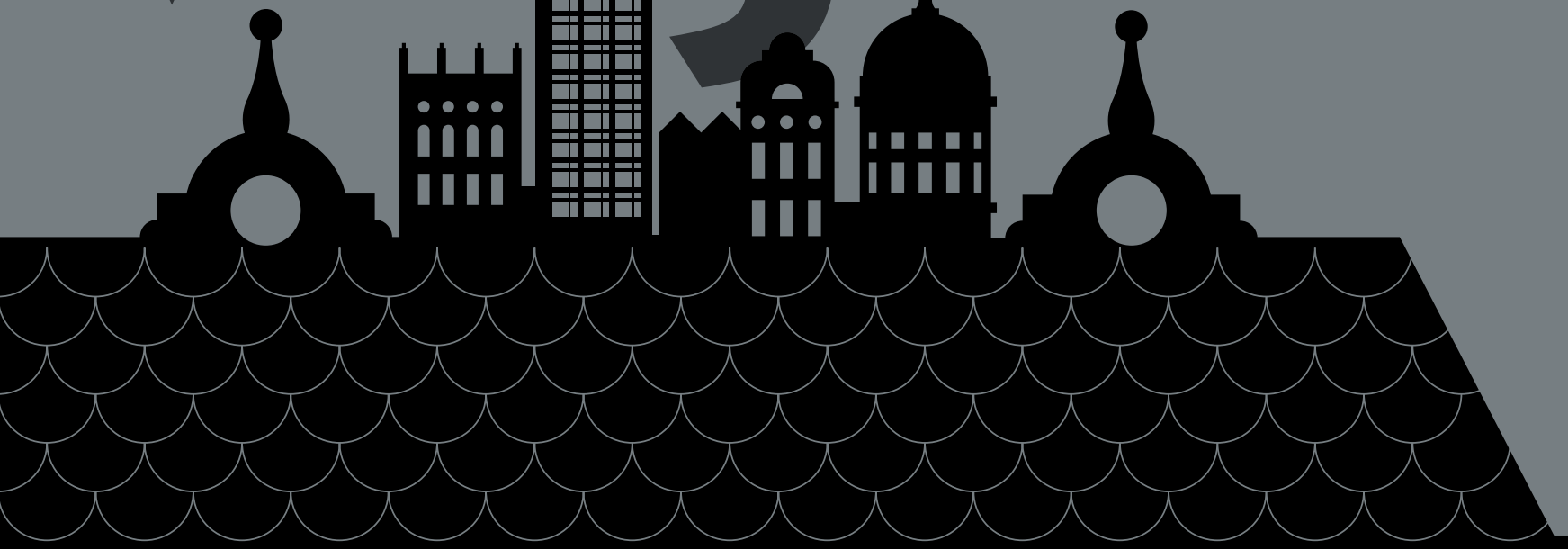


Diös

Magasin



ÅRSREDOVISNING 2008

Diös

<i>Året i korthet – Diös årsstämma</i>	4	
	6	<i>VD-ord</i>
<i>Verksamhet och varumärke</i>	8	
	10	<i>Marknadsområden</i>
<i>Miljöpolicy</i>	23	
	24	<i>Fastighetsbeståndet</i>
<i>HR-policy – Operativ struktur</i>	26	
	28	<i>Diös aktie</i>
<i>Finansiering – Möjligheter/risker</i>	30	
	32	<i>Förädlingsprojekt</i>
<i>Förvaltningsberättelse</i>	33	
	38	<i>Resultat/balansräkning koncernen</i>
<i>Resultat/balansräkning moderbolaget</i>	40	
	42	<i>Förändring av eget kapital</i>
<i>Kassaflödesanalyser</i>	43	
	44	<i>Noter och redovisningsprinciper</i>
<i>Årsredovisningens undertecknande</i>	54	
	55	<i>Revisionsberättelse</i>
<i>Styrelse och ledning</i>	56	
	58	<i>Bolagsstyrningsrapport</i>
<i>Fastighetsförteckning</i>	62	
	65	<i>Nyckeltal/flerårsöversikt</i>
<i>Definition nyckeltal</i>	66	
	67	<i>Adresser</i>

ÅRETS RESULTAT

- Periodens intäkter uppgick till 469,9 Mkr (372,0)
- Driftöverskottet ökade till 260,0 Mkr (197,8)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -223,4 Mkr (36,2)
- Resultatet efter skatt uppgick till -138,2 Mkr (139,0)
- Eget kapital per aktie uppgick till 31,81 kr (40,31)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,40 (1,40) kr per aktie



Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 94,4 Mkr (94,9). Driftöverskottet ökade till 260,0 Mkr (197,8) vilket motsvarar en överskottsgrad om 57,4 procent (56,3), är förvaltningsresultatet oförändrat jämfört med föregående år. Ökad upplåning i samband med förvärv samt stigande marknadsräntor har medfört att finansiella kostnader ökat med 56,7 Mkr under året. Exkluderas kostnadsökningen avseende finansiella poster har förvaltningsresultatet förbättrats med 32,6 procent jämfört med 2007. Förbättringen är hänförlig till förbättrat driftöverskott i förvaltningen och effekter av genomförda investeringar.

- Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 452,8 Mkr (351,6) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,8 procent (92,6).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 17,1 Mkr (20,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 209,9 Mkr (174,2). Av fastighetskostnaderna utgjorde 13,0 Mkr (18,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Årsstämma 2009

Diös Fastigheter AB:s årsstämma äger rum tisdagen den 21 april 2009, kl. 13.00, på Restaurang Mr Husman, Infanterigatan 22, Stadsdel Norr, Östersund.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB, fd VPC AB, förda aktieboken onsdag den 15 april 2009, anmäla sitt eller eventuella biträdens deltagande till Diös senast kl. 12.00 onsdag den 15 april 2009 samt anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till *Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per tel 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida www.dios.se.*

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

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistrering är utförd onsdag den 15 april 2009. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras i god tid före nämnda dag.

I de fall ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,40 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås fredag den 24 april 2009. Beslutet av årsstämman enligt förslaget beräknas utdelning komma att utsändas av Euroclear Sweden AB onsdag den 29 april 2009. ☛

	2008	2007	2006	2005
Årest resultat, Mkr	-138	139	242	137
Resultat exkl orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter, derivatinstrument och skatt, Mkr	94	95	74	41
Hyresintäkter, Mkr	453	352	232	107
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-234	36	167	96
Driftöverskott, Mkr	260	198	130	64
Resultat per aktie, Mkr	-3,82	4,26	8,46	18,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	92,6	90,5	92,7
Utdelning per aktie, kr	1,40 ¹	1,40	1,10	-

¹Styrelsens förslag

Fokusområden under 2008

Förädling och förvaltning – två starka F som vi har fokuserat på under året.



Förädling

De totala investeringarna i om- och tillbyggnader under året uppgick till 180 Mkr (130) och avser främst fastigheter i Luleå, Östersund, Falun och Borlänge. Bland de största förädlingsprojekten återfinns Falangallerian, som är en shoppinggalleria i centrala Falun och kvarteret Nejonöгат i Östersund, där vi byggt om lokaler åt Socialförvaltningen i Östersund. Genom förädling höjs värdet i fastighetsbeståndet. Att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential och att aktivt utveckla befintliga fastigheter är en uttalad strategi i Diös, som har genomsyrat verksamheten under året.

Förvaltning

Diös äger och förvaltar fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Vårt fastighetsbestånd är indelat i sju geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå. Varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde där merparten av fastigheterna är kommersiella lokaler. Totalt uppgår den uthyrningsbara arean till 558 900 kvm. Den viktigaste uppgiften för vår förvaltningsorganisation är att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala hyresmarknaden.

Försäljning

Under 2008 har Diös sålt fastigheter för ett totalt värde om 132 Mkr. Det största beståndet omfattar försäljning av fastigheter i Sandviken och Hofors. Därutöver har Diös sålt styckefastigheter i Sundsvall, Timrå, Ånge och Östersund.

Viktiga händelser efter årets utgång

Diös har sålt två centralt belägna fastigheter i Borlänge. I huvudsak innehåller fastigheterna bostadslägenheter, men även kontor och butiker finns bland hyresgästerna. Försäljningspriset uppgår till 59 Mkr.

Christer Sundin, VD Diös

VI BYGGER GODA RELATIONER

Goda relationer är ett av ledmotiven i Diös. Vi vill få våra kunder att utvecklas och trivas med oss som fastighetsägare. Att vi arbetar på ett bra och riktigt sätt är därför av avgörande betydelse för Diös. Vi bedriver ingen distansförvaltning. För oss är närheten till kund och marknaden nyckeln till vår framgång och det positiva resultat som vi uppnår inom vår verksamhet.

Att 2008 skulle bli ett turbulent och oroligt år var det få som förutspådde. Året inleddes med att centralbanker runt om i världen höjde räntan för att i slutet av 2008 genomföra räntesänkningar i snabb följd. Finanskrisens påverkan på hela samhällsekonomin har därmed fått konsekvenser med varsel och uppsägningar främst inom verkstadsindustrin. Även andra branscher som har påverkats av nedgången är till exempel detaljhandel, restaurang, hotell och resebranschen, vilket kan komma att påverka även vår verksamhet.

Norrland

Vår grundsyn är att vara etablerad utmed de norrländska kuststäderna och i några av de starkare inlandsorterna. Här är befolkningstillväxten positiv och därmed kommer efterfrågan av hyreslokaler att vara fortsatt positiv. Detta sammantaget med ett stort utbud av olika utbildningar och infrastrukturinvesteringar i vår marknad skapar goda framtidsutsikter för Diös. Turismen och satsningar på upplevelseindustrin fortsätter att utvecklas på den norrländska marknaden inte minst i Östersund/Åre regionen, där skidåläggningar lockar till sig nya turister från såväl Sverige som andra länder, till exempel Ryssland.

Förädling

Under 2008 har vi fokuserat på ett antal förädlingsprojekt. Genom förädling höjer vi värdet i vårt fastighetsbestånd. Att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential och att aktivt utveckla våra befintliga fastigheter är en uttalad strategi i Diös, något som genomsyrat verksamheten under året. Bland de största förädlingsprojekten återfinns Falangallerian, en shoppinggalleria i centrala Falun, och kvarteret Nejonöгат i Östersund där vi rustar lokalerna för Socialförvaltningen.

Förvaltning

Diös ska genom effektiv förvaltning skapa mervärden för både sina hyresgäster och ägare. Vår strategi är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Vi ska sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt. Vi ska också vara en aktiv partner på den lokala fastighetsmarknaden. Vårt förvaltningsresultat visar att vi lyckats bra med vad vi föresatt oss.

Resultatkommentar

Det innebar att våra intäkter ökade till 469,9 Mkr från 372,0 Mkr. En ökning med 26 procent, till följd av de förvärv som gjordes under hösten 2007. Driftöverskottet ökade från 197,8 till 260,0 Mkr, eller med 31 procent. Ökade finansieringskostnader medförde att förvaltningsresultatet blev 94,4 Mkr. Resultatet belastas dock med orealiserade värdeförändringar i fastigheter med

-223,4 Mkr samt orealiserade värdeförändringar i derivat med -46,6 Mkr. Resultat efter skatt uppgår därmed till -138,2 Mkr. Diös resultat visar att bolaget på ett bra sätt har hanterat den löpande verksamheten, men att den finansiella oron, påverkade resultatet med orealiserade värdeförändringar på våra fastigheter och derivat. Företagets ökade volym och driftöverskott har medfört att styrelsen kan föreslå årsstämman en oförändrad utdelning om 1,40 kr/aktie.

Aktiens utveckling

Diös aktie har, i likhet med den globala aktiemarknaden tappat i värde under 2008. Aktien har haft en värdeminskning på cirka 40 procent under 2008. Siffran är i linje med våra börsnoterade kollegor inom fastighetsbranschen.

Marknadsorienterade

Diös har en marknadsorienterad organisation. Vi har valt att arbeta nära marknaden, vilket visat sig vara framgångsrikt. Vi jobbar ständigt med att förbättra oss och har under året använt en metodik som ska hjälpa oss i utvecklingsarbetet. Som ett led i den processen har vi under året genomfört en Nöjd Kundundersökning.

Miljö

Miljöarbetet för oss inom fastighetsbranschen kommer att få allt större betydelse. Inte minst kommer kunder att ställa krav på oss som hyresvärd. Ett sådant exempel är vårt förädlingsprojekt Nejonöгат där vi anpassar lokalerna för Socialförvaltningen inom Östersunds kommun, som är miljöcertifierad. Den lärdom och erfarenhet vi får av det projektet tar vi med oss in i nya uppdrag.

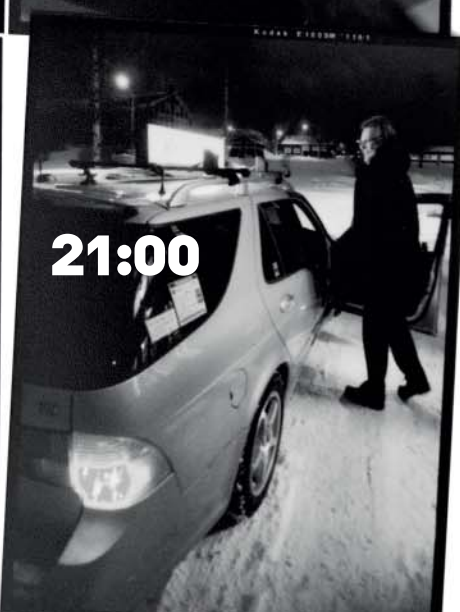
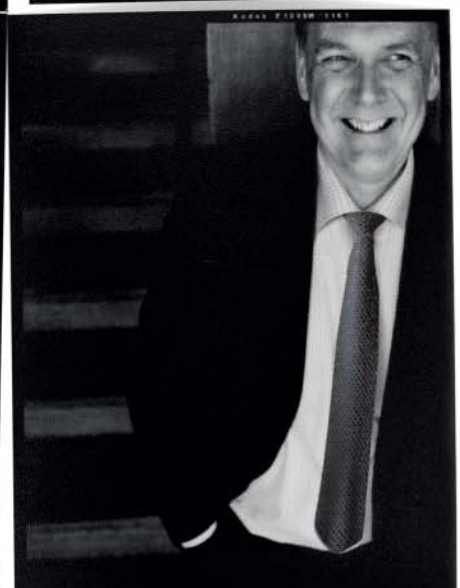
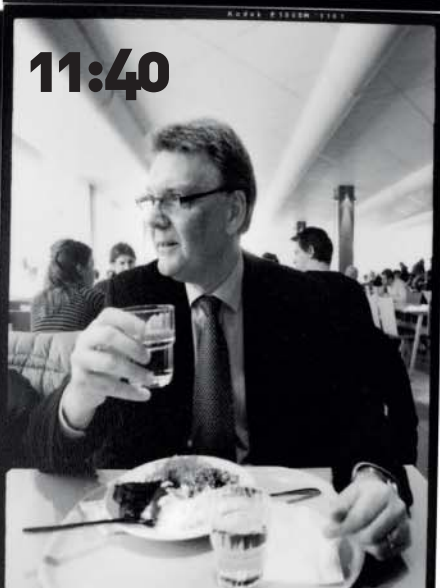
Framtid

Mycket talar för att även 2009 blir ett oroligt år med svag konjunktur. I dagsläget kan vi inte riktigt överblicka effekterna av nedgången. För närvarande ser det bra ut inom vår uthyrningsverksamhet men vi kommer troligtvis att påverkas under 2009.

Det är nu som styrkan i organisationen behövs. Internt i Diös har vi bra kontroll och styrning, medan omvärldsfaktorerna däremot är svårare att påverka. Jag hyser dock stor förhoppning om att räntan fortsätter nedåt och att vår omvärld stärks så att affärerna kan få förnyad fart under året och ger möjligheter till en sund och bra finansiering. Vi tror på en svag konjunkturuppgång under andra halvan av året, vilket innebär att köpkraften stärks såväl för konsumenter som för företag, vilket kommer att gynna oss i framtiden.

Nu ser vi framåt med tillförsikt och ödmjukhet men även med en stor portion framtidstro. ☛

06:45





VI ÄR ETT UNGT TILLVÄXTFÖRETAG

2006 – Börsnotering

2007 – Tillväxt

2008 – Konsolidering

Diös Fastigheter är ett ungt företag som grundades 2005 och som börsnoterades 2006. År 2007 präglades verksamheten av tillväxt och under 2008 har vi fokuserat på konsolidering av bolaget. Vi har under året utvecklat våra interna rutiner och processer för att ytterligare förbättra och effektivisera vårt sätt att arbeta, vilket skall leda till ökad kundnöjdhet och lönsamhet.

Nära och långsiktiga kundrelationer är en viktig del av vår verksamhet. Vi eftersträvar att alltid vara lyhörda inför hyresgästernas önskemål. Vi erbjuder anpassade lokaler i välvårdade fastigheter samt levererar god service till hyresgästerna. Vi är en flexibel samarbetspartner som medverkar aktivt i utvecklingen av och i verksamheten i våra fastigheter. På våra huvudorter har vi kunniga och engagerade medarbetare med lokal förankring som tar väl hand om våra kunder.

Förvärv

Diös Fastigheter är ett ungt tillväxtföretag. Strategin är att förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd på prioriterade orter.

Förädling

Genom förädling höjer vi värdet i fastighetsbeståndet. Strategin är att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential samt aktivt utveckla våra befintliga fastigheter.

Förvaltning

Genom effektiv förvaltning skapar vi mervärden för både hyresgäster och ägare. Strategin är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv partner på den lokala marknaden.

Försäljning

Genom försäljning säkerställer vi skapade värden. Strategin är att avyttra fastigheter när de är färdigförädlade, eller där vi kan frigöra tillväxtkapital. ↩



Vision och affärsidé

Vision

Diös ska bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på marknaden.

Affärsidé

Diös ska skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.

Övergripande mål

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

För att nå målen ska Diös

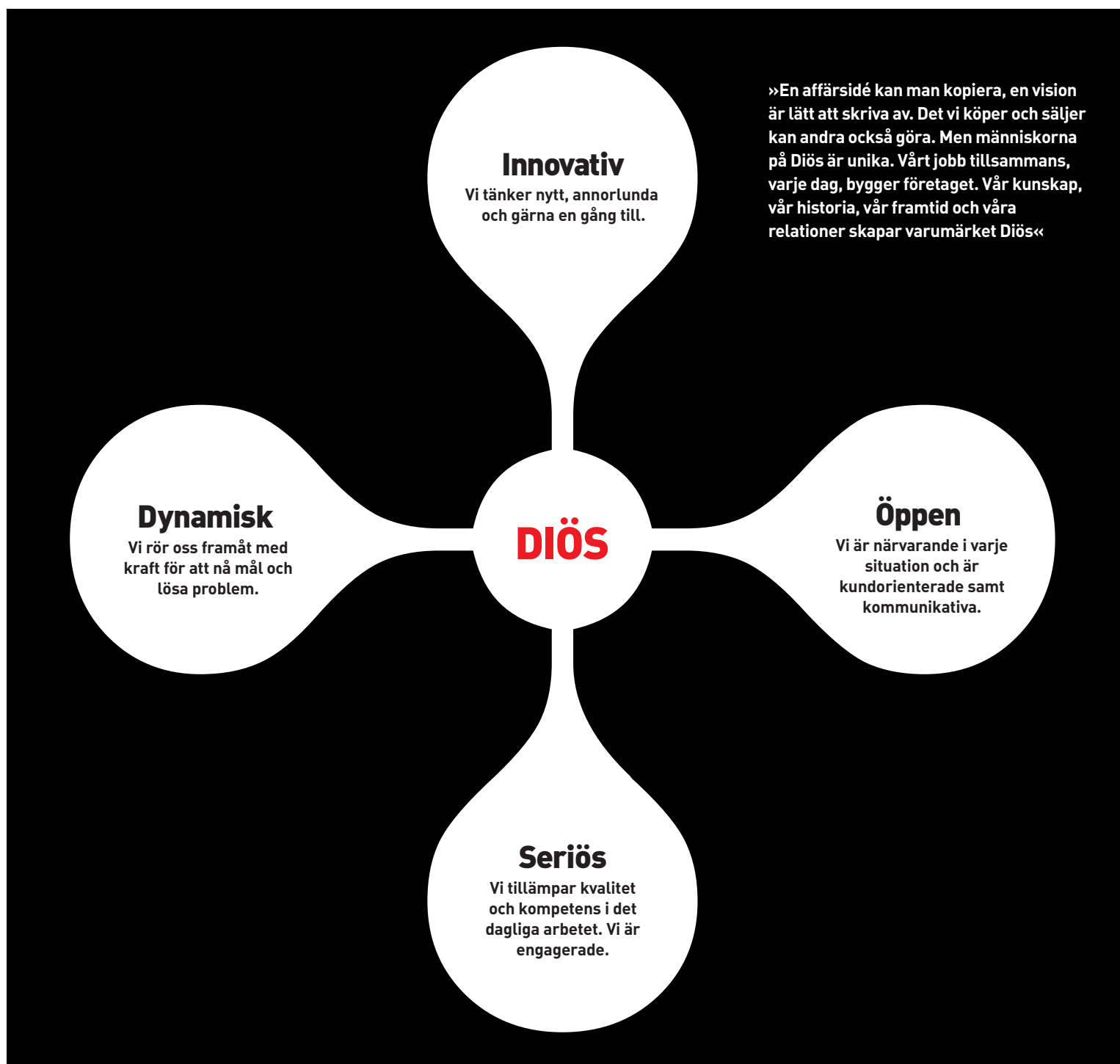
- Säkerställa tillväxt genom affärsmodellen
- Bygga ett starkt och tydligt varumärke
- Jobba med människor för människor

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska under en konjunkturcykel lägst uppgå till två gånger riskfri ränta, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.
- Den synliga soliditeten ska lägst uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,8 procent.

Utdelningspolicy

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



Relationer är inget man får – det är något man bygger

Våra kärnvärden är ledstjärnan i allt vi gör, det vill säga hur vi agerar, hur vi ser ut och vad vi säger.

Vårt varumärke är det vi förmedlar till marknaden i kombination med hur omvärlden uppfattar oss och hur väl vi motsvarar marknadens förväntningar. Ett starkt varumärke bidrar bland annat till att skapa goda relationer med andra människor.

Varumärket innehåller värden som vi kommunicerar med både hjärta och hjärna. Mottagaren ska aldrig behöva tvivla på vem som är avsändare. Varumärket ska förmedla det som är utmärkande för Diös som företag. Våra kärnvärden beskriver det unika med Diös och den bild vi vill att omvärlden ska ha av oss.

Projekt under 2008

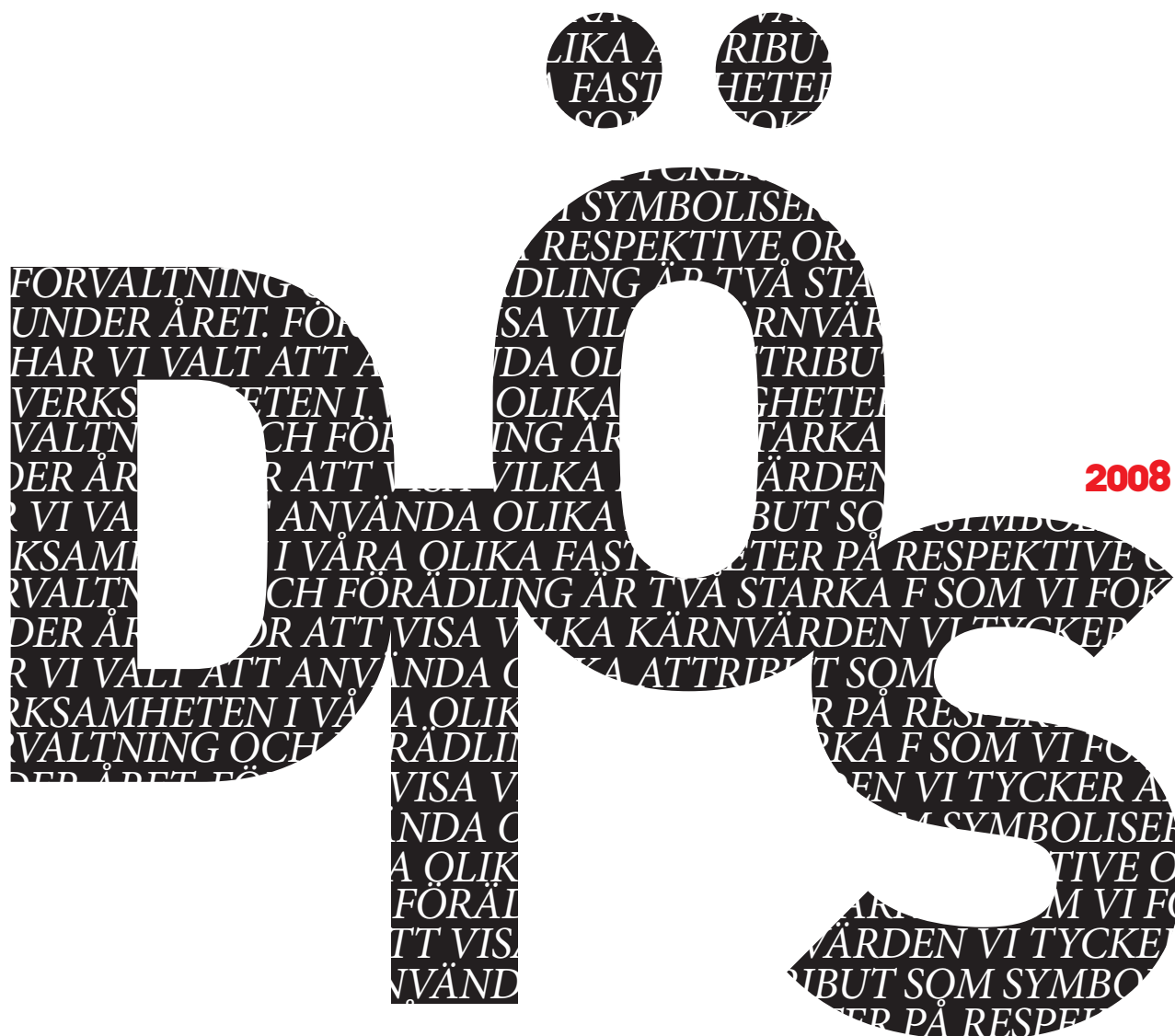
En förutsättning för att lyckas bygga varumärket är att vi ständigt arbetar med att utveckla och förbättra vårt varumärke. Under 2008 har vi drivit ett internt

förbättringsprojekt med fokus på struktur, rutiner och processer. Målet med projektet är att vi ska bli ännu effektivare och förbättra kvaliteten i våra tjänster ytterligare. Det ska i sin tur leda till sänkta kostnader vilket gynnar kunderna och vi får därmed nöjdare kunder.

Det förbättringsprojekt vi genomfört kan närmast beskrivas som en fastställd arbetsmetodik som utvecklar och effektiviserar verksamheten för att hitta tidstjuvar i organisationen. Under våren 2009 kommer vi att implementera vårt nya sätt att arbeta.

Grafisk profil

För att förstärka och synliggöra varumärket har vi under 2008 fortsatt arbetet med att förädla vår grafiska profil. Vi har skapat en tydlig profil som präglas av våra kärnvärden. Den nya profilen genomsyrar vår kommunikation – allt ifrån vår hemsida – till brev, visitkort, annonser, servicebilar och profilkläder. ☛



2008

Diös vision är att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Den marknad vi valt sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Våra marknadsområden är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå.

Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. De flesta av våra fastigheter är centralt belägna och merparten av beståndet är kommersiella lokaler.

Strategin är att skapa och upprätthålla goda relationer med våra hyresgäster. Vi har därför valt att jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. Vi ska fortsatt bygga starka nätverk på de orter vi är verksamma och vi ska vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. De fokusområden vi har för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftkostnaderna.

Hyresnivåerna på vår marknad har inte samma fluktuation som i storstadsområden och borde därför inte påverkas lika mycket av finanskrisen. De indikationer vi har i dagsläget visar inga tecken till avflyttning eller uppsägningar.

Basnäring

Norrland är till stor del uppbyggd kring ett antal starka basnäringar som träindustri, vattenkraft och gruvnäring. Andra viktiga områden är it, turism och handel. Den tillväxt som de senaste åren präglat regionen har i takt med

rådande konjunktur planat ut. Marknadens oro och försiktighet med få transaktioner och instabil ränteutveckling har fått företagets vilja till investeringar att i stort stanna av och bostadsproduktion är näst intill obefintlig. Tidigare konjunkturedgångar har inte drabbat Norrland i samma utsträckning som i södra och mellersta Sverige.


Utbildning

Precis som i övriga delar av landet står vi i regionen inför stora pensionsavgångar. Utbildningsväsendet kommer därmed att få en allt viktigare roll. På orterna Luleå, Umeå, Sundsvall och Östersund finns universitet och i Borlänge, Falun och Gävle erbjuds högskoleutbildningar med olika valmöjligheter och inriktningar.

Tillgänglighet

Botniabanan blir ett miljövänligt alternativ som knyter samman städer och tätorter längs Norrlandskusten. Den nya järnvägsförbindelsen underlättar för pendlare och skapar ökad tillgänglighet till arbete, utbildning, kultur och service. Samtidigt som industrin får snabba och effektivare godstransporter.

Kraftfulla investeringar

De investeringar som tidigare genomförts i norra Sverige, har inte bara skapat fler arbetstillfällen i de företag där investeringarna gjorts, utan har indirekt gynnat alla samhällssektorer. Sammantaget har tillväxten genererat många nya möjligheter för regionens cirka 1,4 miljoner invånare, vilket skapat goda förutsättningar för en fortsatt varaktig och positiv utveckling i Norrland. 

INNOVATION

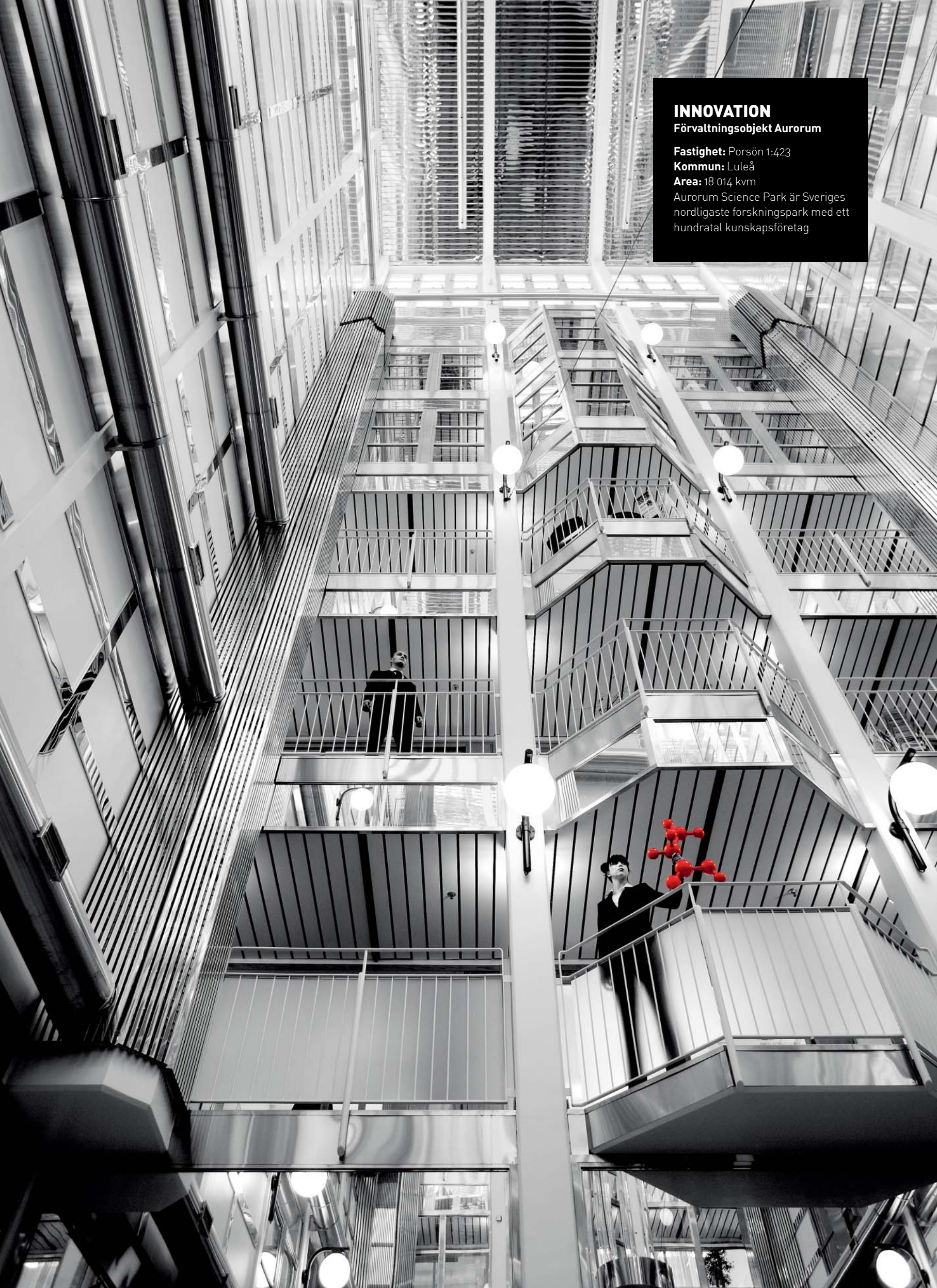
Förvaltningsobjekt Aurorum

Fastighet: Porsön 1:423

Kommun: Luleå

Area: 18 014 kvm

Aurorum Science Park är Sveriges nordligaste forskningspark med ett hundratal kunskapsföretag



DYNAMIK

Förädlingsprojekt Falangallerian

Fastighet: Falan 20 och 22

Kommun: Falun

Area: 6 254 kvm

Investering: 150 Mkr

Hyresgäster: Här har vi skapat en mötesplats för Faluborna och andra besökare. Falangallerian inrymmer ett 20-tal butiker och ett antal caféer. Den första delen blev klar i mitten av december 2008. Under februari 2009 färdigställs den andra etappen och i slutet av sommaren 2009 kommer gallerian att vara helt klar.

F

FALAN GALLERIA



ÖPPENHET

Förvaltning Gävle

Fastighet: Väster 4:17

Kommun: Gävle

Area: 2 353 kvm kontor

Hyresgäst: InterCard Group, ett företag som verkligen gjort en affär av att underhålla goda relationer. Företaget är kända för sitt unika sortiment av gratulationskort och presentprodukter som distribueras över hela världen.



SERIOSITET

Förädlingsprojekt Östersund

Fastighet: Nejonögat 3

Kommun: Östersund

Area: 4 310 kvm

Investering: 40,6 Mkr

Avtalsperiod: 15 år

Planerad inflyttning: 1 januari 2010

Hysesavtal tecknat med Östersunds Kommun, Socialförvaltningen.



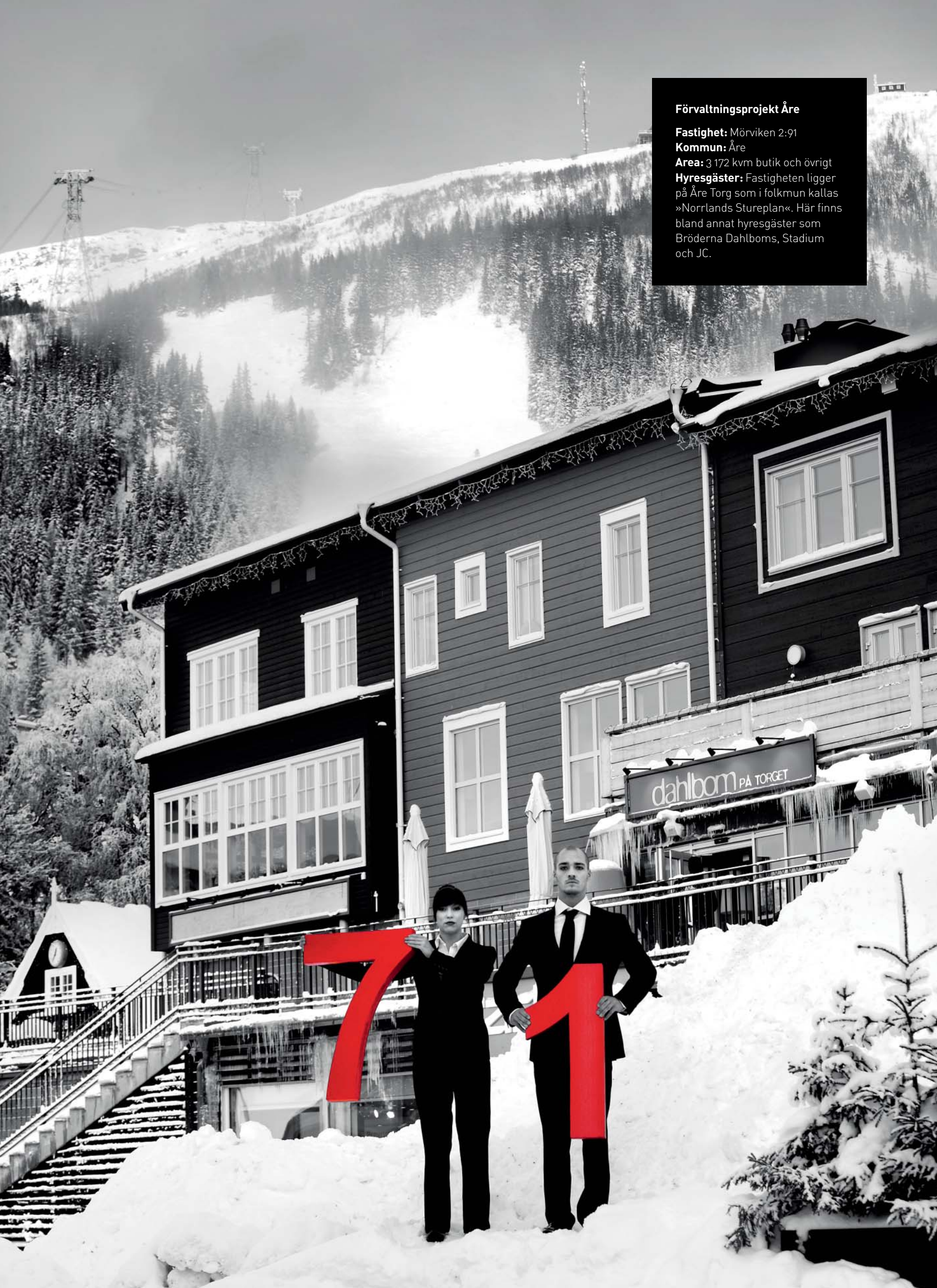
Förvaltningsprojekt Åre

Fastighet: Mörviken 2:91

Kommun: Åre

Area: 3 172 kvm butik och övrigt

Hyresgäster: Fastigheten ligger på Åre Torg som i folkmun kallas »Norrlands Stureplan«. Här finns bland annat hyresgäster som Bröderna Dahlboms, Stadium och JC.



BORLÄNGE

»Det centrala läget i regionen och goda kommunikationer gör orten till en knutpunkt som gynnar näringslivet.«

Borlänge är en framtidsinriktad ort med en stark industritradition som grund. Svenska exportföretag som SSAB och Stora Enso finns etablerade på orten tillsammans med dynamiska småföretag. Det centrala läget i regionen och goda kommunikationer gör orten till en knutpunkt som gynnar näringslivet. Med Vägverket, Banverket och Högskolan som bas växer Borlänge upp som ett starkt transportcentrum i Sverige.

I marknadsområde Borlänge återfinns 15 av Diös fastigheter med en uthyrbar area om 96 360 kvm. Fastighetsbeståndet återfinns främst i centrala lägen och fastigheterna håller hög kvalitet. Diös är bland de större fastighetsägarna i Borlänge och marknadsledande inom kontorslokaler. I Borlänge finns sex anställda varav fyra arbetar i den operativa verksamheten. Här ligger fokus på att vårda befintliga kundrelationer. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 93,6 procent.



Faktaruta

	Borlänge	Riket
Inwånare	47 980	
Arbetslöshet	3,9 %	5,2 %
Utbildningsnivå eftergymn	22,7 %	30,9 %
Sysselsättningsgrad	71,1 %	73 %

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Borlänge Kommun	3 800
SSAB Tunnpå AB	2 300
Stora Enso Kvarnsveden AB	980
Banverket	820
Vägverket	750

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	850–1 000 →
Vakans i %	3,00–8,00 →
Direktavkastning i %	7,5–8,5 →
Butiker i centrumläge	
Hyra i sek	1 000–1 700 →
Vakans i %	0,00–2,00 →
Direktavkastning i %	6,5–7,25 →
Bostäder i centrumläge	
Hyra i sek	1 122–1 234 →
Vakans i %	0,00–2,00 →
Direktavkastning i %	5,25–6,75 →

Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Borlänges andel i Diös Fastigheter totalt

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
Stora Tunabygge	360	48	408
Hushagen fastighets AB	–	145	145
Diös Fastigheter AB	6	88	93
Masmästaren AB	17	30	47
Dalecarlia Fastigheter	34	10	43

Borlänge	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	7	50 888	394 561	7 754	54 142	1 064	96,4	52 174	35 350	67,8
Butiksfastigheter	3	18 785	115 025	6 123	15 809	842	89,9	14 214	4 697	33,0
Bostadsfastigheter	2	8 227	59 000	7 172	6 996	850	97,8	6 841	4 416	64,6
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	14 100	3 377	1 017	244	100,0	1 017	852	83,8
Övriga fastigheter	2	14 285	33 269	2 329	7 296	511	76,6	5 589	1 751	31,3
Totalt Borlänge	15	96 360	615 955	6 392	85 260	885	93,6	79 835	47 066	59,0

FALUN

Falu kommun har drygt 55 000 invånare. Kommunen har valt att satsa på att utveckla tre profilområden Idrott/Hälsa, Media och Kultur/Turism. Näringslivet i Falun omfattar både mindre och större företag, där merparten finns inom industri, förvaltning och service.

Diös fastighetsbestånd i Falun har hög kvalitet, är väl underhållet och omfattar centralt belägna fastigheter som i huvudsak består av kontors- och butikslokaler. Här har Diös en marknadsledande position när det gäller kontorslokaler. I Falun är fyra medarbetare verksamma varav två personer arbetar med den operativa förvaltningen. I Falun håller Diös på att färdigställa Falangallerian, som är en inomhusgalleria där ett flertal nya butiker finns etablerade. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 87,9 procent.

»Näringslivet i Falun omfattar både mindre och större företag, där merparten finns inom industri, förvaltning och service.«



Faktaruta

	Falun	Riket
Invånare	55 260	
Arbetslöshet	3,7%	5,2%
Utbildningsnivå eftergymn	31,8%	30,9%
Sysselsättningsgrad	73,4%	73%

Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Faluns andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Falu Kommun	5 022
Falu Lasarett	3 505
Scania	820
Grycksbo Papper	463
Falu högskola	350

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
KopparStaden	410	141	451
Kommunfastigheter	–	330	330
Masmästaren Falun	81	63	144
Möller & Partners	–	101	101
Diös Fastigheter	4	79	81

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	900–1 200 →
Vakans i %	3,00–7,00 →
Direktavkastning i %	6,75–8,25 →
Butiker i centrumläge	
Hyra i sek	1 300–2 300 →
Vakans i %	0,00–1,00 →
Direktavkastning i %	6,0–7,0 →
Bostäder i centrumläge	
Hyra i sek	1 159–1 294 →
Vakans i %	0,00–0,5 →
Direktavkastning i %	4,75–6,0 →

Falun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	47 510	485 982	10 229	47 693	1 004	83,5	39 829	24 182	60,7
Butiksfastigheter	4	17 527	157 526	8 988	17 132	977	90,9	15 566	10 097	64,9
Bostadsfastigheter	1	2 300	15 662	6 810	2 136	929	93,4	1 996	657	32,9
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	57 557	10 752	5 297	990	100,0	5 297	4 901	92,5
Övriga fastigheter	2	8 096	51 302	6 337	7 143	882	99,9	7 133	4 035	56,6
Totalt Falun	12	80 786	768 029	9 507	79 401	983	87,9	69 821	43 872	62,8

Källa: SCB, Bygghälsa, Datscha

GÄVLE

»I Gävle finns också en stark och aktiv småföretagaranda och den offentliga sektorn genererar ungefär 40 procent av ortens arbetstillfällen.«

I Gävle har befolkningsutvecklingen varit god under de senaste åren. Här finns goda kommunikationer i alla riktningar och avståndet till Stockholm är cirka två timmar med bil, vilket gör Gävle till en alternativ boendeort för arbetande i Stockholmsregionen. Som residensstad i Gävleborgs län har Gävle en stark position. Viktiga branscher idag är livsmedel, elektronik/it och papper/trä. Inom det privata näringslivet dominerar Korsnäs, Ericsson, Sodexo och Malacoleaf. I Gävle finns en stark och aktiv småföretagaranda och den offentliga sektorn genererar ungefär 40 procent av ortens arbetstillfällen.

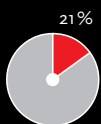
I marknadsområde Gävle återfinns 28 av Diös fastigheter. Här arbetar sju personer varav fyra i den operativa förvaltningen. Fastighetsbeståndet innehåller övervägande kontors- och butikslokaler med centralt attraktiva lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 88,3 procent.



Faktaruta

	Gävle	Riket
Inwånare	93 008	
Arbetslöshet	5,6%	5,2%
Utbildningsnivå eftergymn	28,3%	30,9%
Sysselsättningsgrad	70,8%	73%

Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Gävles andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Gävle Kommun	7 200
Landstinget Gävle	3 500
Ericsson AB	1 200
Korsnäs AB	1 200
Lantmäteriverket	900

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
Gavlegårdarna	1 028	141	1 169
Diös Fastigheter AB	3	117	120
NS Holding AB	2	104	106
Norrvidden Fastigheter	6	91	97
Fast Prop Holding	21	60	81

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centralläge		Trend
Hyra i sek	850–1 000	→
Vakans i %	3,00–8,00	→
Direktavkastning i %	7,5–8,5	→

Butiker i centralläge

Hyra i sek	1 000–1 700	→
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	6,5–7,25	→

Bostäder i centralläge

Hyra i sek	1 122–1 234	→
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	5,25–6,75	→

Gävle	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	14	30 712	180 699	5 884	27 308	891	80,0	21 843	12 853	58,8
Butiksfastigheter	2	28 579	281 053	9 834	32 045	1 102	94,0	30 132	17 932	59,5
Bostadsfastigheter	1	3 013	19 127	6 348	4 000	779	98,0	3 919	540	13,8
Industri-/lagerfastigheter	8	39 753	159 940	4 023	25 004	627	88,0	22 014	13 181	59,9
Övriga fastigheter	3	17 174	75 621	4 403	10 568	615	89,3	9 440	5 514	58,4
Totalt Gävle	28	119 231	716 440	6 009	98 925	811	88,3	87 348	50 020	57,3

Källa: SCB, Byggefakta, Datscha

MORA

Näringslivet i Mora präglas av tillverkande industri, turism och handel. Bland företagen på orten går tradition och förnyelse hand i hand. Här finns vacker natur och en kultur som har skapat goda förutsättningar för en omfattande turism som omsätter miljardbelopp. Turismen ger i sin tur underlag för handel som ligger långt högre än riksgenomsnittet. Under senare år har flera stora varuhuskedjor etablerat verksamhet i Mora vilket stärkt och ökat handeln i hela kommunen.

I marknadsområde Mora, som även innefattar Malung, återfinns 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Diös är en av de största aktörerna när det gäller centrala lägen i Mora och fastigheterna består till övervägande del av bostäder med butikslokaler i gatuplan. Här arbetar tre personer varav två i den operativa verksamheten. Fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick och den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till drygt 97 procent.

»Här finns vacker natur och en kultur som har skapat goda förutsättningar för en omfattande turism som omsätter miljardbelopp.«



Faktaruta

	Mora	Riket
Invånare	20 164	
Arbetslöshet	3,9 %	5,2 %
Utbildningsnivå eftergymn	21,6 %	30,9 %
Sysselsättningsgrad	75,6 %	73 %

Uthyrbar yta



Hysesvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Moras andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Mora Kommun	1 606
Landstinget Dalarna	1 073
Ostnor	634
AB Wibe	323
Mora of Sweden	118

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
MoraStrand AB	134	28	162
Diös Fastigheter	9	24	33
Skoglund AB Fastigheter	4	12	16
Mossbäck Trävaror	4	10	14
Nordic Retail Fond	-	11	11

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	500–850
Vakans i %	5,00–10,00
Direktavkastning i %	7,5–9,0
Butiker i centrumläge	
Hyra i sek	600–1 100
Vakans i %	2,5–7,5
Direktavkastning i %	6,5–8,5
Bostäder i centrumläge	
Hyra i sek	804–1 000
Vakans i %	1,00–7,0
Direktavkastning i %	5,25–7,0

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hysesvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Mora										
Kontorsfastigheter	5	14 448	117 893	8 160	14 094	975	98,0	13 813	9 248	67,0
Butiksfastigheter	2	7 637	56 999	7 464	7 013	918	96,5	6 767	3 810	56,3
Bostadsfastigheter	5	13 278	79 304	5 973	10 642	802	97,2	10 342	5 206	50,3
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 437	1 325	6 120	319	98,0	5 903	1 435	24,3
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	279 633	5 125	37 869	694	97,2	36 825	19 699	53,5

Källa: SCB, Byggfakta, Datscha

SUNDSVALL

»En väl fungerande infrastruktur stärker stadens strategiska position vid östkusten, 35 mil norr om Stockholm.«

Sundsvall är en tillväxtort känd för spetsområden i näringslivet som innefattar bank/försäkring/pension, cellulosa/fiberteknik och digitala tjänster. Idag finns det både lokala tillväxtföretag och stora, multinationella företag vilket gör staden till en populär ort, där invånarantalet ökat de senaste åren. En väl fungerande infrastruktur stärker stadens strategiska position vid östkusten, 35 mil norr om Stockholm. Diös fastighetsbestånd i Sundsvall består av 10 fastigheter om drygt 42 000 kvm. En del av fastigheterna ligger i centrala stadskärnan och några i utkanten av Sundsvall. Här arbetar två personer men Diös har valt att köpa in den operativa förvaltningen. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 78,4 procent.



Faktaruta

	Sundsvall	Riket
Invånare	94 751	
Arbetslöshet	4,3 %	5,2 %
Utbildningsnivå eftergymn	28,5 %	30,9 %
Sysselsättningsgrad	73,8 %	73 %

Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Sundsvalls andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Sundsvalls Kommun	7 975
Västernorrlands Läns Landsting	3 525
SCA Graphic Sundsvall	1 075
Försäkringskassan	725
Metso Paper Sundsvall	725

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
Mitthem AB	298	35	333
NS Holding / Norrporten	12	225	237
Norrvidden Fastigheter	13	220	233
Din Bostad	70	18	88
Nordeken Svea Fastigheter	62	11	73

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	900–1 250 →
Vakans i %	3,00–6,00 →
Direktavkastning i %	6,0–7,75 ↗

Butiker i centrumläge

Hyra i sek	1 600–2 600 →
Vakans i %	1,00–5,00 ↗
Direktavkastning i %	5,5–6,5 →

Bostäder i centrumläge

Hyra i sek	1 146–1 217 →
Vakans i %	0,00–1,00 →
Direktavkastning i %	4,75–6,0 →

Borlänge	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	17 250	79 911	4 633	17 478	885	75,5	13 204	5 980	45,3
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	30 587	9 514	3 233	1 006	81,6	2 637	1 197	45,4
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	20 886	1 184	5 232	297	80,1	4 189	-1 221	negativt
Övriga fastigheter	2	4 290	64 441	9 957	8 682	1 760	81,9	7 110	3 399	47,8
Totalt Sundsvall	10	42 393	195 825	4 619	34 625	760	78,4	27 140	9 355	34,5

Källa: SCB, Bygghälsa, Datscha

ÖSTERSUND

Östersund är en kommun som präglas av en stark entreprenörsanda. I Östersund finns både småstadens charm och storstadens puls. Mittuniversitetet fortsätter att satsa på utbildningar samtidigt som nya statliga myndigheter och företag etablerar sig här. I och med att Östersund är länets enda stad har handeln en central plats. Kommunikationerna är goda och gör Östersund till en central och attraktiv plats nästan mitt i Sverige.

I marknadsområde Östersund ingår även Åre och omfattar totalt cirka 99 000 kvm. I Östersund återfinns en stor del av beståndet på Frösö Strand. Tidigare var det ett sjukhusområde som förädlats och som idag är en företagsby. I Åre återfinns profillfastigheter som Åre Torg och Stationshuset. Totalt har Diös åtta personer verksamma här varav tre arbetar i den operativa förvaltningen i Östersund och två personer i Åre. Ett av Diös större förädlingsprojekt är kv Nejonöгат 3, där Diös anpassar lokaler för Socialförvaltningen inom Östersunds kommun. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 93,9 procent.

»I Östersund finns småstadens charm och storstadens puls.«



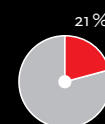
Faktaruta

	Östersund	Riket
Invånare	58 606	
Arbetslöshet	4,5 %	5,2 %
Utbildningsnivå eftergymn	32,7 %	30,9 %
Sysselsättningsgrad	73,5 %	73 %

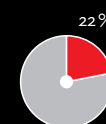
Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Östersunds andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Östersund Kommun	4 425
Jämtlands Läns Landsting	3 325
Samhall AB	825
Aditro Customers Service AB	675
Jämtlands gymnasieförbund	475

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
Östersunds bostäder	318	14	332
Norrvidden Fastighet	48	153	201
Vasallen	–	126	126
Akelius Fastigheter	64	17	81
Diös Fastigheter	10	56	66

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	800–1 100 →
Vakans i %	5,00–10,00 →
Direktavkastning i %	7,0–7,5 ↗
Butiker i centrumläge	Trend
Hyra i sek	1 400–2 500 →
Vakans i %	2,00–5,00 →
Direktavkastning i %	6,75–7,25 ↗
Bostäder i centrumläge	Trend
Hyra i sek	988–1 104 →
Vakans i %	0,5–1,0 →
Direktavkastning i %	5,75–6,5 ↗

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Östersund										
Kontorsfastigheter	3	13 401	70 439	5 256	11 394	850	95,8	10 916	5 929	54,3
Butiksfastigheter	3	12 934	256 659	19 844	22 232	1 719	98,8	21 968	10 613	48,3
Bostadsfastigheter	6	11 252	62 513	5 556	8 430	749	98,9	8 334	4 431	53,2
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	20 590	6 088	3 564	1 054	72,8	2 595	1 353	52,1
Övriga fastigheter	6	57 872	459 209	7 935	59 423	1 027	92,3	54 834	35 047	63,9
Totalt Östersund	19	98 841	869 410	8 796	105 043	1 063	93,9	98 647	57 373	58,2

Källa: SCB, Bygghakta, Datscha

LULEÅ

»Näringslivet representeras av såväl en stark industri som utbildningsväsende.«

I Luleå finns ett stort utbud av både offentliga och privata tjänster. Näringslivet representeras av såväl en stark industri som utbildningsväsende, forskning, innovationsföretag, handel och service, vilket bidrar till ett bra företagsklimat i kommunen. Framför allt har universitets- och högskoleutbildningar resulterat i att både nystartade företag och lokala filialer till multinationella koncerner startat nya verksamheter i Luleå.

Luleå marknadsområde är Diös nordligaste fastighetsbestånd och omfattar även orterna Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå med en total area om 67 000 kvm. I Luleå har Diös sex medarbetare varav en person arbetar med den operativa förvaltningen och fyra personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På övriga orter köper Diös den operativa förvaltningen. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 uppgick till 92,7 procent.



Faktaruta

	Luleå	Riket
Inväsnare	73 075	
Arbetslöshet	5,2 %	5,2 %
Utbildningsnivå eftergymn	34,7 %	30,9 %
Sysselsättningsgrad	70,1 %	73 %

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Luleå Kommun	7 200
Norrbottnens Läns Landsting	3 400
SSAB	1 500
Luleå Tekniska Universitet	870
Försvarmakten	870

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge	Trend
Hyra i sek	900–1 300 →
Vakans i %	2,00–5,00 →
Direktavkastning i %	6,75–7,5 →

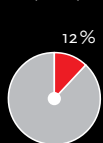
Butiker i centrumläge

Hyra i sek	1 200–2 200 →
Vakans i %	0,00–2,00 →
Direktavkastning i %	5,75–6,75 →

Bostäder i centrumläge

Hyra i sek	1 093–1 210 ↗
Vakans i %	0,00–1,00 →
Direktavkastning i %	5,0–6,0 ↗

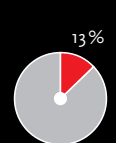
Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Borlänges andel i Diös Fastigheter totalt

Större fastighetsägare

	Bostäder, Tkvm	Lokaler, Tkvm	Summa, Tkvm
Lulebo AB	724	55	779
Akademiska Hus AB	-	107	107
NS Holding AB	9	91	100
Galären Holding	20	63	83
Norrvidden Fastigheter	8	68	76

Luleå	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	9	37 841	315 690	8 343	38 905	1 028	90,3	35 146	19 591	55,7
Butiksfastigheter	4	6 423	31 858	4 960	4 376	681	97,1	4 248	3 038	71,5
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	10	22 462	105 922	4 716	14 087	627	97,7	13 758	10 002	72,7
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	23	66 726	453 470	6 796	57 368	860	92,7	53 152	32 631	61,4

Källa: SCB, Bygghälsa, Datscha

MILJÖFRÅGORNA – EN DEL AV VÅR VARDAG

I all verksamhet skall omsorgen om hälsa, miljö och säkerhet vara vägledande och integrerad i Diös affärsmål. Vi ska erbjuda bostäder och lokaler som förvaltas och förädlas på ett sätt som tar hänsyn till miljön och som bidrar till en långsiktig hållbar framtid. Därför prioriteras miljöfrågorna i vår verksamhets dagliga arbete, på våra kontor, i vår förvaltning och i de fastigheter vi förädlar.

1	<i>En fastighet påverkar miljön under hela dess livscykel, från byggskede till förvaltning och slutligen vid rivning. Diös arbetar därför med en miljöpolicy där miljöaspekterna i valet energi, material, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter alltid ska beaktas.</i>
2	<i>Vi arbetar med flera energibesparande åtgärder och använder miljömärkt el. Detta minskar energianvändningen i fastigheterna.</i>
3	<i>Vi har infört rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången. Vi har till exempel infört rörelsedetektorer och använder lågenergilampor i våra fastigheter.</i>
4	<i>Vi använder funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna som leder till ökad återvinning och minskat resursslöseri.</i>
5	<i>Vi genomför besiktningar och underhåll som leder till energibesparande åtgärder.</i>
6	<i>Vi styr inköp av varor och tjänster som leder till minskad miljöpåverkan.</i>
7	<i>Ett exempel på hur vi arbetar med miljöfrågorna, se förädlingsprojekt på sidan 32.</i>

KUNDKRETS MED STOR SPRIDNING

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2008 av 120 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 558 900 kvm. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2008 till 3 899 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 453 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,8 procent.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde 2008 uppgick till 498 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 45 Mkr. Av fastigheternas totala area om 558 900 kvm per den 31 december 2008 var 66 1387 kvm vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 12 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden 2008 var 94 procent i Borlänge, 88 procent i Falun, 88 procent i Gävle, 97 procent i Mora, 78 procent i Sundsvall, 94 procent i Östersund samt 93 procent i marknadsområdet Luleå. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 89 procent för kontorslokaler, 94 procent för butikslokaler, 91 procent för industri-/lagerlokaler, 96 procent för bostäder och 90 procent övriga lokaler.

Hyreskontrakt och förfallostruktur

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2008 uppgick till 434 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2008 totalt 1 050 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 401 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentindex

Kundstruktur

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler det vill säga kontor och butiker. Dessa stod för 63 procent av hyresintäkterna 2008. Bostäder stod för 11 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna svarade för 7 procent och övrigt för 19 procent.

Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2008 för 27 procent av Diös kontrakterade hyresvärde, vilket motsvarar cirka 110 Mkr. Vägverket är största hyresgäst. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3,8 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag. ↩

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2008

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2008 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2009	382	93 849	68,4	16
	2010	274	114 933	91,7	21
	2011	227	105 547	92,3	21
	2012	90	51 650	46,6	11
	2013+	77	97 510	101,5	23
Totalt lokalhyresavtal		1 050	463 489	400,5	92
Bostadshyresavtal		557	35 884	28,6	7
Övriga hyresavtal		917	-	5,1	1
Totalt		2 524	499 373	434,2	100

Diös största hyresgäster per 31 december 2008

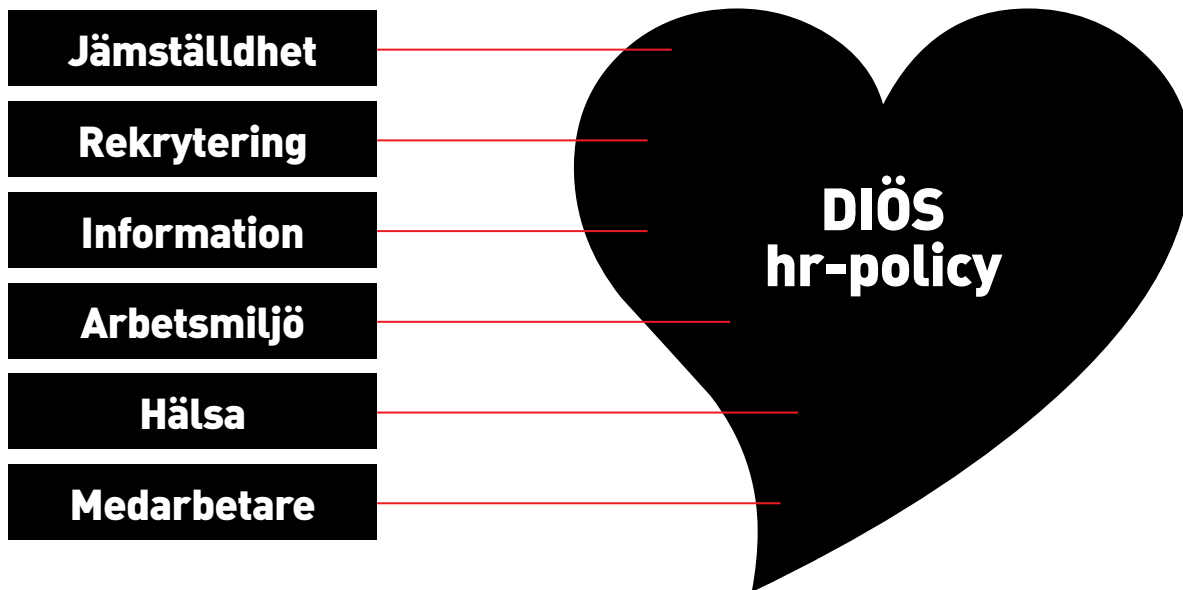
Hyresgäst	Antal kontrakt	Hyresvärde, Tkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Genomsnittlig hyrestid, år
Vägverket	7	30 580	7,6	2,5
Falu Kommun	6	14 686	3,7	5,8
Posten Sverige AB	11	11 313	2,8	4,2
Jämtlands Läns Landsting	7	10 634	2,7	2,4
Skistar AB	9	10 315	2,6	5,6
Polismyndigheten Dalarna	4	8 538	2,1	2,7
Tullverket IT	1	6 786	1,7	5,2
Apoteket AB	4	6 499	1,6	5,0
Länsstyrelsen Dalarna	5	5 467	1,4	2,6
Östersunds kommun	6	5 315	1,3	4,9
Totalt största hyresgäster	60	110 133	27,5	3,8

Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge	15	96 360	615 955	6 392	85 260	885	93,6	79 835	47 066	59,0
Falun	12	80 786	768 029	9 507	79 401	983	87,9	69 821	43 872	62,8
Gävle	28	119 231	716 440	6 009	98 925	811	88,3	87 348	50 020	57,3
Mora	13	54 563	279 633	5 125	37 869	694	97,2	36 825	19 699	53,5
Östersund	19	98 841	869 410	8 796	105 043	1 063	93,9	98 647	57 373	58,2
Sundsvall	10	42 393	195 825	4 619	34 625	760	78,4	27 140	9 355	34,5
Luleå	23	66 726	453 470	6 796	57 368	860	92,7	53 152	32 631	61,4
Totalt Diös	120	558 900	3 898 762	6 976	498 491	883	90,8	452 768	260 016	57,4
Kontorsfastigheter	46	212 051	1 645 175	7 758	211 014	984	88,6	186 925	113 133	60,5
Butiksfastigheter	18	91 885	899 120	9 785	98 607	1 067	94,2	92 895	50 187	54,0
Bostadsfastigheter	17	41 284	266 193	6 448	35 437	816	96,1	34 069	16 447	48,3
Industri-/lagerfastigheter	24	111 963	404 432	3 612	60 321	538	90,8	54 773	30 503	55,7
Övriga fastigheter	15	101 717	683 842	6 723	93 112	910	90,3	84 106	49 746	59,1
Totalt Diös	120	558 900	3 898 762	6 976	498 491	883	90,8	452 768	260 016	57,4

Fördelning inom respektive marknadsområde

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge										
Kontorsfastigheter	7	50 888	394 561	7 754	54 142	1 064	96,4	52 174	35 350	67,8
Butiksfastigheter	3	18 785	115 025	6 123	15 809	842	89,9	14 214	4 697	33,0
Bostadsfastigheter	2	8 227	59 000	7 172	6 996	850	97,8	6 841	4 416	64,6
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	14 100	3 377	1 017	244	100,0	1 017	852	83,8
Övriga fastigheter	2	14 285	33 269	2 329	7 296	511	76,6	5 589	1 751	31,3
Totalt Borlänge	15	96 360	615 955	6 392	85 260	885	93,6	79 835	47 066	59,0
Falun										
Kontorsfastigheter	4	47 510	485 982	10 229	47 693	1 004	83,5	39 829	24 182	60,7
Butiksfastigheter	4	17 527	157 526	8 988	17 132	977	90,9	15 566	10 097	64,9
Bostadsfastigheter	1	2 300	15 662	6 810	2 136	929	93,4	1 996	657	32,9
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	57 557	10 752	5 297	990	100,0	5 297	4 901	92,5
Övriga fastigheter	2	8 096	51 302	6 337	7 143	882	99,9	7 133	4 035	56,6
Totalt Falun	12	80 786	768 029	9 507	79 401	983	87,9	69 821	43 872	62,8
Gävle										
Kontorsfastigheter	14	30 712	180 699	5 884	27 308	891	80,0	21 843	12 853	58,8
Butiksfastigheter	2	28 579	281 053	9 834	32 045	1 102	94,0	30 132	17 932	59,5
Bostadsfastigheter	1	3 013	19 127	6 348	4 000	779	98,0	3 919	540	13,8
Industri-/lagerfastigheter	8	39 753	159 940	4 023	25 004	627	88,0	22 014	13 181	59,9
Övriga fastigheter	3	17 174	75 621	4 403	10 568	615	89,3	9 440	5 514	58,4
Totalt Gävle	28	119 231	716 440	6 009	98 925	811	88,3	87 348	50 020	57,3
Mora										
Kontorsfastigheter	5	14 448	117 893	8 160	14 094	975	98,0	13 813	9 248	67,0
Butiksfastigheter	2	7 637	56 999	7 464	7 013	918	96,5	6 767	3 810	56,3
Bostadsfastigheter	5	13 278	79 304	5 973	10 642	802	97,2	10 342	5 206	50,3
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 437	1 325	6 120	319	98,0	5 903	1 435	24,3
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	279 633	5 125	37 869	694	97,2	36 825	19 699	53,5
Östersund										
Kontorsfastigheter	3	13 401	70 439	5 256	11 394	850	95,8	10 916	5 929	54,3
Butiksfastigheter	3	12 934	256 659	19 844	22 232	1 719	98,8	21 968	10 613	48,3
Bostadsfastigheter	6	11 252	62 513	5 556	8 430	749	98,9	8 334	4 431	53,2
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	20 590	6 088	3 564	1 054	72,8	2 595	1 353	52,1
Övriga fastigheter	6	57 872	459 209	7 935	59 423	1 027	92,3	54 834	35 047	63,9
Totalt Östersund	19	98 841	869 410	8 796	105 043	1 063	93,9	98 647	57 373	58,2
Sundsvall										
Kontorsfastigheter	4	17 250	79 911	4 633	17 478	885	75,5	13 204	5 980	45,3
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	30 587	9 514	3 233	1 006	81,6	2 637	1 197	45,4
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	20 886	1 184	5 232	297	80,1	4 189	-1 221	negativt
Övriga fastigheter	2	4 290	64 441	9 957	8 682	1 760	81,9	7 110	3 399	47,8
Totalt Sundsvall	10	42 393	195 825	4 619	34 625	760	78,4	27 140	9 355	34,5
Luleå										
Kontorsfastigheter	9	37 841	315 690	8 343	38 905	1 028	90,3	35 146	19 591	55,7
Butiksfastigheter	4	6 423	31 858	4 960	4 376	681	97,1	4 248	3 038	71,5
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	10	22 462	105 922	4 716	14 087	627	97,7	13 758	10 002	72,7
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	23	66 726	453 470	6 796	57 368	860	92,7	53 152	32 631	61,4
Totalt Diös	120	558 900	3 898 762	6 976	498 491	883	90,8	452 768	260 016	57,4



Rätt medarbetare är avgörande för vår framtid

Utgångspunkten med Diös HR-policy är att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med bra laganda som skapar goda relationer med kunderna.

Vår personalpolicy är uppbyggd kring vår lokala närvaro på de platser vi är verksamma. Medarbetare fungerar som goda ambassadörer för bolaget och säkerställer på så sätt kvaliteten i det dagliga arbetet. Vår utveckling påverkas därmed i hög grad av medarbetarnas kompetens, motivation och engagemang.

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren. De grundkriterier vi har byggt upp när det gäller fortbildning utgår från:

- Företagets behov
- Medarbetarens ansvar
- Stimulans och personlig utveckling

Målet är att erbjuda alla våra anställda god kunskapsutveckling. Det säkerställer en god utveckling av företaget. Utgångspunkten är företagets behov av kompetens vilket innebär att medarbetarna måste utvecklas/utbildas på ett sätt som gör att bolaget kan möta framtidens krav. Vid sidan av olika utbildningsinsatser ska varje chef planera och följa upp den anställdes utveckling i arbetet. Det sker genom planerings- och utvecklingssamtal med varje medarbetare, vilket resulterar i att det tas fram en utvecklingsplan för den anställda.

Kreativiteten i företaget tillvaratas genom:

- Att medarbetare medverkar i olika projektgrupper/utvecklingsgrupper
- Att företagskulturen är öppen och erbjuder en bra och stimulerande arbetsmiljö

Jämställdhet och mångfald

Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet i Diös. Vi eftersträvar mångfald bland våra medarbetare vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas när vi anställer nya medarbetare.

Vid lönerövidering ska kvinnors och mäns lönenivåer jämföras. Vid nyanställning ska det kön som är underrepresenterat på den aktuella tjänsten anställas under förutsättning att de sökande är likvärdiga och har fullt jämförbara meritförteckningar.

Rekrytering

Vi vill uppmuntra till intern utveckling och ska därför, när det är möjligt, söka kompetensen bland de egna medarbetarna.

All rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av personlig förmåga, yrkeserfarenhet och teoretiska kunskaper. Bolaget ska stödja de medarbetare som vill byta arbetsuppgifter och uppmuntra dem som vill utvecklas.

Alla nya medarbetare får en handledare som ansvarar för att de nyanställda introduceras i både bolaget och de aktuella arbetsuppgifterna.

Information

Samtliga medarbetare ska ha kännedom om vår vision, affärsidé, mål, strategier och våra kärnvärden samt verksamhetens inriktning. Alla ska vara informerade om att Diös som börsnoterat bolag

måste följa börsens regler och krav. Vi arbetar med ett antal olika kanaler för att säkerställa en korrekt informationsgivning om vår verksamhet såväl internt som externt.

Arbetsmiljö

Vi eftersträvar en god och säker arbetsmiljö, där arbetsgivaren och medarbetarna gemensamt bidrar till ett bra företagsklimat. De anställda har ett skyddsansvar och är skyldiga att följa angivna regler, lagar och avtal, samt i förebyggande syfte alltid anmäla fel och brister till arbetsgivaren.

Hälsa och aktiviteter

Nyckeln till framgång i ett tjänsteproducerande företag som Diös, är människorna som arbetar i organisationen, därför är livsstil och hälsa prioriterade områden. Det är viktigt att uppmuntra till ett ökat hälsomedvetande bland våra medarbetare.

Framtid

Vår framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Vi har en decentraliserad organisation som präglas av tillit till individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av företaget, är det viktigt att tillvarata de anställdas kunskap och idéer till förbättringar.

Medarbetarundersökning

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning för att ta reda på hur väl vi lever upp till vår HR-policy. Det ger oss underlag för att genomföra förbättringar. 🐾

OPERATIV STRUKTUR

Varje marknadsområde i Diös leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för respektive fastighet samt kontakten med hyresgästerna, samhället och näringslivet.

Merparten av våra medarbetare ingår i förvaltningsfunktionen, som i sin tur är uppdelad i marknadsområden. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom området.

Utöver förvaltningsfunktionen finns de koncerngemensamma servicefunktionerna Ekonomi/Finans, Marknad/Information, Analys/Värdering och Projekt/Utveckling.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund.

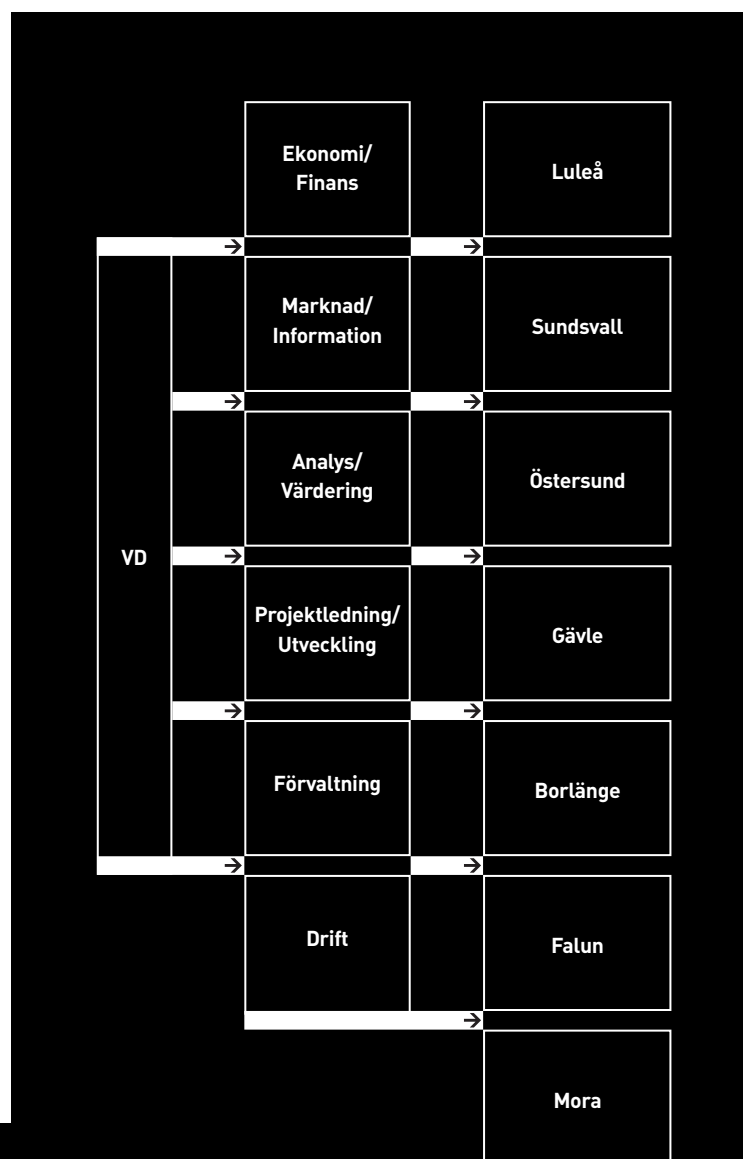
Decentraliserad förvaltning

Det är viktigt att företagets värderingar genomsyrar alla kontaktytor mot hyresgästerna, samhället och näringslivet. För att uppnå detta har vi valt en decentraliserad organisation. På så sätt säkerställer vi hög kvalitet och servicegrad. Vi sköter huvudsakligen vår förvaltning genom egen personal som har stark lokal förankring. Förvaltningsorganisation är i dag indelad i sju geografiska marknadsområden, Borlänge, Falun, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå.

Varje marknadsområde består av ett geografiskt koncentrerat fastighetsbestånd, vilket utgör en delmarknad för sig. Totalt arbetar 36 personer inom de sju marknadsområdena.

Medarbetare

Per den 31 december 2008 uppgick antalet anställda i Diös till 52 (44) personer, varav 16 (11) återfinns på Diös huvudkontor i Östersund, 6 (7) återfinns i Borlänge, 4 (3) i Falun, 7 (5) i Gävle, 3 (3) i Mora, 2 (3) i Sundsvall, 8 (5) i Östersund och 6 (7) i Luleå. Av det totala antalet anställda var 19 kvinnor (17) och 33 män (27). Den totala genomsnittsåldern uppgick till 45 år (46). Medelåldern för män var något högre än för kvinnor, 47 år (48) jämfört med 41 år (43). ↩

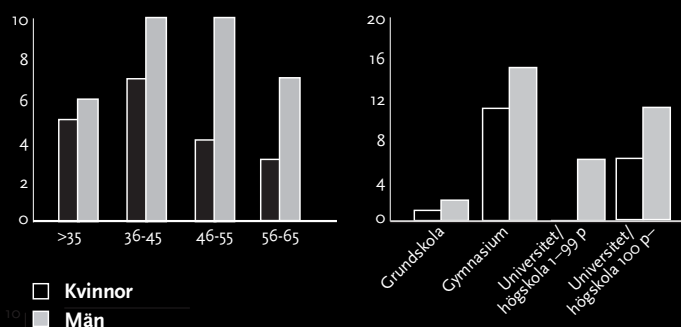


Personalomsättning och sjukfrånvaro

Under 2008 slutade 7 (1) medarbetare sin tjänst på Diös. Personalomsättningen uppgick därmed till 13 procent. Sjukfrånvaron uppgick till 1,2 procent (2,9) under året. Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 0 (1,4) procentenheter av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring i syfte att underlätta återkomst efter sjukvård.

Utbildningsnivå

Vid utgången av 2008 hade 44 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Av dessa hade 33 procent (36) tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.



OROLIGT BÖRSÅR ÄVEN FÖR DIÖS

Diös har under året genomfört ett återköpsprogram med syfte att anpassa kapitalbehov och bidra till ökat aktieägarvärde.

Kursutveckling

Diös Fastigheter AB är sedan maj 2005 noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Slutkursen per den 30 december 2008 uppgick till 17,20 (30,60) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde om 584 (1 039) Mkr. Som högst har kursen under 2008 uppgått till 31,10 (39,60) kronor och som lägst 16,00 (30,60) kronor.

Under 2008 omsattes, exklusive återköpta egna aktier, 1 867 893 aktier i Diös för totalt 47 Mkr.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 33 967 965, vardera med ett kvotvärde om 2 kronor. Samtliga aktier ger lika rätt i andelar och vinst. Varje aktie har en röst. Aktiens id på OMX Nordiska Börs är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Återköp av Diös aktier

Diös har under året genomfört ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2008. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier med högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Under perioden den 16 maj 2008 till den 31 december har Diös återköpt 1 869 365 aktier till ett snittpris om 18,71 kr. Diös ägde 296 600 egna aktier före återköpsprogrammet och hade vid årets utgång totalt 2 165 965 egna aktier vilket motsvarar en andel av 6,38 procent.

Aktieägare

Vid utgången av 2008 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter AB till 1 747. En betydande andel av aktiernas ägare, 97,7 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var per den 31 december 2008 AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 84,3 procent av innehav och röster.

Utdelning

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

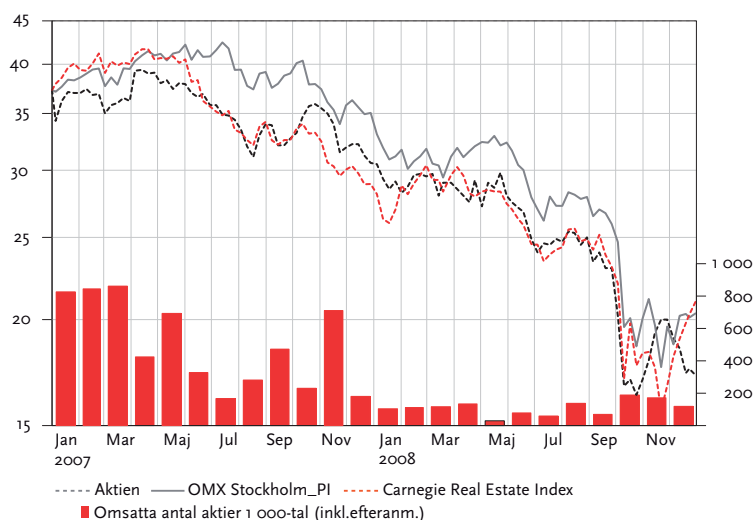
Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2008 med 1,40 kr per aktie (1,40). Det innebär att 45 procent (51), motsvarande totalt 45 Mkr (47), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 21 april 2009.

Likviditetsgaranti

I syfte att förbättra Diösaktiens likviditet, det vill säga omsättning, och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i handel med bolagets aktier tecknade Diös Fastigheter under 2008 ett avtal om likviditetsgaranti. Garantin omfattar upp till fyra börsposter, vilket motsvarar 800 aktier, med en spread på högst 2,5 procent beräknat på aktuell säljkurs. Genom att använda sig av en likviditetsgaranti, som för egen räkning fortlöpande ställer köp- och säljkurser i bolagets aktie, ökar intresset och handeln i bolagets aktie vilket leder till en mer korrekt prisbildning och värdering av bolaget. En specifik spread (skillnad mellan köp- och säljkurs) säkerställs samtidigt som likviditet tillförs i orderboken genom en garanterad minimivolym aktier på köp- och säljsidan. Nuvarande och tillkommande aktieägares intressen tas därmed till vara, då transaktionskostnaden och risken i handeln med aktien minskar.

Kontakter med analytiker och investerare

Diös håller en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker genom att presentera företaget på träffar och möten. ↗



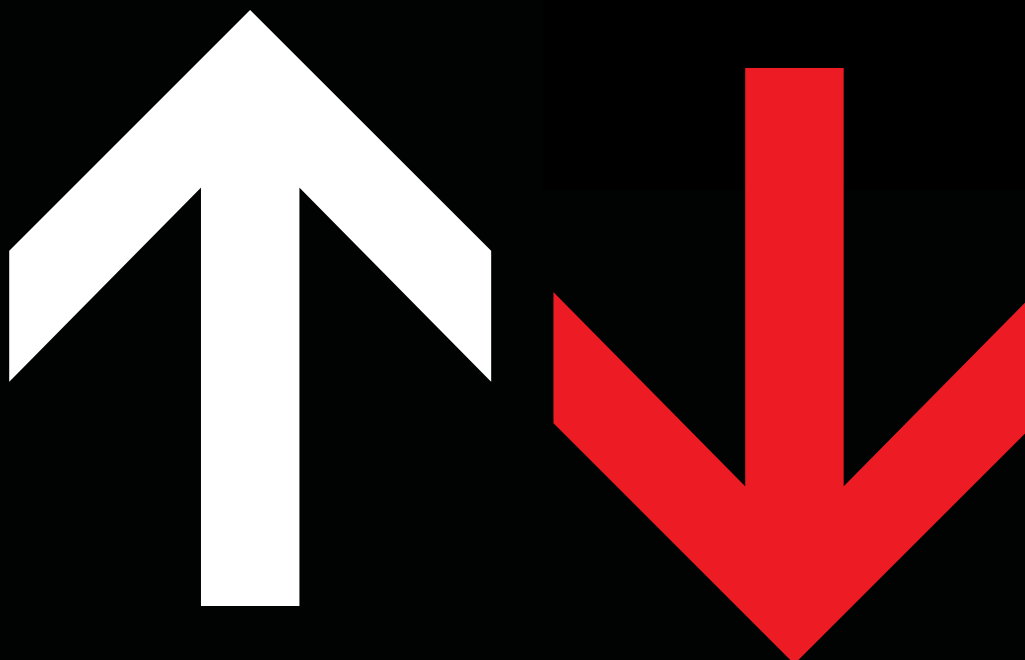
Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00

Ägarstruktur

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	942	221 891	0,65	0,65	3 817
501 - 1000	457	397 517	1,17	1,17	6 837
1001 - 5000	247	646 964	1,90	1,90	11 128
5001 - 10000	46	360 799	1,06	1,06	6 206
10001 - 15000	9	116 149	0,34	0,34	1 998
15001 - 20000	10	177 404	0,52	0,52	3 051
20001 -	36	32 047 241	94,35	94,35	551 213

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 708 850	5,0
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	550 400	1,6
Triesto Holdings Limited	538 400	1,6
Summa största ägare	29 140 785	86,0
Övriga ägare	4 827 180	14,0
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0



FINANSPOLICY FÖR LÅNGSIKTIGHET

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget.

Finanspolicy

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn fastslår VD:s ansvar, vilket i vissa fall kan delegeras till ekonomichef, samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering och likviditet. Verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, och önskad ränterisk uppnås. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett intern lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Internbanken arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Målen i finanspolicyn är:

- att uppnå en kapitalstruktur med en soliditet om minst 25 % och räntetäckningsgrad om minst 1,8 ggr,
- att minimera ränte- och kreditrisker samt
- att säkerställa behovet av likviditet och långsiktig finansiering

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella

mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden. Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och fattar därmed beslut om eventuella förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer man att förändring skall ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, skall beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall skall besluten förankras i bolagets styrelse innan dessa verkställs.

Kapitalstruktur

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långvarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla nödvändig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2008 till 4 111 706 Tkr. Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 080 614 Tkr dels skulder om 3 031 092 Tkr varav 2 766 571 Tkr var räntebärande.

Ränte- och lånestruktur

För att begränsa finansieringsrisken är Diös policy, att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, skall uppgå till mellan två och fyra år samt att lånens förfallostruktur skall vara jämnt fördelad över tiden.

Diös skall även arbeta med bindande kreditlöften vilka skall ha en jämn förfallostruktur för att minska risken vid omförhandling. ↯

Ränte- och lånefallostruktur				
Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kredit- avtal Tkr	Utnyttjat Tkr
2008	2 728 441	2,87	304 003	304 003
2010	38 130	3,62	2 741 781	2 462 568
Totalt	2 766 571	2,88	3 045 784	2 766 571

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	71,0%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	1,7 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	-	1,3 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	279 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	26,3

Vi har en väl sammansatt och marknadsanpassad fastighetsportfölj

Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror naturligtvis på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut.

Hyor och hyresgäster

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Diös att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster, undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna, vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor, samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastighetsbestånd är idag huvudsakligen koncentrerat till sju huvudorter, Gävle, Falun, Borlänge, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå. 83 procent av hyresintäkterna härrör från dessa orter. Vid årsskiftet hade Diös en ekonomisk uthyrningsgrad på 91 procent. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2008 svarade för 19 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter. Diös största hyresgäst är Vägverket som svarar för 8 procent av Diös totala hyresintäkter, fördelat på 7 kontrakt och med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 2,5 år.

Drift och underhåll

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

Vissa driftkostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Hyresgäst Anpassningar vid omflyttning är i regel kostsamma. Diös har en relativt låg omsättning på hyresgäster vilket begränsar dessa kostnader. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Finansnetto och kapitalstruktur

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2008 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Diös Fastigheter AB och Handelsbanken har undertecknat en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet om sammanlagt 3 045 785 Tkr varav 279 213 Tkr var outnyttjade per 2008-12-31. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt av oväntade händelser som den senaste tidens kreditor. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallstrukturen fördelats

över olika löptider via derivatinstrument. Per den 31 december 2008 hade koncernen derivatinstrument om 2 900 000 Tkr med en återstående genomsnittlig löptid om 1,3 år. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8. Soliditeten uppgick per den 31 december 2008 till 26,3 procent och räntetäckningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 1,7.

I nedanstående tabell återges teoretiska resultateffekter före skatt på Diös årliga intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

Känslighetsanalys – kassaflöde per den 31 december 2008

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	4,8
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,1
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	27,7

Fastigheter

En naturlig del i Diös affärsmodell är företags- och fastighetsförvärv i syfte att sprida fastighetsbeståndet på fler orter samt försäljning av fastigheter för att få en väl sammansatt och marknadsanpassad fastighetsportfölj. Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror naturligtvis på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläge. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvarar sin lokala förankring på dessa orter. Diös redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat men även ställning kan bli volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur Diös soliditet och belåningsgrad påverkas vid en värdeförändring om +/- 7,5 procent, vilket avspeglar det osäkerhetsintervall Ernst & Young och Savills angivit avseende osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärdering per den 31 december 2008. ↵

Känslighetsanalys – värdeförändring per den 31 december 2008

Fastigheter i %	-7,5	-	+7,5
Värdeförändringar före skatt	-292,4	-	+292,4
Soliditet i %	21	26	31
Belåningsgrad fastigheter i %	77	71	66

Val av material och teknik för en hållbar framtid

Vår strävan är att de fastigheter vi förvaltar och förädlar skall vara ekologiskt uthålliga. Att bygga om Socialförvaltningens nya lokaler i Östersund är därför ett viktigt och omfattande förädlingsprojekt för oss. Här har miljötankande fått stort genomslag, säger Henric Kindblom, projektledare i Diös och ansvarig för projektet.

Socialförvaltningens nya lokaler har en gång fungerat som yrkesskola och fastigheten tillhörde tidigare Värnpliktsverket. Att på det här sättet återanvända lokalerna är en stor miljövinst. I projektet används senast beprövad teknik med hänsyn till livstidscykeln. Byggmaterialet är inte extremt unikt men sammantaget är det en toppmodern byggnad både ur miljö- och energisynpunkt.

Östersunds kommun har bedrivit ett systematiskt miljöarbete sedan början av 1990-talet. Det är den första kommunen i landet som miljöcertifierat hela verksamheten enligt ISO 14001 och som andra kommun registrerats enligt EU:s standard EMAS.

– Miljöfrågorna är ett prioriterat område i Diös. Det är därför extra roligt att ha förmånen att jobba med Östersunds kommun som har samma tank och ett genuint intresse för miljöfrågor, säger Henric Kindblom.

Ylva Anger är energiingenjör vid Teknisk Förvaltning/Fastighet inom Östersunds kommun som har en uttalad strategi att satsa på energieffektiv drift när det både gäller nyproduktion och renoveringsprojekt.

– Vår policy är att förbättra energiprestanda i alla de byggprojekt vi arbetar med. I det här fallet där vi renoverar redan befintliga lokaler passar vi på att göra extra åtgärder som sparar energi. Det är extra roligt att initiativet kommer från byggherren själv i det här projektet, säger Ylva Anger.

Miljöbelysning

All belysning styrs av närvarogivare, det vill säga ljuset tänds och släcks beroende på om personer finns i rummet. Sol eller dagsljus gör att ljuset dimrar ner även dagtid. Kablar är redan dimensionerade för att kunna ladda elbilar. Den 4000 kvm stora kontorsytan har omvandlats till 180 arbetsplatser. Lokalerna är specialanpassade för verksamheten. Personalen vid Socialförvaltningen har tidigare varit utspridda på flera platser i Östersund. Nu kan de samlas i samma lokaler.

Säkerhet

Med hänsyn till den hotbild som finns mot personal på Socialförvaltningen har kraven på säkerhet varit särskilt stora i projektet.

– Att förstå och tillgodose kundens specifika behov och önskemål har varit oerhört viktigt. Här finns till exempel olika zoner med skyddat glas och i alla mötesrum där personalen tar emot sina klienter finns utrymningsvägar och överfallsalarm, säger Henric.

Uppvärmningen sker helt igenom med modern teknik, fjärrövervakning och ventilation med roterande växlar som ger återvinning. ↩



Fakta Östersunds kommun – miljöcertifiering

ISO 14001 är en internationell standard hur man styr och kvalitets-säkrar miljöarbetet inom en verksamhet. EMAS kompletterar med bland annat krav på årlig och godkänd miljöredovisning. Östersund har idag Europas renaste luft och vatten och kommunen har beslutat att ligga i täten på vägen mot ett hållbart samhälle. De fossila koldioxidutsläppen i kommunen är låga och motsvarar cirka 3,6 ton per person och år. Det sker genom att Östersund satsar på förnyelsebara energikällor för uppvärmning av bostäder och hus.

Östersund har även utsetts till en av Sveriges bästa miljöbils-kommuner. I kommunens fordonspark finns över 150 miljöbilar, varav 70 är biogasfordon. Kommunen lånade ut 15 biogasbilar till arrangörerna för VM i skidskytte. Även sopbilarna som användes under VM drevs med biogas. Skidskytte VM i Östersund (som sponsras av Diös) var de första skidskyttemästerskapen som var miljödiplomerade. Arrangörerna satsade bland annat på miljöanpassade transporter med specialchartrade VM-tåg från Tyskland.

I Östersund finns världens första fjällnära biogasanläggning där man producerar eget fordonsbränsle. Anläggningen invigdes i maj 2007 som nummer två i hela norra Sverige. Biogasen används som drivmedel i miljöbilar och är det renaste drivmedlet som finns idag. Det bidrar minimalt till växthuseffekten och andra luftförorenande utsläpp. Biogasen utvinns ur det kommunala avloppsslammet.

Henric Kindblom, projektledare
Diös och Ylva Anger, energi-
ingenjör Östersunds kommun.



FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE

2008



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN UNDER 2008

Diös huvudinriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Diös har i huvudsak fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är indelat i sju geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå, där varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen ska ha till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Under 2008 har Diös fokuserat på ett antal förädlingsprojekt. Genom förädling höjs värdet i fastighetsbeståndet. Att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential och att aktivt utveckla befintliga fastigheter är en uttalad strategi i Diös, något som genomsyrat verksamheten under året. Bland de största förädlingsprojekten återfinns Falangallerian, en shoppinggalleria i centrala Falun, och kvarteret Nejonögat i Östersund.

Under året förvärvades 1 fastighet (76) i Gävle för en köpeskilling om 7 Mkr (1 662) och 8 fastigheter (2) såldes för en sammanlagd köpeskilling om 132 Mkr (8). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 180 Mkr (130) och avser främst fastigheter i Luleå, Östersund, Falun och Borlänge.

Diös Fastigheters årsstämma 2008-04-29 beslutade om en utdelning av 2007 års resultat om 1,40 kronor per aktie (1,10) motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 47 Mkr (37).

På årsstämman omvaldes samtliga styrelseledamöter. Styrelsen bestod av Erik Paulsson, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin och Bob Persson.

RESULTAT

Hyesintäkterna uppgick under 2008 till 453 Mkr (352) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,8 procent (92,6). Diös hade totalt 2 524 kontrakt (2 963) fördelade på 1 050 lokalhyreskontrakt (1 165), 557 bostadskontrakt (693) och 917 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (1 105). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2008 uppgick till 434 Mkr (430), varav Diös 10 största kunder svarade för 27 procent (24) med en genomsnittlig kontraktstid om 3,8 år (4,1).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2008 till 210 Mkr (174), varav drift- och underhållskostnader utgjorde 174 Mkr (148), fastighetsskatt 16 Mkr (14) och fastighetsadministration 19 Mkr (12). Driftöverskottet uppgick till 260 Mkr (198), motsvarande en överskottsgrad om 57 procent (56). Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till genomförda investeringar.

Kostnader för central administration uppgick till 27 Mkr (23) och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -223 Mkr (36) varav 11 Mkr (0,3) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 5 Mkr (209).

Värdeförändringar avseende derivatinstrument uppgick till -47 Mkr (-). Finansnettot uppgick till -134 Mkr (-77). Aktuell skattekostnad för 2008 uppgick till 2 Mkr (2), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjäma via koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 39 Mkr (10). Resultat efter skatt uppgick till -138 Mkr (139).

FINANSIELL STÄLLNING

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -115 Mkr (8). Av dessa har -68 Mkr (8) redovisats inom sänkingsreserven direkt mot eget kapital och -47 Mkr (-) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Finansiella poster uppgick under perioden till -135 Mkr (-80) av vilket räntekostnader utgjorde -133 (-78). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2008 uppgick till 2 767 Mkr (2 707) med en årlig genomsnittsränta på 2,88 procent (4,55) exklusive länelöften och 2,90 procent (4,57) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 900, 0 Mkr (1 300,0) med en återstående genomsnittlig löptid på 1,3 år (3,7). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,77 procent (4,45) exklusive länelöften och 2,79 procent (4,47) inklusive länelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 37 Mkr (38). Avkastning på eget kapital uppgick till -10,6 procent (11,1), räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 ggr (2,2) och den synliga soliditeten uppgick till 26,3 procent (31,9).

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

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

Per den 31 december 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 122,7 Mkr (83,5), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2008 uppgå till 811,9 Mkr. Vid 26,3 procent skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 213,5 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 341,1 Mkr per den 31 december 2008. Vid 26,3 procent skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 89,7 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2008 kunnat uppgå till cirka 123,8 Mkr (213,5-89,7).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid utgången av 2008 ägde Diös 120 stycken fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 558 900 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 15 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 6 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2008 till 3 899 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Under året förvärvades 1 fastighet (76) i Gävle för en köpeskilling om 7 Mkr (1 662) och 8 fastigheter (2) såldes för en sammanlagd köpeskilling om 132 Mkr (8). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 180 Mkr (130) och avser främst fastigheter i Luleå, Östersund, Falun och Borlänge.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 22,4 Mkr (15,3) och resultatet efter skatt till -14,3 Mkr (-21,7). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2008 till 34,7 Mkr (13,4). Räntebärande skulder uppgick till 2 445,8 Mkr (2 390,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2008 uppgick till 2,48 procent (4,49).

DIÖSAKTIE

Den 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning. Vid utgången av året hade Diös Fastigheter AB 1 747 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,7 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Brinova Inter AB med 17,2 procent, Humlegården Holding III AB med 15,6 procent, Lantbrukarnas Ekonomi AB med 12,7 procent och Diös Fastigheter AB med 6,4 procent.

ÅTERKÖP AV DIÖS AKTIER

Diös Fastigheter AB (publ) har under 2008 genomfört ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2008. Årsstämman gav styrelsen ett bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Totalt har Diös under perioden 16 maj till 31 december 2008 återköpt 1 869 365 egna aktier till en snittkurs om 18,71 kr. Diös ägde 296 600 egna aktier före återköpsprogrammet.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Diös att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster. Diös vill undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna och vill vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor, samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2008 svarade för 19 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter.

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Vissa driftkostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2008 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt av oväntade händelser som den senaste tidens kreditor. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallsstrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläge. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter. Se även not 18.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på investerat kapital. Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag och därigenom stärka näringslivets effektivitet och konkurrenskraft och främja förtroendet på den svenska kapitalmarknaden. För att systemet skall fungera optimalt måste bolag vidta åtgärder för att tillförsäkra att den information som kommer marknaden tillhanda är korrekt och rättvisande. Bolagsstyrningens utformning styrs via lagstiftning och självreglering. Från och med räkenskapsåret 2008 omfattas Diös av koden.

BOLAGSORDNING

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

Årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm. Ordinarie årsstämma skall hållas inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet skall utgöra lägst trettionio miljoner kronor (39 000 000) och högst etthundrafemtiosex miljoner kronor (156 000 000). Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Diös ordinarie årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm senast inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning. Vid årsstämman har samtliga aktieägare som anmält sig och är upptagna i aktieboken rätt att delta.

Varje aktieägare röstar för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på årsstämman förutsatt att ärendet anmälts till Diös styrelse i rätt tid.

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

VALBEREDNING

Valberedningen utses årligen och består av representanter från de fyra största ägarna per den 15 september varje år. Valberedningen, fram till årsstämman 2009, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården (Valberedningens ordförande)

Gunnar Johansson, representant för Persson Invest

Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB

Göran Almberg, representant för LRF

DIÖS STYRELSE

Diös styrelse väljs årligen på ordinarie årsstämma. Uppdraget för samtliga ledamöter gäller för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Styrelsen består för närvarande av sex ordinarie ledamöter. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår inte i styrelsen. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2008 Erik Paulsson (ordförande), Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson och Bob Persson.

Styrelsen i Diös Fastigheter AB har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, förutom konstituerande sammanträde, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår. Diös styrelse har under år 2008 haft 9 (9) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget och såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2008 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringssituation.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

REVISIONSFRÅGOR

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

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

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Diös styrelse har tillsatt en ersättningskommitté som skall bestå av styrelsens ordförande, enligt årsstämmans beslut, samt ytterligare en ledamot. Ersättningskommittén skall bereda ärenden om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagets ledning. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD, ledning och styrelse 2008 framgår av noterna i årsredovisningen.

REVISOR

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

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte för någon i företags ledning. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Den möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall bolaget säger upp VD, och det inte har föranletts av att VD i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår efter uppsägningstiden och anställningens upphörande

ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6 månader och från den anställdes sida 6 månader.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid Årsstämman 2009.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Diös Fastigheter har per den 23 februari tecknat avtal om försäljning av två fastigheter i Borlänge.

Fastigheterna som ingår i försäljningen är, Adils 17, med en uthyrbar area om 5 305 kvm och Saga 21, med en uthyrbar area om 2 924 kvm. I huvudsak innehåller fastigheterna bostadslägenheter, men även kontor och butiker finns bland hyresgästerna. Tillträde är beräknat till den 1 april 2009. Försäljningspriset uppgår till 59 Mkr vilket överensstämmer med senaste gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstår. Affären kommer att redovisas under det första kvartalet 2009.

UTSIKTER INFÖR 2009

Under året kommer Diös att fortsätta fokuseringen på kundnära förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet.

Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att sjunka under 2009 då Riksbanken förväntas sänka reporäntan ytterligare. Statens ökande lånebehov, en fortsatt begränsad tillgång till kapital samt en svårbedömd konjunkturell utveckling gör framtiden svår att förutse. Den osäkerhet som då uppstår kan försvåra framtida värdering av företagets tillgångar.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

UTDELNING

För räkenskapsåret 2008 föreslår styrelsen en utdelning med 1,40 kronor (1,40) per aktie, motsvarande totalt 45 Mkr (47). Förslaget innebär att 45 procent (51) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skattefordringar, delas ut till aktieägarna.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 280 997 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 1,40 kr per aktie (1,40 x 31 802 000)	44 523 Tkr
Balanseras i ny räkning	236 474 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 21 april 2009 för fastställelse.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 45 % av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att långsiktigt överföra minst 50 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt till aktieägarna med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen. Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 7,6 % av bolagets eget kapital och 4,5 % av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en soliditet överstigande 25 % och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger infrias efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster, även planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
Intäkter	3	469 861	372 002
Fastighetskostnader	4	-209 845	-174 183
Driftöverskott		260 016	197 819
Avskrivning av anläggningstillgångar		-4 121	-2 809
Bruttoresultat		255 895	195 010
Central administration och marknadsföring	5,6	-27 442	-22 686
Värdeförändringar i fastigheter	7	-223 435	36 211
Rörelseresultat		5 018	208 535
Värdeförändring derivatinstrument		-46 568	-
Ränteintäkter	8	1 059	2 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-135 165	-80 371
Resultat efter finansiella poster		-175 656	131 088
Skatt på årets resultat	10	37 464	7 879
ÅRETS RESULTAT		-138 192	138 967
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-129 883	143 697
Resultat hänförligt till minoriteten		-8 309	-4 730
SUMMA		-138 192	138 967
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		-3,82	4,26
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 968	33 771
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,40 ²	1,40

¹ Diös hade per den 31 december 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt. Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

² Styrelsens förslag

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	3 898 762	4 067 253
Pågående projekt		2 568	8 895
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	10 676	14 117
Summa materiella anläggningstillgångar		3 912 006	4 090 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		171	745
Reversfordringar		2 584	-
Uppskjuten skattefordran	14	122 727	83 499
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 482	84 244
Summa anläggningstillgångar		4 037 488	4 174 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	9 043	30 002
Övriga fordringar		17 608	38 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 820	11 321
Summa kortfristiga fordringar		37 471	79 887
Kassa och bank		36 747	37 529
Summa omsättningstillgångar		74 218	117 416
SUMMA TILLGÅNGAR		4 111 706	4 291 925

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹			
Aktiekapital	16	67 936	67 936
Tillskjutet kapital		717 662	717 662
Säkringsreserv		-59 062	9 136
Balanserad vinst		354 078	574 536
Summa eget kapital		1 080 614	1 369 270
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	17	5 156	5 045
Skulder till kreditinstitut	18	2 462 568	2 428 950
Summa långfristiga skulder		2 467 725	2 433 995
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		304 003	277 575
Leverantörsskulder		26 511	80 021
Skatteskuld		-	28 130
Övriga skulder		122 386	5 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	110 467	97 298
Summa kortfristiga skulder		563 367	488 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 111 706	4 291 925
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		537 987	681 166
Företagsinteckningar		240 000	240 000
Fastighetsinteckningar		2 528 500	2 513 300
Summa ställda säkerheter		3 306 487	3 434 466
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		235	206
Summa ansvarsförbindelser		235	206

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 42

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
Intäkter	3	22 376	15 270
Driftöverskott		22 376	15 270
Avskrivning av anläggningstillgångar		-333	-255
Bruttoresultat		22 044	15 015
Central administration och marknadsföring	5	-47 104	-37 353
Rörelseresultat		-25 060	-22 338
Resultat från andelar i koncernföretag		-644	-
Ränteintäkter	8	119 589	65 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-117 573	-69 130
Resultat efter finansiella poster		-23 688	-25 837
Aktuell skatt	10	9 370	4 152
ÅRETS RESULTAT		-14 318	-21 685
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		-0,42	-0,64
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 968	33 771
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,40 ²	1,40

¹ Diös hade per den 31 december 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt. Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

² Styrelsens förslag

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Per 31 december 2008

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		915	1 955
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1 098	1 058
Summa materiella anläggningstillgångar		2 013	3 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	132 175	132 703
Andra aktier och andelar		103	103
Fordringar hos koncernföretag		2 869 233	2 955 321
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 001 511	3 088 127
Summa anläggningstillgångar		3 003 524	3 091 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		241 048	102 326
Skattefordran		139	-
Övriga fordringar		129	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 986	4 060
Summa kortfristiga fordringar		246 303	106 460
Kassa och bank		34 727	13 361
Summa omsättningstillgångar		281 029	119 821
SUMMA TILLGÅNGAR		3 284 554	3 210 961

Belopp i Tkr	Not	2008	2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	67 936	67 936
Överkursfond		284 796	284 796
Summa bundet eget kapital		352 732	352 732
Fritt eget kapital			
Överskursfond		389 424	389 424
Balanserat resultat		-118 204	-25 044
Erhållet koncernbidrag		24 095	10 675
Årets resultat		-14 318	-21 685
Summa fritt eget kapital		280 997	353 370
Summa eget kapital		633 730	706 102
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		25 650	-
Skulder till kreditinstitut	18	2 340 000	2 390 000
Summa långfristiga skulder		2 365 650	2 390 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		579	2 852
Skulder till kreditinstitut		105 787	-
Skuld till koncernföretag		143 961	81 958
Skatteskuld		-	400
Övriga skulder		971	665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	33 877	28 984
Summa kortfristiga skulder		285 175	114 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 284 554	3 210 961
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		44 696	45 340
Långfristiga fordringar i koncernföretag		2 626 632	2 455 321
Summa ställda säkerheter		2 671 328	2 500 661
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		235	206
Summa ansvarsförbindelser		235	206

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 42

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental ²	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Säkringsreserv ³	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Eget kapital 31 december 2006	33 302	66 603	696 444	1 454	451 493	1 215 995
Utdelningar					-37 365	-37 365
Nyemission ¹	666	1 333	21 218			22 550
Återköp av egna aktier					-9 409	-9 409
Värdförändring derivatinstrument				7 682		7 682
Årets resultat					143 697	143 697
Minoritetens andel av eget kapital					26 119	26 119
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007	33 968	67 936	717 662	9 136	574 536	1 369 270

Utdelningar					-47 140	-47 140
Återköp av egna aktier					-35 010	-35 010
Värdförändring derivatinstrument				-68 198		-68 198
Årets resultat					-129 883	-129 883
Omklassificering					-116	-116
Minoritetens andel av eget kapital					-8 309	-8 309
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2008	33 968	67 936	717 662	-59 062	354 078	1 080 614

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental ²	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET					
Eget kapital 31 december 2006	33 302	66 603	284 796	389 935	741 335
Utdelningar				-37 365	-37 365
Nyemission ¹	666	1 333		21 218	22 550
Återköp av egna aktier				-9 409	-9 409
Brutto erhållet koncernbidrag				14 827	14 827
Uppskjuten skatt på koncernbidrag				-4 152	-4 152
Årets resultat				-21 685	-21 685
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007	33 968	67 936	284 796	353 370	706 102

Utdelningar				-47 140	-47 140
Återköp av egna aktier				-35 010	-35 010
Brutto erhållet koncernbidrag				33 465	33 465
Uppskjuten skatt på koncernbidrag				-9 370	-9 370
Årets resultat				-14 318	-14 318
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2008	33 968	67 936	284 796	280 997	633 730

¹ Kontantemission samt apportemission i samband med förvärv

² Se not 16, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

³ Säkringsreserven kommer att upplösas över resultaträkningen till och med 2012

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr	Not	KONCERN		MODERBOLAGET	
		2008	2007	2008	2007
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		5 027	208 535	-25 060	-22 338
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:	1	217 050	-33 102	1 901	255
Erhållen ränta		1 320	2 312	100 529	65 158
Erlagd ränta		-137 635	-64 900	-118 205	-52 939
Betald skatt		-1 636	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		84 126	112 845	-40 835	-9 864
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		44 002	-50 012	-87 177	626 993
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-76 120	93 947	90 035	52 478
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		-32 118	43 935	2 858	679 471
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		52 008	156 780	-37 977	669 607
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag		-	-	-	-64 916
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-2 138	-700	-	-1 451
Förändring av långa fordringar		-	-	86 088	-1 872 748
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		130 000	7 900	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-158 491	-1 259 300	-373	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-30 629	-1 252 100	85 715	-1 939 115
Finansieringsverksamheten					
Utdelning		-47 140	-37 365	-47 140	-37 365
Förvärv av egna aktier		-35 011	-	-35 011	-9 409
Koncernbidrag		-	-	-	4 950
Förändring av låneskuld		59 990	1 046 400	55 779	1 240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-22 161	1 009 035	-26 372	1 198 176
Årets kassaflöde		-782	-86 285	21 366	-71 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		37 529	123 814	13 361	84 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2	36 747	37 529	34 727	13 361
Not 1 Poster som ej ingår i kassaflödet					
Värdeförändringar i fastigheter		223 500	-35 911	-	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		4 100	2 809	333	255
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag		-10 550	-	-	-
Övriga justeringar		-	-	1 568	-
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT		217 050	-33 102	1 901	255

Not 2 Likvida medel består av kassa och bank

NOTER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Alla belopp i Tkr om inte annat anges

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 31 mars 2009. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2009. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Kanslihusgränd 2, Stadsdel Norr i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

Verksamheten

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Diös är uppdelad i sju marknadsområden som vart och ett leds av en marknadsområdeschef. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontakterna inom marknadsområdet. Syftet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvårdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, värdering/analys samt marknad/information.

Grunder för redovisningen

Diös räkenskaper 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 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är upptagna till verkligt värde.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC, som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper med nedanstående undantag.

Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger koncernmässiga värden sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren och som minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Kritiska bedömningar

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

Definition av segment

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med tanke på uppföljning av respektive marknadsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör koncernens primära indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp varför detta utgör koncernens sekundära indelningsgrund. Segment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Fördelning av rörelsebetingade segment sker ej då underlag för detta saknas i bolagets interna rapporteringssystem och underlag för rimlig fördelning saknas. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

Klassificering

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

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med IAS 27. Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan påverka ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll skall uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2008. Dotterbolag redovisas, i moderbolaget, enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att intäkt från innehavet redovisas endast till den del denna hänför sig till balanserade vinstmedel som dotterbolaget tjänat efter anskaffningstillfället. Erhållna utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och minskar sålunda andelens redovisade värde. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten.

Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället.

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. Diös hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras 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 en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt. Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

Central administration

Central administration omfattar poster som ej fördelas ut på övriga koncernbolag, vilket inbegriper kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering ingår i central administration.

Finansiella kostnader

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

derivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser. Förändring av marknadsvärde avseende räntederivatavtal påverkar inte finansnettot. Den del av värdeförändringar som är effektiv redovisas i säkringsreserven inom eget kapital i avvaktan på att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen. För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde inkluderas transaktionskostnader i verkliga värdet. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Vid fastställande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassflöden med noterad ränta för respektive löptid.

Aktier och andelar kategoriseras som "Finansiella tillgångar som kan säljas" vilket innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital. Då Diös inte kunnat fastställa ett tillförlitligt marknadsvärde på dessa aktier värderas de till anskaffningsvärde.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden som kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

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

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

Diös tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att effektiv del av värdeförändringar redovisas i säkringsreserven inom eget kapital i avvaktan på att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen. Eget kapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader.

Eget kapital

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

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Koncernen tillämpar IAS 40, Förvaltningsfastigheter, när det gäller redovisning, värdering samt upplysningar om förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Diös fastighetsbestånd per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd extern fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom extern värdering.

Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet i den period de uppkommer till den del det förbättrar tillgångens prestanda i förhållande till den nivå som gällde vid det ursprungliga anskaffningstillfället. 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, upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfället.

Följande avskrivningar tillämpas:

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Diös redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med.

Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sälunda är det den anställda som bär den aktuella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa skall enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare.

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

Ersättning vid uppsägning

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

Närstående

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående lämnas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som direkt eller indirekt genom en eller flera händer utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses även den som har en an-

del i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget, vilket innefattar moderföretag, dotterföretag och systerföretag.

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

Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn samt barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt eller på annat sätt beroende av personen eller dennes sammanboende.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisas direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Diös redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden vilket innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett företagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Kassaflödesanalys

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

Nya IFRS standarder och tolkningar

Nya standarder och tolkningsuttalanden, som har godkänts av EU, och som träder i kraft först från och med räkenskapsår 2009 och senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter.

International Accounting Standards Board ("IASB") har givit ut och EU har antagit IFRS 8 Operating Segments med tillämpning från räkenskapsåret 2009. IASB har även givit ut Improvements to IFRSs, samt en omarbetad IFRS 1, första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Bestämmelserna har ännu inte antagits av EU men beräknas tillämpas från räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare. Utöver dessa har IASB även givit ut ändringar i ett antal standarder innefattande IFRS 2, Aktierelaterade ersättningar, IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, IAS 23, Lånekostna-

der, IAS 32, Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering, IFRS 1, Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas och IAS 27, Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, vilka samtliga skall tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2009 eller senare. Dessutom har ändringar gjorts i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och IAS 27, Koncernredovisning och separata finansiella rapporter samt att IFRS 3, Rörelseförvärv har omarbetats, vilka tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 juli 2009 eller senare. Dessa har ännu inte antagits för tillämpning inom EU.

IFRIC har givit ut följande tolkningar vilka inte har antagits av EU; IFRIC 13, Customer Loyalty Programmes, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2008 eller senare, IFRIC 15, Agreements for the Construction of Real Estate med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare, IFRIC 16, Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 oktober 2008 eller senare, IFRIC 17, Distributions of Non-cash Assets to Owners, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare.

Effekter av tillämpning av förändringar i IFRS 3, IAS 27, IAS 39 samt IFRIC 17 med tillämpning från räkenskapsåret 2010, har inte utretts ännu.

För Diös vidkommande kommer IFRS 8 att tillämpas från räkenskapsåret 2009. IFRS 8 innebär att rapporterade segment samt tillämpade redovisningsprinciper utgår från företagsledningens synsätt, jämförelsesiffror ska räknas om. Tillämpningen av IFRS 8 kommer inte att innebära förändring av rapporterade segment, men till viss del utökad detaljrikedom inom redovisade segment.

Förändringarna i IAS 1 innebär vissa förändringar i utformningen av de finansiella rapporter som presenteras, bland annat att poster som tidigare redovisats i eget kapitalräkningen men som inte utgör ägartransaktioner skall presenteras i en utökad resultaträkning. Vidare ställs i vissa situationer krav på att två jämförelseperioder presenteras i balansräkningen.

Förändringarna i IAS 23 tillämpas framåttriktat och innebär att lånekostnader hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas skall aktiveras. För närvarande kostnadsför Diös till viss del lånekostnader. Effekten av denna ändring kommer att innebära att samtliga lånekostnader, inklusive interna räntekostnader, aktiveras.

Företagsledningens bedömning är att övriga ändrade standarder och tolkningar inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

2 SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr

Segmentsrapportering 2008

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hyresintäkter	79,8	69,8	87,3	36,8	98,6	27,1	53,2	452,8
Övriga intäkter	6,1	0,5	1,0	0,3	4,1	0,2	4,7	17,1
Fastighetskostnader	-38,9	-26,5	-38,4	-17,5	-45,4	-18,0	-25,2	-209,8
Driftöverskott	47,1	43,9	50,0	19,7	57,4	9,4	32,6	260,0
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	2,6	0,9	-	10,6
Fastighet, orealiserad	-7,4	-69,1	-63,2	-9,9	-32,6	-21,3	-30,5	-234,0
Resultat	39,7	-25,2	-6,1	9,8	27,4	-11,0	2,1	36,6

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-46,6
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-4,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-27,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-134,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,6
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	39,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	8,3
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare								-129,9

1 Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	42 393	66 726	558 900
Investeringar, Mkr	9,7	135,9	3,2	2,1	10,8	0,8	17,9	180,5
Bokfört värde, Mkr	616,0	768,0	716,4	279,6	869,4	195,8	453,5	3 898,8
Hyresvärde, Mkr	85,3	79,4	98,9	37,9	105,0	34,6	57,4	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	87,9	88,3	97,2	93,9	78,4	92,7	90,8
Överskottsgrad, %	59,0	62,8	57,3	53,5	58,2	34,5	61,4	57,4

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	46	212 051	1 645,2	186,9	88,6	113,1	60,5
Butiksfastigheter	18	91 885	899,1	92,9	94,2	50,2	54,0
Bostadsfastigheter	17	41 284	266,2	34,1	96,1	16,4	48,3
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	404,4	54,8	90,8	30,5	55,7
Övriga fastigheter	15	101 717	683,8	84,1	90,3	49,7	59,1
Totalt Diös	120	558 900	3 898,8	452,8	90,8	260,0	57,4

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

Segmentsrapportering 2007

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hyresintäkter	74,0	65,9	62,2	27,8	81,0	17,0	23,6	351,5
Övriga intäkter	14,1	0,6	0,1	0,1	4,1	0,1	1,3	20,4
Fastighetskostnader	-47,8	-24,5	-24,8	-12,7	-39,0	-12,4	-12,9	-174,1
Driftöverskott	40,3	42,0	37,5	15,2	46,1	4,7	12,0	197,8
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	0,3	-	-	-	-	0,3
Fastighet, orealiserad	-3,3	34,5	-5,9	17,0	-36,8	21,2	9,2	35,9
Resultat	37,0	76,5	31,9	32,2	9,3	25,9	21,2	234,0

Ofördelade poster

Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,8
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-22,7
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-77,4
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	9,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	4,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare								143,7

1 Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå	Diös-koncernen
Investeringar, Mkr	4,9	12,8	15,8	10,0	49,0	6,2	31,8	130,5
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	613,6	701,2	856,7	287,4	896,2	246,1	466,1	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	77,6	73,6	67,4	28,8	85,7	20,9	25,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	90,0	92,0	97,0	95,0	81,0	93,0	93,0
Överskottsgrad, %	55,0	64,0	60,0	55,0	57,0	27,0	51,0	56,0

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	47	217 034	1 638,4	150,4	92	91,0	61
Butiksfastigheter	19	94 856	936,7	71,2	93	43,2	61
Bostadsfastigheter	19	54 034	340,9	38,4	98	17,4	45
Industri- och lagerfastigheter	25	112 896	433,4	25,6	84	12,0	47
Övriga fastigheter	17	103 002	717,9	65,9	94	34,2	52
Totalt Diös	127	581 822	4 067,3	351,5	93	197,8	56

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

3 INTÄKTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Hysesintäkter	452 769	351 584
Övriga intäkter	17 092	20 418
Summa	469 861	372 002

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 452 769 Tkr (351 584) vilket motsvarar 802 kr/kvm (803). Hyresintäkternas ökning är främst resultat av genomförda fastighetsförvärv och genomförda investeringar. Övriga intäkter uppgick till 17 092 Tkr (20 418). Av intäkten avsåg 12 978 Tkr (19 075) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

	2008	2007
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	22 255	15 224
Övriga intäkter	121	46
Summa	22 376	15 270

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2008

Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Tkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal				
2009	382	93 849	68 379	16
2010	274	114 933	91 732	21
2011	227	105 547	92 299	21
2012	90	51 650	46 638	11
2013+	77	97 510	101 469	23
Totalt lokalhyresavtal	1 050	463 489	400 517	92
Bostadshyresavtal	557	35 884	28 594	7
Garage/p-platser	917	-	5 116	1
TOTALT	2 524	499 373	434 227	100

4 FASTIGHETSKOSTNADER

	2008	2007
Koncernen		
Driftkostnader	139 530	116 872
Reparations- och underhållskostnader	34 900	30 803
Fastighetsskatt	16 040	14 327
Fastighetsadministration	19 375	12 181
Summa	209 845	174 183

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 845 Tkr (174 183) vilket motsvarar 372 kr/kvm (398). Av fastighetskostnaderna utgjorde 12 978 Tkr (18 520) kostnader för utförda arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats hyresgäster.

Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftkostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 139 530 Tkr (116 872) vilket motsvarar 247 kr/kvm (267).

Av driftkostnaderna utgjorde 12 978 Tkr (18 520) kostnader för utförda arbeten som vidarefakturerats, vilket motsvarar 23 kr/kvm (42).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2008 uppgick kostnaderna till 34 900 Tkr (30 803) vilket motsvarar 62kr/kvm (70).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2008 var 1 % på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 % för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 200 kr/lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 16 040 Tkr (14 327) vilket motsvarar 28 kr/kvm (33).

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 2008 uppgick till 19 375 Tkr (12 181) vilket motsvarar 34 kr/kvm (28).

5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH REVISORER

	2008		2007	
Medelantalet anställda	varav män		varav män	
Moderbolaget	44	64%	34	71%
Övriga bolag	7	56%	2	50%
Koncernen totalt	51	62%	36	70%

Vid utgången av 2008 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter varav 1 kvinna. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer varav 1 kvinna.

Personalens sjukfrånvaro uttryckt i procent

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	1,24%	2,90%	0,96%	3,01%
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtidssjukfrånvaro)	6,78%	49,59%	8,64%	50,17%
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	1,62%	5,61%	0,89%	6,08%
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	1,01%	1,67%	1,01%	1,74%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år i förhållande till den ordinarie arbetstiden för den gruppen	1,62%	0,61%	1,39%	0,61%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	0,86%	5,12%	0,38%	5,74%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008		2007	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	20 486	6 412	15 765	4 883
(varav pensionskostnader) ¹	2 153	459	2 031	483
Koncernen totalt	22 529	7 211	16 846	5 153
(varav pensionskostnader) ²	2 360	465	2 185	486

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 771 Tkr (689) VD

² Av koncernens pensionskostnader avser 771 Tkr (689) VD

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

	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
MODERBOLAGET	3 161	17 325	3 002	12 763
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
Koncernen totalt	3 161	19 369	3 002	13 844
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under året

	Grundlön/styrelsearv	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	150	-	-	-	150
Övrig styrelse	500	-	-	-	400
Verkställande direktören	1 769	71	771	-	2 611
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	2 498	168	655	-	3 321
Summa	4 917	239	1 425	0	6 581

Övriga styrelseledamöter har erhållit 100 Tkr vardera

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 651	1 670	1 221	1 347
Andra uppdrag	306	383	87	-
Summa	1 957	2 053	1 308	1 347

6 CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 27 442 Tkr (22 686) vilket motsvarar 49 kr/kvm (52). Kostnadsökningen förklaras i huvudsak av utökad organisation i samband med genomförda förvärv.

7 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

	2008	2007
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar	10 550	300
Orealiserade värdeförändringar	-233 985	35 911
Summa	-223 435	36 211

Under 2008 genomfördes 10 fastighetsförsäljningar (2). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 10 550 Tkr (300) varför en realiserad värdeförändring uppstod.

Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav. Värderingarna har utförts av extern värderare och har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om - 233 985 Tkr (35 911).

8 RÄNTEINTÄKTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	1 059	2 924
Summa	1 059	2 924
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	119 023	64 783
Ränteintäkter, övriga	566	848
Summa	119 589	65 631

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet på kassaflödessäkringar har förekommit under 2008, se not 9.

9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Räntekostnader	-132 524	-77 836
Övriga finansiella kostnader	-2 641	-2 535
Summa	-135 165	-80 371
MODERBOLAGET		
Räntekostnader	-115 615	-67 025
Övriga finansiella kostnader	-1 958	-2 105
Summa	-117 573	-69 130

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet avseende kassaflödessäkringar, vilka redovisas som värdeförändring derivatinstrument under egen rubrik, uppgick till - 46 568 Tkr (-).

Räntekostnad 2008 inklusive vägd genomsnittlig ränta

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2008 till 2 736 548 Tkr (1 928 263). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 132 929 Mkr (79 517) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,86 procent (4,12).

KONCERNEN	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	2 736 548	136 179	4,98%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	279 213	404	0,01%
Utfall finansiella instrument		-3 654	-0,13%
		132 929	4,86%

10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt	-1 631	-1 989	-	-
Uppskjuten skatt	39 095	9 868	9 370	4 152
Summa skatt	37 464	7 879	9 370	4 152
Årets resultat före skatt	-175 656	131 088	-23 688	-25 837
Skatt enligt gällande skattesats, 28 %	49 184	-36 705	6 633	7 234
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott och temporära skillnader föregående år	-3 787	44 584	2 737	-3 082
- omvärdering uppskjuten skatt 26,3 %	-7 933	-	-	-
Skatt på årets resultat	37 464	7 879	9 370	4 152

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 28 % för 2008, men från och med 2009 är den 26,3 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för 2008 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 %, medan den uppskjutna skatten beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3 %. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 14.

11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
KONCERNEN				
Ingående anskaffningsvärde	4 067 253	2 246 294	-	-
Förvärv	6 800	1 661 776	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	180 517	130 472	-	-
Försäljningar	-121 823	-7 500	-	-
Värdeförändring	-233 985	36 211	-	-
Utgående anskaffningsvärde	3 898 762	4 067 253	-	-

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt extern fastighetsvärdering per 2008-12-31

	2008	2007	2008	2007
Taxeringsvärde byggnader	1 522 216	1 483 595	-	-
Taxeringsvärde mark	297 762	306 151	-	-
Summa	1 819 978	1 789 746	-	-

Diös har under 2008 investerat för totalt 187 317 Tkr (1 792 248), varav 6 800 Tkr (1 661 776) avser förvärv och 180 517 Tkr (130 472) avser ny- till och ombyggnation. Under året har 1 fastighet förvärvat (76) och 8 har avyttrats (2).

Pågående investeringar

	Investering, Tkr	Kvar att investera, Tkr	Färdigställd
Falan 20/22, Falun	152 000	21 883	Kvartal 3, 2009
Nejönögat 3, Östersund	40 600	38 587	Kvartal 4, 2009

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summa nuvärde av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande 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 långstatsobligationsränta med tillägg för riskpremie. Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential. I och med att transaktionsvolymen på den svenska marknaden under andra halvåret 2008 var förhållandevis låg, bortsett från förvärvet av Vasakronan, försvårades möjligheten att erhålla vägledning från genomförda fastighetstransaktioner, vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2008 externvärderat samtliga fastigheter. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

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

Antaget avkastningskrav per 2008-12-31	Intervall
Kontor	6,28 - 10,00
Butik	6,48 - 9,00
Bostäder	5,97 - 8,01
Lager/industri	6,90 - 12,00
Övriga fastigheter	5,50 - 9,50

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har höjts med 0,5 procentenheter (-0,2), vilket återspeglar marknadens utveckling under året.

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

En extern marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har, på bolagets uppdrag, utförts av Ernst & Young och Savills med värdetidpunkt den 31 december 2008. Som underlag för värderingarna har värderingsföretagen haft tillgång till 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 3 898 762 Tkr (4 067 253) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om - 233 985 Tkr (35 911) vilket innebär en värdenedgång motsvarande ca - 5,7 procent (0,9). Av tabellen överst på sidan 51 framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, Tkr 2008-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Borlänge	394 561	115 025	59 000	14 100	33 269	615 955
Falun	485 982	157 526	15 662	57 557	51 302	768 029
Gävle	180 699	281 053	19 127	159 940	75 621	716 440
Mora	117 893	56 999	79 304	25 437	-	279 633
Östersund	70 439	256 659	62 513	20 590	459 209	869 410
Sundsvall	79 911	-	30 587	20 886	64 441	195 825
Luleå	315 690	31 858	-	105 922	-	453 470
Summa	1 645 175	899 120	266 193	404 432	683 842	3 898 762

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. Ernst & Young och Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent vilket för Diös del innebar ett värdeintervall om 3 606 355 - 4 191 169 Tkr.

12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	17 367	2 036	1 409	893
Nyanskaffningar	679	15 331	373	516
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	18 046	17 367	1 782	1 409
Ingående avskrivningar	-3 250	-441	-351	-96
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-4 121	-2 809	-333	-255
Utgående ack. avskrivningar	-7 371	-3 250	-684	-351
Utgående planenligt restvärde	10 676	14 117	1 098	1 058

13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2008	2007
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden	132 703	45 340
Nedskrivning	-644	-
Inköp	116	87 363
Redovisat värde vid periodens slut	132 175	132 703

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	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16 060
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12 812
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	90
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3 102
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11 370
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100	1 181
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80 ¹	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 479
Bokfört värde				132 175

¹ Resterande 20 % ägs av helägt dotterbolag

14 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2008	2007
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	212 428	233 157
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-89 701	-149 658
Summa uppskjuten skattefordran	122 727	83 499

Per den 31 december 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 122 727 Tkr (83 499), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 811 921 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 213 535 Tkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 341 058 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 89 701 Tkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2008 kunnat uppgå till cirka 123 834 Tkr (213 535-89 701).

15 NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

	2008	2007
KONCERNEN		
Ingående balans	1 836	915
Årets reserveringar	4 090	1 429
Återförda reserveringar	-288	-418
Konstaterade kreditförluster	-754	-90
Utgående balans	4 884	1 836
Fordringar som är förfallna men inte nedskrivna		
KONCERNEN		
Kundfordringar förfallna upp till 30 dagar	1 352	10 397
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	624	959
Kundfordringar förfallna mer än 61 dagar	2 832	1 532
Summa	4 808	12 888

16 EGET KAPITAL

Den 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2008-12-31	Vid årets slut	-	33 967 965	-	67 935 930	2,00

Diös Fastigheter återköpte under år 2008 totalt 1 869 365 aktier och innehade därmed 2 165 965 egna aktier vilket motsvarar 6,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier har ingen rösträtt eller rätt till utdelning. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2008 med 1,40 kronor (1,40) per aktie, motsvarande totalt 44 523 Tkr (47 140). Förslaget innebär att 45 procent (51) av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

17 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Avsättningar avser uppskjuten skatt på obeskattade reserver i dotterbolag och uppskjuten stämpelskatt i samband med koncernintern försäljning av fastigheter.

Övriga avsättningar	KONCERNEN	
	2008	2007
Vid årets början	5 045	3 711
Förändringar under året	111	1 334
Redovisat värde vid periodens slut	5 156	5 045

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2008 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Räntebindningstiden ska enligt gällande finanspolicy vara mellan 2 och 4 år. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2008 uppgick till 2 766 571 Tkr (2 706 525) med en årlig genomsnittsränta på 2,88 procent (4,55) exklusive lånelöften och 2,90 procent (4,57) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2008 till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 900 000 Tkr (1 300 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 1,3 år (3,7). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 2,77 procent (4,45) exklusive lånelöften och 2,79 procent (4,47) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2008 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 28 050 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2008 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,39 procent. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till - 114 766 Tkr (7 682). Av dessa har - 68 198 Tkr (7 682) redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital och -46 568 Tkr (-) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel skall hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 279 213 Tkr.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärddiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2008-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 4 884 Tkr (1 836).

18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och lånefallostruktur per den 31 december 2008

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Tkr
2009	2 728 441	2,87	304 003	304 003
2010	38 130	3,62	2 741 781	2 462 568
Totalt	2 766 571	2,88	3 045 784	2 766 571

Räntebärande skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	304 003	277 575	105 787	-
1-2 år	2 462 568	-	2 340 000	-
2-3 år	-	2 428 950	-	2 390 000
Summa	2 766 571	2 706 525	2 445 787	2 390 000

Checkräkningskredit	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Beviljad kreditlimit	25 000	25 000	25 000	25 000
Outnyttjad del	25 000	25 000	25 000	25 000
Utnyttjad del	0	0	0	0

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN			
Leverantörsskulder	26 511	-	-
Räntekostnader	19 947	59 841	239 364
Derivatinstrument	-522	-213	23 858
Summa	45 936	59 628	263 222
MODERBOLAGET			
Leverantörsskulder	579	-	-
Räntekostnader	16 403	49 208	196 833
Derivatinstrument	-522	-213	23 858
Summa	16 460	48 995	220 691

19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2008	2007	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	43 487	38 459	-	-
Upplupna räntekostnader	23 710	24 341	23 710	24 341
Övriga poster	43 270	34 498	10 167	4 643
Summa	110 467	97 298	33 877	28 984

20 KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	2008	2007
KONCERNEN		
Låne- och kundfordringar	40 049	75 151
Finansiella tillgångar som kan säljas	171	745
Andra skulder	2 808 684	2 791 162
Säkringsinstrument	105 630	9 136
Summa	2 954 534	2 876 194

21 KAPITALFÖRVALTNING

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att er- hålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Må- let för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäck- ningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2008 till 4 111 706 Tkr (4 291 925). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 080 614 Tkr (1 369 270) dels skulder om 3 031 092 Tkr (2 922 655) varav 2 766 571 Tkr (2 706 525) var räntebärande. Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är cen- traliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncer- nens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de fi- nansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelning- en. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell risk- hantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån be- dömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det inne- bär att en koncernintern transaktion, såsom ett intern lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Diös arbetar med koncernkontosystem för att möj- liggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffek- tiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransak- tioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	71,0%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	1,7 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	-	1,3 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	279 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	26,3%

22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksför- bund, LRF. Under 2008 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 666 Tkr (1 041). Samtliga transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen sty- relseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransak- tion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som in- träffat under 2008.

23 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Diös Fastigheter har per den 23 februari tecknat avtal om försäljning av två fastig- heter i Borlänge. Fastigheterna som ingår i försäljningen är, Adils 17, med en uthyrbar area om 5 305 kvm och Saga 21, med en uthyrbar area om 2 924 kvm. I huvudsak inne- håller fastigheterna bostadslägenheter, men även kontor och butiker finns bland hyres- gästerna. Tillträde är beräknat till den 1 april 2009. Försäljningspriset uppgår till 59 Mkr vilket överensstämmer med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeför- ändring uppstår. Affären kommer att redovisas under det första kvartalet 2009.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.1 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

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

Östersund den 24 mars 2008

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Bob Persson

Lars Holmgren

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2008

Deloitte AB
Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556501-1771

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 33-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Östersund den 24 mars 2008

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

STYRELSE

Styrelsen i Diös Fastigheter AB består av sex ledamöter med Erik Paulsson som ordförande. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen.



ERIK PAULSSON

född 1942

Styrelseordförande sedan maj 2007.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB, SkiStar AB och i Backahill AB. Styrelseledamot i Investment AB Öresund och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 97 500 via bolag.



LARS HOLMGREN

född 1952

Styrelseledamot sedan april 2005.

VD Lantbrukarnas Ekonomi AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i bl a LRF Försäkring AB, LRF Konsult AB, LRF Media AB, LRF Samköp AB samt Svensk Markservice AB. Ledamot i bl a Kronfågeln Holding AB samt Setra Group AB.

Utbildning: Kemiekonom.

Aktieinnehav: -



GUSTAF HERMELIN

född 1956

oberoende styrelseledamot.

Styrelseledamot sedan april 2005.

VD Klöver AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Klöver AB samt styrelseordförande i ett antal bolag inom Klöver AB.

Utbildning: Ekonomistudier vid HHS.

Aktieinnehav: -



ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON

född 1956

oberoende styrelseledamot.

Styrelseledamot sedan november 2005.

VD på Företagarna sedan augusti 2007.

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande för Svenska Kraftnät samt styrelseledamot i Sveaskog AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: -



THORSTEN ÅSBJER

född 1948

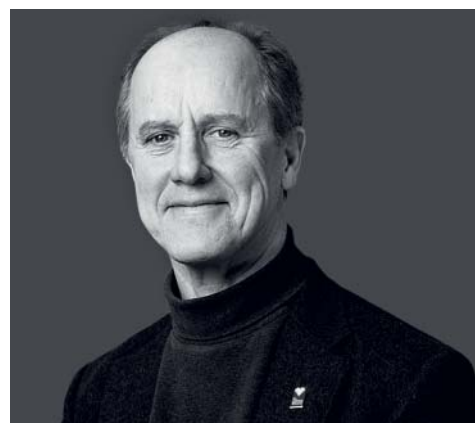
Styrelseledamot sedan april 2005.

Vice VD Humlegården Fastigheter AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ledamot i ett antal bolag inom Humlegården.

Utbildning: Arkitekt.

Aktieinnehav: -



BOB PERSSON

född 1950

Styrelseledamot sedan maj 2007.

Koncernchef och delägare i AB Persson Invest, Östersund.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Volvofinans Göteborg samt i Nordiske Handelsparke AS i Trondheim. Ett flertal styrelseuppdrag i koncernens egna dotterbolag.

Utbildning: Ekonomistudier vid Umeå Universitet.

Aktieinnehav: -

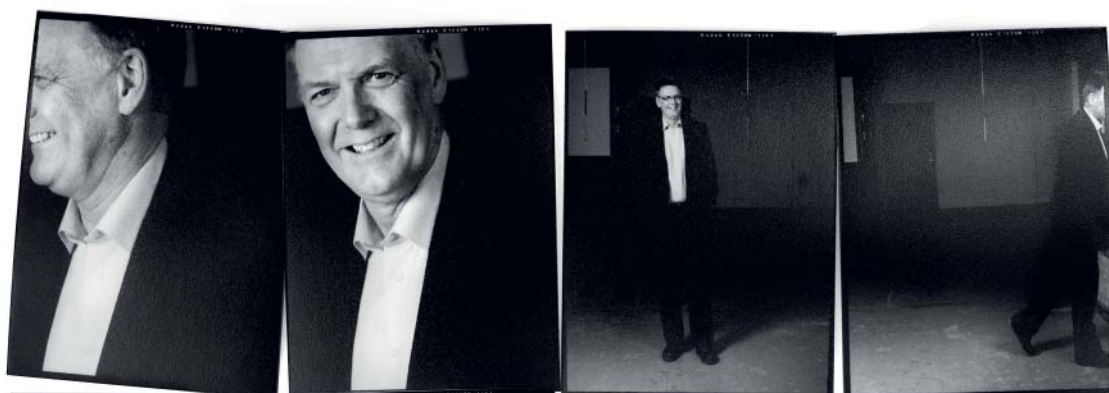
FÖRETAGSLEDNING

CHRISTER SUNDIN

Verkställande direktör
Född 1949. Civilekonom.

Erfarenhet från olika befattningar i ett flertal fastighetsbolag, bland annat som verkställande direktör för Hallström och Nisses Fastighets AB och som managementkonsult i andra noterade bolag.

Styrelseledamot i REPALLET AB, Åre Centrum med dotterbolag samt bolagsman inom Diös koncernen. Anställd i Diös sedan 2005. Innehav i Diös: 190 435 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.



MARGARETHA BYGDESTÅHL

Marknads- och informationschef
sedan januari 2006.
Född 1953. Civilekonom.

Tidigare erfarenhet i chefsbefattningar från detaljhandel, fastigheter och utvecklingsprojekt.

Har ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren.

Anställd i Diös sedan 2006. Innehav i Diös: 2 500 aktier



THOMAS ANGSTRÖM

Fastighetschef i Diös sedan augusti 2008.
Född 1955. Byggnadsingenjör,
universitetsstudier i juridik

Har tidigare varit affärsrådeschef för Fastighetsförvaltning inom YIT Sverige AB och dessförinnan VD inom Allmännyttan.

Anställd i Diös sedan augusti 2008. Innehav i Diös: 0

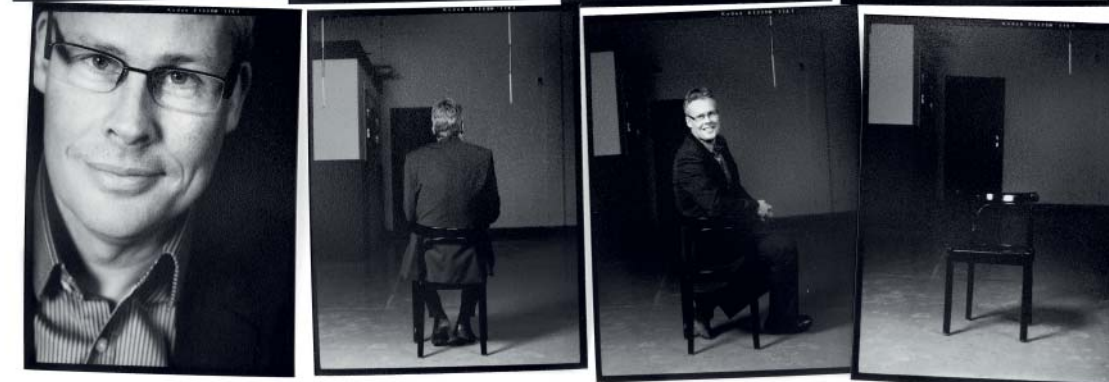


ROLF LARSSON

Ekonomichef sedan oktober 2005.
Född 1964. Civilekonom och
Executive MBA.

Har innehaft ett antal olika chefsroller sedan 1995, varit medlem i ledningsgrupper och föredragande för styrelser sedan 1997.

Anställd i Diös sedan 2005. Innehav i Diös: 800 aktier

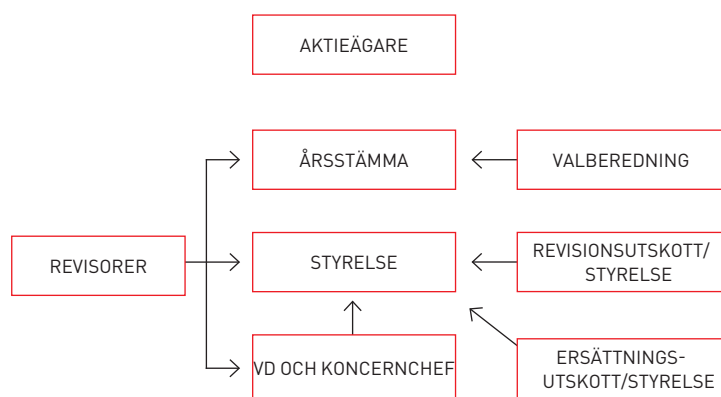


BOLAGSSTYRNING I DIÖS FASTIGHETER

Välkommen till Diös Fastigheter och vår Bolagsstyrningsrapport, upprättad i enlighet med svensk kod för bolagsstyrning. Diös Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Östersund. Under år 2008 bedrev koncernen verksamhet i Sverige. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordic. Styrning, ledning och kontroll av Diös Fastigheter fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse, verkställande direktör, svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordningen samt svensk kod för bolagsstyrning. Genom hög kvalitet i styrning och kontroll av verksamheten garanteras god utveckling av bolagets affärer. Detta gynnar bolagets främsta uppdragsgivare, våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

Erik Paulsson, styrelseordförande Diös Fastigheter

RAPPORTERINGSSTRUKTUR I DIÖS FASTIGHETER



Avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning

Revisionsutskottet: Hela styrelsen

Oberoende valberedning: Företrädarna för de fyra största ägarna

AVVIKELSE FRÅN PUNKTEN 2.3 GÄLLANDE OBEROENDE I VALBEREDNINGEN

Valberedningen skall bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna skall vara i oberoende ställning till bolaget. Diös Fastigheters valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

FÖRKLARING TILL AVVIKELSE

Årsstämman 2008 var av en enig åsikt att föreslagen Valberedning passade bäst för denna uppgift. En samlad bedömning ska göras i varje enskilt fall för att avgöra om en ledamot är oberoende enligt börsens noteringskrav, vilket inte genomförts i detta fall.

AVVIKELSE FRÅN PUNKTEN 10.1 GÄLLANDE REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott. I bolag med mindre styrelser kan hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgifter gemensamt.

FÖRKLARING TILL AVVIKELSE

Diös Fastigheters styrelse består av sex ledamöter och har valt att fortsätta låta hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiell rapportering samt den interna kontrollen beskrivs nedan i denna rapport.

AKTIEÄGARE

Vid slutet av 2008 hade Diös Fastigheter 1747 aktieägare som totalt äger 33 967 965 aktier. Största enskilda ägare per den 31/12-2008 var AB Persson Invest med 19,1 % av röster och kapital, Brinova Inter AB med 17,2 % av röster och kapital och Humlegården Holding III AB med 15,6 % av röster och kapital. Totalt ägde företagets tio största ägare 83,4 % av röster och kapital.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman då årsredovisningen skall framläggas. Aktieägarnas rätt att besluta om Diös Fastigheters angelägenheter utövas på årsstämman, som är bolagets högst beslutande organ. Några av stämmans obligatoriska uppgifter är att fastställa koncernens balans- och resultaträkning, besluta om vinstdisposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD. Årsstämman väljer efter förslag från valberedningen (se nedan) styrelseledamöter fram till slutet av nästkommande årsstämma. Inför årsstämman 2009 har bolagets aktieägare informerats i god tid på www.dios.se om tid och plats för stämman samt även om sin rätt att få ett ärende behandlat på stämman. Protokoll från föregående års årsstämma finns tillgänglig på företagets hemsida på www.dios.se.

VALBEREDNING

Valberedningen inleds med att utvärdera sittande styrelse. Valberedningens arbete skall präglas av öppenhet och diskussion för att åstadkomma en välbalanserad styrelse. Valberedningen nominerar sedan ledamöter till Diös Fastigheters styrelse för kommande mandatperiod som sedan föreslås för årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag på styrelsens och revisorernas ersättning samt i förekommande fall även val av revisor. Valberedningen består av representanter från de fyra största ägarna per den 15 september varje år. Inför årsstämman 2009 har valberedning utgjorts av Per Arne Rudbert, Humlegården Holding III AB, Per Arne Rudbert är vald till Valberedningens ordförande. Anders Silverbåge, Brinova Inter AB, Göran Almberg, LRF och Gunnar Johansson, Persson Invest AB är övriga ledamöter. I kallelsen inför årsstämman 2009 har förslag på Styrelseordförande för kommande period föreslagits. Aktieägare som så önskat har haft möjlighet att lämna förslag till Diös Fastigheters valberedning 2009 och kunnat vända sig till valberedningen på e-mail valberedningen@dios.se eller på företagets ordinarie postadress.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen stadgar att Diös Fastigheter är ett publikt aktiebolag, vars verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Diös Fastigheters aktiekapital utgör lägst 39 000 000 kronor och högst 156 000 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 19 500 000 och högst 78 000 000. Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Hela bolagsordningen går att läsa på www.dios.se.

STYRELSENS ARBETE

Vid årsstämman den 29 april 2008 valdes styrelseledamöterna; Erik Paulsson, styrelseordförande, Lars Holmgren, styrelseledamot, Gustaf Hermelin, oberoende styrelseledamot, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, oberoende styrelse-

ledamot, Thorsten Åsbjer, styrelseledamot och Bob Persson, styrelseledamot. Av de av årsstämman valda ledamöterna är två oberoende i förhållande till såväl bolagets ägare som bolaget. Vid bolagets protokollförda styrelsemöten behandlades resultatställning, balansslutning, delårsrapporter samt årsredovisningar. Även framtida frågeställningar så som marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor har behandlats.

STYRELSENS ANSVAR

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

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

Styrelsen 2008	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Oberoende- bedömning
Erik Paulsson (1942) Styrelsens Ordförande. Invald i maj 2007	Ja	Ja	Bedöms beroende
Lars Holmgren (1952) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Nej	Ja	Bedöms beroende
Gustaf Hermelin (1956) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Nej	Ja	Bedöms oberoende
Anna-Stina Nordmark-Nilsson (1956) Styrelseledamot. Invald i nov 2005	Nej	Ja	Bedöms oberoende
Thorsten Åsbjer (1948) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Ja	Ja	Bedöms beroende
Bob Persson (1950) Styrelseledamot. Invald i maj 2007	Nej	Ja	Bedöms beroende

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet. Arbetsordningen revideras därutöver vid behov. Arbetsordningen innehåller bland annat styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter, revisionsfrågor samt anger vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få inför varje ordinarie styrelsemöte. Vidare omfattar arbetsordningen instruktioner till VD. Arbetsordningen föreskriver också att ett ersättningsutskott ska inrättas samt dess uppgifter.

Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes på konstituerande styrelsemöte den 29 april 2008.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Arbetsordningen anger även att en årlig utvärdering av styrelsens arbete ska äga rum genom en systematisk och strukturerad process. För 2008 har ordföranden tillsett att styrelsens arbete har utvärderats och att valberedningens ordförande, Anders Silverbåge, har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete inför årsstämman 2009.

UTSKOTT

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott, i övrigt hanteras aktuella frågor på sammankallande styrelsemöten. Diös Fastigheter har i dagsläget ej något revisionsutskott. Se avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning ovan. Av arbetsordningen framgår dock att styrelsen kontinuerligt skall överväga behovet av att inrätta ett särskilt revisionsutskott.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD Christer Sundin leder koncernen och dess verksamhet inom de ramar styrelsen fastlagt. Den senaste gällande VD-instruktionen fastställdes av styrelsen den 29 april 2008. VD tar löpande fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motiverar även förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med VD i enlighet med VD-instruktion och gällande kravspecifikation. VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen har, var 14:e dag möten där operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på förädling, nyinvesteringar och tillväxt. Koncernledningen består av chefer för väsentliga verksamhetsområden inom Diös Fastigheters koncern.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och VDs förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Ansvarig huvudrevisor är Lars Helgesson på Deloitte AB.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2008

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen och att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Kvalitetssäkring av Diös Fastigheters finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar samtliga kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det förutsätter att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, regelefterlevnad, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet.

BESKRIVNING AV DEN INTERNA KONTROLLENS ORGANISATION

Kontrollmiljö – ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Diös Fastigheters styrelse har etablerat tydliga arbetsprocesser och har upp-

rättat en god arbetsordning för sitt arbete. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policies, riktlinjer och ramverk relaterade till finansiell rapportering. Bolagets styrande dokument är benämnt "VD instruktioner inklusive ekonomisk rapportering, finanspolicy och kreditpolicy". Syftet med dessa policies är bland annat att skapa grunden för en god intern kontroll. Uppföljning och omarbeting sker löpande samt kommuniceras ut till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. Styrelsen verkar i sin helhet såsom revisionskommitté. Styrelsen i sin helhet har sålunda under 2008 övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll. Dessa system syftar till att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och är effektiv samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Styrelsen har under 2008 haft en genomgång med och fått skriftlig rapport från bolagets externa revisorer.

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING

Uppföljning och övervakning av att den interna kontrollen är ändamålsenlig och sker löpande av bolaget. Styrelsen träffar minst en gång per år, utan närvaro av VD eller annan person från ledningsgruppen, bolagets revisorer för en genomgång av nuläge. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar de finansiella rapporterna från kvartal 1 och 3. Slutligen lämnar även styrelsen en kortfattad rapport över hur den interna kontrollen genom-

förts under året. Styrelsen utvärderar årligen om en separat funktion för Internrevision skall tillsättas Diös Fastigheter. Ställningstagandet är att styrelsen i dagens utformning hanterar denna löpande process och dess interna kontroll på ett tillfredsställande sätt.

RIKTLINJER ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2008 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare skall utgöras av fast lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön skall vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Vid uppsägning bör i normalfallet gälla en uppsägningstid om sex månader, om uppsägningen initieras av bolaget, och tre månader, om uppsägningen initieras av befattningshavaren. Pensionsförmåner skall vara antingen förmåns- eller avgiftsbestämda, eller en kombination därav, och ge befattningshavaren rätt att erhålla pension från 65 års ålder. Frågor om ersättning till bolagsledningen skall behandlas av VD och rapporteras till styrelsen och när det gäller ersättning till VD beslutas detta av styrelsen, som skall äga rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

ERSÄTTNING TILL VD

Christer Sundin – fast ersättning 1 769 000 kr per år, övriga förmåner 71 000 kr och pensionsavsättning 771 000 kr.
Övriga i koncernledningen (3 personer) – 2 498 000 kr, övriga förmåner 168 000 kr och pensionsavsättningar 655 000 kr (not 5)

ERSÄTTNING TILL REVISOR

Till revisor och revisionsföretag har under 2008 ett totalt arvode om 1 957 000 kr utbetalats för hela koncernen. Summan avser arbete för revision, löpande rådgivning och annan granskning (not 5).

REVISORERNAS GRANSKNING

Bolagsstyrningsrapporten, inklusive rapporten över intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2008 har ej granskats av bolagets revisor.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	90	0	3 274	0	41	3 405
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14,16	1 405	895	0	0	0	2 300
Falan 20	Falun	Stora torget	0	5 901	12 476	821	1 890	21 088
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	615	1 179	184		600	2 578
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	0	7 404	1 645	1 016	8	10 073
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	0	953	2 350	75	380	3 758
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495	80	0	1 382
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	122	831	17 333	507	466	19 259
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 807	0	0	0	3 494
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	86	0	296	0	1 714	2 096
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3					6 000	6 000
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16			1 338	4 015		5 353
Summa Falun			4 069	19 713	39 391	6 514	11 099	80 786

Marknadsområde Borlänge	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Adils 17	Borlänge	Vasagatan 1-7	3 934	0	1 208	49	59	5 250
Bordet 1	Borlänge	Mjälögavägen 47	0	0	1 376	0	2 228	3 604
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	0	0	30 902	0	112	31 014
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	93	3 478	2 936	185		6 692
Målaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	0	0	1 054	0	0	1 054
Saga 21	Borlänge	Stationsgatan 11	1 053	752	996	176	0	2 977
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	393	3 681	1 673	365	104	6 216
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	0	1 423	4 417	248	58	6 146
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	0	72	6 524	0	32	6 628
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48	0	1 061	903	2 305	6 412	10 681
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4-6		4 172	480	1 225		5 877
Hammaren 8	Borlänge	Lustbergsvägen 6			108	3 818	249	4 175
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 282	1 373	182		3 032
Svanen 17	Ludvika	Carlavägen 21			2 652	362		3 014
Summa Borlänge			5 668	15 921	56 602	8 915	9 254	96 360

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10	0	133	2 018	3 571	519	6 241
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6	0	1 240	2 647	0	1 413	5 300
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1 464	188	73	0	1 288	3 013
Norr 31:9	Gävle	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	0	9 652	8 174	0	4 656	22 482
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52			2 353			2 353
Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1			2 248	748		2 996
Alderholmen 19:2	Gävle	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A			790			790
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4			774			774
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A			1 155			1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B			1 105			1 105
Hemlingby 61:1	Gävle	Kryddstigen 24-26		861	1 043	464		2 368
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1 504	2 187	1 910	45	451	6 097
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	78	190	988		100	1 356
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33		220	2 640		147	3 007
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3			89		5 991	6 080
Norr 44:1	Gävle	Kyrkogatan 28, Hattmakarg. 2, N Centralg. 1, N Strandg. 27			3 287	767	1 090	5 144
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18			1 913	2 125		4 038

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Näringsen 12:1	Gävle	Snäppvägen 2, Strömsbrovägen 16			379	322		701
Näringsen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12				592		592
Näringsen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15					3	3
Näringsen 6:4	Gävle	Lötångsgatan 13			1 004	524		1 528
Näringsen 8:5, 9:1	Gävle	Strömsbrovägen 19				5 945		5 945
Sätra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2			3 209			3 209
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,		3 675	1 893	860	4 663	11 091
Sörby Ur fjäll 27:2	Gävle	Rälskgatan 2-4			354	4 688		5 042
Sörby Ur fjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35				2 223		2 223
Sörby Ur fjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10		2 070	1 198	9 928	123	13 319
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62			1 279			1 279
Summa Gävle			3 046	20 416	42 523	32 802	20 444	119 231

Marknadsområde Mora	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	0	0	2 816	50	39	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	896	239	301	109	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	40	670	1 026	65	0	1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	3 496	606	308	141	391	4 942
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24	1 538	246	0	0	30	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	0	2 865	1 106	384	501	4 856
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	0	573	2 065	25	0	2 663
Stranden 20:2	Mora	Millåkersgatan 6	0	0	4 105	336	160	4 601
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 250	904	434	0	0	2 588
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14			2 479			2 479
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23		2 673	93		15	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan			15	19 185		19 200
Summa Mora			8 713	9 432	14 686	20 487	1 245	54 563

Marknadsområde Östersund	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen			9 501	220	27 815	37 536
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104			4 546	37	637	5 220
Förskinnat 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431		208			1 639
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82			1 270		1 441	2 711
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B					1 700	1 700
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	0	0	957	2 425		3 382
Byalaget 16	Östersund	Eriksbergsvägen 18 A-C	3 746		656			4 402
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46			4 126			4 126
Solögat 12	Östersund	Krondikesvägen 2	1 789		235			2 024
Strömningen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A-B	750		163			913
Strömningen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A-B	849		175			1 024
Handländen 4	Östersund	Hornsgatan 16 A-B	1 225			25		1 250
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1		423			4 565	4 988
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 53	0	0	0	0	0	0
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55		1 266	2 199		590	4 055
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20		21	3 988		6 928	10 937
Mörviken 2:91	Åre	Årevägen 78		2 125			1 047	3 172
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)		1 400				1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37		4 484			3 878	8 362
Summa Östersund			9 790	9 719	28 024	2 707	48 601	98 841

fastighetsförteckning

Marknadsområde Sundsvall	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24	0	0	4 852	0	1 042	5 894
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 028	700	100			1 828
Balder 3	Sundsvall	Norrmalmmsgatan 8-10	154			486	1 380	2 020
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	0	0	4 509	0	0	4 509
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	559	200	354		274	1 387
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20-22	103	85	3 163	613	491	4 455
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1-3	933	1 198	20	1 238		3 389
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5				14 249		14 249
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36		229		459	1 582	2 270
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44		205	2 119	68		2 392
Summa Sundsvall			2 777	2 617	15 117	17 113	4 769	42 393

Marknadsområde Luleå	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	15	107	463	6 777	198	7 560
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	0	10	3 106	0	437	3 553
Svartön 18:28	Luleå	Viktoriovägen 1, 3				2 567		2 567
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	0	0	1 383	918	840	3 141
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum			18 014			18 014
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	0	394	936	150	0	1 480
Flygfisken 6	Piteå	Sundsgatan 2		425	294			719
Stadsön 8:10	Piteå	Reläggatan 9			442			442
Stadsön 8:24	Piteå	Amperegatan 12				1 568		1 568
Stadsön 8:31	Piteå	Fläktgatan 28			700			700
Stadsön 8:33	Piteå	Fläktgatan 26 B			108	792		900
Stadsön 8:41	Piteå	Källbogatan 69		2 146				2 146
Stadsön 8:8	Piteå	Fabriksgatan 17		1 900		558		2 458
Öjebyn 33:161	Piteå	Hammarvägen 41		1 100				1 100
Anläggaren 1	Skellefteå	Servicegatan 29				2 176		2 176
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12				795		795
Mossarotträsk 1:326	Skellefteå	Idrottsgatan 11				562		562
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3			3 019	987		4 006
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17				1 455		1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15			545			545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14				920		920
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1			5 960			5 960
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12	0	0	0	3 212	747	3 959
Summa Luleå			15	6 082	34 970	23 437	2 222	66 726

Totalt Diös			34 078	83 900	231 314	111 975	97 634	558 900
		Andel av ytkategori	6,10%	15,01%	41,39%	20,03%	17,47%	

NYCKELTAL/FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MKR	2008	2007	2006	2005 ¹
Hysesintäkter	452,8	351,5	231,8	210,5
Övriga intäkter	17,1	20,4	2,9	5,4
Fastighetskostnader	-209,8	-174,1	-104,8	-89,7
Driftöverskott	260,0	197,8	129,9	126,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-4,1	-2,8	-0,3	-0,1
Central administration	-27,4	-22,7	-17,3	-8,9
Värdeförändring fastigheter, realiserad	10,6	0,3	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-234,0	35,9	167,3	96,0
Rörelseresultat	5,1	208,5	279,6	213,2
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-46,6	-	-	-
Resultat från finansiella poster	-134,1	-77,4	-37,9	-30,1
Resultat före skatt	-175,7	131,1	241,7	183,1
Aktuell skatt	-1,6	-2,0	-0,6	-
Uppskjuten skatt	39,1	9,9	-8,1	82,0
Minoritetens andel	8,3	4,7	-	-
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-129,9	143,7	233,0	265,1

¹ Då koncernen Diös skapades under april 2005 avser uppgifterna Proforma-redovisning i enlighet med Årsredovisning 2005, sidan 25.

BALANSRÄKNING, MKR	2008	2007	2006	2005
Fastigheter	3 898,8	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	13,2	23,0	3,7	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	2,8	0,7	-	-
Uppskjuten skattefordran	122,7	83,5	73,9	82,0
Kortfristiga fordringar	37,5	79,9	22,3	17,7
Likvida medel	36,7	37,5	123,8	57,3
TILLGÅNGAR	4 111,7	4 291,9	2 470,0	1 829,8
Eget kapital	1 080,6	1 369,3	1 216,0	586,7
Räntebärande skulder	2 467,8	2 706,5	1 150,0	1 180,0
Övriga skulder	563,3	216,1	104,0	63,1
SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 111,7	4 291,9	2 470,0	1 829,8
Kassaflödesanalyser, Mkr	2008	2007	2006	2005
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	51,9	156,8	107,1	-537,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30,8	-1 252,1	-405,5	-953,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21,9	1 009,0	364,9	1548,1
Årets kassaflöde	-0,8	-86,3	66,5	57,3
Likvida medel vid årets slut	36,7	37,5	123,8	57,3

Finansiella nyckeltal	2008	2007	2006	2005
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %	-10,6	11,1	25,8	45,2
Avkastning på totalt kapital, %	-0,5	6,2	13,0	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,1	6,5	13,5	12,1
Soliditet, %	26,3	31,9	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	71,0	65,6	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,2	3,0	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,9	0,9	2,0

Data per aktie	2008	2007	2006	2005
RESULTAT PER AKTIE, KR	-3,82	4,26	8,46	13,27
Eget kapital per aktie, kr	31,81	40,31	36,51	29,38
Kassaflöde per aktie, kr	2,73	2,75	2,68	8,08
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	33 968	33 771	27 548	19 968
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	33 698	33 968	33 302	19 968
Utdelning	1,40 ¹	1,40	1,10	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal, vid årets slut

Antal fastigheter	120	127	53	52
Uthyrbar yta	558 900	581 822	315 154	266 785
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	3 898,8	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Hysesvärde, Mkr	498,5	379,5	256,2	225,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	92,6	90,5	93,4
Överskottsgrad, %	57,4	56,3	56,1	60,0

¹ Styrelsens förslag

DEFINITION NYCKELTAL

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Sysselsatt kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

Aktierelaterade

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdetförändringar i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående.

Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens utgång

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

Antal utestående aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Utdelning per aktie

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

FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång. Periodens hyresintäkter justeras så att under perioden köpta fastigheter inkluderas som om de innehafts under hela perioden och under perioden sålda fastigheter exkluderas som om de inte innehafts under perioden.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Direktavkastning

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträtsavgäld och fastighetsskatt under perioden.

Driftkostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

Fastighetskategori

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

Lokalslag

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.



ADRESSER

HK Östersund Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, www.dios.se. **Borlänge** Diös Fastigheter AB, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge. **Falun** Diös Fastigheter AB, Trotsgatan 37 C, 791 72 Falun. **Gävle** Diös Fastigheter AB, N Slottsgatan 6, 803 20 Gävle. **Sundsvall** Diös Fastigheter AB, Thulegatan 16B, 851 05 Sundsvall. **Östersund** Diös Fastigheter AB, Frösö Strand/Öneslingan 5, 832 51 Frösön. **Luleå** Diös Fastigheter AB, Aurorum 2, 977 75 Luleå

Produktion: Åkesson & Curry. **Grafisk form:** Therese Sennerholt, Maria Haack. **Illustration:** Bo Lundberg. **Foton:** Tommy Andersson, Peder Majjet, Tina Stafrén. **Tryck:** AlfaPrint, Sundryberg 2009



DIÖS FASTIGHETER AB

Box 188, 831 22 Östersund Tel 0770-33 22 00 info@dios.se www.dios.se