lägen avyttras.

En industrifastighet i Ånge och en kommersiell fastighet i Timrå avyttras.

Sofie Stark anställs som affärsområdeschef i Västernorrland.

TIO FRAMGÅNGSRIKA ÅR

> 2005 Diös Fastigheter AB grundas. Initiativtagare är entreprenören och fastighetsnestorn Erik Paulsson. Tillsammans med bland andra Humlegården, Klövern, Catella Fonder och LRF förvärvar bolaget 36 fastigheter i Dalarna och Gävleborg från AP Fastigheter. Affärsstrategin är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Christer Sundin tillträder som vd.

> 2006 Introduktion på Stockholmsbörsens lista Small Cap. AB Persson Invest investerar i bolaget och blir största ägare.

> 2007 Förvärv av 76 fastigheter i bland annat Gävle och Sundsvall. Vi tillträder som storägare i bolaget Åre Centrum AB och blir därigenom ägare av åtta fastigheter i Åre.

> 2008–2009 Finanskris i Sverige och fokus på organisk tillväxt.

> 2010 Förvärv av 32 fastigheter i Falun, Borlänge och Söderhamn. Bengtssons Tidnings AB blir storägare i Diös. Stark aktieutveckling och en balansräkning som ökar med 33 procent.



➤ Hyresgästen Klättermusen i Åre. Gonz Ferrero, vd Klättermusen, och Ulrika Ritzén Kristensson, förvaltare Diös.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-09-30	2014-06-30	2014-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	334	324	330	328	329	324	331	328
Driftöverskott, mkr	195	201	207	174	184	201	198	178
Förvaltningsresultat, mkr	125	129	153	101	97	117	114	93
Periodens resultat, mkr	249	-10	228	75	126	92	41	44
Överskottsgrad, %	59,3	62,8	63,9	53,6	57,2	62,8	60,6	55,4
Avkastning på eget kapital, %	6,6	-0,4	6,7	2,2	3,9	2,6	1,3	1,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	88,1	88,3	88,6	89,0	88,8	89,6	89,3
Soliditet, %	27,4	27,1	27,3	27,4	27,3	26,6	26,6	27,0
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	60,5	61,2	62,3	62,9	63,2	63,9	64,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	2,5	2,5	2,5	2,5	2,8	3,4	3,6	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	4,1	2,7	2,4	2,7	2,6	2,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,7	1,7	2,0	1,4	1,3	1,6	1,5	1,3
Resultat per aktie, kr	3,2	-0,2	3,1	1,0	1,7	1,1	0,5	0,6
Eget kapital per aktie, kr	49,4	46,1	46,3	46,0	45,0	43,4	42,1	43,9
Börskurs per aktie, kr	61,3	55,5	53,3	68,5	57,8	53,3	58,5	53,8

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

➤ **2012-2013** Vi introduceras på Stockholmsbörsens lista Mid Cap. Fokus på konsolidering och koncentring av fastighetsportföljen till tillväxtorter i norra Sverige. 22 fastigheter avyttras. Fortsatt stark aktieutveckling.

➤ **2011** Vi blir norra Sveriges största privata fastighetsbolag. Detta genom ett förvärv av det konkurrerande fastighetsbolaget Norrvidden AB. Förvärvet omfattar 243 fastigheter. Vårt marknadsvärde mer än fördubblas, från drygt 5 mdkr till närmare 12 mdkr.

➤ **2014** Vd Christer Sundin går i pension och nuvarande vd, Knut Rost, tillträder. Fokus på organisk tillväxt och fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet.

➤ **2015** Förvärv av fem fastigheter i Skellefteå samt fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet. Antalet aktieägare ökar med 53 procent jämfört med föregående år och uppgår nu till 10 329 stycken.



KNUT ROST, VD

VI FORTSÄTTER SKAPA MÖJLIGHETER

För tio år sedan startade Diös resan för att bli den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad. Med det starkaste förvaltningsresultatet någonsin kan jag stolt konstatera att framgångsresan fortsätter.

KONCENTRERAD MARKNAD

Transaktionsvolymen på norra Sveriges fastighetsmarknad fortsatte att öka även i år. Den positiva trenden är både en utmaning och en möjlighet. Ju hetare marknad, desto fler aktörer och därmed större krav på oss att överträffa våra kunders, medarbetares och ägares behov och krav.

För att bli riktigt bra krävs det fokus. Vi har därför fortsatt på vår inslagna strategi som går ut på att koncentrera vårt fastighetsbestånd till norra Sveriges tillväxtorter. Våra hyresgästers framgång är vår framgång och genom värdeskapande fastighetsförvaltning skapar vi förutsättningar för ökad lönsamhet.

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Rätt kompetens och lokal närvaro på våra prioriterade orter är vårt signum. Det ska vara enkelt att vara hyresgäst, att samarbeta och att göra affärer med oss. För att möta våra hyresgästers krav har vi de senaste åren tagit krafttag för att förbättra vår tillgänglighet och dialog. Nöjda hyresgäster är vår främsta drivkraft och vi jobbar ständigt med att skapa de bästa förutsättningarna för deras verksamheter. Att vårt fokus på effektiv och värdeskapande förvaltning ger resultat visar sig bland annat i en förbättrad överskottsgrad.

Årets starka nettouthyrning om 48 miljoner kronor är ytterligare ett kvitto på att våra ansträngningar ger resultat och kommer att leda till en förbättrad uthyrningsgrad och högre lönsamhet.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling har blivit en mer central del i vår verksamhet. Det syns i både antal projekt och investerat belopp. Projektinvesteringarna ökade i år med 18 procent. Två framgångsrika exempel är utvecklingen av Humlan 6 i Luleå och Norrbacka 12 i Sundsvall (se sid. 34) som båda har lett till väsentligt högre intäkter och därmed högre avkastning. Kommande år kommer vi att öka investeringarna ytterligare och i högre grad utnyttja byggrätter. Allt för att skapa nya möjligheter för befintliga och nya hyresgäster. Vi kommer även att fortsätta vårt arbete för att optimera fastigheternas energiförsörjning och minska vår verksamhets klimatavtryck. Övergången till enbart förnybara energikällor under året ledde till att vi minskade koldioxidutsläppen med 85 procent.

ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Förvaltningsresultatet om 508 miljoner kronor är det starkaste i Diös historia. Förklaringen är framför allt ett förbättrat finansnetto, lägre förvaltningskostnader och minskad energiförbrukning. Vi arbetar löpande med att stärka aktiemarknadens intresse för vår marknad och vår diversifierade fastighetsportfölj, vårt stabila kassaflöde och vår högt direktavkastande aktie. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kronor per aktie vilket motsvarar 54 procent av utdelningsbart resultat. På grund av en skattemässig engångspost om 137 miljoner kronor ligger förslaget på samma nivå som förra året, trots årets starka

resultat om 7,09 kronor per aktie. Ambitionen framåt är att utdelningen till våra ägare inte ska vara lägre än föregående år.

VI HÖJER RIBBAN

Framtidsutsikterna för Diös ser ljusa ut. Fastighetsmarknaden i norra Sverige har haft ett starkt år med rekordvolymen när det gäller transaktioner och stigande fastighetsvärden. Högre priser kan dock innebära ett minskat antal transaktioner under kommande år. Vi kan då växa organiskt genom att nyttja våra byggrätter och utveckla befintligt fastighetsbestånd.

Som ett led i att tydliggöra vårt erbjudande och stärka bilden av oss som enkla, aktiva och nära, kommer vi att genomföra stora satsningar inom ramen för vår utbildningsplattform Diös Academy under 2016. Alla medarbetare kommer att ta en aktiv roll i formandet av det bolag som senast 2020 ska leverera en uthyrningsgrad om 94 procent och en överskottsgrad om 65 procent.

Jag är övertygad om att vi kan stärka vår position ytterligare, bland annat genom att aktivt bidra till stadsutvecklingen. Vi tror på våra prioriterade orter och på inslagen strategi. Jag ser fram emot att få fortsätta framgångsresan tillsammans med våra kunder, medarbetare och ägare.

Ett stort tack till våra engagerade medarbetare för ett framgångsrikt 2015. Tack också alla hyresgäster och aktieägare för det förtroende ni ger oss.

Knut Rost, vd



STRATEGISK INRIKTNING

Vi är ett av norra Sveriges marknadsledande privata fastighetsbolag och är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Inriktningen är centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokal-typ och area. Verksamhetsstrategin är tillväxt genom ett diversifierat och koncentrerat fastighetsbestånd på orter i norra Sverige som uppfyller kriterierna: befolkningstillväxt, stabil infrastruktur, aktivt näringsliv, tydlig stadskärna, aktiv och välmående kommun samt ett etablerat universitet eller en etablerad högskola. Genom ett aktivt deltagande i lokala nätverk för tillväxtorienterade frågor anpassar vi vår verksamhet i syfte att bidra till hållbar stadsutveckling.

> AFFÄRSIDÉ

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

> KUNDVÄRDE

Vårt kundlöfte utgår från att allt är möjligt. Närhet, genom lokal närvaro och specialistkompetens på alla verksamhetsorter, skapar förutsättningar för en aktiv dialog med våra intressenter. Kundmötet ska präglas av enkelhet, liksom en öppen och ärlig dialog, med fokus på att skapa möjligheter för båda parter.

> AFFÄRSMODELL

Med värdeskapande förvaltning, aktiv fastighetsutveckling och transaktioner skapar vi ekonomisk tillväxt. Förutsättningen för en hållbar verksamhet är nöjda och engagerade medarbetare som kan möta hyresgästens behov och krav. En nöjd hyresgäst sprider vårt goda rykte vilket i sin tur ökar vår lönsamhet och aktiens värde.

> VISION

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





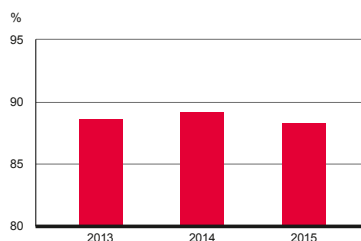
VERKSAMHETSMÅL

UTFALL 2013-2015

MÅL 2016

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,3 procent.

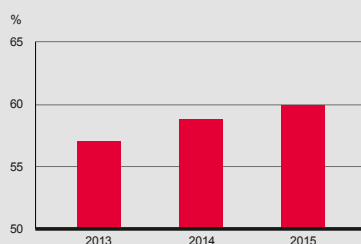


>90 PROCENT

Flera hyreskontrakt som tecknades under 2015 realiseras under första halvåret 2016. Tydligare och enklare kontaktvägar för att skapa nära och långsiktiga hyresgästrrelationer. Fortsatt utveckling av transaktionsverksamheten.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden uppgick till 59,9 procent.

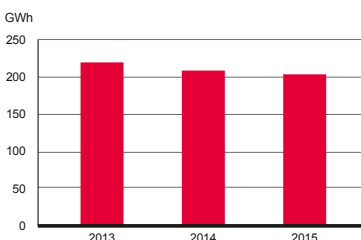


>60 procent

Fortsatt hög aktivitet i uthyrningsarbetet och i om-, till- och nybyggnation liksom i energibesparande åtgärder. Effektivare förvaltning genom lokal närvaro och ett mer koncentrerat fastighetsbestånd.

ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen minskade med 3,6 procent.

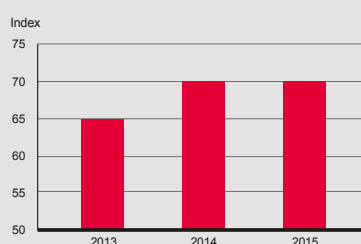


-3 procent

Fortsatt ökning av antalet initierade och avslutade energiprojekt. Uppkopplade styrsystem för att förbättra driftoptimeringsarbetet.

NÖJD-MEDARBETAR-INDEX

Årets NMI var 70.

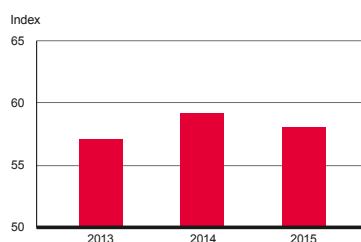


75

Större förståelse för var och ens roll i verksamhetens utveckling, genom individuella mål kopplade till verksamhetens mål samt tydligare ansvar och befogenheter. Företagsanpassade utbildningsinsatser via vår utbildningsplattform Diös Academy.

NÖJD-KUND-INDEX

Årets NKI var 58.



63

Genomförd organisationsförändring, med tydligare roller och kontaktvägar, lägger grunden för närmare, enklare och mer aktiva hyresgästrrelationer.

FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL	MÅL 2015	UTFALL 2015	MÅL 2016
Avkastning på eget kapital, %	6,20 ¹	15	~1
Utdelning av årets resultat ² , %	≥ 50	54	~50
Belåningsgrad, %	< 65	60,7	< 65
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	27,4	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	3,4	> 1,8

¹ Riskfri ränta + 6 %, motsvarande en femårig statsobligation.

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

AKTIEN OCH ÄGARNA

2016 firar vi tioårsjubileum som noterat bolag på Stockholmsbörsen där vi de senaste fem åren har haft en aktie som är en av branschens högst direktavkastande.

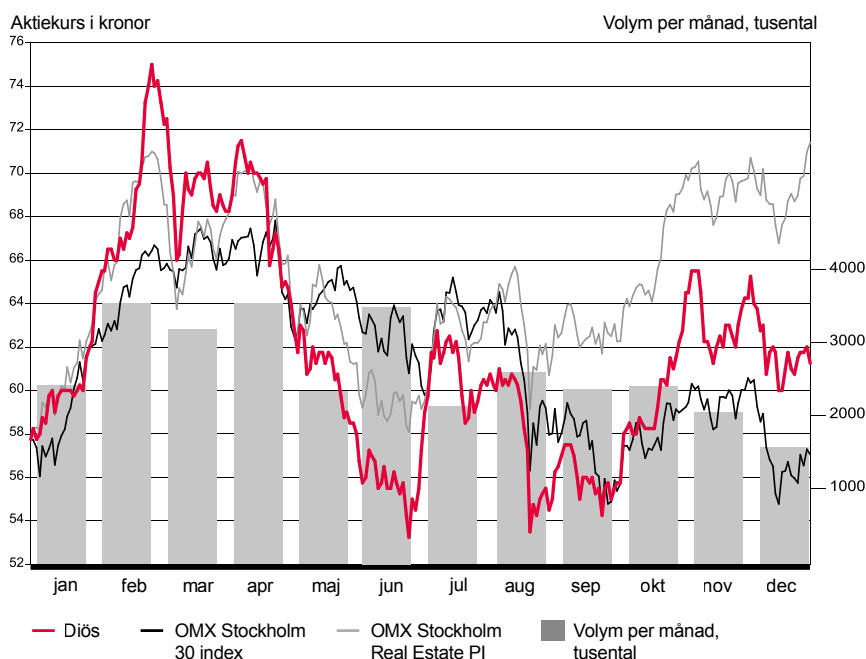
AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktien noterades 2006 på Stockholmsbörsens Small Cap-lista och finns sedan januari 2012 på Mid Cap-listan. Börsvärdet uppgick den 31 december till 4 577 mkr (4 316), vilket gör oss till det 14:e största fastighetsbolaget på Stockholmsbörsen. Aktiekapitalet, om 149 457 668 kronor, är oförändrat sedan årsskiftet 2011. Likaså antal aktier, som uppgår till 74 729 134. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor och berättigar till en röst i bolaget.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare, såväl svenskregistrerade som utlandsregistrerade, fortsatte under året att öka och uppgick vid utgången av 2015 till 10 329 stycken (6 759). Andelen utlandsregistrerade ägare uppgick till 17,9 procent (13,0). Bland de utlandsregistrerade går det inte att urskilja vilka som är direktägda respektive förvaltarregistrerade, förutom i de fall där aktieägaren har varit skyldig att flagga. Ingen ny flaggning av innehav, större än fem procent, gjordes under året varken från svenska eller utlandsregistrerade ägare. Den enskilt största aktieägaren vid årets slut var

DIÖS KURSUTVECKLING 2015



AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarerna svarade för 60,9 procent (63,6) av innehav och röster.

KURSUTVECKLING

Aktien steg med 6,1 procent (26,4) från 57,8 till 61,3 kronor per aktie. Högsta och lägsta noteringen var 75,3 respektive 52,8 kronor per aktie. Under samma period sjönk Nasdaq OMX Stockholm 30 med -1,2 procent (10,6). Stockholmsbörsens fastighetsindex,

uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, steg med 23,6 procent (35,3). Under 2015 har totalt 32 miljoner aktier (38) omsatts till ett värde av 1 996 mkr (2 009). Översatt till omsatta aktier per handelsdag motsvarar det 127 676 aktier (152 828).

FÖRESLAGEN UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret om 2,85 kronor per aktie (2,85). Det motsvarar en direktavkastning om 4,7



procent, räknat mot aktiekursen per den 31 december. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via aktieutdelning till aktieägarna. En utdelning om 2,85 kronor per aktie gör att totalt 213 mkr (213) delas ut till aktieägarna. Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 26 april 2016 och avstämningsdagen kommer att vara den 28 april. Utdelningen sker den 3 maj 2016.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen är utdelningen dividerat med aktiekursen. Totalavkastningen för verksamhetsåret uppgick till 12,1 procent (31,8), beräknat som kursutveckling plus direktavkastning enligt ovan.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Avkastningsmålet på eget kapital är riskfri ränta, motsvarande en femårig statsobligation, plus 6 procentenheter. Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,0 procent (9,0) och översteg därmed avkastningsmålet om 6,2 procent (6,9). Det egna kapitalet uppgick till 3 694 mkr (3 365) per den 31 december 2015 vilket ger 49,4 kronor (45,0) per aktie. Det genomsnittliga egna kapitalet uppgick till 3 530 mkr (3 300).

LÅNGSIKTIGT OCH AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

I syfte att ge ett långsiktigt rättvist värde av bolagets nettotillgångar, redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA¹ NAV². Nyckeltalet vänder sig främst mot långsiktiga ägare och justerar därför för värdeförändringar i resultaträkningen som kan anses vara av temporär karaktär, såsom verkligt värde av finansiella instrument och uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter. Därutöver justeras för minoritetens del av det egna kapitalet. EPRA NAV uppgick vid årsskiftet till 4 704 mkr (4 324) vilket ger 63,0 kronor per aktie (57,9). Det medför att

aktiekursen per den 31 december utgjorde 97 procent (100) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uppgick per den 31 december till 49,4 kr per aktie (45,0) och substanspremien uppgick därmed till 24 procent (28).

INTJÄNING

Resultatet per aktie uppgick till 7,1 kronor (4,0) medan den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie, uttryckt enligt EPRA EPS, uppgick till 5,7 kr (5,3). Den baseras på förvaltningsresultatet justerat för 22 procents bolagsskatt, minus minoritetens del av resultatet.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2015 beslutade att bolaget får köpa tillbaka egna aktier, motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under verksamhetsåret skedde inga återköp. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till återköp enligt tidigare villkor, till nästkommande årsstämma.

TRANSPARENS OCH TILLGÄNGLIGHET

Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. För både befintliga och potentiella aktieägare liksom för aktieanalytiker, är de kvartalsvisa ekonomiska rapporterna av stort intresse. Utöver dessa sker presentationer löpande på engelska och svenska för att tillgodose en allt bredare bas av intressenter. Antalet aktieanalytiker som följer oss uppgick till 4 (5). Mer finansiell information finns samlad på www.dios.se.

¹ EPRA = European Public Real Estate Association

² EPRA NAV = Långsiktigt substansvärde per aktie

TRE SKÄL TILL ATT INVESTERA I DIÖS

DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

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

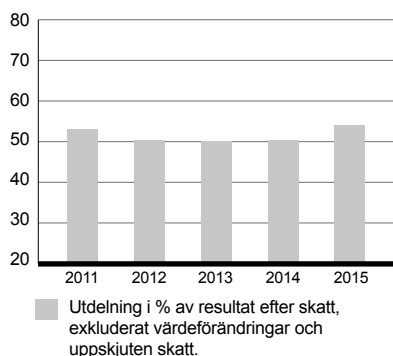
ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

➤ Utdelningspolicyn säger att cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, ska delas ut till aktieägarna. Sedan 2011 har direktavkastningen i snitt uppgått till 5 procent och är bland de högsta i branschen.

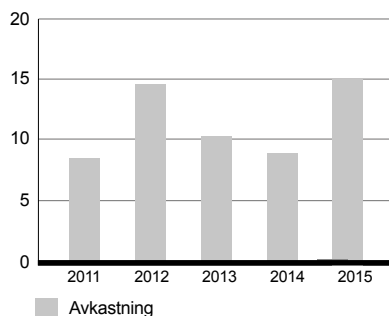
VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

➤ Sedan 2011 har kassaflödet per aktie ökat med 50 procent. En effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, fortsatt fastighetsutveckling och en hyresgästinriktad organisation lägger grunden för framtida tillväxt.

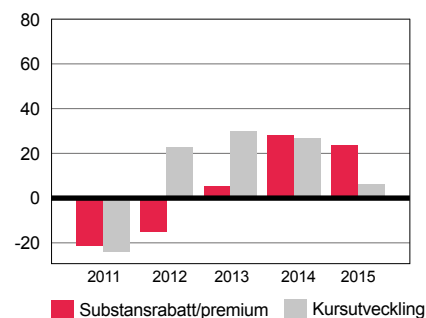
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AKTUELL SUBSTANSRABATT/
PREMIUM OCH KURSUTVECKLING, %



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4	0,0
Backahill Inter AB	7 830 754	10,5	0,0
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1	0,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 354 209	7,2	-2,4
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 411 008	3,2	0,1
SEB Investment Management	2 058 739	2,8	0,6
Fjärde AP-fonden	1 575 887	2,1	0,0
Handelsbankens Fonder	1 474 837	2,0	1,5
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 300 082	1,7	0,4
Summa största ägare	45 521 668	60,9	0,3
Övriga ägare	29 207 466	39,1	-0,3
TOTALT	74 729 134	100,0	0,0

DATA PER AKTIE

	2015	2014	2013	2012	2011
Börskurs 31 dec, kr	61,3	57,8	45,6	35,00	28,50
Börsvärde utestående aktier, mkr	4 577	4 316	3 408	2 616	2 130
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	43,3	41,3	36,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,8	5,6	4,7	4,6	3,3
Resultat per aktie, kr	7,1	4,0	4,3	5,7	4,6
Utdelning per aktie, kr ¹	2,85	2,85	2,30	2,30	1,10
Utdelning i procent av resultat per aktie ² , %	54	50	49	50	53
Direktavkastning aktie, %	4,7	4,9	5,0	6,6	3,9
Totalavkastning aktie, %	12,1	31,8	36,9	26,7	-19,5
EPRA EPS, kr	5,7	5,3	4,3	4,1	1,5
EPRA NAV per aktie, kr	63,0	57,9	54,2	52,7	47,4
Antal registrerade aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7
Antal utestående aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	74,7	74,7
Antal återköpta aktier, miljoner	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	74,7	39,8

¹ Styrelsens förslag.

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

SUBSTANSVÄRDE ENLIGT EPRA NAV

PER 2015-12-31	Mkr	Per aktie
Eget kapital	3 694	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-36	
<i>Återläggning</i>		
Verkligt värde av finansiella instrument	134	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	912	
EPRA NAV	4 704	63,0

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2015-12-31	Mkr	Per aktie
Förvaltningsresultat	508	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-64	
Minoritetens del av resultatet	-12	
EPRA EPS	432	5,7

RESTAURANT

CAFE

HÅLLBAR UTVECKLING

> Marcus Read, fastighetsskötare Diös, Åre.

MILJÖ OCH ENERGI



➤ Alderholmen 18:1 och Alderholmen 19:2, Gävle.

Driften av våra fastigheter står för en betydande miljöbelastning och kostnad. Att fokusera miljöarbetet på energibesparande åtgärder och att involvera hyresgästerna i arbetet är därför strategiskt viktigt. I början av året gick vi över till enbart förnybara energikällor och minskade därmed koldioxidutsläppen med cirka 85 procent.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

Att minska energianvändningen i våra fastigheter och att köpa el från förnyelsebara källor, är det mest effektiva vi kan göra för att långsiktigt påverka den miljöbelastning som vår

verksamhet orsakar. Energieffektiva lokaler är också något som hyresgästerna i allt högre grad efterfrågar. Så snart vi initierar ett energibesparingsprojekt i en fastighet, bjuder vi in hyresgästerna i planering, genomförande och utvärdering. Vi märker stor skillnad i besparing i de projekt där hyresgästerna har varit involverade redan från början.

ENERGIPROJEKT

Under året godkändes 30 energiprojekt. 14 projekt, som initierades och avslutades under 2014, följdes upp. Av samtliga avslutade projekt resulterade besparingen av el och värme i en kostnadsminskning om 1,4 mkr.

Exempel på ett projekt som initierades under året är installation av en bergvärmepump med en värmeeffekt på 240 kW i fastigheten Metropol i Sundsvall. Installationen innebär att vi kan utnyttja berghålen till

frikyla och att befintliga kylmaskiner kan tas ur drift och endast fungera som reservkapacitet. Totalt räknar vi med att spara cirka 890 MWh/år. Det motsvarar årsförbrukningen för 40 normalstora villor.

GEMENSAMT ANSVAR

Genom att erbjuda våra hyresgäster möjlighet att teckna ett Grönt Hyresavtal tydliggör vi hyresgästens och vårt gemensamma ansvar för att minska fastighetsdriftens miljöpåverkan. Avtalet är en branschgemensam standard som definierar parternas åtaganden.

Vattenförbrukning är ett annat prioriterat energieffektiviseringsområde. Syftet är att både minska vattenmängden och energiåtgången. När det gäller att minska vattenförbrukningen i våra bostäder installerar vi, när så är möjligt, mätare för att individuellt mäta och debitera den faktiska varmvattenförbrukningen.



Hyresgästen kan på så sätt bidra till minskad varmvattenanvändning och lägre hyreskostnader. Den totala vattenförbrukningen under året har minskat med 19 000 m³ vilket motsvarar 3 procent. För att få större fokus på minskad vattenförbrukning kommer vi att upprätta en handlingsplan för varje fastighet som systematiskt följs upp.

FÖRSÖK MED NYA ENERGIKÄLLOR

Vårt årliga mål, när det gäller koldioxidutsläpp från fastighetsdriften, är att minska utsläppen med 2 procent avseende värme och el. I början av året gick vi över till enbart förnybara energikällor och minskade därmed koldioxidutsläppen med cirka 85 procent.

De senaste årens prisminskning på solceller gör att intresset för solcellsystem på våra fastigheter ökar. Under 2016 kommer vi att genomföra ett pilotprojekt. Syftet är att utvärdera hur mycket el en anläggning kommer att producera och hur stor del av produktionen som vi kan använda i den egna fastigheten. För att få ett så representativt resultat som möjligt kommer vi att välja en fastighet med liknande förutsättningar, utifrån geometri, läge, verksamhet och energisystemlösning, som flera andra fastigheter.

CERTIFIERING

Genom att klassificera våra byggnader enligt miljöcertifieringssystemet GreenBuilding, underlättar vi uppföljningen av våra åtgärder

och resultat när det gäller att effektivisera energianvändningen. För att sätta fokus på arbetet inledde vi ett utbildningsprogram för att öka medarbetarnas kunskap om processen. Vi satte också ett mål om att certifiera tio fastigheter under 2015. På grund av att vi missbedömde Sweden Green Building Councils långa handläggningstider lyckades vi inte få igenom någon certifiering. Vi står dock väl rustade att öka takten i vårt fortsatta arbetet.

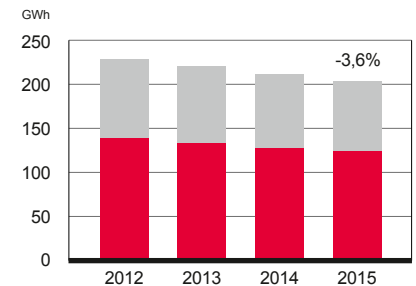
RESURSEFFEKTIVA BYGG- OCH UTVECKLINGSprojekt

Genom att klassificera våra nybyggnadsprojekt enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad bidrar vi till en så snål energianvändning och vattenförbrukning som möjligt. Vi förbättrar dessutom inomhusmiljön och minskar avfallshanteringens påverkan på klimatet. Nya Centralpalatset i Östersund, som invigdes under året, är ett exempel på en nybyggnation där energi, inneklimat och material har styrt arkitekturen och uppförandet.

MÅLUPPFYLLELSE

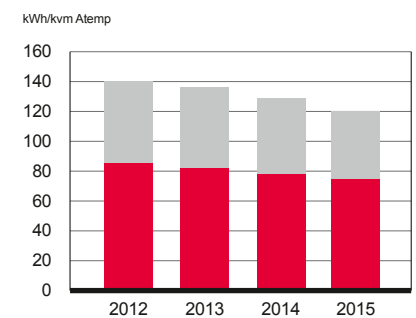
Den totala energiminskningen på el och värme var 3,6 procent, varav elbesparingen stod för 6 procent och värmebesparingen för 2 procent. Vi uppnådde därmed inte målet om en minskning med 5 procent för 2015. Målet för 2016 är en totalminskning på el och värme med 3 procent och uppkopplade styrsystem för att förbättra driftoptimeringsarbetet.

EL OCH VÄRME¹

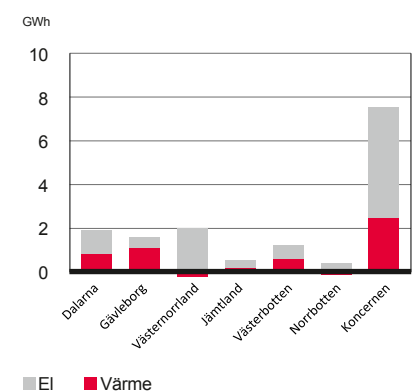


¹ Normalårskorrigerad.

EL OCH VÄRME PER KVADRATMETER

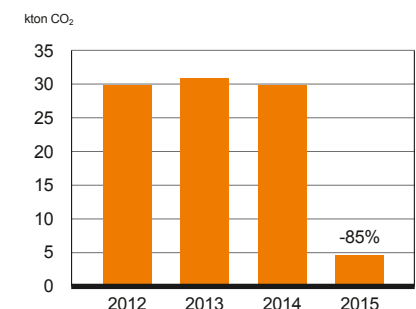


ENERGIBESPARING



■ El ■ Värme

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP



ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

Hela bolaget	Enhet	2015	2014
Värme ¹	kWh/kvm	78	79
El ²	kWh/kvm	48	51
Fjärrkyla ³	kWh/kvm	0,7	0,7
Koldioxid ⁴	g CO ₂ /kWh	25	139
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,4

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

³ Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

⁴ Koldioxid från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Areal avser uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmad area. Skellefteåförvärvet är exkluderat.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Att identifiera aktiviteter som bidrar till en hållbar framtid och utveckla metoder för att följa upp våra ansträngningars effektivitet är en stark drivkraft i hela verksamheten.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Avgörande för en stads attraktionskraft är aktörernas förmåga att enas kring en gemensam vision om ett varierat stadsrum som är levande och tillgängligt för alla dygnet runt. Tillsammans med etablerade aktörer på orten deltar vi aktivt i planerna för att öka stadens attraktionskraft. Hur vi planerar, förvaltar och utvecklar vårt bestånd påverkar folkrörelsens utvecklingsmöjligheter. Våra fastigheter utgör på så sätt viktiga pusselbitar i den totala stadsbilden på de orter där vi verkar. Därför utformar vi våra långsiktiga investeringsplaner utifrån den övergripande stadsplanen.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Engagerade, ansvarstagande och lojala medarbetare är en förutsättning för att vi ska uppnå visionen om att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad. Att attrahera och behålla rätt kompetens är därför ett prioriterat hållbarhetsområde. Vi har, per den 31 december 2015, 150 (149) medarbetare anställda, varav 60 (54) kvinnor. Medelåldern är 44 år (43,5). Merparten av de anställda, 105 personer (104), arbetar inom affärsområdena, varav 48 personer (53) med

den fysiska fastighetsförvaltningen i roller som drifttekniker och fastighetsskötare.

FOKUSERAD ORGANISATION

Under inledningen av året genomfördes en organisationsförändring som innebar att nya roller inrättades. Det primära syftet var att fokusera våra ansträngningar för att öka kundnöjdheten och uthyrningsarbetet. I samband med förändringen fick 25 medarbetare nya roller. Utöver organisationsförändringen har 7 (8) medarbetare gjort en intern förflyttning. Att uppmuntra till det är en prioriterad åtgärd för att utveckla och behålla befintliga medarbetare. Alla lediga tjänster internannonseras innan de externannonseras. 2015 hade vi en personalomsättning på 9 (6) procent. 3 (8) personer gick i pension och 16 (11) personer lämnade bolaget.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Fungerande ledarskap och medarbetarskap är en förutsättning för att vi ska kunna hålla hög kvalitet och samtidigt kunna ställa om organisationen för nya behov. Ett sätt att systematiskt arbeta för hållbar kompetensförsörjning är vår interna utbildningsplattform, Diös Academy, som vi startade under året. Syftet är att öka kompetensen i bolaget, genom att snabbt kunna anordna företagsanpassade utbildningar utifrån specifika behov. Under året genomförde vi dels ett ledarskapsutvecklingsprogram för samtliga chefer och nyckelpersoner, dels en säljutbildning. Diös Academy är en viktig del i att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare.

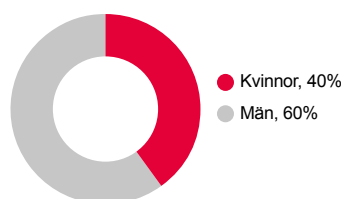
REKRYTERING

Fastighetsbranschens utbildningsnämnd bedömer att fastighetsbranschen kommer att behöva 10 000 nya medarbetare fram till 2021. Anledningen är stora pensionsavgångar, ökade behov genom nyetableringar samt nya kompetenser för att möta teknikutvecklingen. Efterfrågan på fastighetstekniker och fastighetsingenjörer kommer att vara särskilt stor på vår marknad. För att möta utmaningarna besöker vi universitet och högskolor för att berätta om vår verksamhet och möjligheterna att genomföra sitt examensarbete eller sin praktikperiod hos oss. Under året genomförde vi två rekryteringsevenemang riktade till studenter. Inom ramen för Business Academy Östersund, som är ett samverkansprojekt med Mittuniversitetet, hade vi två praktikanter. I samarbete med fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, anställde vi dessutom vår första studentmedarbetare. Ytterligare ett sätt att rekrytera rätt kompetens är vårt samarbete med Arbetsförmedlingen, där vi erbjuder personer med behov av arbetsträning möjlighet att komma tillbaka till arbetslivet.

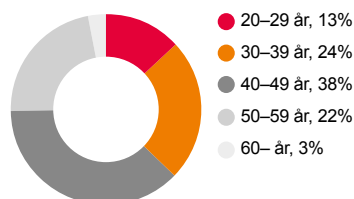
MÅNGFALD

För att vi ska ha kompetens att förstå och anpassa vårt erbjudande efter olika människors skilda behov, måste vi attrahera medarbetare med olika bakgrund. Fastighetsbranschen är fortsatt homogen, vilket ställer höga krav på oss att hitta innovativa rekryteringsvägar. Under året har vi fokuserat på åtgärder för att få fler kvinnor att söka

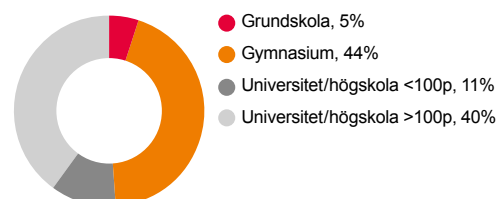
KÖNSFÖRDELNING



ÅLDERSFÖRDELNING



UTBILDNINGSNIVÅ





högre befattningar. Vi kommer under 2016 att fortsätta verka för praktikplatser genom samverkan med utbildningsanordnare på våra affärsområden.

En viktig åtgärd för att få medarbetare att trivas, känna trygghet och tillhörighet är att systematiskt följa upp att ingen upplever någon form av diskriminering, trakasserier eller kränkande behandling på grund av könsidentitet, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, trosuppfattning, ålder eller funktionshinder. Uppföljningen sker via medarbetarenkäter och årliga utvecklingssamtal.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Medarbetarnas välbefinnande är en förutsättning för att vi ska kunna erbjuda den kundnytta och service som vi eftersträvar. I årliga utvecklingssamtal följer vi systematiskt upp medarbetarens självupplevda hälsa och diskuterar möjligheterna att underlätta balansen mellan arbete och privatliv, liksom utnyttjandet av vårt friskvårdsbidrag. Under året startade medarbetarna idrottsföreningen Diös IF. Genom ett väl fungerande samarbete med företagshälsovården underlättar vi möjligheten att tidigt sätta in åtgärder för att undvika sjukfrånvaro. Alla anställda erbjuds också en privat sjukvårdsförsäkring för att kunna få snabb vård vid skada och sjukdom. 2015 uppgick sjukfrånvaron till 2,8 (2,2) procent, varav långtidssjukfrånvaron var 0,5 (0,6) procent. Sjukfrånvaron för kvinnor var 4,5 (3,9) procent och för männen 1,8 (1,3) procent.

Vår bolagsövergripande arbetsgrupp, med representanter från samtliga affärsområden

och yrkesroller, träffas regelbundet. Gruppen diskuterar, planerar och följer upp väsentliga arbetsmiljöfrågor. 2015 fokuserade gruppen särskilt på fastighetsskötarens och driftteknikernas arbetsmiljö i syfte att kartlägga potentiella skaderisker. Under året inrapporterades två arbetsplatsolyckor och inga tillbud.

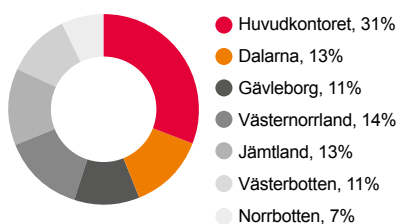
ALLAS ANSVAR

För att integrera vårt sociala ansvarstagande i företagskulturen, inledde vi under året ett omfattande varumärkesarbete. Initialt gavs alla medarbetare möjlighet att förmedla sin uppfattning om nuvarande företagskultur. Resultatet presenterades i samband med årets kick-off med fortsatta diskussioner om vägen mot en önskad företagskultur. Under 2016 kommer det värdegrundsbete, som utgör grunden för vår företagskultur, att få stort fokus. Implementering och utbildning kommer att ske inom ramen för Diös Academy. Att bidra till en mer jämställd bransch är en naturlig del i vårt värderingsarbete.

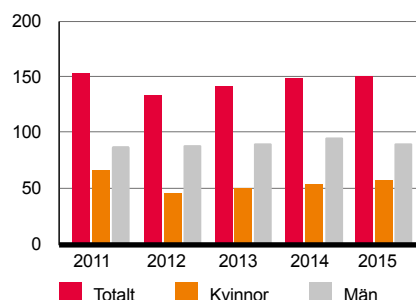


> Hyresgästen Skhoop i Åre. Sissi Kewenter och Malin Fältskär Schillgard, Skhoop, med Ulrika Ritzén Kristensson, förvaltare Diös.

GEOGRAFISK FÖRDELNING



ANTAL ANSTÄLLDA





KUNDER OCH MARKNADER



KUNDER OCH KUNDSTRUKTUR

lokal närvaro på de orter där vi har vårt fastighetsbestånd är en förutsättning för att vi ska kunna leverera kundnytta och hög servicenivå.

Medarbetarna på våra sex affärsområden är experter när det gäller rådande marknadsförutsättningar per ort. Det är något som värderas högt av såväl befintliga som potentiella hyresgäster.

HYRESGÄSTEN I CENTRUM

Vi vill lära känna våra kunder och vi vill att de ska lära känna oss. Ett sätt att kartlägga hyresgästernas behov och förväntningar är att årligen erbjuda möjligheten att delta i vår kundundersökning, NKL. Vårt långsiktiga mål är ett NKL om 75. Årets resultat, 58 (59), är långt ifrån tillfredsställande. Tillbakagången är sannolikt ett resultat av den omfattande organisationsförändring som genomfördes under året, då tid och energi lades på interna processer. Resultatet vittnar dock om att vi höjer vårt resultat på flera av de områden där hyresgästerna förra året efterfrågade förbättringar, exempelvis tydliga och enkla kontaktvägar.

BRETT ERBJUDANDE

På samtliga prioriterade verksamhetsorter är vi en av de största privata fastighetsägarna med ett brett utbud. Det ger oss möjlighet att erbjuda flexibla hyresgästlösningar som följer hyresgästens förändrade behov. Norra Sverige är en attraktiv marknad och flera av våra hyresgäster är etablerade på flera av våra orter. Här har vi en unik möjlighet att bidra till såväl hyresgästernas som orternas utveckling.

SERVICE I ALLA LED

Hyresgästens upplevelse av det vi levererar är kvittot på om vi har lyckats eller inte. För att underlätta dialogen med hyresgästen, har vi valt att ha lokal närvaro på våra prioriterade orter. 2015 har vi tydliggjort kontaktvägarna

mellan hyresgästerna och våra medarbetare. Medarbetarnas roller, ansvar och befogenheter har också tydliggjorts. I syfte att underlätta kommunikationsvägarna och uppföljningen av vår dialog med hyresgästerna, påbörjade vi under året införandet av ett nytt kundrelationssystem och en genomgång av uppföljningsrutinerna. I takt med hyresgästernas efterfrågan på ökad tillgänglighet, utökar vi ständigt vårt utbud av digitala tjänster. Målet är att erbjuda våra hyresgäster tidsberoende hjälp till självhjälp i så hög utsträckning som möjligt.

HYRESGÄSTSTRUKTUR

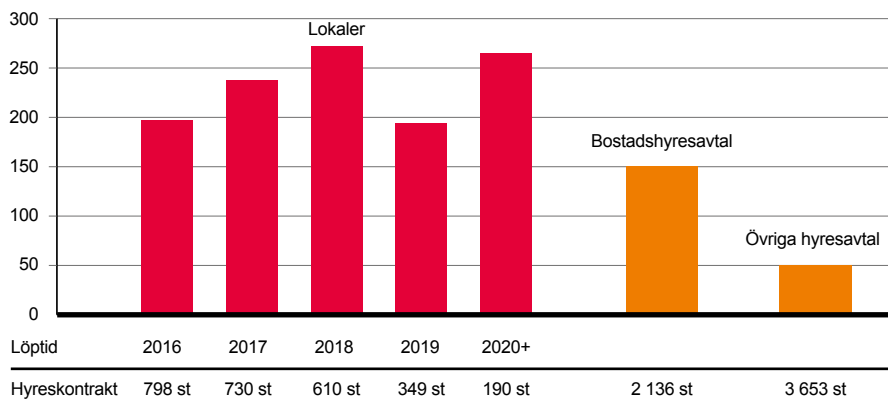
Våra tio största hyresgäster, utifrån hyresintäkter, svarade för 15,6 procent (16,0), motsvarande 210 mkr (206). Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 4,3 år (3,8). Den enskilt största hyresgästen var Trafikverket, som svarade för 3,6 procent (4,0) av det totala kontraktsvärdet. Kontrakt med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar utifrån konsumentprisindex. Avtal med kortare löptid än tre år uppräknas i normalfallet procentuellt.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal avtal	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 010	3,6	4,2
Östersunds kommun	120	30 216	2,2	4,1
Swedbank AB	9	21 196	1,6	2,2
Arbetsförmedlingen	27	20 498	1,5	2,4
Falu kommun	6	17 569	1,3	5,5
Ahléns	7	15 941	1,2	2,9
KappAhl	6	14 915	1,1	3,5
Hennes & Mauritz	10	14 740	1,1	2,0
Internationella Engelska Skolan	3	13 647	1,0	14,9
Polismyndigheten	14	12 888	1,0	3,4
Totalt största hyresgäster	215	209 620	15,6	4,3

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER OCH HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter, mkr



MARKNADSLEDANDE I NORR

Intresset för fastighetsinvesteringar i norra Sverige fortsatte att öka under året. Med bolagets långsiktiga portföljstrategi fortsätter vi att stärka vår marknadsposition.

Norra Sverige blir allt hetare. Under 2015 genomfördes 55 transaktioner i de fem nordligaste regionerna. Det motsvarar enligt Pangea Property Partners en transaktionsvolym på hela 18,5 miljarder kronor vilket är 90 procent högre än föregående år. Beräknat på rullande 12 månader var volymandelen per region störst i Västerbotten (40%), följt av Norrbotten (26%), Jämtland (19%), Gävleborg (11%) och Västernorrland (4%). Volymandelen per sektor, rullande 12 månader, var störst för bostäder (41%), handel (26%), kontor (15%), övrigt (10%) och samhällsfastigheter (8%).

➤ LARS-GÖRAN DAHL, FASTIGHETSCHEF

HUR HAR DIÖS PÅVERKATS AV UTVECKLINGEN?

➤ För oss har den heta marknaden inneburit både möjligheter och utmaningar. Konkurrensen hårdnar vilket gör att vi måste vässa vår kundservice och strategi hela tiden. Vi fortsätter att fokusera på aktiviteter som tar oss närmare vår långsiktiga portföljstrategi där vi koncentrerar beståndet geografiskt. Vi vill vara en närvarande fastighetsägare

med kompetens på våra lokala marknader. Med enstaka objekt på orter som inte uppfyller våra kriterier för tillväxtorter, kan vi inte vara en effektiv förvaltare. Under året har vi därför avyttrat fastigheter i Timrå, Lycksele, Järpen och Ånge.

➤ Med utgångspunkt från strategin har vi också stärkt närvaron på våra prioriterade orter. I oktober fördubblade vi fastighetsbeståndet i centrala Skellefteå genom att förvärva tre fastigheter om cirka 51 000 kvm. Säljare var Skellefteå kommun, Fastighets AB Polaris och Skellefteå Kraft. Vi offentliggjorde också en bytesaffär i Umeå och Östersund som innebär att vi förvärvar centralt belägna kommersiella fastigheter och bostäder och avyttrar bostadsfastigheter i externa lägen.

VILKA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER SER DU FRAMFÖR DIG?

➤ Vi vill ta ansvar och skapa värde genom utveckling av befintliga fastigheter. Konkret handlar det om att utnyttja mark som vi äger till lösningar som gynnar hyresgästerna och hela stadens utveckling. På flera av våra orter pågår det markinventeringar och vi för ständigt diskussioner med ortens aktörer för att inventera utvecklingsbehoven.

➤ Värdeutveckling handlar också om att utnyttja befintliga byggnader för ombyggnad och tillbyggnad. Allt i syfte att utveckla ett flexibelt bestånd som möter upp hyresgästernas behov och önskemål, både idag och imorgon. Ett konkret exempel på värdeutveckling är flytten av vårt huvudkontor som sker i februari 2016. Vi upplåter då nuvarande huvudkontor,

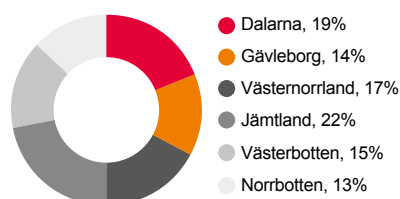
som renoverades till moderna och flexibla kontorsytor för några år sedan, till nya hyresgäster. I samband med det flyttar vi till lokaler som har stått vakanta under några år. De har rustats för att passa både vår verksamhet och framtida hyresgästernas behov av anpassningsbara kontorsytor.

➤ Vår kontorsfastighet vid Brofästet i Sundsvall är ytterligare ett exempel där vi inventerar möjligheterna att utveckla en redan attraktiv kontorsfastighet. I samarbete med HSB Mitt håller vi också på att planera för att lyfta området runt Selångersån. Ett outnyttjat markområde som definitivt kommer att skapa en mer attraktiv stadskärna. Med bästa läge i Luleå planerar vi för ett projekt där vi bygger bostäder på en befintlig kommersiell fastighet.

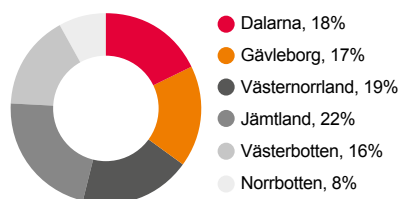
VAR BEFINNER SIG DIÖS OM FEM ÅR?

➤ Om fem år är vi marknadsledande på samtliga av våra prioriterade orter. Vi har utökat beståndet på de orter där det finns en långsiktig efterfrågan på lokaler, i huvudsak i centrala lägen. Utvecklingen av våra centrumgallerior har ytterligare bidragit till ökad centrumhandel. Vår fastighetsportfölj är fortsatt diversifierad med en god spridning av hyresgäster verksamma i många olika branscher och med en diversifierad kontraktstruktur. Vi har tagit ytterligare steg när det gäller energismarta lösningar för fastighetsdriften. Sist men inte minst har organisationsstrategin tagit oss till att vara den flexibla kvalitets- och serviceinriktade hyresgästmagnet vi vill vara.

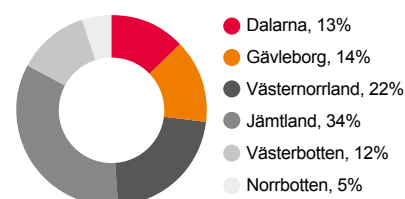
FASTIGHETSVÄRDE



UTHYRINGSBAR YTA



ANTAL FASTIGHETER





➤ Diös medarbetare Marie Karlstedt, ekonomiadministratör, Magnus Eriksson, fastighetsskötare, och Lars-Göran Dahl, fastighetschef, Östersund.



AFFÄRSOMRÅDE DALARNA

Med 19 procent av det totala fastighetsvärdet är affärsområde Dalarna bolagets näst största. Centralt belägna handels- och kontorsfastigheter dominerar beståndet.

Falun, Borlänge och Mora har sedan bolagsstarten 2005 varit betydande orter med hög direktavkastning. Falun och Borlänge utgör tillsammans länets primära tillväxtmotor med stor branschbredd. Här bor 36 procent av Dalarnas tätortsbefolkning och Högskolan i Dalarna har sina campusområden på de båda orterna.

Dalarna har en positiv befolkningsutveckling. Tillväxttaket, utifrån bruttoregionalprodukten, har ökat sedan 2005. Trots den låga andelen invånare med eftergymnasial utbildning ligger ungdoms- och långtidsarbetslösheten under riksgenomsnittet. Det förväntade tillträdet av ungdomar på arbetsmarknaden är klart lägre än de förväntade pensionsavgångarna, vilket är en stor framtida utmaning och möjlighet.

BORLÄNGE

Vi är den tredje största privata fastighetsägaren i handelsstaden Borlänge. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrum med i huvudsak handels- och kontorslokaler, men även bostäder. Staden har ett av landets starkaste handelsindex med fyra större sammanhängande handelsområden som är belägna inom en radie av 700 meter.

Infrastrukturen är väl utbyggd med länsflygplatsen Dala Airport, E16 och goda tågförbindelser. Både Trafikverket och Transportstyrelsen har sina huvudkontor i Borlänge, som är Sveriges ledande centrum inom transportteknikområdet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 14 fastigheter är 90,3 procent med ett hyresvärde för helåret om 101 mkr.

FALUN

Vi är den näst största privata fastighetsägaren i residentsstaden Falun. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrum med i huvudsak handels- och kontorslokaler.

Arbetsmarknaden är diversifierad med ett aktivt näringsliv och en hög andel offentliganställda. Arbetspendlingen från närliggande kommuner till Falun växer. Likaså arbetstillfällena inom turism- och kultursektorerna. Ett nytt kulturhus förväntas invigas under 2016.

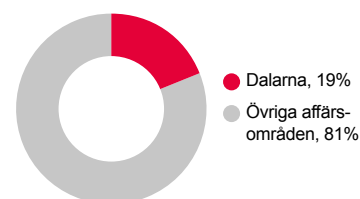
Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 16 fastigheter är 87,7 procent med ett hyresvärde för helåret om 140 mkr.

MORA

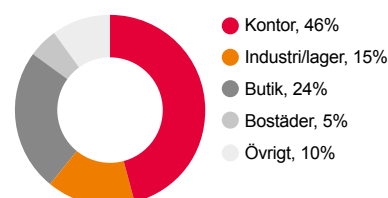
Vi är den näst största privata fastighetsägaren i Mora. Samtliga fastigheter i beståndet är koncentrerade till centrum och består i huvudsak av kontors- och handelslokaler samt bostäder. Mora har en levande stadskärna med ett brett utbud av butiker, restauranger och kaféer. Näringslivet präglas av tillverkande industri, turism och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 12 fastigheter är 94,6 procent med ett hyresvärde för helåret om 40 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



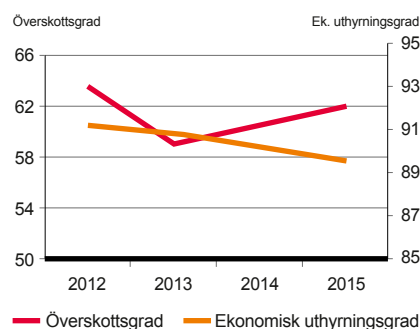
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I DALARNA

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 558
Driftöverskott, mkr	161

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

		Borlänge		Falun		Mora	
		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	950-1 100	6,5-7,5	900-1 400	6,5-7,0	750-1 000	7,5-9,0
	B-läge	650-900	7,0-8,0	750-1 100	6,5-7,0	600-850	8,0-10
Butik	A-läge	1 200-2 000	6,5-7,0	1 300-2 500	6,6-7,0	900-1 300	8,5-9,5
	B-läge	700-1 100	7,0-8,0	800-1 200	6,6-7,0	750-1 100	8,5-9,5
Lager/industri	A-läge	500-700	8,0-8,5	400-700	8,0-8,5	350-600	8,5-9
	B-läge	350-450	8,0-9,0	400-600	9,0-10	250-400	9,0-10

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



AFFÄRSOMRÅDE GÄVLEBORG

Med 14 procent av det totala fastighetsvärdet är affärsområde Gävleborg bolagets femte största. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av centralt belägna handels-, kontors- och industrilokaler.

Gävleborg har stora tillväxtpotentialer tack vare sitt strategiska läge som ort för genomresa mellan norra och södra Sverige. Regionen ingår tillsammans med regionerna Södermanland, Uppsala, Östergötland, Örebro och Västmanland i det regionala tillväxtprogrammet Östra Mellansverige, som strävar efter att stärka näringslivet i storregionen. Som regional partner till Business Sweden genomför Gävleborg en satsning inom ramen för Invest in Gävleborg för att locka till sig fler utländska etableringar. Satsningar görs även inom destinationsutveckling, digital tillgänglighet och internationell marknadsföring. Tillväxten i länet är framförallt koncentrerad till områdena runt Gävle och Sandviken, båda med en stark förankring i den råvarubaserade tillverkningsindustrin.

Länets befolkning bor i huvudsak längs de stora kommunikationsstråken, Ostkustbanan/E4, Norra Stambanan/riksväg 83 och Bergslagsbanan/E16. Befolkningstillväxten är stabil och ökande i huvudorten Gävle, dit inpendlingen från närliggande orter växer stadigt. Basindustrin är betydande för arbetsmarknaden. Högskolan i Gävle, profilerad mot byggd miljö och hälsofrämjande arbetsliv, tillhör ett av Sveriges ledande lärosäten när det gäller distansutbildning.

GÄVLE

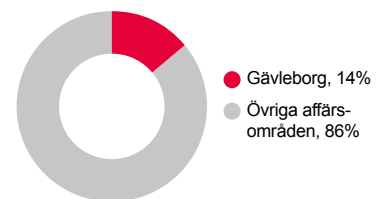
Vi är den största privata fastighetsägaren i residensstaden Gävle. Fastighetsbeståndet består av centralt belägna handels- och kontorslokaler men även industrilokaler. Det pågår flera byggprojekt i staden, bland annat Gävle Strand, som fullt utbyggt ska omfatta 1 200 bostäder. Länsförsäkringar har nyligen byggt sitt nya huvudkontor i centrum och vid södra infarten till Gävle ligger detaljplanen klar för att bygga Gävle View Business Center, som är ett 15 våningar högt kontorshus. I området ligger idag handelsområdena Hemsta, Kryddstigen, Fjällbacken och Hemlingby Köpstad samt Sörby Urfjäll industriområde. Kommunen håller på att skapa en ny stadsdel, Gävlehov, med nya arenor för fotboll, friidrott och tennis samt bostäder och en ny skola.

Tack vare sitt goda logistikläge, med bland annat Gävle Hamn, har staden haft en stark expansion av logistikföretag de senaste åren. Efterfrågan på lagerlokaler med bra logistiskt läge är stor. Möjligheterna till arbetspendling mellan Gävle och Stockholm/Uppsala är goda och förbättras ytterligare tack vare en dubbelspårutbyggnad på sträckan mellan Skutskär och Furuvik.

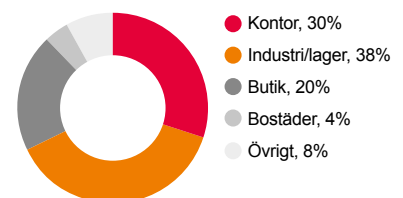
Liksom på alla våra verksamhetsorter, deltar vi aktivt i stadsutvecklingsarbetet. Tillsammans med 14 andra fastighetsägare, handelsaktörer och Gävle kommun, deltar vi i samverkansorganisationen Gävle Centrumsamverkan. Vi äger också den centrala gallerian Flanör.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 42 fastigheter är 88,3 procent med ett hyresvärde för helåret om 191 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



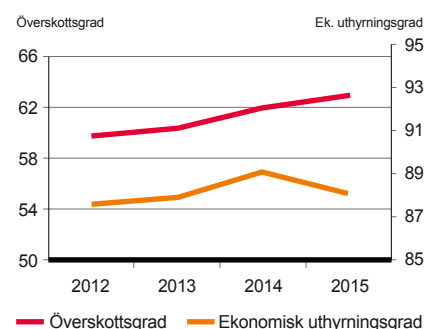
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I GÄVLEBORG

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde	1 883
Driftöverskott	120

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

		Hyra kr/kvm	Direkt- avkastning, %
Kontor	A-läge	1 000-1 500	6,3-6,5
	B-läge	650-750	7,0-8,0
Butik	A-läge	2 500-4 000	5,8-6,5
	B-läge	900-2 400	6,8-7,5
Lager/ industri	A-läge	500-700	8,0-9,0
	B-läge	400-600	8,0-10,0

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERNORRLAND

Med 17 procent av det totala fastighetsvärdet är affärsområde Västernorrland bolagets tredje största. Hälften av fastighetsbeståndet består av centralt belägna kontorsfastigheter.

Västernorrland är ett av Sveriges ledande industrilän inom bland annat skog, energi och verkstad. Länet har också en av landets högsta bruttoregionalprodukt och står för en betydande del av nettoexporten. Näringslivsstrukturen är diversifierad, med en bred mix inom bland annat cellulosa, fiberteknologi, digitala tjänster, bank och försäkring. Bortsett från storstadsregionerna står Sundsvall för de största klusterbildningarna inom IT, bank pension och försäkring.

Västernorrland, framförallt Sundsvall, tillhör norra Sveriges ledande arbetsmarknadsregion med många privata arbetsgivare. Flera statliga verk, som Bolagsverket, CSN och SPV, har etablerat sina huvudkontor i Sundsvall. Kommunikationerna till och från Västernorrland är goda, med Ostkustbanan från söder, Mittbanan från väster och Botniabanan från norr. Länet har också tre flygplatser: Sundsvall Timrå Airport, Höga Kusten Airport och Örnsköldsvik Airport. E4 passerar länet från söder och E14 från väster. Befolkningen i länet har ökat sedan 2013, framförallt i Sundsvall.

SUNDSVALL

Vi är den tredje största privata fastighetsägaren i Sundsvall. Fastighetsbeståndet består av centralt placerade kontorslokaler, men även av handels- och industrilokaler och bostäder. Vi äger bland annat den centrala gallerian, In:galleryn, i hjärtat av Stenstaden. Sundsvall

har haft en snabb tillväxt när det gäller såväl handelsytor som arbetstillfällen inom handel.

I stadens centrala delar har det under många år varit brist på bostäder i förhållande till befolkningsökningen. Flera spännande byggprojekt pågår för att binda ihop innerstaden med närområdena. Bland annat pågår en upprustning av Inre hamnen och Södra kajen. Här planerar kommunen att etablera bostäder, butiker, restauranger och kontor. Vid Norra Kajen pågår ett omfattande arbete för att göra om historisk industri- mark till en attraktiv del av innerstaden. Planen är att upprätta 2 500 bostadsrätter i flervåningshus liksom radhus, strandpromenad, båtplatser, kaféer och parkeringar. Den nya sträckningen av E4 och den nya bron har förbättrat platsens tillgänglighet betydligt. Längs Selångersån, som rinner genom Sundsvalls centrum, avslutas under våren 2016 ett omfattande projekt för att knyta samman centrum med vattnet och förädla parkstråken. Utökade och mer tillgängliga lek- och rekreationsområden med restauranger, fiskeplatser, grönområden och aktivetersytor bidrar till en mer attraktiv och tilltalande innerstad.

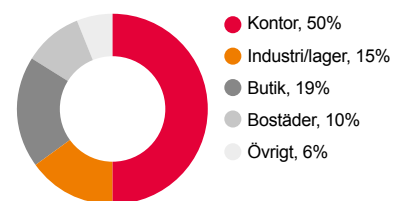
För att öka stadens dragningskraft och goda pendlingsmöjligheter, planerar kommunen för ett nytt centralt resecentrum. Syftet är att öka möjligheterna till byte mellan olika transportslag. Resecentret kommer att erbjuda tillgång till parkeringar, buss- och taxi- ytor liksom kopplingar för gång- cykel-, bil- och busstrafik. Det planeras stå klart 2020. Kommunen planerar även för en ombyggnation av busstationen Navet i innerstaden, där stadsbussarna utgår ifrån.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 44 fastigheter är 86,4 procent med ett hyresvärde för helåret om 229 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



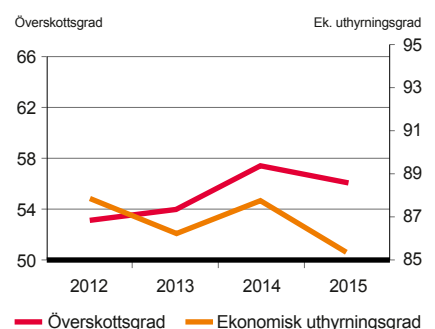
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERNORRLAND

Antal fastigheter	76
Antal tkvm	274
Fastighetsvärde	2 290
Driftöverskott	139

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

		Hyra kr/kvm	Direkt- avkastning, %
Kontor	A-läge	1 300-1 950	6,3-7,0
	B-läge	1 100-1 700	6,5-7,3
Butik	A-läge	1 300-3 500	5,8-6,8
	B-läge	900-1 600	6,3-8,0
Lager/ industri	A-läge	425-800	7,0-8,5
	B-läge	375-800	7,8-9,5

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.

AFFÄRSOMRÅDE JÄMTLAND

Vårt största affärsområde, Jämtland, står för 22 procent av det totala fastighetsvärdet. Majoriteten av fastigheterna finns i Östersund där vi är den största privata fastighetsägaren. Centralt belägna kontorsfastigheter, butiker och bostäder dominerar beståndet.

Residensstaden Östersund har sedan bolagsstarten varit säte för vår verksamhet. Tio mil väster om Östersund ligger Sveriges alpina centrum, Åre, som är vår andra verksamhetsort inom affärsområdet. Skog och jordbruk är betydande näringsgrenar för Jämtlands län, som även är rikt på sten och mineral. Tack vare produktion av vattenkraft, vindkraft och bioenergi från skog och jordbruk, liksom solenergi, är länet en viktig nettoexportör av energi från förnybara energikällor. Jämtland är en ledande destination inom naturbaserade upplevelser och har en stark ställning som ett av landets ledande inom turistfiske. Besöksnäringen är betydande, framförallt i fjällvärlden.

Jämtland har, tack vare ökat fokus på energieffektivisering, en betydande tillväxtpotential i produktionen av miljövänlig energi. Framförallt om utvecklingen kopplas till innovation och forskning. På Mittuniversitet, där Östersund utgör en av tre campusorter, bedrivs en skogsindustriell forskarskola, FORIC, i nära samarbete med den fiberbaserade industrin. En stor utmaning för länets tillväxt är den låga utbildningsnivån kombinerad med stora pensionsavgångar. Då fler yrken än tidigare kräver högre utbildning, är det avgörande att länet klarar av att kompetensmässigt matcha arbetsmarknadens behov.

Kommunikationsmöjligheterna är goda vad gäller såväl person- som godstrafik. I länet finns två flygplatser med reguljär trafik. E14, mellan Sundsvall och Trondheim, liksom

E45, mellan Göteborg och Karesuando, korsar länet i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning. Järnvägsförbindelser finns för både person- och godstrafik via Inlandsbanan och Mittbanan.

ÖSTERSUND

Vi är den största privata fastighetsägaren i Östersund. Fastighetsbeståndet är i huvudsak koncentrerat till centrum och domineras av kontorslokaler och butikslokaler, men även bostäder och industri. Befolkningsutvecklingen är positiv och kommunen har antagit ett tillväxtmål om 65 000 invånare 2025. Dagens invånarantal är 61 054.

Efterfrågan på bostäder i centrala lägen är mycket hög liksom betalningsviljan. Bostadsprojekt pågår bland annat vid Storsjö Strand, Stadsdel Norr och Remonthagen. 2019 står staden återigen värd för VM i skidskytte, vilket förväntas bidra till stadens utveckling. Etableringen av Statens servicecenter är betydande för arbetsmarknaden som under året har nyrekryterat och snart erbjuder 150 arbetsplatser.

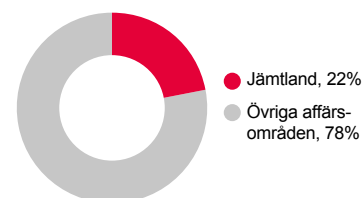
Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 88 fastigheter är 89,2 procent med ett hyresvärde för helåret om 282 mkr.

ÅRE

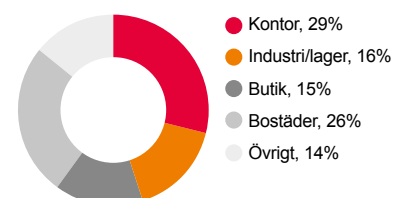
Åre är orten där visionen om Diös tog form i samband med att ett antal investerare träffades 2005. Vi äger fastigheter med kontors- och butikslokaler. Med Sveriges största skidområde är Åre ett av landets mest väletablerade turistmål och i de centrala lägena ligger pris- och hyresnivåerna i paritet med storstädernas. 2019 arrangeras alpina VM, vilket förväntas bidra positivt till den viktiga besöksnäringen. Orten har en positiv befolknings- och sysselsättningsutveckling och ett näringslivsklimat som präglas av drivkraft och lokal samverkan.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 28 fastigheter är 88,9 procent med ett hyresvärde för helåret om 38 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



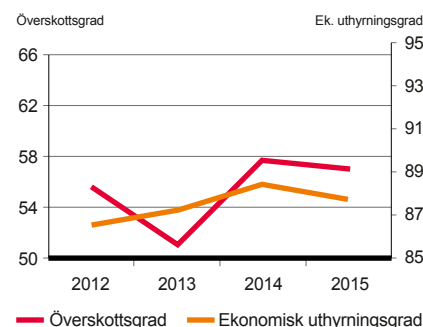
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I JÄMTLAND

Antal fastigheter	119
Antal tkvm	325
Fastighetsvärde	2 946
Driftöverskott	166

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

		Hyra kr/kvm	Direkt- avkastning, %
Kontor	A-läge	850-1 700	6,5-7,5
	B-läge	700-1 300	7,3-8,3
Butik	A-läge	1 200-2 500	6,3-7,3
	B-läge	900-1 600	6,8-8,0
Lager/ industri	A-läge	450-800	7,5-9,5
	B-läge	350-600	8,0-10,0

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERBOTTEN

Affärsområde Västerbotten är vårt fjärde största med 15 procent av det totala fastighetsvärdet. Fastighetsbeståndet är diversifierat och lokaliserat till Umeå och Skellefteå.

Västerbotten är affärsområdet med det mest diversifierade fastighetsbeståndet. Fastigheterna i centrala Umeå består i huvudsak av kontors- och butikslokaler samt bostäder, medan fastigheterna i stadens utkant domineras av industri- och lagerlokaler. I Skellefteå är beståndet varierat och koncentrerat till stadens centrala delar.

Västerbotten genomgår en tydlig urbanisering där 73 procent av länets befolkning bor i Umeå och Skellefteå kommuner. Befolkningstillväxten i orternas centrala delar är positiv, framförallt i Umeå som har ökat med omkring 30 procent sedan 1990. Förutsättningarna för en fortsatt stark tillväxt är goda tack vare bra kommunikationer, god tillgång till högre utbildning och forskning och en attraktiv livsmiljö. Industrisektorn, framförallt råvaruindustrin, bidrar starkt till tillväxten. Det gör även Umeå universitet, med campus i både Umeå och Skellefteå, som bedriver forskning i världsklass.

Västerbottens bruttoregionalprodukt, BRP, har ökat med mer än 60 procent sedan 2000. Drygt 85 procent av länets sysselsatta finns i Umeå och Skellefteå där cirka 90 procent av BRP produceras och där merparten av investeringarna sker.

UMEÅ

Vi är den fjärde största privata fastighetsägaren i Umeå. Kommunen har en uttalad hållbarhetsstrategi för staden som går ut på att förtäta de centrala delarna genom att dels bygga på höjden, dels lägga nya tätbebyggda blandade kvarter intill gamla. Tillväxtmålet om 200 000 invånare senast 2050 är utgångspunkt för stadsplaneringen. Flera större byggprojekt pågår, däribland bygget av det nya badhuset och ett nytt resecentrum. Utvecklingen av vägsystemet "Umeåprojektet E4/E12", som syftar till att avleda de två tunga trafiklederna som idag passerar genom centrala Umeå, är

ännu ett omfattande byggprojekt. Dessutom pågår flera bostadsbyggnadsprojekt.

Staden har utvecklats till en attraktiv etableringsort för bland annat företag inom IT-sektorn, tack vare universitetets framgångsrika forskning. Handeln är också en bransch som har vuxit sig stark.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 26 fastigheter är 86,9 procent med ett hyresvärde för helåret om 100 mkr.

SKELLEFTEÅ

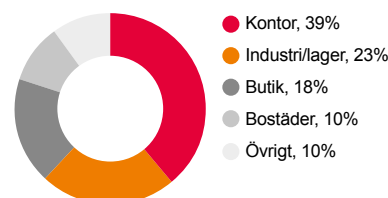
Vi är den tredje största privata fastighetsägaren i Skellefteå. Fastighetsbeståndet är varierat och starkt koncentrerat till centrum. I staden bedrivs lokal forskning som bidrar till nya innovationer från såväl etablerade industriföretag som kreativa medieföretag. Flera företag inom dataspelsutveckling har etablerat sig på orten, liksom olika konsultföretag som bidrar till basindustrins omställning. Efter flera år av svalt bostadsbyggande har flera bostadsprojekt initierats. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan kan drygt 1 200 nya bostäder byggas i centrala staden fram till 2030.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 13 fastigheter är 95,7 procent med ett hyresvärde för helåret om 62 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



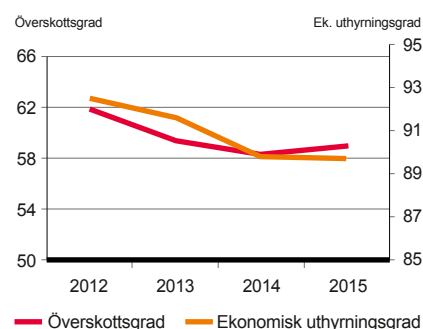
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERBOTTEN

Antal fastigheter	43
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde	2 046
Driftöverskott	90

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

Umeå			Skellefteå		
		Hyra kr/kvm	Direkt- avkastning, %	Hyra kr/kvm	Direkt- avkastning, %
Kontor	A-läge	1 350-2 000	5,8-6,5	850-1 350	7,3-8,5
	B-läge	1 050-1 400	6,0-7,5	650-1 050	8,0-9,5
Butik	A-läge	2 200-4 000	6,0-6,5	1 050-1 600	7,0-7,8
	B-läge	700-1 800	6,3-6,8	750-1 150	7,0-8,8
Lager/ industri	A-läge	750		300-750	8,0-11,0
	B-läge	350		300-550	8,0-11,0

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



AFFÄRSOMRÅDE NORRBOTTEN

Affärsområde Norrbotten står för 13 procent av det totala fastighetsvärdet och är därmed vårt minsta. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kontorslokaler i centrala Luleå.

Norrbotten är ett av de län som har haft starkast tillväxt i landet. Mellan 2000 och 2012 ökade bruttoregionalprodukten med 68 procent i löpande priser, framförallt tack vare råvaruproduktionen som ökade med 189 procent under samma period. Förutom den viktiga basindustrin är kunskapsintensiva tjänstenärings, upplevelsenärings, test- och övningsverksamhet liksom energi- och miljöteknik viktiga tillväxtområden. Gränsöverskridande samarbeten, innovationsförmåga och transport- och kommunikationsteknik är betydande förutsättningar för fortsatt tillväxt. Luleå tekniska universitet utgör en viktig kugge genom forskning och utbildning i världsklass. Forskningen sker i nära samarbete med företag som Bosch, Ericsson, Scania, LKAB, SKF och ledande internationella universitet.

Efter en kraftig befolkningsminskning 2007 har befolkningsutvecklingen varit positiv. Idag är Luleåregionen den region norr om Uppsala som har flest invånare. Tillväxtviljan i länets småföretag ligger över rikssnittet men tillgången till infrastruktur lyfts fram som hinder för tillväxt. Investeringar om 760 miljoner kronor under perioden 2014–2025 är beslutade i syfte att förbättra regionens transportinfrastruktur. Dessa inkluderar dels väginvesteringar och trafiksäkerhetsåtgärder på E4, E10, E45 liksom länets statliga vägnät, dels investeringar i kollektivtrafik, gång- och cykelåtgärder samt bidrag till kommunala vägåtgärder.

LULEÅ

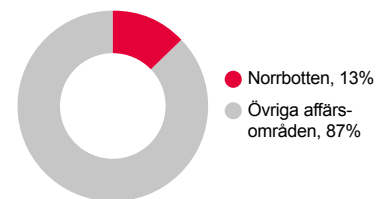
Vi är den näst största privata fastighetsägaren i Luleå och erbjuder i huvudsak kontorslokaler samt till viss del butiks- och industrilokaler och bostäder. Luleå kommun har haft en utveckling över det vanliga de senaste åren och utsågs till Årets Tillväxtkommun 2015 av Arena för Tillväxt och Sweco. Den politiska ledningens strävan efter att stärka sin internationella attraktionskraft har lett till flera internationella etableringar. Facebook, EMC, Milestone, Fusion IO, Cygate, Goodtech och Coromatic är några exempel.

Kommunen för en målmedveten bostadspolitik och samhällsplanering. Handelsstrategin, som är utarbetad tillsammans med Svensk Handel, ska skapa fler platser för handel, mötesplatser och högre byggnader i centrum. Flera strategiskt viktiga byggprojekt pågår, bland andra TeliaSoneras regionkontor och Vattenfalls huvudkontor. Dessutom pågår flera bostadsbyggen.

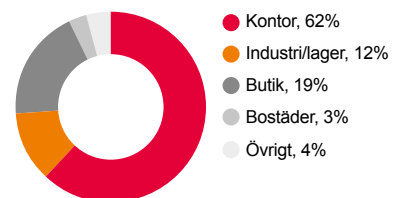
Vi är stolt hyresvärd för Luleå Näringslivs verksamhet i Luleå Science Park, där vi erbjuder flexibla lokaler som lockar människor att etablera och driva kunskapsföretag. Cirka 100 företag driver idag global teknikutveckling varav vissa är världsledande. Vetenskapens Hus, där IVA Nord, LKAB och Luleå tekniska universitet driver öppna arrangemang med inriktning mot forskning, utbildning och konstnärligt utvecklingsarbete, är ytterligare en av våra kronjuveler.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i våra 18 fastigheter är 91,2 procent med ett hyresvärde för helåret om 167 mkr.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



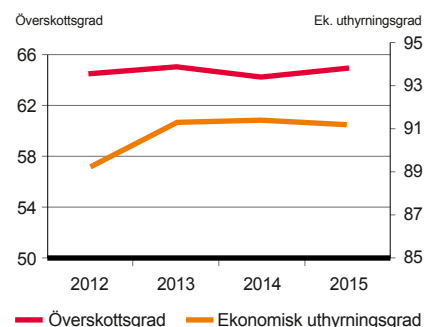
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I NORRBOTTEN

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde	1 659
Driftöverskott	100

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



MARKNADSHYROR¹

		Hyra kr/kvm	Direkt avkastning, %
Kontor	A-läge	1 100-2 000	6,5-7,5
	B-läge	900-1 400	6,8-8,8
Butik	A-läge	1 600-4 000	5,8-6,8
	B-läge	900-1 500	6,5-8,3
Lager/ industri	A-läge	500-750	7,3-8,8
	B-läge	450-700	7,5-9,8

¹ Uppgifter hämtade från Datscha AB.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015. Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, se sid. 68–74.

VERKSAMHETEN

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 13 381 mkr (12 200). Bolaget erbjuder kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen. Verksamheten är organiserad i sex affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontoret är placerat i Östersund. Sedan 2006 är bolaget noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Största ägaren är AB Persson Invest med 15,4 procent av innehav och röster.

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom IT, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation och energioptimering samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 127 mkr

(118) och resultatet efter skatt till -11 mkr (-9). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

FINANSIELLA MÅL

De finansiella målen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen är:

- Soliditet om minst 25 procent på kort sikt och 30 procent på lång sikt.
- Räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger.
- Belåningsgrad om maximalt 65 procent.

För år 2015 uppnådde bolaget de finansiella målen, med undantag för det långsiktiga soliditetsmålet. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 27,4 procent (27,3) i koncernen och 11,9 procent (15,8) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 26,2 (26,0) procent i koncernen och 9,7 (13,5) procent i moderbolaget.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2015 beslutade att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp av egna aktier gjordes under året.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 25 på sid 65.



➤ Göran Lilja, fastighetsskötare, Östersund.

FASTIGHETSBESTÅND OCH DRIFTÖVERSKOTT

Strategin att koncentrera beståndet till centralt belägna fastigheter i norra Sveriges tillväxtorter har fortlöp under året.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod den 31 december av 351 fastigheter (354) med en total uthyrningsbar area om 1 463 tkvm (1 423). Marknadsvärdet uppgick till 13 381 mkr (12 200). Värdeförändringen förklaras av genomförda investeringar om 456 mkr (386), orealiserade värdeförändringar om 262 mkr (47), förvärvade fastigheter om 622 mkr (25) och genomförda försäljningar om -159 mkr (-80).

Innehavet bestod vid årets slut i huvudsak av kommersiella fastigheter 90 procent (90) med följande fördelning av det totala hyresvärdet: 46 procent (45) kontor, 24 procent (25) butik, 7 procent (8) lager/industri och 13 procent (12) övrigt. Bostadsfastigheter utgjorde 10 procent (10) av innehavet.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 1 466 mkr (1 448). Det ökade hyresvärdet är hänförligt till genomförda förvärv och omförhandlingar under året. Bedömt

hyresvärde för vakanta lokaler är 147 mkr (137). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid årets slut till 1 361 mkr (1 290). I hyresintäkterna ingår hyrestillägg om totalt 155 mkr (147) som vidarefaktureras hyresgästerna. Hyrestilläggen avser fastighetsskatt, värme, vatten, avfall och elkostnader. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 677 (2 544) med kontrakterade hyresintäkter om 1 162 mkr (1 107).

Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för uppräkningsindex per den sista oktober närmast föregående år. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal utgör den indexerade andelen 76 procent.

Av fastigheternas totala area om 1 463 tkvm (1 423), var 1 214 tkvm (1 169) uthyrda per den 31 december 2015. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 83,0 procent (82,2) och en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,2). Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra och uthyrd area, ökade till 1 100 kronor per kvm (1 091).

Nettouthyrningen för året uppgick till 48 mkr (29). Den positiva effekten av nettouthyrningen, allt annat lika, är koncentrerad till 2016.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 11 mkr (19) och slutade på 539 mkr (550). Den huvudsakliga förklaringen är hänförlig till lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och effekten av våra energibesparingsåtgärder. Fortsatt noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror har lett till att kundförlusterna är låga. Dessa uppgick till 4 mkr (4), vilket motsvarar 0,3 procent (0,3) av de totala intäkterna.

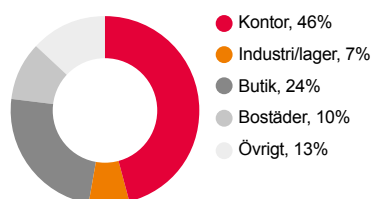
DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 776 mkr (762), vilket motsvarar en ökning med 1,8 procent (3,3). Förändringen beror i huvudsak på lägre fastighetskostnader. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, ökade till 59,9 procent (59,0).

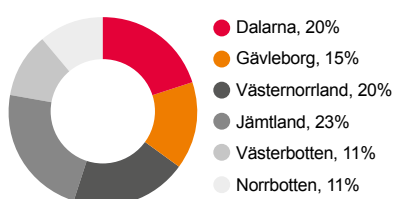
KONTRAKTSTRUKTUR

Det totala antalet hyreskontrakt var 8 466 (8 136), varav 2 136 (2 122) avsåg bostäder och 3 653 (3 470) parkeringar. Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 4,3 år (3,8). Av det totala kontraktsvärdet för lokaler, förfaller 14 procent (13) under nästa år.

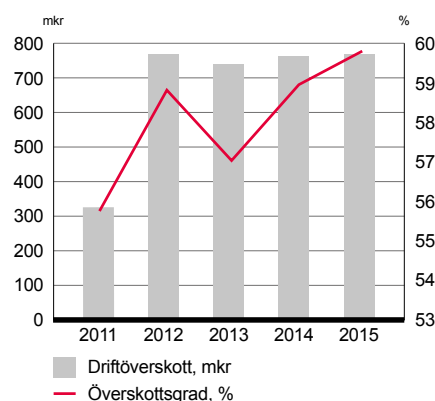
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



**FASTIGHETSBESTÅNDET PER AFFÄRSOMRÅDE¹**

Resultatposter, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottn	Diös-koncernen
Hysesintäkter	261	190	246	293	152	152	1 295
Övriga intäkter	4	4	6	2	1	4	20
Reparationer och underhåll	-15	-10	-16	-18	-10	-7	-76
Taxebundna kostnader	-37	-25	-38	-50	-22	-15	-187
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-29	-21	-32	-33	-17	-17	-149
Fastighetsadministration	-11	-8	-14	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	161	120	139	166	90	100	776
Realiserad värdeförändring	-	2	4	5	-1	-	11
Orealiserad värdeförändring	-37	98	-16	90	42	85	262
RESULTAT EFTER VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	124	221	128	261	131	185	1 049

Balansposter och nyckeltal	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottn	Diös-koncernen
Antal fastigheter	44	51	76	119	43	18	351
Uthyrbar area, tkvm	267	251	274	325	226	120	1 463
Investeringar, mkr	98	39	77	107	56	78	455
Verkligt värde, mkr	2 558	1 883	2 290	2 946	2 046	1 659	13 381
Hysesvärde, mkr	292	216	289	334	169	167	1 466
Överskottsgrad, %	61,5	63,3	56,4	56,7	59,3	65,3	59,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	88,1	85,3	87,7	89,7	91,2	88,3

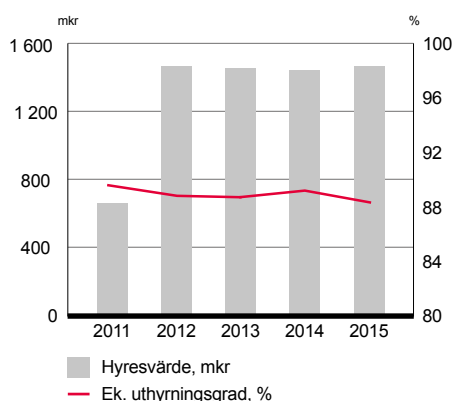
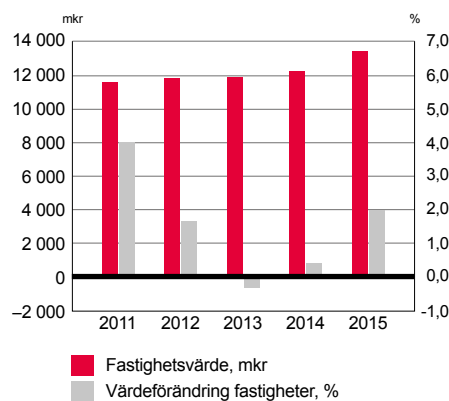
¹ Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hysesintäkter	+/- 50 kr/kvm	+984/- 985
Driftskostnader	-/+ 25 kr/kvm	+493/- 492
Direktavkastning	-/+ 0,5%-enhet	+787/-678
Kalkylränta	-/+ 0,5%-enhet	+265 /-259
Vakansgrad	-/+ 1,0%-enhet	+/- 156

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hysesintäkter	+/- 1%-enhet	+/- 13
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 15
Fastighetskostnader	-/+ 1%-enhet	+/-5
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 34

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD**FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

TRANSAKTIONER OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Vår strategiska transaktions- och fastighetsutvecklingsverksamhet skapar tillsammans med en effektiv förvaltning, förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Vi ska verka för och aktivt bidra till tillväxt på orter i norra Sverige som uppfyller kriterierna: befolkningstillväxt, stabil infrastruktur, aktivt näringsliv, tydlig stadskärna, aktiv och välmående kommun samt ett etablerat universitet eller en etablerad högskola. Med noggranna marknads- och fastighetsanalyser som grund, genomför vi förvärv av fastigheter på prioriterade orter för att uppnå synergieffekter och god avkastning. Fastigheter som ligger utanför vår strategiska inriktning, där möjligheterna att tillföra ytterligare värde är begränsade, kan bli föremål för avyttring. Transaktionsverksamheten bedrivs med stor affärsmässighet och i huvudsak av intern kompetens. Om-, till- eller nybyggnation, liksom energibesparande åtgärder, genomförs i nära dialog med våra hyresgäster i syfte att förädla beståndet och öka fastigheternas attraktion och avkastning.

FÖRVÄRV

Under året har vi förvärvat 3 fastigheter (1) om totalt 51 tkvm, till ett underliggande fastighetsvärde om 653 mkr (25). I Skellefteå fördubblade vi beståndet genom att förvärva

tre centralt placerade fastigheter som kompletterar det övriga beståndet på orten väl. Vi offentliggjorde också en bytesaffär i Umeå och Östersund som innebär att vi förvärvar centralt belägna kommersiella fastigheter och bostäder och avyttrar bostadsfastigheter i externa lägen. Tillträde var den 21 januari 2016 (se not 25).

FÖRSÄLJNINGAR

Vi har under året avyttrat 6 fastigheter (11) om totalt 15 tkvm (29), till ett underliggande fastighetsvärde om 177 mkr (99). Av de avyttrade fastigheterna var två belägna i Väster-norrland, tre i Jämtland och en i Väster-botten. Dessutom gjordes en delavyttring av en fastighet i Gävleborg. I samband med bytesaffären i Östersund och Umeå kommer elva fastigheter om totalt 40 tkvm till ett värde om 321 mkr att avyttras i företrädesvis externa lägen. Tre av dessa ligger i Umeå och åtta i Östersund. Frånträde var den 21 januari 2016 (se not 25).

FASTIGHETSUTVECKLING

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbygg-nation liksom i energibesparande åtgärder. Under året investerades totalt 456 mkr (386) i sammanlagt 583 projekt (501). Vid årets slut pågick 297 projekt (347), med en återstående investeringsvolym om 294 mkr (310) och en total investeringsvolym om 899 mkr (870).

EXEMPEL PÅ UTVECKLINGSPROJEKT

»» GreenBuilding i Humlan 6, Luleå

Tillsammans med hyresgästerna Sweco, NCC och Affirmo genomförs omfattande ombyggnation och energibesparande åtgärder i fastigheten Humlan 6 i centrala Luleå. Fastigheten består i huvudsak av kontors-lokaler. Hyresgästernas behov av moderna aktivitetsytor liksom deras miljökrav har varit drivande i projektet. Både kyla och värme har anpassats med funktionsenliga installationer för att klara GreenBuilding-certifiering. Projektet beräknas vara klart under första halvåret 2016.

»» Skola och bostäder i Norrbacka 1, Sundsvall

I anslutning till Norra berget i Sundsvall, pågår ett ombyggnads- och energiprojekt för att möta gymnasieskolan Skvaderns långsik-tiga behov. Bland annat installeras moderna ventilations- och kylanläggningar för att minska driftkostnaderna. Vakanta lokaler i fastigheten omvandlas till bostäder. Genom konverteringen och utnyttjandet av befintlig byggrätt, ökar fastighetens avkastning samti-digt som vi bidrar till att minska bostadsbris-ten. Projektet beräknas vara klart under 2017.

»» Upprustning av Galleria Vintergatan, Skellefteå

I samarbete med två andra fastighetsägare genomfördes en om- och tillbyggnad av Galleria Vintergatan i Skellefteå. Syftet var att öka kundupplevelsen liksom att förbättra tillgängligheten och säkerheten. Projektet färdigställdes under året.



AVYTTRING

Kommun	Antal	Fastighets-beteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, mkr	Frånträde
Gävle		Del av Söder 38:5 (3D)	Bostad	1 320	18	2015-02-20
Östersund	1	Hästen 4	Bostad	971	4	2015-06-15
Umeå	1	Stadshuset 7	Kontor/Övrigt	1 538	7	2015-08-19
Östersund	1	Lund 1:17 Del av	Mark	-	11	2015-09-09
Östersund	1	Lien 2:7, 2:69	Bostad	5 008	123	2015-11-06
Sundsvall	1	Vivsta 3:39	Kontor	2 386	12	2015-12-01
Sundsvall	1	Mallberget 1:15	Industri/lager	3 238	2	2015-12-23
TOTALT	6			14 461	177	

FÖRVÄRV

Kommun	Antal	Fastighets-beteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Förvärvspris, mkr	Tillträde
Skellefteå	1	Sirius 16/24/25	Kontor/Hotell	24 629	312	2015-12-01
Skellefteå	1	Sleipner 5	Kontor	16 661	218	2015-12-01
Skellefteå	1	Hjorten 5	Kontor	9 655	122	2015-12-01
TOTALT	3			50 945	653	

TIO STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN PÅBÖRJADE UNDER 2015

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknad ek. uthyrningsgrad efter projekt, %	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr	Totalt hyresvärde, mkr	Färdigställandeår
Luleå	Humlan 6	Kontor	6 040	39,0	13,9	94	3,5	11,5	2016
Östersund	Kommunalmannen 4	Kontor	2 438	21,0	11,9	97	1,5	5,5	2016
Umeå	Rind 5	Bostäder	1 038	19,5	19,0	97	0,5	8,9	2016
Sundsvall	Norrbacka 1	Skola	7 145	14,4	11,8	86	1,2	1,2	2017
Sundsvall	Hälsan 7	Kontor	2 362	14,1	5,9	85	2,5	22,1	2016
Falun	Kansliet 20	Skola	5 577	13,6	13,3	89	1,4	24,7	2016
Gävle	Norr 31:9	Kontor	871	7,8	0,1	91	0,5	29,2	2016
Sundsvall	Lagmannen 9	Kontor	1 210	7,8	4,2	92	0,5	5,4	2016
Gävle	Alderholmen 19:2	Skola	867	7,0	0,0	100	0,8	1,7	2016
Östersund	Frösö 3:7	Kontor	1 046	6,5	0,5	88	0,6	39,4	2016
Summa			28 594	150,7	80,6		13,0		
Summa övriga 297 projekt				748,3	203,6				
TOTALT				899,0	294,3				

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.



➤ Centralpalatset, Barberaren 7, Östersund.

FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Fastighetsbeståndet hade totalt sett en positiv värdeutveckling och ökade till 13 381 mkr (12 200). Den genomsnittliga värderings-yielden uppgick till 6,7 procent (6,9).

VÄRDERINGSMODELL OCH METOD

Vid varje bokslutstidpunkt värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet för tidpunkten. Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Varje fastighet värderas individuellt, varför eventuella portföljeffekter inte beaktas. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering, via värderingskonsulten Savills, av de 100 värdemässigt största fastigheterna, uppdelade på 25 procent per kvartal. Resterande fastigheter, som inte är föremål för stora förändringar, internvärderas. De som är föremål för större förändringar, såsom nytecknade eller uppsagda hyresavtal, liksom omfattande om- eller nybyggnationer, internvärderas med bistånd av Savills.

Fastighetsbeståndets värde beräknas som summan av driftöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren, samt nuvärdet av bedömt restvärde år sex. De historiska utfallen för perioden 2005–2015 samt prognoser för 2016 har legat till grund för det prognostiserade driftöverskottet.

Underlagen innefattar hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Dessutom har förvaltare och affärs-områdeschefer levererat in specifika uppgifter för respektive värdering med utgångspunkt från kontinuerliga fastighetsbesiktningar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastighetsbeståndets värde uppgick till 13 381 mkr (12 200). Värdeförändringen uppgick till 273 mkr (62), varav 11 mkr (15) var realiserat och 262 mkr (47) var orealiserat. Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 2,0 procent (0,4). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer, främst som ett resultat av projektinvesteringar.

OSÄKERHETSINTERVALL

Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. I Savills bedömningar finns ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Marknadsvärdet påverkas främst av justeringar i direktavkastningskravet eller kalkyl-räntan. Direktavkastningskravet påverkas dels av jämförbara fastighetstransaktioner på respektive delmarknad, dels av utvecklingen

för den aktuella fastigheten och dess delmarknad. Fastighetens läge, hyresnivå, vakansgrad, samt marknadsutvecklingen på den ort där fastigheten ligger är viktiga faktorer när direktavkastningen bestäms. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning. Utgångspunkten för kalkylräntan är realräntan, kompenserad för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten. Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som offentliggörs för marknaden.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	12 377	13 381	14 385
Soliditet, %	21,5	27,4	32,4
Belåningsgrad, %	65,6	60,7	56,4

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2015-12-31	2014-12-31
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,3-7,7	6,4-8,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,8	9,1
Långsiktig vakans, %	5,4	5,7
Inflation, %	2,0	2,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSOMRÅDE

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2015-12-31, mkr	Marknadsvärde 2014-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Genom- snittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkast- ningskrav, värdering, %	Varav investeringar/ förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeföränd- ring, mkr
Dalarna	2 558	2 497	2,4%	61	9,0	6,9	98	-	-37
Gävleborg	1 882	1 760	6,9%	122	9,1	6,8	39	-15	98
Västernorrland	2 290	2 237	2,3%	52	8,8	6,7	77	-9	-16
Jämtland	2 946	2 876	2,4%	70	8,5	6,5	107	-127	90
Västerbotten	2 046	1 334	53,4%	712	8,8	6,7	678	-8	42
Norrbottnen	1 659	1 496	10,9%	163	8,6	6,6	78	-	85
TOTALT	13 381	12 200	13,1%	1 180	8,8	6,7	1077	-159	262



SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAK

Vi redovisade aktuell skatt om -163 mkr och uppskjuten skatt om -140 mkr under året. De skattemässiga underskottsavdragen uppgick till 262 mkr. Vid oförändrad intjäningsförmåga kan underskottsavdrag nyttjas ytterligare två år.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen, avses en beräknad och eventuell framtida skatt som kan vara både positiv och negativ. Förändringen av uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld, netto-redovisas under posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Den uppskjutna skatten i resultaträkningen utgörs av förändringen av posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran uppgår till beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med gällande skattesats.

Underskottsavdragen används för att minska det skattemässiga resultatet. Skattefordran realiseras, det vill säga minskar, i takt med att underskottsavdragen används.

Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna till resultatutjämning mellan koncernbolagen. Uppskjuten skatteskuld beräknas utifrån skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde multiplicerat med gällande skattesats.

Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv, det vill säga skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde, hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv, bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiseras när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Säljs däremot ett bolag, med fastigheten som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt.

I april 2005 förvärvades en koncern bestående av ett vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av Diös Fastigheter AB. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som, enligt deklarationer vid 2005 års taxering, uppgick till cirka 1 026 mkr. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes, per den 31 december 2015, uppgå till 262 mkr (335). Vid 22 procents skattesats uppgick den uppskjutna skattefordran, avseende skattemässiga underskottsavdrag, till 58 mkr (74), som kvittades mot uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 933 mkr (809) brutto, varav 912 mkr (784) består av temporära skillnader och 21 mkr (25) av övriga uppskjutna skatteskulder.

Beräkningen av de temporära skillnaderna baserar sig på fastigheternas verkliga värden

minus skattemässigt restvärde, 4 143 mkr (3 565), multiplicerat med 22 procents skattesats. Den uppskjutna skatteskulden, netto, uppgick till 875 mkr (735) vid årets slut, och beräknas utifrån uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran.

AKTUELL SKATT UNDER 2015

Aktuell skatt uppgick till -163 mkr (-10) under 2015. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. I årets aktuella skatt ingår också 137 mkr som avser skatt och ränta för ett ej medgivet avdrag avseende kapitalförlust för taxeringsåret 2006. Förvaltningsrätten avtog 2014 vår yrkan om avdrag för en skattemässig förlust som uppkommit i samband med ett förvärv av fastigheter 2005. Vi ansåg att Förvaltningsrätten hade bortsett från ett antal viktiga aspekter och att förvärvet genomfördes enligt då gällande skatteregler. Domen överklagades därför till Kammarrätten. Kammarrätten avtog i september 2015 vår överklagan och styrelsen beslutade där efter att inte driva ärendet vidare. Skatten, som tidigare betraktats som en eventalförpliktelse, kostnadsfördes under tredje kvartalet och belastar därför 2015 års resultat. För ytterligare information, se tidigare kommunicerade pressmeddelanden på www.dios.se.

UPPSKJUTEN SKATT UNDER 2015

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till -140 mkr (-80). Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med -16 mkr (-20), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med -128 mkr (-58), samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om -4 mkr (-2).

KREDITER OCH SÄKERHET

Vi fortsatte under året att stärka våra finansiella nyckeltal. Framgångsrik refinansiering har sänkt räntekostnaderna ytterligare.

FINANSPOLICY OCH FINANSHANTERING

Styrelsens fastställda finanspolicy styr bolagets finansiering och hantering av finansiella risker. Sedan 2014 finns också ett finansråd som följer kreditmarknadens utveckling och bereder finansiella ärenden. Rådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Bolagets finansfunktion ansvarar för att säkerställa tillgången till likviditet och långsiktig finansiering liksom att optimera bolagets ränte- och kreditrisker. Finansfunktionen har också en rådgivande roll när det gäller uppfyllelse av beslutade finansiella mål. 2015 års mätbara och riskbegränsande finansiella mål var:

- Soliditet om minst 25 procent på kort sikt och 30 procent på lång sikt.
- Ränteräkningsgrad om minst 1,8 gånger.
- Belåningsgrad om maximalt 65 procent.

Bolagets finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet samt önskad ränterisk. En koncernintern transaktion innebär därför inte alltid en identisk extern lånetransaktion. Istället upptas externa lån först efter det att en bedömning av det samlade lånebehovet i

koncernen genomförts. För att möjliggöra nettohantering av betalningsflödena, används ett koncernövergripande kontosystem. Hanteringen av koncernens ränterisk görs utifrån en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning.

KAPITALSTRUKTUR

Vi verkar på en kapitalintensiv marknad där tillgången på kapital är en grundförutsättning. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror på stabiliteten i bolaget, fastighetstyperna, riskaversionen från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskraven från ägarna. Faktorer som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Den största andelen av finansieringen står främmande kapital för. Då aktieägaren kräver en förhållandevis hög avkastning är det egna kapitalet dyrast medan det övriga kapitalet är billigare men begränsat. Per den 31 december 2015 finansierades 27,4 procent av den totala balansomslutningen på 13 505 mkr via eget kapital, 61,8 procent genom främmande kapital och 10,8 procent av övrigt kapital. Utfallet för belåningsgraden blir således 60,7 procent vilket ryms inom målet om max 65 procent. Soliditeten uppgår till 27,4 procent och når därmed inte det långsiktiga målet om 30 procent, men överstiger väl det kortsiktiga målet om 25 procent.

KREDITMARKNADEN

Kreditmarknaden för fastighetsbolag, med god finansiell ställning, fortsatte under året att vara fördelaktig genom god tillgång till kapital och stort intresse från bankerna att låna ut. Svensk ekonomi präglades 2015 av låga inflationsförväntningar och låga marknadsräntor. Den 10 februari 2016 beslutade Riksbanken att sänka reporäntan till -0,50 procent. Riksbankens egna huvudprognos är att reporäntan bibehålls på den nivån till och med första halvåret 2017, med låga marknadsräntor som följd.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder uppgå till mellan två och fyra år. Den kan dock avvika från tid till annan. En väl avvägd genomsnittlig löptid, tillsammans med diversifierad förfallostruktur, verkar för att minska refinansieringsrisken. Per den 31 december 2015 uppgick koncernens räntebärande skulder till 8 119 mkr (7 671) med en årlig genomsnittsränta på 1,0 procent (1,7) inklusive lånelöften. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,5 procent (2,8). Vi har under året omförhandlat och förlängt delar av vår låneportfölj vilket har lett till minskade räntekostnader. Årets ränteräkningsgrad om 3,4 ggr (2,5) överträffar det finansiella målet om 1,8 ggr.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,3 år (0,2). Med derivatportföljen inkluderad uppgick genomsnittlig

RÄNTE- OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat ² , mkr
2016	2 985	0,8	1 380	1 380
2017	4 126	1,1	2 918	2 648
2018	1 007	1,3	3 083	3 083
2021	-	-	1 207	1 007
Utnyttjat kreditutrymme	8 119	1,0	8 589	8 119
Outnyttjat kreditutrymme	470	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,4		
TOTALT		2,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2015-12-31, där referensräntan är STIBOR-90.

² Varav 500 mkr är finansierade via obligationslån.

KAPITALSTRUKTUR



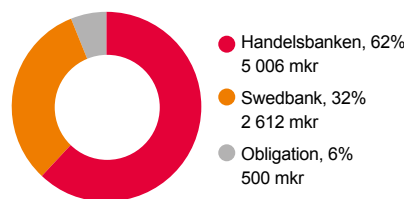
räntebindningstid till 0,8 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,0). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument, med en återstående genomsnittlig löptid på 1,1 år (2,1).

Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 31 december 2015, skulle bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivaten ökat med 42 mkr.

DERIVAT

I syfte att minska ränterisken finns derivat kopplade till kreditportföljen. Vi använder endast nominella ränteswappar, där rörlig ränta erhålls mot betalning av en fast ränta. Den rörliga räntan utgörs av Stibor med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7 procent. Under året har innehavet av derivat varit oförändrat. Vid årets slut hade vi tre nominella swappar om

LÅNGIVARE



totalt 4 200 mkr (4 200). Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån och obligationer, innebär att 57,9 procent (54,7) av de räntebärande skulderna har räntesäkrats. Vid förändringar i marknadsräntor, och i takt med att den återstående löptiden minskar, ändras värdet på derivaten. Under året uppgick den realiserade värdeförändringen på derivaten till 64 mkr (-91). Det totala värdet för derivaten uppgick till -134 mkr (-198) per den 31 december. Vid löptidens slut kommer värdet på derivaten att vara noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

KREDITGIVARE

Kreditportföljen är fördelad mellan bankfinansiering, 94 procent (100), och obligationsfinansiering, 6 procent (0). Bankfinansieringen är fördelad mellan två olika kreditgivare, Handelsbanken och Swedbank, där Handelsbanken är störst med 62 procent (66) av den totala kreditportföljen.

Obligationsfinansieringen har gjorts via det samägda bolaget Nya SFFs MTN -program.

SÄKERHET OCH COVENANTS

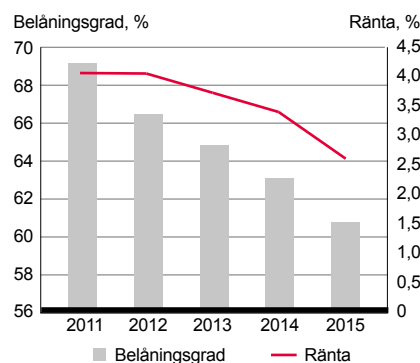
Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet, per den 31 december 2015, uppgick till 9 188 mkr (8 794). 100 procent (100) av den totala kreditvolymen har säkerhet i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har bolaget lämnat säkerhet i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen i Diös Fastigheter AB. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 67,5 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2015

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Räntebindning	Kapitalbindning	Årtlig genomsnittsränta	Marknadsvärde	Förändring årtlig snittränta	Förändring årtlig snitträntekostnad	Förändring marknadsvärdet
Låneportfölj exkl. derivat	0,3 år	2,4 år	1,0%	8 119 mkr	0,9%	+76 mkr	
Derivatportfölj	1,1 år		1,4%	-134 mkr	-1,0%	- 42 mkr	+42 mkr
Låneportfölj inkl. derivat	0,8 år	2,4 år	2,5%		0,4%	+34 mkr	+42 mkr

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



FINANSPOLICY

	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	60,7%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	3,4 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	693 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Kortsiktigt minst 25%	27,4%
	Långsiktigt minst 30%	

RISKER OCH RISKHANTERING

Vår förmåga att hantera risker och möjligheter är avgörande för vår framgång liksom för vårt anseende. Därför är det i högsta grad centralt att involvera alla medarbetare i dialogen om hur vi kan minimera exponeringen för potentiella risker utan att försätta några möjligheter. Här presenterar vi bedömningen och hanteringen av de risker som vi i nuläget anser ha störst påverkan på vår verksamhet.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

» VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSBESTÅND

RISK	HANTERING
Värdet på fastighetsbeståndet beror på ett flertal, såväl interna som externa, faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet och öka fastigheternas attraktion och avkastning. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud och efterfrågan.	För att minska riskerna för stora värdeförändringar har vi valt att koncentrera verksamheten till norra Sveriges tillväxtorter och ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Vi har också en väl balanserad hyreskontraktsstruktur i syfte att minska vakanser och uteblivna hyresintäkter.

» FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

RISK	HANTERING
Portföljsammansättningen påverkas av både dess geografiska fördelning och av fastigheternas tekniska status. På orter med begränsade framtidsutsikter och begränsade underlag för långsiktiga hyresgästrelationer utgör fastighetsinnehav en så kallad exitrisk. Ett föråldrat, undermåligt eller svårutvecklat bestånd utgör en risk för möjligheterna att fylla vakanta ytor.	En koncentration av fastighetsbeståndet till orter som uppfyller bolagets tillväxtkriterier pågår. Detta i syfte att öka avkastningen och skapa synergieffekter. Noggranna ortsanalyser genomförs för att säkerställa tillväxtkriterierna och få faktabaserade beslutsunderlag för vår transaktionsverksamhet. Genom en diversifierad fastighetsportfölj sprider vi riskerna på respektive ort.

» FÖRVÄRV AV BOLAG OCH FASTIGHETER

RISK	HANTERING
Målet med förvärvsverksamheten är att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen. Planerad förvärvsstrategi kan inte alltid garanteras, då externa faktorer som kapitalanskaffning, börssentiment och politiska beslut kan försvåra genomförandet av strategin.	Genom att följa vår utarbetade förvärvsstrategi minskar vi risken för felbeslut och överraskningar. Vid varje förvärv genomförs omfattande fastighetsbesiktningar för att genomlys och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi kompetensutvecklar medarbetare och tar extern hjälp vid behov.

» INVESTERINGAR

RISK	HANTERING
Majoriteten av våra investeringar görs i form av ny-, om- och tillbyggnad liksom i energibesparande åtgärder. Syftet är högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden. Vid en investering som inte resulterar i ökat kassaflöde, eller vid fördyring av produktion, finns risker för ej återvinningsbara kostnader. Även förseningar vid färdigställande påverkar kalkylen negativt.	Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet under processen. All upphandling sker i konkurrens. Våra interna projektledare leder och följer upp investeringen. Långsiktiga hyresgästrelationer och tecknade avtal innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader. Genom lokal närvaro och god kunskap om våra orter och investeringsobjekt minskar vi risken för felbeslut avseende investeringar.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN FORTS.

»»» HYRESINTÄKTER

RISK	HANTERING
Kontrakterade hyresintäkter är ytterst beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Hyresintäkterna påverkas av såväl interna som externa faktorer. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. De externa faktorerna är bland annat kopplade till både omvärldens och ortens ekonomiska tillväxt, produktion av nya lokaler och bostäder samt övrig konkurrens. Det är dock främst efterfrågan som styr hyresnivån.	För att minska risken för betalningsinställelse garanteras i vissa fall hyresgästens förpliktelse av ett moderbolag eller en bankgaranti. Lokal närvaro med god kompetens om respektive ort ger goda förutsättningar för långvariga hyresgästrelationer. En relativt stor och diversifierad fastighetsportfölj, med ett stort antal hyresgäster, minskar risken för påtagligt lägre hyresintäkter om någon bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Risken för omfattande omförhandlingar hanteras genom en jämn löptidsfördelning av hyreskontrakten. Alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation beroende på löptid.

»»» FASTIGHETSKOSTNADER

RISK	HANTERING
Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal är en risk. En annan risk är oförutsedda reparations- och underhållskostnader.	Risk för ökade kostnader hanteras genom löpande översyn av möjligheterna till vidarefakturerings och/eller indexuppräknings i hyresavtalen. Genom att öka uthyrningsgraden sprids fasta kostnader på flera hyresgäster. Vår lokala närvaro ger möjlighet till proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. För alla fastigheter finns fleråriga underhållsplaner. Fastigheterna är försäkrade utifrån bedömt behov.

» MILJÖ

RISK	HANTERING
Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet, eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada, skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder.	Vi arbetar aktivt för att minska miljö- och klimatavtrycken. Energibesparande åtgärder har hög prioritet och genomförs löpande. Innan förvärv genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Vid ny- om- och tillbyggnad följer vi svensk byggstandard vid val av material. I dagsläget finns ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot bolaget.

» FINANSIERING

RISK	HANTERING
LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK: Risken att finansiering av bolagets kapitalbehov försvåras eller fördröjas.	Vår finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Goda kontakter med banker och kapitalmarknad och framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov skapar förtroende gentemot finansiärer och marknaden. Genom att utnyttja flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering via Nya SFF och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme, sprids riskerna.
RÄNTERISK: Risken att bolagets värde och/eller kassaflöde påverkas negativt vid en förändring av räntenivån.	Vi har mål och riktlinjer för att hantera ränterisken. Genom en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskar vi risken för att enskilda ränteförändringar påverkar påtagligt. Vi har möjlighet att hantera ränterisken med derivat och fasträntelån.
KAPITALSTRUKTUR: Relationen mellan eget och lånat kapital påverkar riskstrukturen, då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt.	Genom såväl lång- som kortsiktiga mål för soliditet, anpassar vi vår verksamhet genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil. Vår finanspolicy fastställer minimal soliditet.
KREDITRISK: Risken för att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser.	I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyen med vilka motparter och för hur stor volym ett avtal får ingås. Vid varje avtal görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten.

LAGAR OCH REGLER

»» SKATTER, REGLER OCH BIDRAG

RISK	HANTERING
Förändringar i bolags- och fastighetsskatten samt andra övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan medföra merkostnader. Förändringar i ägarstrukturen kan begränsa möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.	I syfte att följa relevanta lagar och regler rådgör vi med externa skatteexperter och jurister för att stärka den interna kompetensen. I hyresavtalen regleras oförutsedda kostnader till följd av beslut i riksdag, regering, kommun eller myndighet.

»» LEGALA RISKER

RISK	HANTERING
Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom många områden. Fel och brister i dokumentation och avtal, både affärsmässiga och ekonomiska, är alltid en risk.	Vi anlitar extern expertis inom respektive område där den interna kompetensen inte anses tillräcklig. Tydliga rutiner och processer upprättas för att motverka fel och brister. Uppföljning, åtgärdsplanering och handlingsplaner upprättas i de fall oönskad exponering upptäcks.

INTERNA

»» MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

RISK	HANTERING
Möjlighet att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens i syfte att bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.	Tydliga riktlinjer och kärnvärden ligger till grund för vår gemensamma företagskultur. Diös Academy är inrättat för utveckling och fortbildning av personalen. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetar-index) genomförs för att identifiera förbättrings- och utvecklingsområden. En vinstandelsstiftelse för medarbetarna har inrättats för att öka lojaliteten och skapa delaktighet i bolagets framgång. Vidare finns förmåner för att främja aktivitet och god hälsa.

»» ADMINISTRATIVA RISKER

RISK	HANTERING
Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristande rapporteringar eller kontroller, mänskliga fel och kompetensbrister liksom otydlig ansvarsfördelning, utgör risker som kan hindra verksamheten från att bedrivas effektivt.	Rutiner och riktlinjer upprättas för att öka förutsägbarheten och minska risken för fel. Fyra-ögons-principen upprättas vid kontroll och godkännande av viktiga dokument. Rätt kompetens på rätt plats och i rätt konstellation ger förutsättningar för att fatta de bästa besluten. Återkommande översyn av ansvar, struktur och organisation görs.

»» RISKER I IT-SYSTEM

RISK	HANTERING
Väl fungerande IT-system är nödvändiga för att utföra vår dagliga verksamhet samt för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering. Risk finns för informationsläckage, avbrott eller andra störningsrisker vid felaktig hantering av kritiska IT-system.	Bolaget använder endast standardiserade IT-system och köper tjänster och program från stora stabila leverantörer med gott renommé. Eventuella risker hanteras genom köp av robusta IT-system, kontinuerlig och proaktiv utvärdering av IT-miljön och säkerheten och effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot.



VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

UTDELNINGSPOLICY

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	606 102 711 kr
Årets resultat	-11 458 969 kr
Summa	594 643 742 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till aktieägarna	212 978 032 kr
I ny räkning balanseras	381 665 710 kr
Summa	594 643 742 kr

Per den sista december 2015 uppgick antalet registrerade aktier till 74 729 134. Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade aktier och kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdagen för utdelning.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 2,85 kr per aktie. Förslaget skulle innebära att 54 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats enligt den IFRS-standard som EU har antagit samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, för koncernen och RFR 2, för moderbolaget.

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

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka förmågan att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 54 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen. Moderbolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel. Det innebär att det finns god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla i övrigt kända förhållanden som kan ha betydelse för moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 18 mars 2016
Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771



> Glädjen 4,9 och Hälsan 6, Sundsvall.



FINANSIELLA RAPPORTER



RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2015	2014
Intäkter	3	1 315	1 312
Fastighetskostnader	4	-539	-550
Driftöverskott		776	762
Central administration	5,6	-58	-58
Finansiella intäkter	8	2	1
Finansiella kostnader	9	-212	-284
Förvaltningsresultat		508	421
Värdeförändring fastigheter	7	273	62
Värdeförändring derivatinstrument	9, 21	64	-91
Resultat före skatt		845	392
Aktuell skatt	10	-163	-10
Uppskjuten skatt	10	-140	-80
ÅRETS RESULTAT		542	302
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		530	297
Resultat hänförligt till minoriteten		12	5
Summa		542	302

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2015	2014
Årets resultat	542	302
ÅRETS TOTALRESULTAT	542	302
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	530	297
Totalresultat hänförligt till minoriteten	12	5
Summa	542	302

DATA PER AKTIE	2015	2014
Resultat per aktie, kr	7,09	3,97
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	2,85 ¹	2,85

¹ Styrelsens förslag.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2015	2014
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	13 381	12 200
Immateriella anläggningstillgångar	12	3	4
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	4	7
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		13 388	12 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	1	1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	10	6
Reversfordringar		2	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		13	7
Summa anläggningstillgångar		13 401	12 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	29	10
Övriga fordringar		54	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21	19
Summa kortfristiga fordringar		104	43
Kassa och bank		-	79
Summa omsättningstillgångar		104	122
SUMMA TILLGÅNGAR		13 505	12 340

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2015	2014
Eget kapital¹	19		
Aktiekapital		149	149
Tillskjutet kapital		1 820	1 820
Balanserad vinst		1 689	1 372
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		3 658	3 341
Innehav utan bestämmande inflytande	19	36	24
Summa eget kapital		3 694	3 365
Långfristiga skulder			
Uppskjutet skatteskuld	17	875	735
Övriga avsättningar	20	9	9
Skulder till kreditinstitut	21	8 097	7 664
Summa långfristiga skulder		8 981	8 408
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		22	7
Checkräkningskredit	21	227	-
Leverantörsskulder		61	57
Derivatinstrument	21	134	198
Övriga skulder		56	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	330	304
Summa kortfristiga skulder		830	567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 505	12 340

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2015	2014
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	2 751	2 253
Företagsinteckningar	239	239
Fastighetsinteckningar	9 188	8 794
Summa ställda säkerheter	12 185	11 286
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	1	1
Summa ansvarsförbindelser	1	1
Eventualförpliktelser		
Pågående skatteärenden	-	135
Summa eventualförpliktelser	-	135

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 47.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Minoritetens andel av eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	1 820	1 247	19	3 235
Årets resultat efter skatt				297	5	302
Årets totalresultat efter skatt				297	5	302
Kontantutdelning				-172	-	-172
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2014	74 729	149	1 820	1 372	24	3 365
Årets resultat efter skatt				530	12	542
Årets totalresultat efter skatt				530	12	542
Kontantutdelning				-213	-	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	74 729	149	1 820	1 689	36	3 694

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	8,9	508	421
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m ¹		7	-
Betald skatt		-126	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		389	411
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-61	48
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		19	-37
Summa förändring av rörelsekapital		-42	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten		347	422
Investeringsverksamheten			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-6	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		177	101
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 059	-399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-888	-299
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-213	-172
Förändring av låneskuld		448	7
Förändring av checkräkningskredit		227	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		462	-165
ÅRETS KASSAFLÖDE		-79	-42
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN ²		79	121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ²		0	79

¹ Poster som ej ingår i kassaflödet:

Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	3	3
Upplupna räntor och liknande poster	4	-3
Redovisat värde vid årets slut	7	-

² Likvida medel består av kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2015	2014
Nettoomsättning	3	127	118
Bruttoresultat		127	118
Central administration	5,6	-180	-159
Rörelseresultat		-53	-41
Finansiella intäkter	8	232	147
Finansiella kostnader	9	-190	-115
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		-11	-9

TOTALRESULTATRÄKNING	2015	2014
Resultat efter skatt	-11	-9
ÅRETS TOTALRESULTAT	-11	-9

DATA PER AKTIE	2015	2014
Resultat per aktie, kr	-0,15	-0,12
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729
Genomsnittligt antal egna aktier	-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	-	-
Utdelning per aktie, kr	2,85 ¹	2,85

¹ Styrelsens förslag.



BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2015	2014
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		-	1
Immateriella anläggningstillgångar	12	3	4
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	2	2
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		5	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	171	171
Fordringar hos koncernföretag		7 674	7 390
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 845	7 561
Summa anläggningstillgångar		7 850	7 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		767	186
Övriga fordringar		2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	10
Summa kortfristiga fordringar		777	199
Kassa och bank		-	145
Summa omsättningstillgångar		777	344
SUMMA TILLGÅNGAR		8 627	7 912

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2015	2014
Eget kapital¹			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	149	149
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		434	434
Fritt eget kapital			
Överskursfond		1 492	1 492
Balanserat resultat		-886	-664
Årets resultat		-11	-9
Summa fritt eget kapital		595	819
Summa eget kapital		1 029	1 253
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		3 331	2 947
Skulder till kreditinstitut	21	2 701	3 311
Summa långfristiga skulder		6 032	6 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7	7
Skuld till koncernföretag		1 439	365
Checkräkningskredit		85	-
Leverantörsskulder		2	1
Övriga skulder		9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24	19
Summa kortfristiga skulder		1 566	401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 627	7 912

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2015	2014
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	84	84
Långfristiga fordringar i koncernföretag	4 326	2 593
Summa ställda säkerheter	4 410	2 677
Ansvarförbindelser		
Borgensförbindelser till koncernföretag	865	704
Övriga ansvarsförbindelser	1	1
Summa ansvarsförbindelser	866	705

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 50.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	285	1 492	-492	1 434
Årets resultat efter skatt					-9	-9
Årets totalresultat efter skatt					-9	-9
Kontantutdelning					-172	-172
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2014	74 729	149	285	1 492	-673	1 253
Årets resultat efter skatt					-11	-11
Årets totalresultat efter skatt					-11	-11
Kontantutdelning					-213	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	74 729	149	285	1 492	-897	1 029

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-53	-41
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	1	1
Erhållen ränta	232	147
Erlagd ränta	-189	-116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9	-9
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-581	-1
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	1 082	296
Summa förändring av rörelsekapital	501	295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492	286
Investeringsverksamheten		
Förändring av långa fordringar	-284	-4 048
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284	-4 051
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-213	-172
Förändring av låneskuld	-225	4 072
Förändring av checkräkningskredit	85	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353	3 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-145	135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN¹	145	10
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT¹	0	145

¹ Likvida medel består av kassa och bank.



NOTER

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se den 5 april 2016. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2016. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och area i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är, från och med den 8 februari 2016, Fritzhemsgatan 1A i Östersund.

VERKSAMHETEN

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

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

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

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

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt hos motagaren och som finansiell kostnad hos givaren. Eventuell skatteeffekt redovisas som aktuell skatt. Aktieägarutskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR 2015

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2015 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2015.

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2, som gäller från och med räkenskapsåret 2015, har inte haft någon påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

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

DEFINITION AV SEGMENT

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vd, tillika koncernchef. Koncernen styrs och

rapporteras i sex segment. Operativt är koncernen organiserad i affärsområden enligt en geografisk indelning. De interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsområdes genererade avkastning. Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen. Från och med årsskiftet 2011/2012 redovisas segmenten länsvis i stället för ortsvis. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå, Skellefteå och Lycksele i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet över bolaget till att påverka avkastningen. För att uppnå bestämmande inflytande måste moderbolaget, direkt eller indirekt, äga minst hälften av rösterna i bolaget. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2015. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellan-havanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet ingår inte i anskaffningsvärdet för dotterbolaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på minoriteten, samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser, redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Minoritetsandel redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggs-köpeskilling redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Minoritetsintressen redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderbolagets egna kapital. Minoritetsintressen ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderbolagets resultat och totalresultat, som en fördelning av periodens resultat.

TILLGÅNGSFÖRÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRÄRV

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

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. Innehavet förvärvades under kvartal 4 2014 och bolaget hade ingen verksamhet under räkenskapsåret 2014. Innehavet redovisades till anskaffningsvärde per den 31 december 2014 då en redovisning enligt principerna för gemensam verksamhet inte fick någon väsentlig påverkan på koncernen. För innehavet i en gemensam verksamhet redovisar Diös sina tillgångar och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös intäkter och kostnader, inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader. Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapital-andelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

RÖRELSENS INTÄKTER

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

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet utan diskontering till nominellt belopp, eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning. Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodoavanden. Dessa kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar", varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran, motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger. Detta även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort. Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

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

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

EGET KAPITAL

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

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

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastighetsbeståndet per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år, sker kvartalsvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid större ny-, till- eller ombyggnader, aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande. Det innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs en bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts. Värdehöjande åtgärder balanseras och övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning, se Rörelsens intäkter.

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%



FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

Endast ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecia. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecia inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecia. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda, redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående, lämnas i enlighet med IAS 24. Upplysningar om närstående avses en part som, direkt eller indirekt, genom en eller flera händer, utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett bolag, eller under samma bestämmande inflytande som bolaget. Med närstående avses den som har en andel i bolaget, som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderbolag, dotterbolag och systerbolag.

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

SKATT

Moderbolaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall de är hänförliga till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller till eget kapital, då eventuella skatteeffekter redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder. Moderbolaget och koncernen redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden. Det innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett bolagsförvärv och vid tidpunkten för

förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de är hänförliga till inkomstsamt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatterna med ett nettobelopp.

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2016 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2015.

Koncernen

Koncernledningen håller för närvarande på att analysera effekterna av dessa nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden. En preliminär bedömning är att dessa inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter, utöver nedanstående, vilka bedöms vara tillämpliga för koncernen och kan komma att påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument, utfärdades den 24 juli 2014 och ersätter IAS 39, Finansiella instrument, Redovisning och värdering.

Standarden innehåller regler för redovisning och värdering, nedskrivning och bortbokning samt generella regler för säkringsredovisning. Standarden har getts ut i faser och den version av IFRS 9, som gavs ut 2014, ersätter alla tidigare versioner. Den är obligatorisk för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Tidigare tillämpning är möjlig. Standarden är ännu inte antagen av EU.

IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla intäkter som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. IFRS 15 kan komma att påverka koncernens övriga intäkter utöver hyresintäkterna men bedömningen är att eventuell effekt inte kommer att bli väsentlig. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Standarden är ännu inte antagen av EU.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under försättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Koncernledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder i kraft från och med den 1 januari 2016 bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2015

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	261	190	246	293	152	152	1 295
Övriga intäkter	4	4	6	2	1	4	20
Reparation och underhåll	-15	-10	-16	-18	-10	-7	-76
Taxebundna kostnader	-37	-25	-38	-50	-22	-15	-187
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-29	-21	-32	-33	-17	-17	-149
Fastighetsadministration	-11	-8	-14	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	161	120	139	166	90	100	776
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-210
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	508
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	4	5	-1	-	11
Fastighet, orealiserad	-37	98	-16	90	42	85	262
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	64
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	845
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-163
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-140
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-12
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	530
Överskottsgrad, %							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	273 563	325 046	226 438	120 075	1 462 537
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	98	39	77	107	56	78	456
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 558	1 883	2 290	2 946	2 046	1 659	13 381
Hysesvärde, mkr	292	216	289	334	169	167	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	88,1	85,3	87,7	89,7	91,2	88,3
Överskottsgrad, %	61,5	63,3	56,4	56,7	59,3	65,3	59,9


FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2014

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	255	193	261	292	145	145	1 291
Övriga intäkter	4	3	4	5	1	4	21
Reparation och underhåll	-18	-13	-16	-25	-11	-7	-90
Taxebundna kostnader	-38	-26	-41	-52	-22	-15	-193
Fastighetsskatt	-12	-9	-13	-14	-7	-9	-63
Övriga fastighetskostnader	-27	-21	-31	-31	-15	-15	-140
Fastighetsadministration	-10	-8	-14	-15	-7	-10	-64
Driftöverskott	154	120	151	159	85	93	762
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-283
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	421
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	1	6	8	-	-	15
Fastighet, orealiserad	-25	40	5	-3	-8	38	47
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	392
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-10
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-80
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-5
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	297
Uthyrbar area, kvm	266 682	252 053	279 187	327 491	177 031	120 075	1 422 519
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	86	32	54	138	39	37	386
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 497	1 760	2 237	2 876	1 334	1 496	12 200
Hysesvärde, mkr	283	216	295	332	162	159	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	89,1	88,4	87,7	89,8	91,4	89,2
Överskottsgrad, %	60,5	62,0	57,7	54,7	58,3	64,3	59,0

NOT 3 >>> INTÄKTER

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Hyresintäkter	1 295	1 291
Övriga intäkter	20	21
SUMMA	1 315	1 312

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 295 mkr (1 291) vilket motsvarar 885 kr/kvm (908).

Övriga intäkter uppgick till 20 mkr (21). Av intäkterna avsåg 9 mkr (9) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Mkr	2015	2014
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	127	118
Övriga intäkter	-	-
SUMMA	127	118

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2015

	För-falloår	Teck-nade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2016	798	185 635	196	14
	2017	730	214 433	237	17
	2018	610	246 429	271	19
	2019	349	180 502	193	15
	2020+	190	230 284	265	19
Totalt lokalhyresavtal	2 677	1 057 283		1 162	84
Bostadshyresavtal		2 136	156 266	151	12
Övriga hyresavtal		3 653	-	48	4
TOTALT	8 466	1 213 549		1 361	100

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Driftkostnader	-336	-333
Reparations- och underhållskostnader	-76	-90
Fastighetsskatt	-64	-64
Fastighetsadministration	-63	-63
SUMMA	-539	-550

Fastighetskostnaderna uppgick till 539 mkr (550) vilket motsvarar 379 kr/kvm (384). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och effekter av energieffektivisering.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 336 mkr (333) vilket motsvarar 236 kr/kvm (232). Av driftkostnaderna utgjorde 9 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 6 kr/kvm (6).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2015 uppgick kostnaderna till 76 mkr (90) vilket motsvarar 53 kr/kvm (63).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2015 var 1 procent (1) på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent (0,5) för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 243 kr/lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 64 mkr (64) vilket motsvarar 45 kr/kvm (45).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2015 uppgick till 63 mkr (63) vilket motsvarar 44 kr/kvm (44). Av kostnaderna utgör 24,6 mkr (23,4) ersättningar till anställda.

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

Medelantalet anställda	2015	2014
	varav män	varav män
Moderbolaget	165 62%	157 63%
KONCERNEN TOTALT	165 62%	157 65%

Vid utgången av 2015 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter varav 2 kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer (5) varav 1 (2) kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015		2014	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	75 994	23 897	72 109	21 714
(varav pensionskostnader) ¹	8 216	1 957	6 924	1 655
KONCERNEN TOTALT	75 994	23 897	72 109	21 714
(varav pensionskostnader) ²	8 216	1 957	6 924	1 655

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 775 tkr (846) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 775 tkr (846) vd.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföring till stiftelsen kan maximalt uppgå till 35 000 kr per anställd och baseras på årsresultatet. Styrelsen har fattat beslut om att avsättning ska utgå för 2015 med totalt 2 141 tkr.

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

	2015		2014	
Tkr	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	3 776	72 218	4 236	67 873
(varav tantiem och dylikt)	-	-	90	-
KONCERNEN TOTALT	3 776	72 218	4 236	67 873
(varav tantiem och dylikt)	-	-	90	-



FORTS. NOT 5 >>>

Ersättningar och övriga förmåner under året					
Tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersätt- ning	Summa
Styrelsens ordförande	185	-	-	-	185
Övrig styrelse	540	-	-	-	540
Verkställande direktören	1 991	285	775	-	3 051
Övriga ledande befattningshavare	4 104	341	1 275	-	5 720
SUMMA	6 820	626	2 050	-	9 496

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2015 beslutades om att styrelsearvodet ska vara totalt 725 tkr. Övriga styrelseledamöter har erhållit 135 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 4 personer t.o.m. oktober 2015 och därefter av 3 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. För 2015 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 144 tkr (0). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2015 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (90). Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan under sin anställningstid. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgår underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller, från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, och från vds sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgår underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

NOT 6 >>> CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, IT, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. I posten ingår återföring av tidigare gjorda reserveringar av personalrelaterade kostnader som gjordes i samband med förvärvet av Norrvidden. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 58 mkr (58) vilket motsvarar 40 kr/kvm (41). Av kostnaderna utgör 31 mkr (30) ersättningar till anställda och 3 mkr (3) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 24 mkr (25) avser kostnader bl.a. för IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer				
Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 658	1 680	1 658	1 680
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	82	19	82
Skatterådgivning	398	844	398	844
Andra uppdrag	170	107	170	107
SUMMA	2 245	2 713	2 245	2 713

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Från och med 2013 redovisas samtliga kostnader avseende revision och revisionsnära uppdrag i moderbolaget. Dessa fördelas sedan ut till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	11	15
Orealiserade värdeförändringar	262	47
SUMMA	273	62

Under 2015 genomfördes 6 fastighetsförsäljningar (11) samt en delavyttring. Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 11 mkr (15) varför en realiserad värdeförändring uppstod. 3 fastigheter (1) har förvärvats under året. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Värderingsmodellen innebär att de 100 värdemässigt största fastigheterna externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av exempelvis nytecknade/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 262 mkr (47).

NOT 8 >>> FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	2	1
SUMMA	2	1
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	232	147
SUMMA	232	147

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Erhållen ränta för koncernen uppgår till 2 mkr (1).

NOT 9 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Räntekostnader	-202	-262
Övriga finansiella kostnader	-10	-22
SUMMA	-212	-284
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-77	-22
Räntekostnader	-106	-85
Övriga finansiella kostnader	-7	-8
SUMMA	-190	-115

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Erlagd ränta för koncernen uppgår till -199 mkr (-262).

FORTS. NOT 9 >>>

RÄNTEKOSTNAD 2015 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2015 till 7 895 mkr (7 667). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 203 mkr (262), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,6 procent (3,4). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 64 mkr (-91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 895	98	1,2
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	350	2	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	104	1,3
Totalt		203	2,6

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag.

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

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2015 lägt vilket beror på att Diös kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelse. Betald skatt uppstår då ett antal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	2015	2015	2014	2014
KONCERNEN, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	508		421	
Ombyggnationer	-90	90	-78	78
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-177	177	-178	178
Övriga skattemässiga justeringar	48	50	-52	0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	289	317	113	256
Försäljning fastigheter	19	-14	20	-27
Värdeförändring fastigheter	0	262	0	47
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	308	565	133	276
Underskottsavdrag, ingående balans	-335	335	-424	424
Underskottsavdrag, utgående balans	262	-262	335	-335
Skattepliktigt resultat	235	638	44	365
Ändrad taxering hänförligt till skatteärendet	421	-	-	-
Skattepliktigt resultat ink skatteärendet	656	638	44	365
Årets skatt enligt resultaträkningen	-163	-140	-10	-80

I aktuell skatt ingår kostnadsförd skatt avseende skatteärendet med 137 mkr där 117 mkr avser skatt och 20 mkr avser ränta.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 262 Mkr.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-163	-10	-	-
Uppskjuten skatt	-140	-80	-	-
Summa skatt	-303	-90	-	-
Årets resultat före skatt	845	392	-11	-9
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-186	-86	2	2
Skatteeffekt justeringsposter:				
Skatt hänförlig till skatteärende	-137	-		
- justering underskott, temporära skillnader och övriga poster	20	-4	-2	-2
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-303	-90	-	-

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN, mkr	2015	2014
Ingående bokfört värde	12 200	11 823
Förvärv	622	25
Investeringar i befintliga fastigheter	456	386
Försäljningar	-159	-80
Värdeförändring	262	47
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	13 381	12 200

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2015-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 456 Mkr (386), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 3 fastigheter förvärvats (1) medan 6 fastigheter har avyttrats (11) och en fastighet har delavyttrats.

Pågående större investeringar

FASTIGHET	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Gullvivan 18	28,2	3,3	Kvartal 4, 2017
G:a Bergsskolan 15	42,2	40,4	Kvartal 2, 2016
Verdandi 9	6,9	1,8	Kvartal 3, 2016
Kansliet 20	61,7	19,1	Kvartal 2, 2016
Norr 31:9	5,9	3,8	Kvartal 3, 2015
Totten 1:68	26,4	18,3	Kvartal 4, 2016
Kommunalmannen 4	21,0	11,9	Kvartal 1, 2016
Postiljonen 6	4,8	3,6	Kvartal 2, 2016
Humlan 6	39,0	13,9	Kvartal 1, 2016
Aborren 11	6,5	2,0	Kvartal 1, 2016
Rind 5	25,6	20,5	Kvartal 2, 2016
Glädjen 4	8,9	6,1	Kvartal 2, 2016
Lyckan 6	10,5	5,3	Kvartal 2, 2016
Hälsan 7	7,2	6,2	Kvartal 2, 2016
Norrbacka 1	14,4	11,6	Kvartal 2, 2017
Lagmannen 9	7,8	4,2	Kvartal 2, 2016
Stranden 20:4	6,9	6,9	Kvartal 2, 2016
Hälsan 7	14,1	5,9	Kvartal 2, 2016

FORTS. NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering

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

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Under året har samtliga fastigheter värderats. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och har baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet utifrån dels framtida intjäningsförmåga, dels avkastningskrav. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Värderingsantaganden	2015	2014
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,3-7,7	6,4-8,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,8	9,1
Långsiktig vakans, %	5,4	5,7
Inflation, %	2,0	2,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

Enligt Savills har efterfrågan på fastighetsinvesteringar varit fortsatt stark under 2015. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 152 mdr (160). Ökningen av antalet affärer kan dels förklaras av en marknad som är väl försörd med eget kapital, dels en förbättrad möjlighet att erhålla bankfinansiering samt att dagens låga räntor gör att investerare söker sig till andra placeringsformer.

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

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

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,26 procentenheter (-0,10). Det återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

	2015		2014	
Avkastningskrav	Vägd direktavkastning, %	Vägd kalkylränta, %	Vägd direktavkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Dalarna	6,85	8,95	7,07	9,17
Gävleborg	6,84	9,08	7,25	9,38
Västernorrland	6,69	8,80	6,99	9,10
Jämtland	6,45	8,54	6,62	8,80
Västerbotten	6,65	8,76	6,97	9,07
Norrbottnen	6,55	8,62	6,84	8,88
Summa	6,67	8,80	6,93	9,05

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdebedömning av samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2015. Värderingsmodellen innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknande/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas.

Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 13 381 mkr (12 200) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 262 mkr (47) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 2 procent (0,4). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, mkr 2015-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 543	544	215	82	173	2 558
Gävleborg	693	590	123	360	117	1 883
Västernorrland	1 107	749	256	113	66	2 290
Jämtland	753	891	719	113	469	2 946
Västerbotten	1 188	395	255	120	89	2 046
Norrbottnen	974	542	100	42	-	1 659
SUMMA	6 258	3 711	1 668	830	914	13 381

Fastighetsvärde, mkr 2014-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 508	570	199	82	138	2 497
Gävleborg	629	573	123	331	104	1 760
Västernorrland	1 081	726	259	112	59	2 237
Jämtland	710	801	836	102	427	2 876
Västerbotten	521	373	235	122	83	1 334
Norrbottnen	840	514	96	46	-	1 496
SUMMA	5 289	3 557	1 748	795	811	12 200

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5-10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent. Det innebär ett värdeintervall om 12 377-14 385 mkr.

	2015	2014
Känslighetsanalys fastighetsvärderingar	Förändring	Förändringar verkligt värde, mkr
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+984/- 985
Driftskostnader	-/+ 25 kr/kvm	+493/- 492
Direktavkastning	-/+ 0,5%-enhet	+787/-678
Kalkylränta	-/+ 0,5%-enhet	+265/-259
Vakansgrad	-/+ 1,0%-enhet	+/- 156

NOT 12 ►► IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-	-1	-
Utgående ack. avskrivningar	-1	-	-1	-
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	3	4	3	4

NOT 13 ►► ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	43	41	7	5
Årets anskaffning	-	2	-	2
Utgående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Ingående avskrivningar	-36	-34	-5	-4
Årets avskrivningar	-3	-2	-	-1
Utgående ack. avskrivningar	-39	-36	-5	-5
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	4	7	2	2

NOT 14 ►► ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2015	2014
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden	171	171
Nedskrivning	-	-
Inköp	0	0
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	171	171

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

Dotterbolag				
Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, mkr
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	13
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11
Äre Centrum AB	556624-4678	Äre	72	88
Fastighets AB Upprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	0
Diös Äre AB	559000-9279	Östersund	100	0
Diös Projektering AB	559015-7649	Östersund	100	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				171

Dotterföretag med minoritetsintressen

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag varav ett bedöms ha ett väsentligt minoritetsintresse som uppgår till 28,2 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoritetsintresset till 12 mkr (5). Det ackumulerade minoritetsintresset i Äre Centrum AB uppgår till 36 mkr (24) per den 31 december 2015. Nedan följer summerad finansiell information för Äre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2015	2014
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	39	44
Rörelseresultat	46	6
Periodens resultat	39	-6
Periodens totalresultat	39	-6

Mkr	2015	2014
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	345	438
Omsättningstillgångar	14	23
SUMMA TILLGÅNGAR	359	461

Mkr	2015	2014
Långfristiga skulder	222	348
Kortfristiga skulder	18	33
SUMMA SKULDER	240	381
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	83	56
Minoritetsintresse	36	24

NOT 15 ►► ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	1	-	-	-
Förvärv	-	1	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1	1	-	-
Bokfört värde	1	1	-	-

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

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

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

Gemensam verksamhet

Koncernen har väsentlig gemensam verksamhet. Diös bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten bedriver inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 mdkr. Bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabega AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagens finansiering. Diös innehav i Nya Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB.

Under det andra kvartalet 2015 har en obligation om 500 mkr emitterats via Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, med en fast årlig ränta om 0,44 procent och förfall i mars 2017.

Ingen verksamhet bedrevs i Nya Svensk FastighetsFinansiering AB under 2014 och redovisades då som del i intresseföretag. Under 2015 redovisas andelen som gemensam verksamhet, se not 1.



FORTS. NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

Mkr	2015	2014
Koncernen		
Resultaträkning		
Hysesintäkter	2	2
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	10	10
Omsättningstillgångar	3	7
SUMMA TILLGÅNGAR	13	17
Eget kapital	5	9
Långfristiga skulder	6	6
Övriga skulder	2	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13	17

NOT 16 >>> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	6	6	-	-
Förvärv	5	-	-	-
Försäljningar	-1	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	10	6	-	-
Bokfört värde	10	6	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358	Skellefteå	25,0	6
Investa Företagskapital AB, 556651-6471	Sundsvall	4,6	3
Luleå & Co Utveckling AB, 556530-8615	Luleå	17,0	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	1
Peak Business & Sports AB, 556647-9837	Östersund	7,5	0
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			10

NOT 17 >>> UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD

Mkr	2015	2014
KONCERN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	58	74
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-912	-784
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-21	-25
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD	-875	-735

Per den 31 december 2015 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -875 mkr (-735). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 262 mkr (335). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 58 mkr (74), vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 4 143 mkr (3 565). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 912 mkr (784). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 21 mkr (25). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver.

NOT 18 >>> KUNDFORDRINGAR

Mkr	2015	2014
KONCERNEN		
Aldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	29	5
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	1	5
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	7	13
Osäkra kundfordringar	-8	-13
SUMMA	29	10
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	13	17
Årets reserveringar	6	3
Återförda reserveringar	-4	-3
Konstaterade kreditförluster	-7	-4
UTGÅENDE BALANS	8	13

NOT 19 >>> EGET KAPITAL

Den 31 december 2015 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 stycken med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, inte heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2015-12-31	VID ÅRETS SLUT		74 729 134		149 457 668	2,00

Diös ägde inga egna aktier vid utgången av 2015. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2015 med 2,85 kronor (2,85) per aktie, motsvarande totalt 213 mkr (213). Förslaget innebär att 54 procent (50) av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

NOT 20 >>> ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Övriga avsättningar, mkr	KONCERNEN	
	2015	2014
Vid årets början	9	9
Avsättning pensioner	-	-
Förändring skatter	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	9	9

NOT 21 >>> SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och lånefallostruktur per den 31 december

Förfall, år	Ränte och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2016	2 985	0,8	1 380	1 380
2017	4 126	1,1	2 918	2 648
2018	1 007	1,3	3 083	3 083
2021	-	-	1 207	1 007
TOTALT	8 119	1,0	8 589	8 119

Räntebärande skulder, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	1 380	1 822	-	-
1-2 år	2 648	2 439	-	1 599
2-3 år	1 605	1 691	2 566	-
3-4 år	1 478	1 719	-	1 719
> 4 år	1 007	-	142	-
SUMMA	8 119	7 671	2 708	3 318

FORTS. NOT 21 >>>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	2015	2014	2015	2014
Beviljad kreditlimit	450	335	250	100
Outnyttjad del	223	335	165	100
Utnyttjad del	227	-	85	-

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långgivaren uppstår ett oacceptabelt enhands-engagemang. Utnyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 67,5 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 27,4 procent, belåningsgraden uppgick till 60,7 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2015 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. För en utförligare beskrivning finanspolicy, se not 23.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnads-posterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 119 mkr (7 671) med en årlig genomsnittsränta på 1,0 procent (1,7) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,3 år (0,2). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,8 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,0). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 1,1 år (2,1). Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 2,5 procent (2,8) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2015 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 76 mkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2015, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 42 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 64 mkr (-91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hantlas via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet

outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 693 mkr, varav 470 mkr avsåg outnyttjade lånelöften, samt outnyttjad checkräkningskredit om 223 mkr. Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. I syfte att sprida kreditriskerna, begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Vi sluter bara avtal med välkända och väl genomlysta motparter, där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen, avseende kundfordringar och reversfordringar, motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 8 tkr (13). De tio största kunderna stod för 16 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2015-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-134	-134
SUMMA	-134	-134

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

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

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

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknadsvärdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att estimeras förväntad kreditexponering vid fallissemangstidpunkten, risken för fallissemang samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Om en derivataffär avslutas i förtid, med anledning av en motparts fallissemang, uppstår förluster för derivat med positiva marknadsvärden. För derivat med negativa marknadsvärden föreligger ingen förlust.

För att begränsa motpartsrisken omfattas samtliga derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör för kvittning av positiva och negativa marknadsvärden så att fordran eller skulden till motparten utgörs av nettot av samtliga marknadsvärden på utestående derivataffärer parterna emellan. Mot bakgrund av nettoskuden bedöms motpartsrisken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

	2015-12-31			2014-12-31		
Mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	-	-134	-134	-	-198	-198
Bruttovärde derivat	-	-134	-134	-	-198	-198
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	-	-134	-134	-	-198	-198

FORTS. NOT 21 >>>

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

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
Mkr	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	29	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	42	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	79	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	12	13
SKULDER										
Räntederivat	-	-	134	198	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	8 112	7 664	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	61	57	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	235	10	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	55	3
SUMMA	71	90	134	198	0	0	8 408	7 731	67	16

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabeller. Finansiella instrument, såsom hyresfordringar, leverantörsskulder etc. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2015				2014			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	-	-	1	-	-	-	-
Kundfordringar	-	29	-	-	-	10	-	-
Övriga fordringar	-	70	5	-	-	20	13	-
Likvida medel	-	-	-	-	79	-	-	-
SUMMA	-	99	5	1	79	30	13	-

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2015				2014			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	248	-	-	-	186	-
Övriga fordringar	-	528	1	-	-	10	3	-
Likvida medel	-	-	-	-	145	-	-	-
SUMMA	-	528	249	-	145	10	189	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2015				2014			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	61	-	-	-	57	-	-
Amortering av skulder	-	1 386	17	4 320	-	1 824	858	3 299
Räntekostnader	-	21	63	252	-	32	96	382
Derivatinstrument	-	29	72	80	-	22	67	151
SUMMA	-	1 497	152	4 652	-	1 935	1 021	3 832



FORTS. NOT 21 >>>

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2015				2014			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	-	2	-	-	-	1	-	-
Amortering av skulder	-	2	5	2 566	-	2	5	1 599
Räntekostnader	-	6	19	75	-	10	29	116
Derivatinstrument	-	20	44	42	-	16	47	186
SUMMA	-	30	68	2 683	-	29	81	1 901

NOT 22 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förskottsbetalda hyror	220	213	-	-
Upplupna räntekostnader	37	34	4	4
Övriga poster	73	57	20	15
SUMMA	330	304	24	19

NOT 23 >>> KAPITALFÖRVALTNING

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att kortsiktigt uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och långsiktigt om lägst 30 procent med en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värde på tillgångarna uppgick per den 31 december 2015 till 13 505 Mkr (12 340). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 3 694 Mkr (3 365) dels skulder om 9 811 Mkr (8 975) varav 8 119 Mkr (7 671) var räntebärande.

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

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	60,7%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	3,4 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	693 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Kortsiktigt minst 25% Långsiktigt minst 30%	27,4%

NOT 24 >>> TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2015. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 0,7 procent (0,6) av bolagets inköpskostnader under året och har skett på marknadsmässiga villkor. Under 2015 startade Diös Fastigheter AB och NHP Sverige AB det gemensamma bolaget Kabin Väst Holding AB. Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet under året. NHP Sverige AB ägs till 50 procent av AB Persson Invest.

NOT 25 >>> HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

I januari 2016 såldes en fastighetsportfölj innehållande 30 fastigheter i Härnösand om cirka 84 000 kvm. Köpare är de lokala aktörerna Westerlinds Fastigheter i Härnösand AB/Landsorten Invest AB. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 342,5 mkr och frånträde skedde den 12 januari 2016. Försäljningen sker i bolagsform och resultatet kommer att redovisas under första kvartalet 2016.

ÖVRIGA HÄNDELSE

Tillträdet för bytesaffären med Riksbyggen och Kommunal, som tidigare har kommunicerats via ett pressmeddelande, flyttas fram från den 30 december 2015 till den 21 januari 2016. I affären förvärvades tre centrala fastigheter om 14 260 kvm och elva fastigheter om 39 800 kvm avyttrades. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgick till 149 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 321 miljoner kronor. Transaktionen sker i bolagsform och det underliggande fastighetsvärdet ligger i linje med den senaste värderingen.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

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

Östersund den 18 mars 2016

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2016

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att bli föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2016.



REVISIONS- BERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER 556501-1771

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30–66.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–72 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. En bolagsstyrningsrapport har upprättats och redovisas på sidorna 68–72 i detta dokument. Dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Östersund den 21 mars 2016
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

BOLAGS- STYRNING- RAPPORT



RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2015.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

Diös avviker från svensk kod för bolagsstyrning på några punkter:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen som ska inrätta ett revisionsutskott. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella

rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.

- Oberoende valberedning. Valberedningen företräds av de fyra största ägarna och ska bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna ska vara i oberoende ställning till bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

EXTERNA REGELVERK

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

INTERNA REGELVERK

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

ÅRSSTÄMMA

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman utser styrelsen och styrelsens ordförande, samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och vd:s förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

BOLAGSORDNING

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

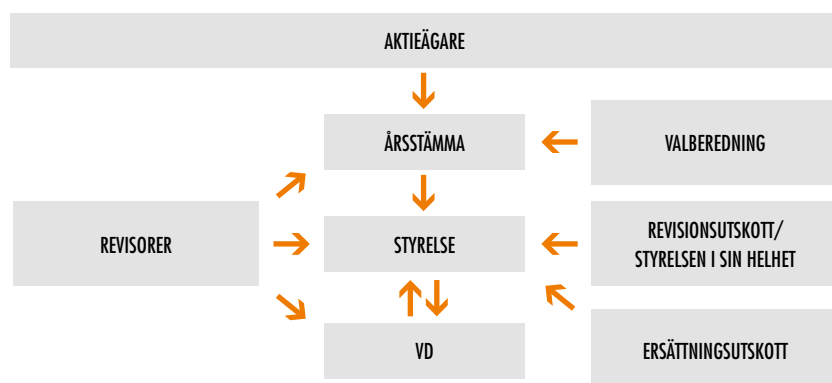
AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös 10 329 aktieägare som totalt ägde 74 729 134 aktier. Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 17,9 procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2015, var AB Persson Invest med 15,4 procent av rösterna och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB med 7,2 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 60,9 procent av rösterna och kapital. Diös aktiekapital ska utgöra lägst 74 mkr och högst 296 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 37 000 000 och högst 148 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

ÅRSSTÄMMA 2015

Årsstämman 2015 ägde rum den 22 april i Östersund. Vid stämman deltog 115 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 44 070 829, motsvarande cirka 59 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2014 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Anders Bengtsson, Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Svante Paulsson.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,85 kr per aktie med avstämningsdag den 24 april 2015.
- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.



- > att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2016.
- > bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- > bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning och arbete beslutas av årsstämman, med utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 43 procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2015. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot i valberedningen lämnar uppdraget under pågående år ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna ska ersättas av en ny tillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2016 hållit två protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har

behandlats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- > i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- > styrelsens storlek,
- > vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädare inom styrelsen,
- > styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- > arvodering av styrelseledamöter,
- > vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2017 som ska tillämpas.

Valberedningens arbete utgår från styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det gångna året och av ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 15 september 2015.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2015 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Backahill Inter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB). Aktieägare som önskar lämna förslag

till valberedningen kan göra det via e-post till nominatingcommittee@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

STYRELSEN

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av fem ledamöter och en arbetstagarrepresentant, utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Detta genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen, är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

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

STYRELSEN

	Alder	Invalid	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	65	2007	Beroende gentemot ägare	13/13	2/2	3/3	185
Anders Bengtsson, ledamot	52	2011	Beroende gentemot ägare	12/13	2/2	3/3	135
Maud Olofsson, ledamot	60	2011	Oberoende	12/13	-	2/3	135
Ragnhild Backman, ledamot	52	2011	Oberoende	13/13	-	3/3	135
Svante Paulsson, ledamot	43	2014	Beroende gentemot ägare	11/13	-	2/3	135
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	56	2012	Beroende gentemot bolaget	13/13	-	-	-

Antal styrelsemöten 2015 utgörs av nio ordinarie möten, ett konstituerande möte samt tre per capsulam möten.



ordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 22 april 2015. Under 2015 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor diskuterades också.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelse-representanter, Bob Persson och Anders Bengtsson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2015 fastställde, arbeta fram förslag angående

ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2015 hållit två sammanträden där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har avhandlats.

Finansråd

För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden har Diös ett finansråd. Finansrådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Rådet består av styrelserepresentanterna Bob Persson och Svante Paulsson, vd Knut Rost samt CFO Rolf Larsson.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vds förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2015 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Svante Forsberg för en ettårsperiod för tiden intill årsstämman 2016. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vds ansvar

Koncernledningen består sedan oktober 2015 av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, HR-chef Kristina Grahm-Persson och fastighetschef Lars-Göran Dahl. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion. I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2015 beslutade om följande principer för ersättning till ledande befattningshavare:

- Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen.
- Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen.
- Från och med 2012 finns ett incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer.
- Den rörliga ersättningen för vd och ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till en månadslön.
- Vd och övriga i koncernledningen har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner i enlighet med gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.
- Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från vds sida fyra månaders uppsägningstid.
- För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställde och bolaget om 3-6 månader.
- Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på utfall i förhållande till uppsatt budget och är maximerad till 35 tkr per år och anställd.

Ersättning för 2015

Vd erhöll en fast ersättning om 1 991 tkr, övriga förmåner om 285 tkr samt pensionsavsättning om 775 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 4 104 tkr, rörlig ersättning om 144 tkr, övriga förmåner om 341 tkr och pensionsavsättningar om 1 275 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem personer till och med den 6 oktober 2015 och därefter av fyra personer. För mer information, se not 5.

STYRELSEN OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är

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

Kontrollmiljö

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

de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2015 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Diös koncernledning genomför årligen en analys där riskerna analyseras och bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

Inom alla delar av redovisnings- och rapporteringsprocessen genomförs löpande kontrollaktiviteter för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning, liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

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

som anger riktlinjer för att säkerställa att Diös lever upp till rådande informations-skyldigheter.

Längsiktigt värdeskapande

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

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision. Behovet har hittills bedömts vara litet. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och hyresadministration, sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis, av såväl tjänstemän som av koncernledning och styrelse. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna.



STYRELSE



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

➤ Anders Bengtsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.

Nuvarande funktion: styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: 20 år som vd i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland annat Semcon.
Övriga styrelseuppdrag: ledamot i Scandinavian Biogas Fuels International, Nordic Iron Ore samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: indirekt deläggande om 7 518 222 aktier genom Bengtssons Tidnings AB.

➤ Svante Paulsson

Styrelseledamot sedan 2014, född 1972.

Nuvarande funktion: ansvarig för strategi och projekt liksom vice styrelseordförande i Backahill AB.
Övriga styrelseuppdrag: ledamot i Fabege AB, Bilia AB och AB Cernelle.
Utbildning: High School i USA
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 103 125 aktier via bolag. Indirekt deläggande om 7 830 754 aktier via bolaget Backahill Inter AB.

➤ Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.

Nuvarande funktion: vd Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.
Tidigare arbetslivserfarenhet: förvaltningschef Piren.
Övriga styrelseuppdrag: vice ordförande Fastighetsägarna MittNord samt ledamot i Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 12 300 direktägda aktier.

➤ Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och ledamot sedan 2007, född 1950.

Nuvarande funktion: styrelseordförande och deläggare i AB Persson Invest.
Tidigare arbetslivserfarenhet: uppdrag inom koncernen AB Persson Invest, bland annat som koncernchef.
Övriga styrelseuppdrag: ledamot i Volvofinans, NHP Eiendom samt Bergvik Skog AB.
Utbildning: ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 30 000 direktägda aktier. Indirekt deläggande om 11 499 691 aktier via bolaget AB Persson Invest.

➤ Maud Olofsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1955.

Nuvarande funktion: egen företagare, RomoNorr.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Centerpartiets ledare, vice statsminister samt närings- och energiminister.
Övriga styrelseuppdrag: ordförande i Visita, ledamot i Arise, Envac samt ÄF.
Utbildning: gymnasium.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 6 000 aktier via bolag.

➤ Tomas Mellberg

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.

Nuvarande funktion: fastighetscontroller, Diös Fastigheter.
Tidigare arbetslivserfarenhet: internrevisor och redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvidden Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: inga uppdrag.
Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 600 direktägda aktier.

KONCERNLEDNING



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

➤ **Knut Rost**

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: olika befattningar inom ICA Fastigheter i Västerås och Aspholmen Fastigheter.

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

Utbildning: civilingenjör med examen från KTH.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 5 300 direktägda aktier.

➤ **Rolf Larsson**

CFO sedan 2005 och anställd sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haninge hem.

Utbildning: civilekonom och executive MBA.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 3 754 direktägda aktier.

➤ **Kristina Grahn-Persson**

HR-chef sedan 2013 och anställd sedan 2011, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: rekryteringskonsult Manpower, personaladministratör Jämtlands läns landsting, teamassistent McKinsey & Company.

Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 560 direktägda aktier.

➤ **Lars-Göran Dahl**

Fastighetschef sedan 2014, född 1961.

Tidigare arbetslivserfarenhet: ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.

Utbildning: civilekonom.

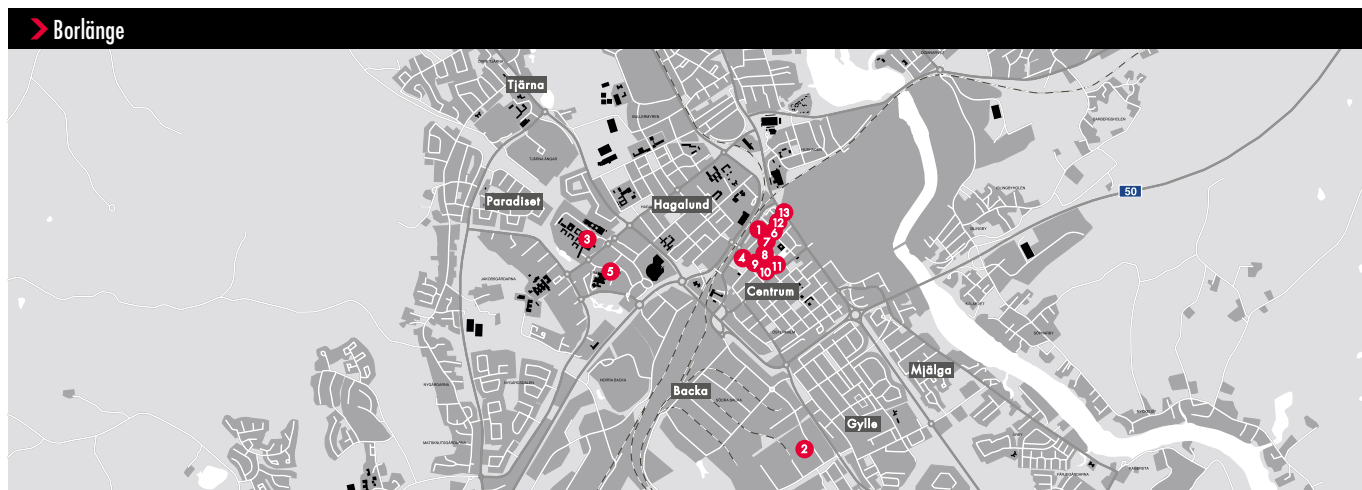
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: inget innehav.

FASTIGHETS- FÖRTECKNING



➤ Anders Norin, fastighetsskötare Diös, Sundsvall.

FASTIGHETER DALARNA

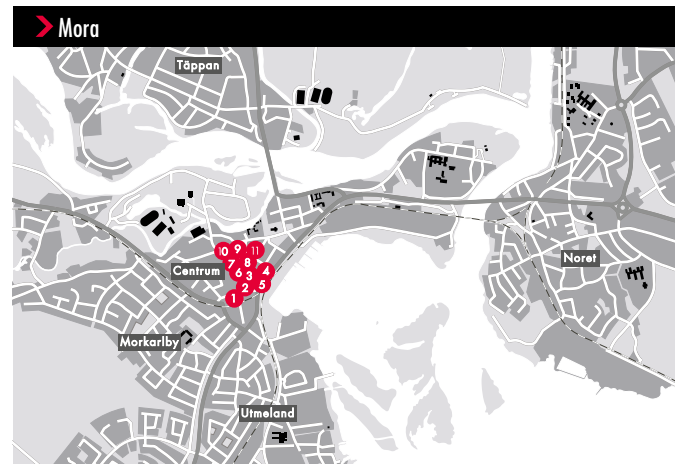
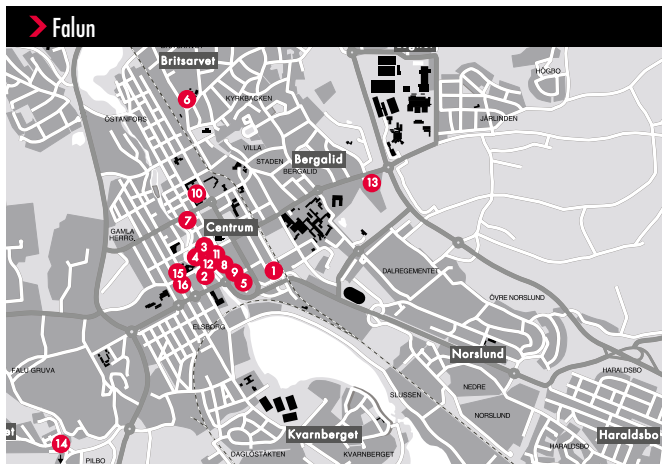


BORLÄNGE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Borlänge	1	Frigga 7	Målaregatan 1	1983/1983	2 196	122	1 276	-	-	3 594	4,2	79,0	17,6
Borlänge	2	Hammaren 6	Hammargatan 4-6	1973/1983	1 002	400	4 475	-	-	5 877	4,7	95,7	18,6
Borlänge	3	Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1980	32 681	49	-	-	795	33 525	41,9	100,0	158,0
Borlänge	4	Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1967/1988	2 773	370	2 646	-	1 302	7 091	8,5	89,6	38,8
Borlänge	5	Mälaren 3	Skomakargatan 18	1986/1986	883	-	-	-	350	1 233	1,5	97,4	9,4
Borlänge	6	Rolf 2	Borganäsvägen 43	1952/1973	5 628	58	560	-	482	6 728	5,8	84,5	-
Borlänge	7	Rolf 5	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	1895/1973	2 119	-	341	207	335	3 002	2,2	84,4	8,9
Borlänge	8	Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	1 631	823	3 589	401	-	6 444	5,2	78,6	20,7
Borlänge	9	Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	3 466	275	2 431	-	-	6 172	6,9	93,0	28,2
Borlänge	10	Sigrid 11	Stationsgatan 12	1971/1971	978	12	1 482	-	-	2 472	2,3	32,3	8,7
Borlänge	11	Tyr 10, Valhall 1 (2 fastigheter)	Wallingatan 37	1972/1974	6 534	32	72	-	-	6 638	6,2	100,0	25,5
Borlänge	12	Verdandi 9	Borganäsvägen 42-44	1929/1949	861	2 727	834	-	4 701	9 123	2,7	43,9	11,4
Borlänge	13	Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1971/1971	1 415	361	1 192	195	-	3 163	8,9	78,8	27,6
SUMMA BORLÄNGE: 14 FASTIGHETER					62 167	5 229	18 898	803	7 965	95 062	101,1	90,3	373,4

MALUNG

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Malung		Fisken 5	Grönlandsvägen 23	1967/1967	93	-	2 298	-	390	2 781	2,7	98,5	8,4
Malung		Mobyarna 113:4	Västra Industrigatan	1966/1977	15	24 413	-	-	-	24 428	8,2	83,0	21,0
SUMMA MALUNG: 2 FASTIGHETER					108	24 413	2 298	0	390	27 209	10,9	86,8	29,4



FALUN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Falun	1	Björken 8	Bergmästaregatan 2	1981/1981	2 277	41	-	86	-	2 404	3,0	81,5	11,8
Falun	2	Dalpilen 10	Myntgatan 20	1989/1989	2 273	-	224	-	662	3 159	3,3	86,5	15,0
Falun	3	Falan 20	Stora torget	1966/1975	15 905	518	5 854	-	1 084	23 361	35,1	94,2	181,4
Falun	4	Falan 22	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938/2009	-	-	619	471	600	1 690	1,9	84,2	21,5
Falun	5	G:a Bergsskolan 15	Holmgatan 14,26	1979/1979	1 670	-	8 420	-	-	10 090	9,9	77,5	48,4
Falun	6	Gullvivan 18	N Järnvägs 2-4, Seminariet 3	1929/-	-	-	-	-	6 000	6 000	8,3	100,0	-
Falun	7	Hattmakaren 16	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980/1980	2 263	60	709	-	259	3 291	4,0	73,2	20,5
Falun	8	Holmen 7	Holmgatan 11	1978/1978	495	-	743	64	-	1 302	2,3	94,7	12,1
Falun	9	Holmen 8	Holmgatan 9	1970/1973	1 757	17	15 891	-	1 062	18 727	30,6	88,5	178,2
Falun	10	Kansliet 20	Nybrogatan 20	1950/1950	15 314	342	-	124	4 979	20 759	23,3	77,4	95,5
Falun	11	Köpmannen 3	Holmgatan 13	1929/1997	180	-	530	670	400	1 780	3,3	100,0	17,6
Falun	12	Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	325	33	1 395	1 687	-	3 440	4,7	99,6	26,6
Falun	13	Lasarettet 16	Svårdsjögatan 28	1987/1987	233	-	-	86	1 655	1 974	1,9	100,0	1,7
Falun	14	Nedre Gruvriset 33:156	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003/2003	-	5 325	-	-	-	5 325	5,8	93,1	18,5
Falun	15	Nya Bergsskolan 4	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	1929/1950	1 183	984	-	-	-	2 167	0,8	0,0	6,2
Falun	16	Teatern 6	Engelbrektsgatan 25, Stiga- regatan 7A-B, Sturegatan 58	1929/1988	1 925	-	63	-	-	1 988	2,0	76,6	8,6
SUMMA FALUN: 16 FASTIGHETER					45 800	7 320	34 448	3 188	16 701	107 457	140,2	87,7	663,6

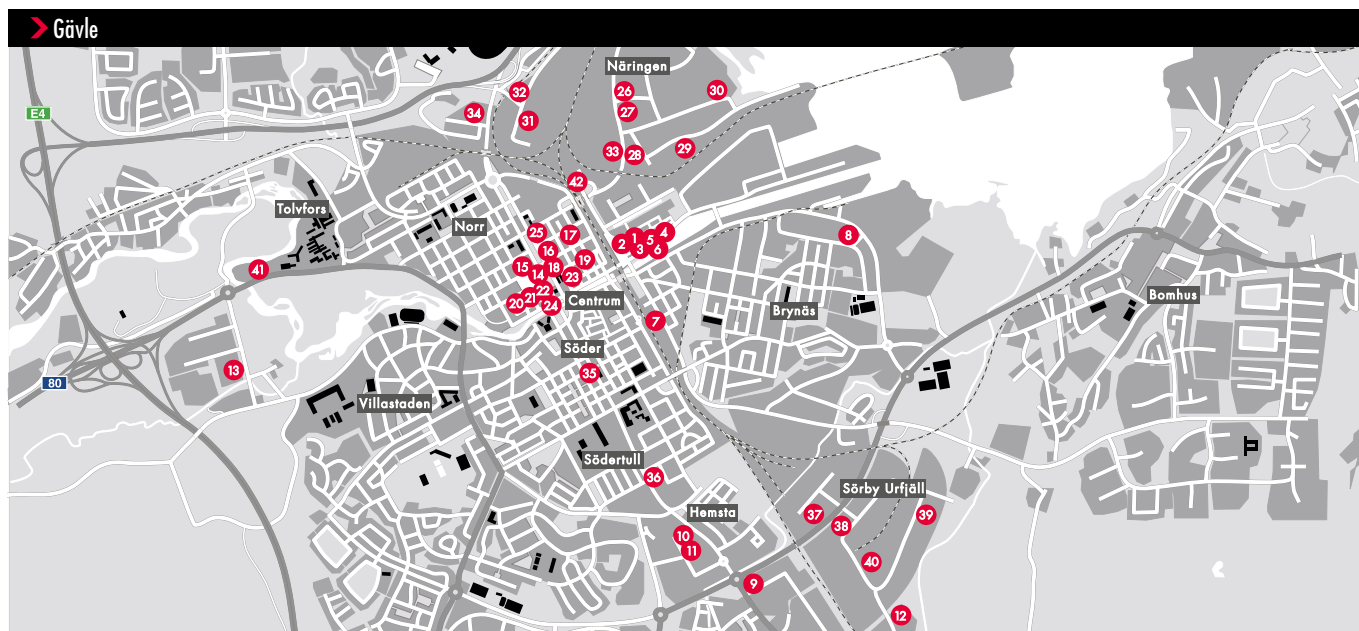
MORA

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Mora	1	Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	2 816	89	-	-	-	2 905	3,4	91,9	14,4
Mora	2	Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1958/1958	349	327	713	2 389	156	3 934	3,5	95,5	14,3
Mora	3	Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	1 026	105	447	-	223	1 801	2,3	93,0	9,2
Mora	4	Stranden 17:4	Moragatan 13	1960/1963	308	531	333	3 497	276	4 945	4,8	94,5	20,0
Mora	5	Stranden 17:6	Strandgatan 24	1964/1964	-	30	246	1 538	-	1 814	1,6	95,7	6,6
Mora	6	Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1970/1972	1 106	410	3 167	-	475	5 158	5,1	84,0	22,2
Mora	7	Stranden 19:5	Kyrkogatan 18 A	1966/1966	-	82	3 288	-	280	3 650	4,4	100,0	16,9
Mora	8	Stranden 19:6	Kyrkogatan 20	1977/1977	2 082	50	573	-	-	2 705	3,5	93,8	14,7
Mora	9	Stranden 20:2	Millåkersgatan 6	1968/1974	3 895	369	-	-	298	4 562	4,9	98,0	16,3
Mora	10	Stranden 20:4	Hantverkaregatan 14	1989/1989	2 365	-	-	-	507	2 872	3,7	100,0	17,1
Mora	11	Stranden 35:7, 35:8 (2 fastigheter)	Kyrkogatan 10	1920/2001	287	20	904	1 397	-	2 608	2,6	96,7	10,6
SUMMA MORA: 12 FASTIGHETER					14 234	2 013	9 671	8 821	2 215	36 954	39,8	94,6	162,3

SUMMA DALARNA

					kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
44 FASTIGHETER					122 309	38 975	65 315	12 812	27 271	266 682	292,0	89,5	1 228,7

FASTIGHETER GÄVLEBORG



GÄVLE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Gävle	1	Alderholmen 18:1	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	1929/1970	1 829	1 180	-	-	-	3 009	2,0	90,5	8,1
Gävle	2	Alderholmen 19:2	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	1977/1977	793	-	-	-	-	793	0,9	61,6	3,1
Gävle	3	Alderholmen 19:3	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	1929/1991	809	-	-	-	-	809	1,0	71,5	3,6
Gävle	4	Alderholmen 23:1	Elfbrinksgatan 2; Första Magasinsgatan 8; Norra Skeppsbron 7	1929/1950	1 766	-	-	-	-	1 766	1,9	90,3	6,9
Gävle	5	Alderholmen 24:3	Norra Skeppsbron 5 A	1929/1929	1 155	-	-	-	-	1 155	1,1	84,7	4,3
Gävle	6	Alderholmen 24:5	Norra Skeppsbron 5 B	1929/1950	1 181	-	-	-	-	1 181	1,2	85,5	4,3
Gävle	7	Brynäs 12:1	S:a Fältskärgatan 10	1970/-	3 425	1 995	1 026	-	-	6 446	5,0	73,6	-
Gävle	8	Brynäs 34:9	Atlasgatan 12	1968/1968	-	3 498	-	-	-	3 498	1,1	100,0	7,9
Gävle	9	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	1980/1980	1 255	-	3 415	-	-	4 670	3,5	85,9	16,5
Gävle	10	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	1984/1989	2 384	-	625	-	-	3 009	2,8	74,8	13,9
Gävle	11	Hemsta 12:17	Skolgången 10	1988/1988	-	3 425	-	-	-	3 425	2,3	81,8	14,1
Gävle	12	Järvsta 63:3	Uljordsvägen 9A-H, 9J-O	1991/1991	848	2 232	-	-	-	3 080	1,8	94,2	8,6
Gävle	13	Kungsbäck 2:13	Nobelvägen 1	2001/2001	5 327	-	-	-	-	5 327	5,3	0,3	37,7
Gävle	14	Norr 11:4	Kaplangatan 12, 14; Norra Stapeltorgsgatan 11-13; Nygatan 9-11, 9A-I, 9K-N, 11A-I, 11K-M (Gävle)	1964/1986	1 132	489	3 467	4 940	180	10 208	10,9	90,5	75,6
Gävle	15	Norr 14:5	Norra Kansligatan 7-9; Norra Slottsgatan 8, 10; Nygatan 21, 23 (Gävle); Ruddammsgatan 24, 26	1971/1971	1 109	289	6 784	-	193	8 375	18,6	90,7	134,3
Gävle	16	Norr 16:5	Norra Köpmangatan 13; Norra Rådmansgatan 12, 12C; Nygatan 29-31 (Gävle)	1973/1973	6 385	479	258	-	-	7 122	9,3	97,6	53,2



Kommun	Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Gävle	17 Norr 19:4	Hattmakargatan 10; Nygatan 41	1966/1966	2 000	0	866	-	-	2 866	4,1	99,9	21,4
Gävle	18 Norr 23:5	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1959/1959	2 358	5	2 211	1 415	136	6 125	7,6	95,0	47,5
Gävle	19 Norr 26:3	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	1990/1990	2 578	0	220	209	-	3 007	3,4	89,3	23,2
Gävle	20 Norr 29:5	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6	1985/1985	2 911	25	332	-	2 289	5 557	8,0	87,0	46,0
Gävle	21 Norr 30:5	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946/1946	-	-	303	1 464	1 245	3 012	3,0	99,3	20,7
Gävle	22 Norr 31:9	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	1973/1973	6 491	1 572	11 500	-	2 972	22 535	28,7	89,8	157,8
Gävle	23 Norr 34:3	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	1995/1995	89	-	-	-	5 991	6 080	1,2	100,0	4,7
Gävle	24 Norr 40:3	Kyrkogatan 16, 18; Norra Kungsgatan 1; Norra Strandgatan 15-17	1971/1981	5 172	-	1 920	-	-	7 092	8,7	100,0	45,8
Gävle	25 Norr 6:7	Norra Köpmangatan 21; Norra Rådmansgatan 20; Staketgatan 32, 34	1971/1971	2 473	-	959	-	68	3 500	3,6	84,7	19,4
Gävle	26 Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	1955/1977	1 981	2 057	-	-	-	4 038	2,3	97,7	8,1
Gävle	27 Näringen 12:2	Strömsbrovägen 12	1990/1990	-	592	-	-	-	592	0,5	100,0	2,1
Gävle	28 Näringen 13:11	Förradsgatan 7	1968/1968	780	1 150	-	-	-	1 930	1,3	91,4	3,8
Gävle	29 Näringen 16:6	Kanalvägen 6	1981/1992	819	5 859	-	-	400	7 078	4,0	100,0	19,8
Gävle	30 Näringen 22:3	Beckasinvägen 15	Mark	-	-	-	-	-	-	0,2	89,2	1,4
Gävle	31 Näringen 5:15	Lötängsgatan 6-12	1966/1976	-	25 400	-	-	-	25 400	3,7	70,4	48,6
Gävle	32 Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	1968/1978	904	624	-	-	-	1 528	1,0	76,8	4,8
Gävle	33 Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	1965/1995	-	5 945	-	-	-	5 945	2,4	100,0	14,1
Gävle	34 Sättra 107:7	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	1991/1991	3 134	75	-	-	-	3 209	4,0	97,3	22,2
Gävle	35 Söder 38:5	Södra Kansligatan 27; Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1957/1978	-	130	1 401	-	-	1 531	2,5	95,3	16,4
Gävle	36 Södertull 33:1	S Kungsgatan 59, Helgöatan 2,	1910/1970	2 466	791	3 113	-	4 678	11 048	11,2	94,0	21,3
Gävle	37 Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgratan 2-4	1972/1973	354	4 688	-	-	-	5 042	2,8	74,4	10,5
Gävle	38 Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	1979/1983	-	2 223	-	-	-	2 223	1,6	100,0	5,6
Gävle	39 Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	1975/1991	1 295	5 087	142	-	-	6 524	4,4	99,5	19,6
Gävle	40 Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	1979/1979	688	9 928	2 530	-	123	13 269	9,7	93,0	33,9
Gävle	41 Väster 4:17	V:a Vägen 52	1973/1980	159	2 336	-	-	-	2 495	1,6	94,7	6,6
Gävle	42 Öster 10:1	Ö Hantverkargatan 62	1988/1988	1 193	-	-	-	-	1 193	1,2	52,1	5,0
SUMMA GÄVLE: 42 FASTIGHETER				67 243	82 074	41 072	8 028	18 275	216 692	191,3	88,3	1 022,4

LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN

Kommun	Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Ljusdal	Norrkämsta 16:3	Norrkämstaleden 6	1977/1982	1 924	13 515	500	50	8	15 997	7,0	86,1	22,5
Ljusdal	Norrkämsta 17:2	Norrkämstaleden 7	1992/1992	2 300	-	-	-	-	2 300	2,3	86,1	7,7
Ljusdal	Tälle 23:8	Bokhandlarsgränd 12; Norra Järnvägsgränd 39; Stationsgatan 1-5	1965/1979	658	20	3 337	-	-	4 015	1,4	100,0	4,7
Ljusdal	Östernäs 14:4	Löjtnantsgatan 9	1963/1986	1 695	-	-	-	-	1 695	3,6	91,5	12,1
Sandviken	Klappsta 8:1	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderhamn	Furan 1	Köpmangatan 13	1970/1991	-	-	2 481	-	-	2 481	3,5	77,8	13,1
Söderhamn	Furan 10	Kungsgatan 10	1984/1984	-	-	257	709	316	1 282	1,1	79,6	4,4
Söderhamn	Furan 9	Köpmangatan 15	1964/1972	334	-	3 566	1 059	162	5 121	4,2	83,8	16,9
Söderhamn	Svalan 6	Västra Tullgatan 12	1998/1998	1 150	-	-	-	-	1 150	1,2	100,0	4,2
SUMMA LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN: 9 FASTIGHETER				8 061	13 535	10 141	1 818	486	34 041	24,4	86,5	85,6

SUMMA GÄVLEBORG

51 FASTIGHETER

kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
75 304	95 609	51 213	9 846	18 761	250 733	215,7	88,1	1 108,0

FASTIGHETER VÄSTERNORRLAND





SUNDSVALL

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sundsvall	1	Aeolus 5	Köpmangatan 8B-C, 10; Tullgatan 18	1937/1982	2 722	110	332	-	-	3 163	3,7	67,1	25,2
Sundsvall	2	Aeolus 9	Trädgårdsgatan 7-9	1992/1992	2 768	-	-	-	-	2 768	4,0	93,5	24,2
Sundsvall	3	Alliero 20	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	1929/1929	314	1 288	787	-	-	2 389	1,3	87,2	6,2
Sundsvall	4	Apollo 3, 7, 8 (3 fastigheter)	Trädgårdsgatan 1-3	1956/1956	77	1 201	1 005	933	193	3 409	2,7	82,4	19,5
Sundsvall	5	Arbetet 3	Centralgatan 11; Esplanaden 8-10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	1969/1969	3 087	151	794	-	520	4 552	5,4	95,8	29,0
Sundsvall	6	Balder 3	Norrmalmsgatan 8-10	1957/1957	-	526	-	3 676	-	4 202	7,1	86,5	29,2
Sundsvall	7	Bisittaren 1	Thulegatan 25; Södra Järnvägs-gatan 29	1929/1981	1 300	185	263	-	-	1 748	1,8	83,8	9,8
Sundsvall	8	Björneborg 11	Björneborgsgatan 37	1968/1968	6 709	-	-	-	-	6 709	2,0	0,0	9,6
Sundsvall	9	Borgmästaren 10	Köpmangatan 19, N.a Järnvägs-gatan 24	1956/1956	4 244	368	-	-	873	5 485	7,5	97,8	38,0
Sundsvall	10	Cupido 5	Köpmangatan 16	1947/1957	100	-	700	1 052	-	1 852	1,9	96,4	10,4
Sundsvall	11	Fryshuset 2	Nya Hamngatan 12	2004/2004	5 853	-	-	-	-	5 853	10,5	99,9	66,4
Sundsvall	12	Glädjen 4, 9 (2 fastigheter)	Storgatan 30-34; Thulegatan 3; Torggatan 2-4; Sjögatan 23	1929/1960	4 644	792	10 979	537	-	16 951	28,8	90,2	199,7
Sundsvall	13	Hälsan 6	Storgatan 26; Centralgatan 6	1891/1930	1 039	77	989	1 281	-	3 385	5,5	91,2	33,0
Sundsvall	14	Hälsan 7	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1-3; Sjögatan 15-17, 16-18	1929/1965	3 329	559	7 785	-	8	11 680	19,6	80,5	129,0
Sundsvall	15	Högom 3:170	Bergsgatan 130	1993/1993	4 623	244	-	-	-	4 867	4,6	82,9	20,4
Sundsvall	16	Högom 3:186	Tegelvägen 20-22	1990/1990	1 500	1 888	-	-	-	3 388	2,7	87,1	9,5
Sundsvall	17	Högom 3:189	Tegelvägen 17	1990/1990	367	2 213	-	-	-	2 580	1,8	72,8	6,1
Sundsvall	18	Lagmannen 9	Fredsgatan 3-5; Södra Järnvägs-gatan 23	1976/1976	4 501	22	-	-	-	4 523	4,9	74,3	23,1
Sundsvall	19	Lagret 4	Heffnersvägen 34	1942/1960	8 322	438	384	-	-	9 144	8,6	71,7	44,2
Sundsvall	20	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20; Lärilingsvägen 9, 13B	1978/1989	38	2 741	-	-	-	2 779	1,2	84,6	14,0
Sundsvall	21	Lyckan 6	Storgatan 36-40; Ågatan 1-5, 2-4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	1929/2007	107	162	8 973	152	2	9 396	17,6	86,4	143,6
Sundsvall	22	Målås 3:20	Birstavägen 21	1990/1990	-	3 116	-	-	-	3 116	1,9	99,7	5,7
Sundsvall	23	Nolby 7:139	Sandslävägen 3	1970/1970	150	5 561	-	-	-	5 711	2,2	76,1	4,3
Sundsvall	24	Norrbacka 12	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	1968/1968	2 172	24	-	90	6 164	8 450	10,4	88,9	1,8
Sundsvall	25	Norrmalm 1:24	Universitetsallén 32	1987/1987	11 771	199	462	-	1 467	13 898	19,0	94,1	91,8
Sundsvall	26	Penningen 12	Storgatan 29; Varvsgränd 3	1929/1970	1 522	-	-	-	-	1 522	2,2	63,4	11,5
Sundsvall	27	Penningen 9	Storgatan 23-27; Thulegatan 4	1929/1960	1 469	124	2 371	96	1 759	5 819	9,4	96,4	14,5
Sundsvall	28	Rätten 1	Centralgatan 9; Esplanaden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	1929/1993	1 185	-	-	935	-	2 120	2,8	99,5	20,6
Sundsvall	29	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	1991/1991	0	1 774	-	-	-	1 774	1,1	100,0	4,0
Sundsvall	30	Sköns Prästbord 1:69	Norra Förmansvägen 22	1989/1989	0	-	2 632	-	-	2 632	1,6	49,6	14,2
Sundsvall	31	Skönsberg 1:7, 1:8 (2 fastigheter)	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2-4, -	1969/1969	3 333	73	1 252	-	-	4 658	3,3	7,8	23,4
Sundsvall	32	Skönsberg 1:73	Lagergatan 12-14	1988/1988	5 762	-	-	-	-	5 762	5,9	86,0	30,8
Sundsvall	33	Skönsmon 2:13	Kontorsvägen 8	1981/1981	481	3 332	-	-	-	3 813	2,6	98,1	8,5
Sundsvall	34	Skönsmon 2:4	Kolvägen 15	1989/1989	2 215	300	850	-	-	3 365	3,6	89,4	16,0
Sundsvall	35	Skönsmon 2:5	Kolvägen 19-21	1930/1980	2 719	-	-	-	-	2 719	3,2	97,1	14,5
Sundsvall	36	Skönsmon 2:97	Kolvägen 17	1959/1999	2 560	11	-	-	-	2 571	4,6	100,1	22,1
Sundsvall	37	Stenstaden 1:14	Nya Hamngatan 21	2006/2006	1 488	-	-	-	73	1 561	2,3	100,0	1,2
Sundsvall	38	Venus 3	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9-11	1929/1950	2 380	13	1 624	1 202	-	5 219	6,6	91,2	34,8
Sundsvall	39	Vesta 4	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	1892/1930	354	-	200	574	274	1 402	1,8	91,4	10,9
Sundsvall	40	Västland 26:3	Finstavägen 36	1968/-	-	600	546	-	1 140	2 286	1,5	78,4	-
SUMMA SUNDSVALL: 44 FASTIGHETER					95 202	28 089	42 926	10 528	12 473	189 217	229,3	86,4	1 220,7



HÄRNÖSAND¹

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	1	Adjunkten 3	Backgränd 16; Brunnhusgatan 8	1935/1940	751	-	-	684	-	1 435	1,2	55,2	4,3
Härnösand	2	Barkassen 3	Stationsgatan 2; Strandgatan 3-5	1956/1956	246	67	424	-	13	750	0,5	70,0	1,6
Härnösand	3	Barken 9	Strandgatan 4	1970/1970	1 702	1 318	-	-	-	3 020	2,3	79,7	3,7
Härnösand	4	Börsen 1	Köpmangatan 9; Nybro- gatan 1; Skeppsbron 7	1929/1973	1 485	100	928	1 074	-	3 587	2,8	82,7	12,7
Härnösand	5	Fyrvaktaren 19	Långgatan 41; Skeppsbron 69-71	1974/1974	-	1 649	-	-	-	1 649	1,2	100,0	-
Härnösand	6	Guldsmeden 9	Stora Torget 3A-D, 4A-D; Trädgårdsgatan 2; Västra Kyrkogatan 1	1962/1973	2 259	91	1 479	-	-	3 829	3,5	84,9	13,8
Härnösand	7	Guldsmeden 10	Storgatan 23	1880/1930	-	-	424	591	-	1 015	0,7	78,6	3,3
Härnösand	8	Guldsmeden 11	Storgatan 25; Trädgårdsgatan 4-6	1962/1962	698	65	1 009	-	-	1 772	1,9	77,4	7,3
Härnösand	9	Kandidaten 3	Seminariegatan 11-33; Eriksbergsgård 12A-B	1929/1986	-	150	0	1 789	-	1 939	1,7	99,4	6,6
Härnösand	10	Kopparslagaren 28	Storgatan 15; Västra Kyrkogatan 2-4	1958/1970	1 462	90	2 260	-	-	3 812	3,4	76,7	14,2
Härnösand	11	Kostern 1	Stationsgatan 7	1943/1964	-	1 172	-	-	-	1 172	0,9	69,2	1,4
Härnösand	12	Kullen 1:35	Bergsstigen 18	1993/1993	-	-	-	241	-	241	0,2	100,0	1,2
Härnösand	13	Köpmannen 9	Köpmangatan 5-7; Nybro- gatan 2; Skeppsbron 3	1974/1983	2 519	361	1 142	759	1 035	5 816	5,3	76,1	23,5



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	14	Motorn 3	Matrosgratan 5	1974/-	50	1 576	-	-	90	1 716	0,5	70,6	-
Härnösand	15	Notarien 5	Eriksbergsgården 6A-C; Norra Kyrkogatan 16A-C, 18A-D	1979/1979	328	-	-	5 467	-	5 795	5,4	96,7	19,8
Härnösand	16	Saltvik 2:68	Saltviksvägen 11	1989/1990	2 578	-	-	-	-	2 578	1,5	100,0	6,3
Härnösand	17	Skepparen 5,8 (2 fastigheter)	Storgatan 44A-D	1929/1986	216	-	-	767	-	983	0,9	97,6	3,3
Härnösand	18	Skepparen 6,7 (2 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Härnösand	19	Skutan 8	Djuphamnsvägen 3-7	1965/1965	912	1 528	39	-	-	2 479	1,1	63,3	3,3
Härnösand	20	Stenhammar 1:209	Taloxevägen 6	1993/1993	-	-	-	456	-	456	0,4	100,0	-
Härnösand	21	Smultronet 4	Utsiktensvägen 2	1989/1989	-	-	-	298	-	298	0,3	100,0	-
Härnösand	22	Städet 2,15 Svarven 1,3,15 (5 fastigheter)	Fiskaregatan 6; Streng- bergsgatan 1, Brunnhus- gatan 37, Fiskaregatan 4; Strengbergsgatan 2-4	1960/1960	20 191	3 523	126	-	840	24 680	5,6	41,4	19,4
Härnösand	23	Tullen 10	Köpmangatan 13	1983/1994	2 318	2 191	-	-	-	4 509	4,5	94,6	20,8
Härnösand	24	Åland 2:87	Ramsåsvägen 55A-B, 57A-B, 59A-B, 61A-B, 63A-B, 65A-B, 67A-B, 69A-B, 71A-B, 73A-B, 75A-B, 77A-B, 79A-B, 81A-B, 83A-B, 85A-B, 87A-B, 89A-B, 91A-B, 93A-B, 95A-B, 97A-B, 99A-B, 101A-B, 103A-B, 105A-B, 107A-B, 109A-B	1991/1992	-	-	-	3 548	-	3 548	2,6	95,3	6,0
Härnösand	25	Ön 2:53	Storgatan 28-30; Trädgårdsgatan 5	1983/1983	4 562	283	1 110	495	817	7 267	8,0	95,5	32,7
SUMMA HÄRNÖSAND: 31 FASTIGHETER					42 277	14 164	8 941	16 169	2 795	84 346	56,5	82,5	205,2

¹ Alla bebyggda fastigheter i Härnösand har avyttrats efter räkenskapsårets utgång. Läs mer på sidan 65.

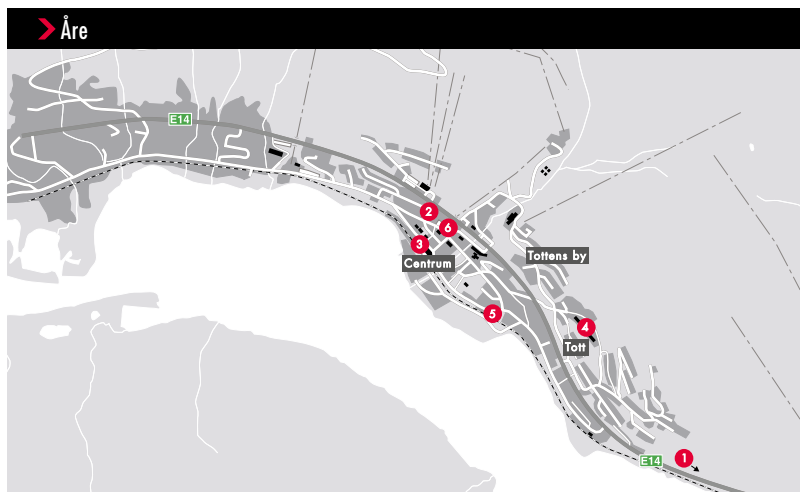
SOLLEFTEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sollefteå		Staden 2:29	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA SOLLEFTEÅ: 1 FASTIGHET					0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0

SUMMA VÄSTERNORRLAND

	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
76 FASTIGHETER	137 479	42 253	51 867	26 697	15 268	273 563	285,8	85,6	1 425,9

FASTIGHETER JÄMTLAND

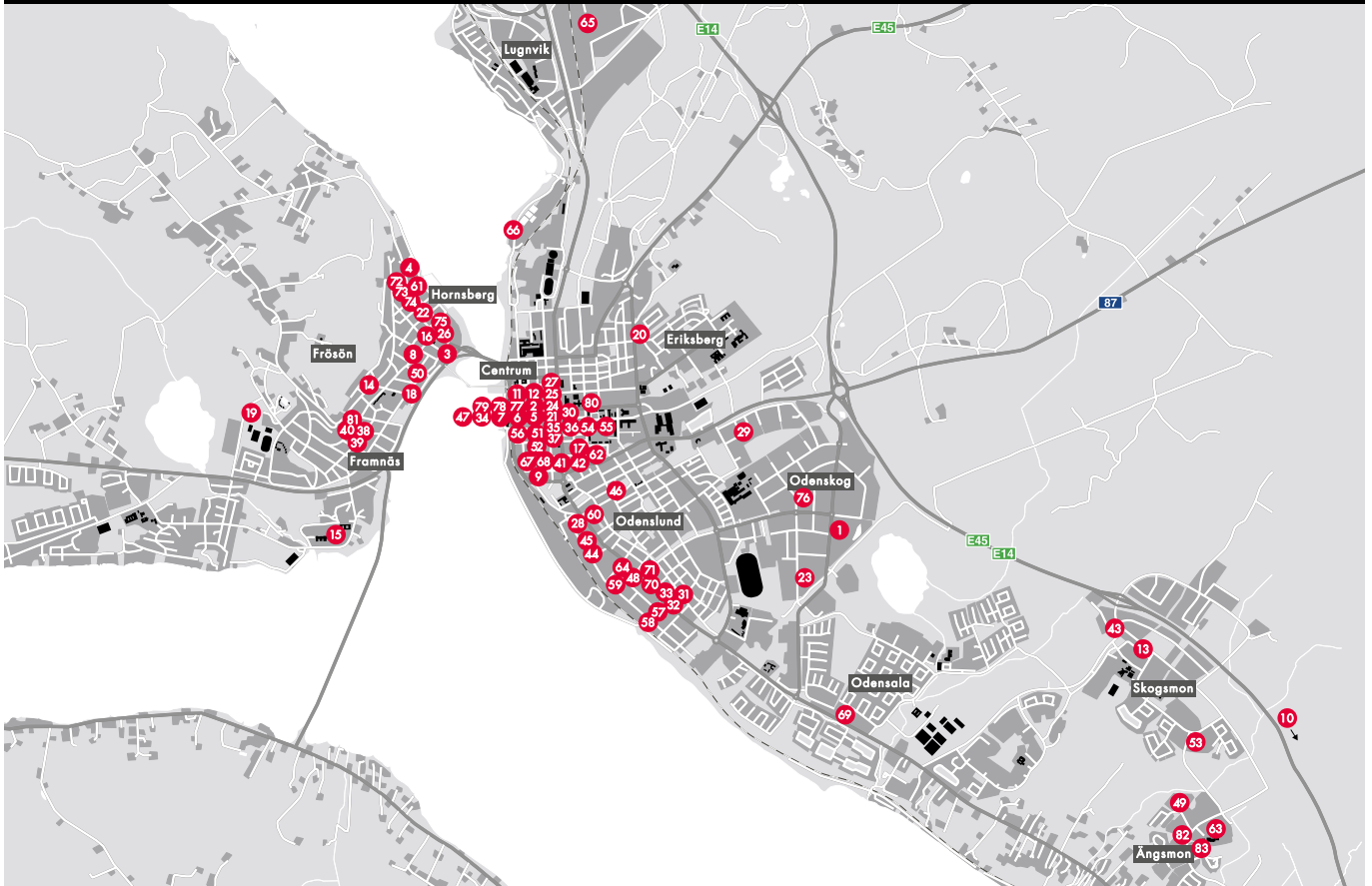


ÅRE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Åre	1	Arvesund 2:185 mfl. (23 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	3,7
Åre	2	Mörviken 1:107	Kabinbaneanvägen 22 (Hotell Åre Torg)	1985/2007	-	-	-	-	1 400	1 400	1,3	94,6	14,5
Åre	3	Mörviken 2:102	Sankt Olavs väg 33, 37	2006/2007	-	149	4 368	-	3 435	7 952	12,8	95,0	104,0
Åre	4	Totten 1:68	Kurortsvägen 20	1929/1929	3 173	830	-	-	6 870	10 873	10,1	81,2	74,2
Åre	5	Åre Prästbord 1:37	Årevägen 55	1990/1997	2 240	-	1 419	-	479	4 138	5,4	79,9	40,8
Åre	6	Åre Prästbord 1:76	Årevägen 78	2007/2007	-	22	2 006	648	399	3 075	8,0	94,1	64,2
SUMMA ÅRE: 28 FASTIGHETER					5 413	1 001	7 793	648	12 583	27 438	37,7	88,9	301,4



Östersund



ÖSTERSUND

Kommun	Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Östersund	1 Bandsågen 11	Hagvägen 17	1978/1978	1 106	299	-	-	-	1 405	0,9	53,9	4,9
Östersund	2 Barberaren 7	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1917/1992	251	-	2 157	2 282	200	4 890	5,0	98,0	35,3
Östersund	3 Befälhavaren 2	Frösövägen 3A-C	1983/1983	1 888	-	-	-	-	1 888	2,1	99,9	8,7
Östersund	4 Bergvik 10	Bergsgatan 44	1948/1987	-	-	-	746	-	746	0,8	99,5	5,6
Östersund	5 Boktryckaren 1	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	1929/1929	1 231	159	1 488	489	-	3 367	3,3	75,1	22,3
Östersund	6 Boktryckaren 5	Köpmangatan 43; Postgränd 5	1929/1930	-	-	320	90	-	410	0,5	100,0	3,7
Östersund	7 Boktryckaren 6	Köpmangatan 41, 41B	1930/1991	341	-	-	212	-	553	0,7	85,3	4,3
Östersund	8 Bonden 3	Fritzhemsgatan 14	1988/1988	90	-	-	855	-	945	1,0	93,6	6,7
Östersund	9 Brandenburg 5	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1960/1969	-	15	38	1 225	887	2 165	2,2	99,2	14,0
Östersund	10 Brunflo-Viken 5:2	Mariebyvägen 10 A-A, 12 A-T	1992/1992	-	-	-	4 514	200	4 714	3,9	99,4	19,5
Östersund	11 Buntmakaren 2	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	1929/1950	842	124	575	153	-	1 694	2,1	94,5	14,5
Östersund	12 Buntmakaren 3	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	1963/1963	1 178	170	1 107	-	81	2 536	2,9	97,2	21,6
Östersund	13 Busken 1	Splintvägen 5	1991/1991	2 012	-	-	-	-	2 012	1,7	61,4	5,4
Östersund	14 Fabrikören 3	Byvägen 74	1945/1986	-	-	-	458	-	458	0,5	99,2	3,2
Östersund	15 Frösö 3:7	Öneslingan, Önevägen	1929/2004	12 884	1 670	140	1 418	23 879	39 991	38,8	86,2	44,4
Östersund	16 Frösö 6:22,6:30 (2 fastigheter)	Fjällgatan 10A-B,	1945/1984	-	10	-	926	-	936	0,7	98,6	6,3
Östersund	17 Förskinn 6	S:a Gröngatan 39	1971/1971	208	-	-	1 431	-	1 639	1,8	99,4	11,3
Östersund	18 Gubbåkern 8	Frösövägen 19	1937/1937	-	-	94	561	5	660	0,7	99,3	3,9

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	19	Guckuskon 1	Lövstavägen 6	1992/1992	1 643	-	-	-	-	1 643	1,4	41,7	5,6
Östersund	20	Gårdvaren 1	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	1963/1992	-	59	-	2 791	-	2 850	2,6	95,8	17,9
Östersund	21	Gästgivaren 3,6 (2 fastigheter)	Hanmgatan 11; Prästgatan 40	1945/1945	449	-	1 162	465	182	2 258	2,8	83,4	15,8
Östersund	22	Handlanden 4	Hornsgatan 16 A-B	1954/1954	-	30	-	1 225	-	1 255	1,2	99,3	7,4
Östersund	23	Hejaren 5	Odenskogsvägen 35-37	1960/1978	617	9 733	725	-	-	11 075	6,8	79,5	27,2
Östersund	24	Häradshövdingen 1	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	1965/1965	173	49	697	465	432	1 816	2,3	97,9	15,4
Östersund	25	Häradshövdingen 6	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	1910/1948	476	70	691	416	624	2 277	2,6	90,1	19,8
Östersund	26	Kommunalmannen 4	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A-C; Fritzhemsgatan 1A-F	1966/1971	3 461	1 710	-	-	-	5 171	4,0	31,2	14,5
Östersund	27	Kopparslagaren 3	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7-9	1929/1978	3 513	0	595	990	5	5 103	4,8	100,0	33,9
Östersund	28	Kräftan 6	Rådhusgatan 82	1969/1989	1 203	-	-	-	1 615	2 818	3,9	97,9	21,7
Östersund	29	Körfältet 11	Körfältsvägen 4	1973/1973	-	-	-	-	2 187	2 187	2,1	96,0	9,2
Östersund	30	Logen 6	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18 A-C	1938/1975	1 622		985	1 450	1 959	6 016	5,9	84,4	42,7
Östersund	31	Lutfisken 2	Odensviksvägen 19; Brunflovsgränd 66	1987/1987	110	-	-	1 447	-	1 557	1,6	99,1	10,9
Östersund	32	Lutfisken 4,5 (2 fastigheter)	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	1989/1989	24	-	-	2 003	-	2 027	2,0	100,0	14,9
Östersund	33	Lutfisken 9	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	1988/1988	-	47	-	2 684	-	2 731	3,0	97,2	20,0
Östersund	34	Läkaren 12,13,14 (3 fastigheter)	Storgatan 27; Zätagränd 2-4, Biblioteksgatan 10; Storgatan 29; Zätagränd 1-11, 6-8; Postgränd 11; Prästgatan 32-36, Stor- gatan 31; Zätagränd 10-14	1970/1970	4 860	252	6 084	1 306	822	13 324	16,6	95,6	120,2
Östersund	35	Magistern 1	Kyrkgatan 43, 43B	1984/1984	2 080	-	335	-	-	2 415	3,2	90,0	17,5
Östersund	36	Magistern 2	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	1990/1990	1 954	-	-	-	-	1 954	2,4	79,3	15,7
Östersund	37	Magistern 5	Hamngatan 17-19; Kyrkgatan 45	1953/1964	1 843	65	1 408	86	-	3 402	3,6	78,9	23,9
Östersund	38	Majoren 5	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	1955/1955	-	-	-	488	-	488	0,5	96,1	2,9
Östersund	39	Majoren 6	Örjansvägen 12	1991/1991	-	-	-	708	-	708	0,8	97,4	-
Östersund	40	Majoren 9	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A-B	1956/1956	38	-	-	1 409	10	1 457	1,3	99,8	8,3
Östersund	41	Motboken 1	Rådhusgatan 37	1984/1984	2 109	742	-	-	12	2 863	3,2	91,9	-
Östersund	42	Motboken 3	Södra Gröngatan 38A-B	1939/1939	30	9	-	1 070	-	1 109	1,3	98,4	8,2
Östersund	43	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	1965/1988	-	918	-	-	-	918	0,6	73,2	2,4
Östersund	44	Musslan 13	Bangårdsgatan 27	1956/1956	-	1 017	-	-	-	1 017	0,5	67,6	3,3
Östersund	45	Musslan 16	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgränd 2; Rådhusgatan 90, 94	1938/1977	1 252	1 558	3 929	145	-	6 884	4,4	91,0	25,0
Östersund	46	Myrten 5	Allégatan 13; Bryggar- gränd 6; Ringvägen 31; Tingsgatan 12	1969/1979	2 835	-	-	-	-	2 835	3,8	100,0	14,3
Östersund	47	Månadsmötet 8	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	1966/1966	1 983	408	4 805	-	27	7 223	14,7	83,1	87,0
Östersund	48	Nejonögat 3	Rådhusgatan 104	1945/1973	4 991	630	-	-	-	5 621	6,7	98,7	37,1
Östersund	49	Nordsvensken 1	Havrevägen 36-168	1991/1991	-	-	-	6 779	-	6 779	5,8	99,5	37,6
Östersund	50	Odlaren 5	Ruuthsvägen 3	1991/1991	-	-	-	938	-	938	1,1	98,9	7,4
Östersund	51	Pantbanken 1	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	1929/1929	1 429	100	661	337	-	2 527	3,2	96,0	17,0
Östersund	52	Pantbanken 5	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	1985/1985	698	-	640	597	-	1 935	3,0	98,4	18,0
Östersund	53	Parketten 6	Skogvaktarvägen 1-139	1989/1989	-	-	-	5 331	-	5 331	4,7	99,3	23,6
Östersund	54	Postiljonen 6	Kyrkgatan 60-62	1913/1967	6 261	1 541	175	-	18	7 995	8,9	90,6	51,0
Östersund	55	Postiljonen 9	Hamngatan 13; Prästgatan 39-43	1966/1991	1 559	20	3 632	910	74	6 195	8,3	91,2	58,7
Östersund	56	Riksbanken 7	Storgatan 46	1974/1979	4 153	-	-	-	-	4 153	5,4	100,0	29,9
Östersund	57	Rudan 2	Tjalmargatan 4-8	1959/1972	1 726	977	855	-	-	3 558	2,2	58,4	11,1



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	58	Rudan 4	Bangårdsgatan 55-57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	1966/1966	2 483	100	1 375	-	-	3 958	3,4	82,7	1,4
Östersund	59	Sarven 21	Bangårdsgatan 41-43	1964/1964	-	450	3 709	-	-	4 159	2,3	86,4	12,5
Östersund	60	Siken 10	Nedre Frejagatan 5	1989/1989	-	8	-	342	-	350	0,4	95,7	2,8
Östersund	61	Sjökaptenen 8	Bergsgatan 30A-B	1946/1946	-	-	-	710	-	710	0,7	99,6	4,4
Östersund	62	Skogsskiftet 5	Tullgatan 26; Regementsgatan 44-48	1986/1986	-	-	-	2 531	-	2 531	2,8	99,5	19,9
Östersund	63	Slätterängen 7	Nekvägen 2-92, Skylvägen 5-59	1992/1992	-	-	-	5 727	-	5 727	4,9	99,0	26,0
Östersund	64	Snäckan 25	Rådhusgatan 100	1985/1985	1 519	1 949	-	-	-	3 468	3,1	82,9	20,3
Östersund	65	Sprinten 4	Ställverkswägen 1	1975/1975	456	12 736	-	-	-	13 192	5,1	41,3	19,2
Östersund	66	Spökis 1	Lugnaviksvägen 3	1950/1999	-	1 045	-	-	-	1 045	1,1	92,3	3,3
Östersund	67	Staben 14	Prästgatan 54, 54A-D; Storgatan 51A-B	1992/1992	180	-	262	3 181	30	3 653	4,2	98,0	12,7
Östersund	68	Staben 2	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thomégränd 12	1985/1985	1 002	-	-	202	15	1 219	1,5	49,7	11,7
Östersund	69	Stallet 12	Lingonvägen 7B	1951/1951	1 700	-	-	-	-	1 700	2,7	98,2	0,3
Östersund	70	Strömningen 6	Rådhusgatan 107 A-B	1948/1950	163	-	-	750	-	913	0,9	89,5	5,4
Östersund	71	Strömningen 7	Rådhusgatan 105 A-B	1952/1952	125	-	33	849	-	1 007	0,9	98,1	5,6
Östersund	72	Svarvaren 1	Bergsgatan 31A-B	1948/1991	50	-	60	599	-	709	0,8	100,0	5,0
Östersund	73	Svarvaren 2	Bergsgatan 29A-B	1948/1948	-	50	50	578	-	678	0,6	99,0	3,8
Östersund	74	Svarvaren 4	Bergsgatan 25, 25A-B; Kaptensgatan 6A-E	1946/1988	48	-	141	976	-	1 165	1,2	99,8	8,0
Östersund	75	Tivolit 2	Hornsgatan 8, 8A-B	1943/1986	93	24	-	1 110	-	1 227	1,2	99,4	8,0
Östersund	76	Traktorn 6	Odenskogsvägen 13-17	1975/1990	2 351	-	-	-	-	2 351	2,5	62,4	9,8
Östersund	77	Traktören 10	Prästgatan 25	1929/1960	1 520	23	-	667	10	2 220	2,7	96,9	19,5
Östersund	78	Traktören 5	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	1930/1930	426	-	994	260	-	1 680	2,3	92,5	12,5
Östersund	79	Traktören 9	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	1937/1937	-	10	470	625	-	1 105	1,2	100,0	7,0
Östersund	80	Vadmalsväven 5	Regementsgatan 13-15	1988/1992	-	-	-	2 101	-	2 101	2,4	99,0	16,5
Östersund	81	Valkyrian 1	Fritzhemsgatan 58-62; Östmundstigen 5-11	1963/1963	-	-	-	1 982	-	1 982	1,9	98,9	12,4
Östersund	82	Varmblodet 1	Havrevägen 9-43	1991/1991	-	-	-	5 671	183	5 854	5,3	99,2	28,3
Östersund	83	Ängsbetet 4	Skördevägen 1-44	1992/1992	-	-	-	3 600	-	3 600	3,0	100,0	20,8
SUMMA ÖSTERSUND: 88 FASTIGHETER					87 238	38 777	40 392	81 860	33 457	281 723	281,7	89,2	1 429,7

BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Bräcke		Bräcke 4:4	Svedjegatan 20	2000/2000	-	12 000	-	-	-	12 000	2,4	-	4,5
Sveg		Kilen 1	Fjällvägen 7; Genvägen (1)	1960/1980	1 238	-	-	-	-	1 238	1,4	100,0	3,3
Sveg		Moroten 9	Grängsgatan 17	1979/1979	1 192	1 242	213	-	-	2 647	1,9	54,8	3,9
SUMMA BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN: 3 FASTIGHETER					2 430	13 242	213	0	0	15 885	5,7	43,1	11,7

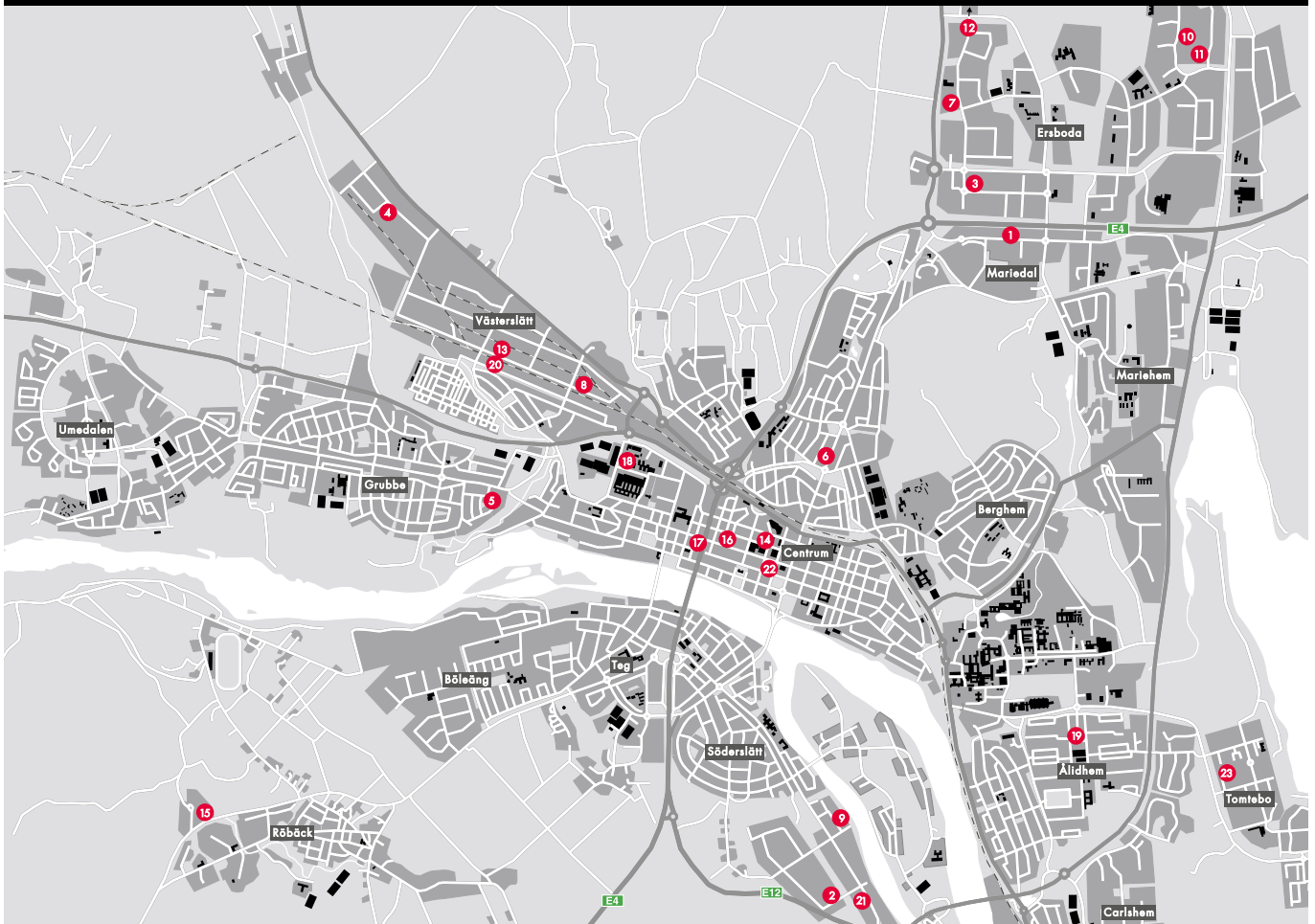
SUMMA JÄMTLAND	kvm					Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr	
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				Totalt
119 FASTIGHETER	95 080	53 020	48 398	82 508	46 040	325 046	325,0	88,4	1 742,8

FASTIGHETER VÄSTERBOTTEN



SKELLEFTEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Skellefteå	1	Hjorten 5	Nygatan 42	1958/-	6 761	762	1 893	-	239	9 655	1,1	99,4	-
Skellefteå	2	Höken 2	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	1944/1960	2 546	335	-	871	-	3 752	4,6	96,0	20,7
Skellefteå	3	Idun 6	Nygatan 47	1933/1960	993	342	4 196	-	1 103	6 634	2,7	96,0	11,7
Skellefteå	4	Idun 12	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	1961/1985	30	13	1 485	240	-	1 768	7,5	99,4	46,8
Skellefteå	5	Kastor 6	Stationsgatan 21	1966/1973	1 650	-	-	-	-	1 650	1,6	100,0	6,5
Skellefteå	6	Lekatten 9	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8	1960/1960	2 423	171	7 117	2 893	710	13 314	15,1	95,0	78,0
Skellefteå	7	Loke 7	Hörnallgatan 13, Nygatan 51, Torget 2	1975/1986	3 041	272	1 232	364	3 835	8 744	9,7	97,0	63,4
Skellefteå	8	Motorn 18	Plåtvägen 3	1990/1990	2 624	952	926	-	-	4 502	3,2	92,1	10,1
Skellefteå	9	Orion 8	Kanalgatan 41 A-B, Kanalagatan 43, Trädgårdsgatan 17	1966/1985	883	397	873	979	394	3 526	3,6	96,2	14,9
Skellefteå	10	Polaris 8	Kanalgatan 45 A-B Kanalagatan 49, Torggatan 2	1945/1960	1 830	401	629	-	-	2 860	3,6	96,1	13,3
Skellefteå	11	Service 1	Servicegatan 1	1991/1993	3 442	2 622	-	-	-	6 064	4,6	84,6	18,7
Skellefteå	12	Sirius 25	Bäckgatan 1	1993/1993	12 930	124	0	-	11 575	24 629	2,4	100,0	92,0
Skellefteå	13	Sleipner 5	Kyrkgränd 5	1975/1987	12 229	3 051	322	-	1 059	16 661	1,7	100,0	78,6
SUMMA SKELLEFTEÅ: 13 FASTIGHETER					51 382	9 442	18 673	5 347	18 915	103 760	61,5	95,7	454,7



UMEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Umeå	1	Björnjägaren 1	Björnvägen 9	1976/1981	-	-	4 008	-	0	4 008	4,4	99,3	24,6
Umeå	2	Cisternen 3,4 (2 fastigheter)	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	1980/1981	1 509	739	-	-	-	2 248	1,5	52,7	9,6
Umeå	3	Formen 2	Formvägen 3	1978/1978	-	-	1 941	-	-	1 941	2,4	77,6	11,8
Umeå	4	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	1991/1991	240	960	-	-	-	1 200	0,9	100,0	3,8
Umeå	5	Hantverkaren 1	Per Jans Väg 1-3	1960/1970	-	35	-	1 222	-	1 257	1,1	95,0	10,2
Umeå	6	Karbinen 13	Östra Kyrkogatan 45-47	1976/1992	100	-	-	1 508	-	1 608	1,7	99,2	16,4
Umeå	7	Kedjan 4	Gräddvägen 7	1991/1991	1 783	98	-	-	-	1 881	2,7	99,1	9,9
Umeå	8	Kolven 4	Spårvägen 8	1967/1975	1 007	1 861	2 697	-	-	5 565	4,3	89,6	12,5
Umeå	9	Kopplingen 6	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	1986/1986	3 815	399	-	-	-	4 214	4,5	83,3	19,5
Umeå	10	Krukan 16	Mjölkvägen 28-56	1991/1991	-	-	-	4 133	-	4 133	4,3	99,3	25,8
Umeå	11	Krukan 18	Filgränd 11-21, 25-29	1991/1991	-	-	-	2 330	-	2 330	2,4	96,2	16,2
Umeå	12	Kärran 9	Löpevägen 15-17	1991/1991	-	955	-	-	-	955	0,5	99,4	4,3
Umeå	13	Pumpen 3	Spårvägen 20	1967/1967	4 060	5 835	497	-	-	10 392	4,2	54,2	13,6
Umeå	14	Rind 5	Nygatan 23-25; Vasagatan 17-19	1964/1972	6 239	-	-	342	-	6 581	8,4	47,5	60,8
Umeå	15	Röbbäck 30:94;30:113 (2 fastigheter)	Täktvägen 4, Täktvägen 6	1989/1991	-	5 110	-	-	-	5 110	3,0	95,0	16,5
Umeå	16	Saga 3	Götgatan 1-3; Magasinsgatan 4; Nygatan 16; Skolgatan 47	1965/1980	2 466	101	1 119	-	630	4 316	6,6	91,6	34,2
Umeå	17	Skarpskytten 3	Bankgatan 10, 10A-B; Kungsgatan 45; Skolgatan 44; Västra Esplanaden 7A-B, 9A-B	1957/1990	1 508	286	1 142	2 884	556	6 376	6,9	95,1	52,7
Umeå	18	Stigbygeln 2	Signalvägen 12	1973/-	-	4 321	-	-	-	4 321	3,3	98,8	-

Kommun	Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Umeå	19 Stipendiet 2	Ekonomstråket 1-3, 7, 11; Examensvägen 3	1970/1980	1 717	-	5 871	1 673	-	9 261	9,7	87,4	54,2
Umeå	20 Syllen 14	Industrivägen 28	1967/1976	760	1 377	273	-	-	2 410	1,5	73,1	7,6
Umeå	21 Tändstiftet 2	Norra Obbolavägen 118	1987/1987	2 260	-	-	-	-	2 260	1,4	100,0	9,1
Umeå	22 Vale 17	Kungsgatan 69-73, 69B-C, 71B, 73B; Vasagatan 10, 10B-C; Västra Kyrkogatan 9	1969/1975	5 689	576	5 327	913	1 808	14 313	21,1	94,2	168,3
Umeå	23 Vittergubben 1,4 (2 fastigheter)	Folktrovägen 32-78, Folktrovägen 1-27, 29A-B	1989/2000	-	-	-	2 963	66	3 029	2,8	97,3	21,9
SUMMA UMEÅ: 26 FASTIGHETER				33 153	22 653	22 875	17 968	3 060	99 709	99,6	86,9	603,5

VILHELMINA

Kommun	Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
Vilhelmina	Matsdal 1:144	Matsdal 611	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilhelmina	Plasten 1	Sälggatan 1	1972/1972	374	12 732	-	-	-	13 106	1,7	100,0	6,3
Vilhelmina	Granberg 1:59,1:76 (2 fastigheter)	Terminalgatan 2A, 2B; Terminalgatan 2C-D, 4-6	1982/1988	2 737	7 127	-	-	-	9 864	5,0	67,9	11,9
SUMMA VILHELMINA: 4 FASTIGHETER				3 111	19 859	0	0	0	22 970	6,7	76,0	18,2

	kvm						Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt			
SUMMA VÄSTERBOTTEN									
43 FASTIGHETER	87 646	51 954	41 548	23 315	20 916	226 438	167,8	89,7	1 076,4



FASTIGHETER NORRBOTTEN



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Luleå	1	Abborren 11	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	1962/1986	-	543	9 161	-	12	9 715	30,6	95,1	186,0
Luleå	2	Bergnäset 2:671	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B	1962/1986	7 335	3 798	-	-	2 090	13 223	9,0	67,7	16,6
Luleå	3	Braxen 1	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12-16; Stationsgatan 45	1987/1987	7 468	174	324	-	144	8 110	11,9	99,4	72,0
Luleå	4	Braxen 2	Köpmangatan 36 A-; Stationsgatan 47 A-B	1985/1985	303	-	448	-	-	751	4,0	97,7	23,9
Luleå	5	Djuret 3	Blomgatan 17	1946/-	628	6 626	107	-	266	7 627	5,9	88,7	-
Luleå	6	Gösen 7	Sandviksgatan 81	1987/1987	2 003	158	-	-	290	2 451	2,5	95,4	15,7
Luleå	7	Humlan 6	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	1970/1980	7 685	530	-	-	1 544	9 759	8,0	80,8	39,6
Luleå	8	Mörten 1	Köpmangatan 38, 40A-C	1985/1986	4 673	314	270	-	12	5 269	7,2	95,4	40,0
Luleå	9	Pelikanen 6	Smedjegatan 1	1942/1990	3 930	90	-	-	-	4 020	5,5	92,6	30,2
Luleå	10	Porsön 1:423	Aurorum	1989/2002	19 528	68	-	-	185	19 781	27,9	92,4	126,0
Luleå	11	Rudan 7	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A-G	1936/1961	-	-	850	1 288	-	2 138	3,6	100,0	25,5
Luleå	12	Rättan 18	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953/1953	3 350	-	10	-	90	3 450	7,3	96,2	31,8
Luleå	13	Siken 7	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8-10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	1989/1989	4 079	10	859	-	-	4 948	9,2	96,2	42,0
Luleå	14	Simpan 1	Köpmangatan 42, 44A-B, 46; Kungsgatan 11-13, 13 A-B	1951/1960	3 721	-	385	675	5	4 786	6,8	99,7	40,4
Luleå	15	Strutsen 6	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A-C	1958/1958	1 023	-	436	1 598	20	3 077	4,0	98,0	30,9
Luleå	16	Stören 17	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3-7	1989/1990	4 630	2 781	5 230	-	10	12 651	10,8	96,3	62,7
Luleå	17	Tjädern 17	Nygatan 13-15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	1964/1988	-	-	4 360	-	54	4 414	7,8	50,4	42,8
Luleå	18	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	1964/1964	3 905	-	-	-	-	3 905	5,5	100,0	20,9
SUMMA LULEÅ: 18 FASTIGHETER					74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	167,2	91,2	847,0

SUMMA NORRBOTTEN

	kvm					Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
18 FASTIGHETER	74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	167,2	91,2	847,0

TOTALT DIÖS

	kvm					Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
351 FASTIGHETER	592 081	296 901	280 780	158 738	134 036	1 462 538	1453,6	88,5	7 428,8



DEFINITIONER

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

SYSSELSATT KAPITAL

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

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

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

UTDELNING PER AKTIE

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

FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTT

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

FASTIGHETSKATEGORI

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

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Uthyrd area i relation till total uthyrbasbar area.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FEMÅRS- ÖVERSIKT

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

RESULTATRÄKNING

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	1 295	1 291	1 292	1 300	587
Övriga intäkter	20	21	15	31	15
Fastighetskostnader	-539	-550	-569	-565	-274
Driftöverskott	776	762	738	766	327
Central administration	-58	-58	-84 ²	-98 ³	-51 ⁴
Resultat från finansiella poster	-210	-283	-300	-329	-144
Förvaltningsresultat	508	421	354	339	132
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	64	-91	68	-76	-88
Värdeförändring fastigheter, realiserad	11	15	11	9	32
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	262	47	-35	180	175
Resultat före skatt	845	392	482	550	302
Aktuell skatt	-163 ¹	-10	-15	-6	-8
Uppskjuten skatt	-140	-80	-62	-14	-66
Minoritetens andel	-12	5	-2	3	-5
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	530	297	323	428	182

¹ I aktuell skatt ingår en reservering avseende skatteärende med 137 mkr där 117 mkr avser skatt och 20 mkr avser ränta.

² Varav 26 mkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

³ Varav 38 mkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

⁴ Varav 14 mkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	13 381	12 200	11 823	11 878	11 562
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	7	7	12	14
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	4	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	13	7	9	11	19
Kortfristiga fordringar	104	43	91	172	180
Likvida medel	-	79	121	120	104
TILLGÅNGAR	13 505	12 340	12 055	12 193	11 879
Eget kapital	3 694	3 365	3 235	3 086	2 724
Uppskjuten skatteskuld	875	735	655	593	556
Långfristiga skulder	8 121	7 673	7 666	7 895	8 013
Checkräkningskredit	227	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	588	567	499	619	585
SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 505	12 340	12 055	12 193	11 879

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347	422	334	313	173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-888	-299	68	-107	-592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	462	-165	-401	-190	462
Årets kassaflöde	-79	-42	1	16	43
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	0	79	121	120	104

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Avkastning på eget kapital, %	15,0	9,0	10,2	14,7	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	8,2	5,5	5,8	6,5	4,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,6	5,8	6,1	6,8	4,8
Soliditet, %	27,4	27,3	26,8	25,3	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9	64,8	66,4	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,5	2,2	2,0	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,4	2,6	2,9

DATA PER AKTIE

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat per aktie, kr	7,1	4,0	4,3	5,7	4,6
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	43,3	41,3	36,5
Kassaflöde per aktie, kr	4,8	5,5	4,6	4,5	3,2
EPRA EPS, kr ¹	5,7	5,3	4,3	4,1	1,5
EPRA NAV per aktie, kr ¹	63,0	57,9	54,2	52,7	47,4
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	39 771
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Utdelning	2,85 ²	2,85	2,30	2,30	1,10

¹ Nyckeltalen presenterades första gången i delårsrapporten för perioden januari–september 2015 varmed uppgifter saknas för tidigare år.

² Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2015	2014	2013	2012	2011
Antal fastigheter	351	354	364	378	385
Uthyrbar area, kvm	1 462 538	1 422 519	1 446 900	1 504 738	1 516 549
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	13 381	12 200	11 823	11 878	11 562
Hysesvärde, mkr	1 466	1 448	1 457	1 464	655
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	89,2	88,7	88,8	89,6
Överskottsgrad, %	59,9	59,0	57,1	58,9	55,8



Diös årsredovisning har producerats
av Diös Fastigheter i samarbete med
Strand Kommunikation och
Lyssna Kommunikation.
Foto: Tina Stafren
Tryckeri: Agrenshuset, Örnsköldsvik
Papper: Cocoon Silk, FSC-certifierat
och tillverkat av 100 procent returfiber.



DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

BESÖKSADRESS: FRITZHEMSGATAN 1A, FRÖSÖN. POSTADRESS: BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND. TEL: 0770-33 22 00.
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771. BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND. WWW.DIOS.SE

