

A man and a woman are standing in front of a large, colorful mural. The woman, on the left, is wearing a black coat, a black beanie, glasses, and black gloves. She is holding a green coffee cup. The man, on the right, is wearing a black coat and dark jeans. He is holding a brochure or magazine. They are both looking at the brochure with interest. The mural behind them features stylized figures in various colors, including yellow, red, and blue. The overall scene is set outdoors on a paved surface.

Diös

20

Sveriges mest inspirerande städer!

**"Vår marknad är
15-minutersstäder som
präglas av ett aktivt
livsstilsval och mycket
god tillgänglighet."**

Knut Rost, vd

Diös Fastigheter Årsredovisning 2020

Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. I vår position som marknadsledare i våra städer utvecklar vi fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden som leder till tillväxt för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva. Genom vår expertis inom kontor, urban service och bostäder erbjuder vi våra hyresgäster rätt lokal i rätt läge, vilket skapar förutsättningar för lägre vakansgrad och ökad lönsamhet.



25 mdr

fastighetsvärde



329 st

fastigheter



98%

fossilfri energi



162 st

medarbetare



21%

yta, miljöcertifierade fastigheter



1 455 tkvm

uthyrningsbar area

Innehåll

Inledning	3
Året som gått	4
Viktiga händelser	5
Vd-ord	6
Vår marknad: 15-minutersstaden	8
Våra städer	9
7 affärsenheter – 10 städer	10
Diös-staden	12
Makroekonomisk utblick	14
Mål & strategi	16
Vår affärsmodell	17
Så får vi våra städer att utvecklas och växa	18
Mål och måluppföljning	20
Värdeskapandemodellen	22
Vår affär	24
Erbjudandet	25
Framgångsfaktorer	26
Uthyrning & förvaltning	28
Projektutveckling	32
Transaktioner	34
Finansiering	35
Aktien	36
Aktien och ägarna	37
Hållbarhetsrapport	40
Hållbarhet för Diös	41
Vägen mot hållbara städer	42
Aktiviteter & mål	44
Intressentdialog	46
Våra fyra hållbarhetsområden	48
Ekonomisk redovisning	56
Förvaltningsberättelse	57
Risker och riskhantering	60
Bolagsstyrning	63
Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelse	71
Koncernledning	72
Finansiella rapporter	73
Noter	87
Övrig information	104
Vinstdisposition och vinstutdelning	105
Revisionsberättelse	107
Nyckeltal	111
GRI-upplysningar	116
GRI-index	122
Definitioner	124
Femårsöversikt	125

”Överskottsgraden
är vår starkaste
någonsin.”

6
VD-ord



8
**Vår marknad:
15-minutersstaden**



26
Framgångsfaktorer



40
Hållbarhetsrapport



Diös formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 56–110 och är reviderade av bolagets revisorer. Diös hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI Standards, nivå Core, har översiktligt granskats av bolagets revisorer. Vilka sidor redovisningen omfattar framgår av sidhänvisningen i GRI-index på sidorna 122–123.

Året som gått

Vi är stolta över att leverera ett ökat förvaltningsresultat. Vår handlingskraft och nära hyresgästrelation har tillsammans med vår unika marknadsposition resulterat i ett starkt resultat för året. Vi har en positiv värdeförändring driven av nya uthyrningar samt lägre avkastningskrav på bostäder och kontor.

958 mkr

förvaltningsresultat

7%

ökning av fastighetsbeståndets värde till 24,5 mdr

1%

ökning av förvaltningsresultatet

66%

överskottsgrad

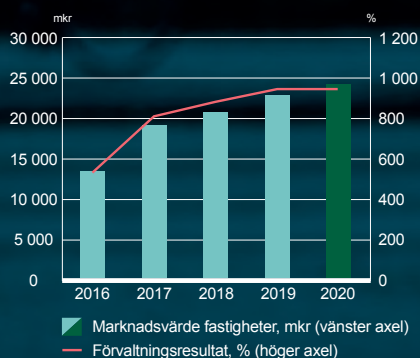
6,81 kr

resultat per aktie

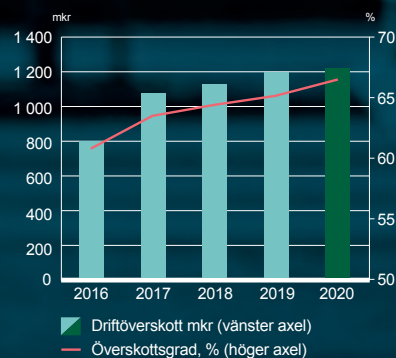
3,30 kr

föreslagen utdelning, jämnt fördelad på två utdelningstillfällen

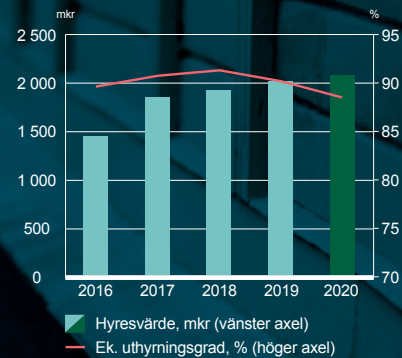
Marknadsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Hyresvärde och uthyrningsgrad



Händelser under året

Pandemins påverkan

Det har varit ett omtumlande, men ändå framgångsrikt år. Vår nära hyresgästdialog och handlingskraft har varit betydande i hanteringen av pandemin och dess effekter. Vi har prioriterat människors hälsa och säkerhet genom nya och förändrade sätt att driva verksamheten. De resultateffekter som pandemin medfört har till viss del mötts av lägre kostnader. Nettoeffekten av rabatter hänförliga till det statliga hyresstöd uppgick till 17 mkr.



Aktivt uthyrningsarbete

Årets nettouthyrning uppgick till 51 mkr. Efterfrågan på lokaler och bostäder är stark och det råder hög aktivitet i alla våra städer. Vi har tecknat flera avtal som inkluderar större investeringar och nyproduktion vilket bidrar positivt till vår egen och våra städers tillväxt. Bra exempel är etableringen av Tele2 i Sundsvall, utvecklingen av Försäkringskassans lokaler och flytten av Högskolan Dalarna, i Borlänge.



Transaktioner

Under året har vi genomfört både förvärv och avyttringar. Förvärven kompletterar vårt befintliga bestånd och avser fastigheter med främst kontor och bostäder i Skellefteå och Umeå. Fastigheterna uppfyller våra krav på hög direktavkastning, rätt läge och en mix av hyresgäster. De avyttrade fastigheterna låg alla i Sundsvall och avsåg lokaler för industri, kontor, handel och lager.



Hållbara fastigheter & grön energi

Att utveckla och effektivisera våra fastigheter ingår i den dagliga verksamheten och vi får ett kvitto på vårt arbete när våra fastigheter miljöcertifieras. Totalt är 21 procent av beståndets yta nu miljöcertifierad.

Egenproducerad energi från solceller är ett effektivt nyttjande av våra fastigheters tak. Vi har under året investerat i solcellsanläggningar på sammanlagt 1 500 kWp och våra färdiga anläggningar har under året producerat 632 MWh.

Våra miljöcertifierade fastigheter och gröna investeringar finansieras inom vårt gröna finansieringsramverk eller genom gröna banklån.



Projekt & affärsutveckling

För att möta en ökad efterfrågan på moderna och tillgängliga lokaler, och därmed bidra till ökad tillväxt, jobbar vi aktivt med att skapa nya uthyrningsbara ytor. Några exempel på större projekt som påbörjats under året är en utveckling och tillbyggnad av kontor för Trafikverket i Borlänge på totalt 31 000 kvm och ett nytt modernt kontor till Polismyndigheten i Umeå på 10 000 kvm. Vi har också färdigställt nybyggnation av 85 lägenheter i kvarteret Söderbo i Östersund och konverterat kontor till 40 lägenheter mitt i centrala Sundsvall.

15-minutersstäder för aktivt livsval och god tillgänglighet

Det har varit ett tufft år, men också ett av de mest framgångsrika för oss som bolag. Vi levererar ett ökat resultat, en positiv nettouthyrning och den högsta överskottsgraden någonsin. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,30 kronor per aktie.

Pandemin lämnar ingen oberörd och vi är alla påverkade både privat och i arbetslivet. Vi blickar ödmjukt framåt och fortsätter att ta ansvar för minskad smittspridning i nära samarbete med våra hyresgäster. Vi finns på en marknad med stark tillväxt som bäst beskrivs som 15-minutersstäder. Städerna präglas av ett aktivt livsstilsval och god tillgänglighet och vi ser en ökad efterfrågan på moderna kontor och centrala bostäder med närliggande urban service. Jag är stolt över att leverera ett förvaltningsresultat om 958 mkr. Vår handlingskraft och våra nära hyresgästelationer har, tillsammans med vår unika marknadsposition, resulterat i en stark nettouthyrning om 51 mkr för året samt en positiv realiserad värdeförändring om 198 mkr. Vi har lyckats möta de lägre intäkter som hyresrabatterna medfört med lägre fastighetskostnader.

Den attraktiva 15-minutersstaden

2020 var året då vi och världen ställde om och utvecklade nya digitala sätt att arbeta, leva och umgås. Vi har förändrat vårt beteende i grunden men vi ser att kontoren kommer att få en förstärkt roll som varumärkes- och kulturbärande mötesplatser. Vi har konsekvent investerat i centralt belägna fastigheter där all urban service – som skola, universitet, kommunikationer, jobb, butiker och idrottsanläggningar – finns inom 15 minuter från hemmet. Jag är övertygad om att våra 15-minutersstäder, där trängseln är mindre och pendlingen enklare, blir ett ännu mer attraktivt alternativ till storstäderna, särskilt när vi kan sköta delar av våra jobb på distans.

Modigt ledarskap

Ledarskap ligger mig varmt om hjärtat och jag vill att alla medarbetare ska känna ett tydligt eget ansvar för att driva bolaget mot våra gemensamma mål. Vi pratar ofta om det modiga

ledarskapet, där ledare på alla nivåer ska våga fatta beslut som bidrar till bättre affärer. Med decentraliserat beslutsfattande kommer vi närmare våra hyresgäster. Vårt varumärke skapas av alla oss som jobbar i bolaget.

Solel och gröna hyresavtal

Vårt dagliga hållbarhetsarbete med att ställa om till långsiktigt hållbar förvaltning visar sig bland annat i 4 procent lägre energiförbrukning och minskade CO₂-utsläpp med 11 procent för året. Våra möjligheter att bekämpa klimatförändringarna ligger främst inom energieffektiva fastigheter, återvinning och uppvärmning. Vi har satt som mål att samtliga större hyresavtal ska vara så kallade gröna hyresavtal, samt att vi ska bygga ut vår egen energiproduktion genom fler solcellsinstallationer. På längre sikt ska vi vara klimatneutrala vilket innebär att alla våra aktiviteter måste leda mot målet.

Proaktiv förvaltning driver affären

Ett kvitto på att vi är rätt positionerade med 15-minutersstaden är att vi under året har tecknat påfallande många nya kontorshyresavtal, där avtalet med Tele2 i Sundvall är en verklig symbolaffär. Med Tele2:s flytt till In:Gallerians andra våning konverterar vi 3 800 kvm mindre attraktiva butiksytor till mycket attraktiva kontor samtidigt som vi ökar flödet av människor i In:Gallerian och dess omgivningar. Precis så ska vi jobba med vårt bestånd!

Vår nyligen genomförda undersökning bland våra kontorshyresgäster stödjer vårt erbjudande och positiva framtidsanda för kontorssegmentet. Undersökningen visar att fysiska möten och social interaktion är det som ligger högst på agendan för utveckling, som får oss att må bra och bli mer kreativa.

Projektutveckling bygger långsiktiga värden

De senaste åren har vi växlat upp vår projektverksamhet för att utveckla vårt bestånd, höja kvaliteten och möjliggöra nya affärer. Stora projekt omfattar nybyggnadsprojekt som exempelvis bostäder i Östersund och polishuset i Umeå, men även konverteringar samt om- och tillbyggnader. De nya kontor som vi bygger kännetecknas av att de är högkvalitativa,

funktionsbaserade ytor i centrumnära lägen. Vid slutet av 2023 kommer projektutvecklingen att ha överlämnat en total uthyrningsbar yta om ca 100 000 kvm motsvarande ett driftnetto-tillskott på cirka 130 mkr till vår förvaltning. Det innebär att vår intäktsbas under de kommande åren kommer att ta ett rejält kliv framåt. Därtill räknar vi med att under kommande 5-årsperiod utöka vår bank av byggrätter.

Tillväxt genom transaktioner

Vårt tredje intäktsben är transaktioner där vi under andra halvan av 2020 genomförde fler affärer som kort- och långsiktigt stärker vår affär. Förvärvet av Flottarbyn i Umeå under fjärde kvartalet är ett typexempel på fastigheter som uppfyller våra höga krav gällande direktavkastning, läge och mix av hyresgäster. Därtill finns potential för värdeskapande genom synergieffekter, högre hyresnivåer och nyttjande av byggrätter.

Attraktiv finansiering och goda framtidsutsikter

Tillgången till kapital och attraktiva finansieringsvillkor är centralt för fortsatt tillväxt. Vi arbetar aktivt med vår finansiella risk och har under året förlängt vår räntebindning via ränteswappar till mycket bra villkor. Snitträntan på vår låneportfölj vid årsskiftet fortsätter vara bland de lägsta i branschen. Vi har fortsatt höga tillväxtambitioner och ser stora möjligheter till fortsatt värdeskapande genom förvärv, konverteringar av befintliga lokaler, nyttjande av byggrätter, högre hyresnivåer, minskade vakanser, färdigställande av större projekt och lägre kostnader.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till våra hyresgäster, medarbetare, affärspartners och aktieägare. Nu siktar vi med full kraft framåt och fortsätter utveckla vår affär. Jag har en optimistisk framtidsstro, då våra kompetenta medarbetare och en tydlig målsättning bidrar till att fortsätta vårt långsiktiga värdeskapande.



Knut Rost, vd

Tre skäl att investera i Diös



Unik position

Vi är marknadsledande fastighetsägare i våra städer. Vår position ger oss en unik möjlighet att påverka stadens utveckling. Tillsammans med kommunen och andra aktörer driver vi tillväxt som ökar uthyrningsgraden, ger högre hyresintäkter och ökar värdet på våra fastigheter.



Starka stabila kassaflöden

Vårt väldiversifierade bestånd, med en bra mix av hyresgäster, ger stabila intäktsströmmar. 31 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder. Det ger trygga och stabila intäkter med en sammanlagd direktavkastning på cirka 6 procent.



Värdeskapande projektportfölj

Vi utvecklar nya och befintliga lokaler samt bostäder. Därigenom skapar vi högre fastighetsvärden och stigande kassaflöden och ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 150 000 kvm i tidiga skeden.

”Vi ser en ökande efterfrågan på centralt belägna kontor med närhet till urban service.”

Vår marknad: 15-minutersstaden



Städer som präglas av ett aktivt livsstilsval och god tillgänglighet

Vi är marknadsledande i våra 10 städer som bäst beskrivs som 15-minutersstäder. Det betyder att du kan gå, cykla eller ta bilen till jobbet på 15 minuter och dessutom handla mat, gå på café eller restaurang, ta barnen till skolan, njuta av naturen och göra annat i din vardag inom samma tidsram. Vi ser att företag, statliga och privata, samt privatpersoner gör aktiva livsstilsval och lockas av städernas goda tillgänglighet.

Vi har höga tillväxtambitioner och har valt att investera i städer som har en tydlig inriktning på utveckling, befolkningstillväxt, universitet eller högskola, ett drivet och väl etablerat näringsliv, engagerade kommunledningar och en utbyggd infrastruktur.

Våra städer har ETT centrum och erbjuder all önskvärd urban service inom 15 minuters räckhåll. Centrum består av ett mixat lokalutbud med inslag av boende och besökare vilket ger liv och rörelse dygnet om som skapar trygghet.

En engagerad och driven kommunledning som har tillväxtambitioner är centralt för oss som fastighetsägare. Alla investeringar som stärker stadens attraktivitet och tillväxt gynnar fastigheter i stadens centrum och ger positiva spridningseffekter från enskilda utvecklingsprojekt till övriga delar i vårt bestånd.

Närvaron av universitet eller högskola är centralt för stadens dynamik och attraktionskraft. Staden berikas med ungdom och framtidstro och många företag etablerar sig för att de ser en möjlighet att attrahera utbildad arbetskraft. Det startas även företag i och runt högskolorna, vilket skapar grogrund för entreprenörskap, företagande och inflyttning av unga familjer.

Om ökad tillväxt, kompetens och högre utbildning skapar puls och framtidstro i våra städer, bidrar företags- och myndighets-etableringar till stabilitet och ökat utbud av kvalificerade arbetstillfällen.

Tillgänglighet skapas genom goda infrastrukturella förutsättningar och samarbeten. Våra städer präglas av goda kommunikationslösningar både för lokalt som regionalt resande. Närhet till flygplats, resecentrum som ett nav för buss- och tågtrafik och europavägar finns i alla våra städer samtidigt som naturen med rent vatten, skärgård och fjällnära miljöer är lättillgängligt.

Vi jobbar aktivt för att skapa attraktiva upplevelse- och mötesplatser och ett mixat utbud. 2020 var året då vi och världen ställde om och utvecklade nya digitala sätt att arbeta, leva och umgås. Digitaliseringen har också förändrat handelns lokalbehov. Idag efterfrågas mindre men verkligt strategiskt belägna ytor. Handel i bästa läge kommer att vara ett viktigt inslag i våra städer och en lönsam affär, men att konvertera mindre attraktiva butikslägen till kontor kommer ge högst värde över tid. Hyresnivåerna i våra

Diösstaden

- ✓ Stad i Sverige som växer
- ✓ 60 000–150 000 invånare
- ✓ Ett centrum och 15 minuter till allt
- ✓ Universitet eller högskola
- ✓ Myndighetsetableringar
- ✓ Goda kommunikationer
- ✓ Starka entreprenörer och företag
- ✓ En engagerad och driven kommunledning
- ✓ En handels- och upplevelsestad

städer medger denna transformation vilket gynnar våra städer. Butikslokaler i B- och C-lägen konverteras till A-lägen för kontor och kontor i B- och C-lägen konverteras till centrala bostäder.

Genom en ökande befolkning är efterfrågan på bostäder med närhet till urban service hög. Vi ser långsiktig befolkningstillväxt i alla våra städer och behovet att öka antalet bostäder i centrumnära lägen växer.

	Befolkning			Bestånd					
	Invånare 2020	Tillväxt 2020, %	Arbetslöshet, %	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Överskottsgrad, %	Driftöverskott, mkr	Marknadsvärde, mkr
Falun	59 530	0,2	5,9	16	108 230	88	65	94	1 668
Borlänge	52 390	-0,4	9,2	15	104 256	92	66	74	1 279
Mora	20 500	0,1	5,7	13	40 868	95	61	28	494
Gävle	102 900	0,5	10,7	34	160 604	88	66	133	2 617
Sundsvall	99 440	0,0	8,5	45	202 945	86	66	192	4 165
Åre	12 050	2,8	8,2	6	29 764	95	58	28	516
Östersund	63 990	0,3	6,9	83	257 830	89	64	187	3 572
Umeå	130 220	1,0	6,4	36	177 859	89	64	160	4 049
Skellefteå	72 840	0,4	6,0	19	116 016	94	67	92	1 686
Luleå	78 550	0,6	7,2	28	205 440	95	68	223	4 271

Källa: SCB och Arbetsförmedling.

7 affärsenheter 10 städer

Diös finns i tio städer genom sju affärsenheter, där Falun, Borlänge och Mora utgör enheten Dalarna. Varje stad har sina unika egenskaper efter vilka vi anpassar vår verksamhet i strävan att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Östersund/Åre

Viktiga händelser 2020

Bostadskvarteret Söderbo i Östersund, 85 nyproducerade lägenheter, står klart för inflyttning.

Pågående projekt

Utveckling av Diös nya huvudkontor.

Prioriteringar 2021

Utveckling av Östersunds nya stadsdel Söder.



Dalarna

Viktiga händelser 2020

Avtal med Högskolan Dalarna i Borlänge: flytta campus till centrum.

Pågående projekt

Större ombyggnation och nyutveckling av Trafikverkets huvudkontor i Borlänge omfattande 31 000 kvm.

Prioriteringar 2021

Konvertering av handelsytor till kontor och vård i Bergströms galleria i Falun.



Gävle

Viktiga händelser 2020

Utökade lokaler till Co-workingaktören Do-space.

Pågående projekt

Ombyggnation av bostäder och lokaler i Wasahuset i centrum.

Prioriteringar 2021

Fortsätta utveckla kontorsfastigheten Å-huset.



Luleå

Viktiga händelser 2020

Avtal om nyproduktion till Pensionsmyndigheten tecknas.

Pågående projekt

Större renovering och miljöcertifiering av Trafikverkets kontor i centrala Luleå.

Prioriteringar 2021

Driva planprocessen för kv Biet och kv Tjädern med byggrätter om totalt 27 300 kvm.



Skellefteå

Viktiga händelser 2020

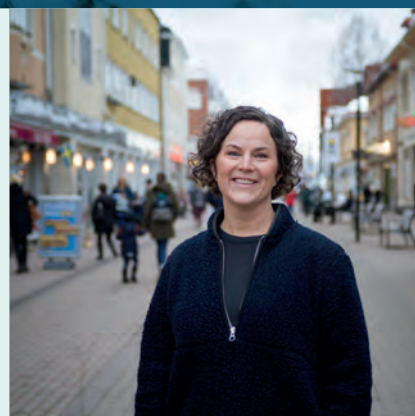
Förvärv av två centrala bostads- och kontorsfastigheter.

Pågående projekt

Utveckling och renovering av kontorslokaler i centrum.

Prioriteringar 2021

Möta den stigande efterfrågan på kontor genom utveckling av befintliga centrala fastigheter.



Umeå

Viktiga händelser 2020

Förvärv av två kommersiella fastigheter, Flottarbyn.

Pågående projekt

Nyproduktion av hotell och av polismyndighetens regionhuvudkontor.

Prioriteringar 2021

Driva planprocessen för kv Vale för 10 000 kvm nya bostadsbyggrätter till laga kraft.



Sundsvall

Viktiga händelser 2020

Avtal tecknas med Tele2 om 3 800 kvm kontor i tidigare butiksytor i IN:gallerian.

Pågående projekt

Nyproduktion av hotell i centrala delen av staden.

Prioriteringar 2021

Konvertera mindre attraktiva kontor till bostäder.



Läs mer om våra städer på vår hemsida: investors.dios.se/Sweden/om-dios/var-marknad

Diösstaden – rätt positionerad för kommande decennier

Ökande befolkning och fortsatt urbanisering sätter tillsammans med klimatförändringens utmaningar och förändringarna inom globalisering våra städer i en väldigt bra position för fortsatt tillväxt.

Befolkningstillväxt och urbanisering

Världens och Sveriges befolkning ökar i snabb takt och enligt SCB:s befolkningsprognos kommer Sveriges befolkning att öka med mellan 70 000–80 000 personer per år de kommande åren. Urbaniseringen fortsätter att öka. Flyttlassen går från storstäderna till pendlingskommuner, samt till städer med mellan 10 000–100 000 invånare. Mellan-stora städer som erbjuder bostäder och utbildningsmöjligheter gynnas. Befolkningstillväxten fortsätter i Sverige och om åtta år förväntas vi passera 11 miljoner invånare, en ökning med nära 600 000 nya invånare.

Globalisering

Globaliseringens starkaste drivkraft är teknisk utveckling och innovation som skapar handel och utbyte av produkter och tjänster. Sverige är ett exportberoende land och vårt välstånd bygger på starka globala företag som levererar förädlade råvaror, högteknologi samt global service. Sverige gynnas således av fortsatt globalisering och är helt beroende av global handel för att klara sin försörjning då en stor del av de svenska bolagens produktion sker över hela världen. Globaliseringen har kommit att ifrågasättas under 2020 beroende på ökade geopolitiska spänningar, negativa klimateffekter och Covid-19 pandemins exponering av stora svagheter i försörjningskedjan vilket gör att fler industriföretag överväger att återföra delar av produktionen till Sverige.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna fortsätter, allt större åtgärder krävs och alla företag förväntas arbeta för långsiktigt hållbara fastigheter. Vår största klimatbelastning och utmaning ligger inom byggprocessen och inom energianvändning



i våra fastigheter. Vi har initierat ett arbete för att kartlägga och analysera byggprocessens påverkan och med denna komplettera energistatistiken och skapa möjligheter för åtgärdsplaner framåt. Vår bedömning är att det befintliga fastighetsbeståndet är förhållandevis väl positionerat mot klimatförändringarna men lokala riskbedömningar planeras för att ytterligare kunna utveckla ett motståndskraftigt fastighetsbestånd. Tillgången till förnyelsebar energi är god i våra regioner. Städer med boende, arbete och utbildning inom 15 minuter ökar möjligheterna för hållbara resealternativ.

Teknisk utveckling och digitalisering

Den tekniska utvecklingen och digitaliseringen skapar nya möjligheter. Ny teknik inom fastighetsförvaltning och byggande möjliggör sänkta kostnader bland annat i form av minskat svinn i byggprocessen, lägre bygg- och förvaltningskostnader samt lägre energiförbrukning per kvadratmeter. Bland annat har vi genom ett antal solcellsinstallationer minskat våra CO₂-utsläpp och bidragit med förnyelsebar energi.

Just nu ser vi att ökande e-handel leder till ett ökat behov av lokaler som lämpar sig för att erbjuda utlämningsställen, logistikcenter och lager i bästa centrumlägen.

Med pandemin har hemmet blivit arbetsplats för många. De positiva effekterna av hemarbete är främst i form av tidsvinster, förenklat livspussel, minskade resor och miljöbelastning. Men det finns också uppenbara nackdelar med hemarbete där vi under 2020 märkt av den stress som skapas när gränsen mellan arbete och fritid suddas ut och hur bristen på vardaglig social interaktion mellan kollegor dränerar kreativitet och utveckling.

I vår nyligen genomförda kontorsundersökning bland våra hyresgäster, ser vi att fysiska möten och social interaktion är det som ligger högst på agendan för utveckling och som får oss att må bra och bli mer kreativa. Vi är helt övertygade om att behovet av kontor kvarstår men att dess roll tydliggörs från att tidigare varit främst en arbetsyta till att bli inspirerande mötesplatser för social interaktion, kreativitet och arbete.



Utvecklingstrender

Trend 1: Polarisering

Vi märker av en ökad efterfrågan på kontor i stadens absoluta centrum, det så kallade Central Business District (CBD). Det gamla mantrat med fokus på "Läge, läge, läge" har nyanserats. Idag talar vi hellre om vikten av att matcha rätt läge och lokal till hyresgästens verksamhet och deras behov av urban service och infrastruktur. I branschen säger vi att polarisering i marknaden ökar.

Trend 2: Förtätning

Det finns en ökad efterfrågan på centrumnära lägen som driver på utveckling och förtätning i staden där outnyttjade ytor kan få liv. Vår projektverksamhet identifierar löpande ytor som kan utvecklas till byggrätter och nya byggnader. Dessa ytor består exempelvis av mark, platta tak, parkeringar och innergårdar.

Trend 3: Attraktiva kontor för kreativa möten

Ökat distansarbete är en trend som accelererat under pandemin och som med säkerhet har förändrat vårt sätt att arbeta, kontorens roll och kontorsmarknaden. Kontoren kommer fortsatt att få en ökad funktion som kulturbärande mötesplats för kreativt arbete. Framväxten av co-working i våra städer möjliggör individuellt distansarbete i kreativ miljö utanför hemmet.

Kontorets fortsatt viktiga roll som mötesplats

En färsk undersökning bland våra kontorshyresgäster visar att kontorets roll som mötesplats och arena för kreativt och socialt utbyte har förstärkts i samband med pandemin. Resultatet pekar på att moderna och flexibla kontor fortsatt kommer vara viktiga nav för företagens kultur och utveckling, samt att möjligheten att kombinera arbete från kontoret och hemmet kommer värdesättas av många även efter pandemin.

89%

av hyresgästerna svarar att socialt samspel och fysisk interaktion med kollegor är viktigt eller mycket viktigt för organisationens välmående och utveckling.

73%

av hyresgästerna svarar att sociala ytor för spontana och planerade möten är en viktig förutsättning för att kunna göra ett bra jobb.

83%

av hyresgästerna menar att den sociala samvaron med kollegor är den främsta anledningen att vilja jobba från kontoret.

Samarbeten & konkurrens

Som stor aktör och drivande i våra staders utveckling och tillväxt är det viktigt att vara ödmjuk, lyhörd och tillgänglig. Samarbete med andra fastighetsbolag, kommunen och näringsliv är avgörande för att driva planprocesser, förutsättningar för nya etableringar och ytterligare tillväxt.

Vi möter andra fastighetsbolag på transaktionssidan och i konkurrensen om hyresgäster.

När det gäller förvärv av fastigheter och byggrätter i attraktiva citylägen har konkurrensen ökat och det finns idag fler aktörer som intresserar sig för våra marknader. Ökat intresse innebär högre priser på fastigheter och byggrätter, vilket ökar värdet på hela vårt innehav. De fastighetsbolag vi möter är de flesta stora fastighetsbolagen i Sverige, till exempel SBB, Kungsliden, Nyfosa, Castellum,

NP3 och Balder. Vi möter också starka lokala aktörer som Baltic, Galären m.fl. samt andra intressenter i form av pensionskapital som söker alternativa investeringar i fast egendom.

Vi har en fördel av att vara lokalt förankrade genom vårt personliga engagemang för staden. Nära samarbeten, kunskap och relationer är viktiga faktorer för fler affärer och nöjda hyresgäster.

Makroekonomisk utblick – fortsatt befolkningstillväxt

Sverige

Sveriges befolkning fortsatte öka under 2020. Reporäntan har varit 0 under året och inflationen fortsätter vara låg. Svensk tillväxt har visat sig motståndskraftig relativt andra europeiska länder och väntas ta fart andra halvåret 2021.

Befolkningen ökade med cirka 52 700 personer under 2020 och närmade sig 10,5 miljoner. Covid-19 pandemin fick den svenska tillväxten att falla och Sveriges BNP minskade med 2,8 procent 2020. Sysselsättningen minskade med en procentenhet och antalet arbetslösa uppgick till 8,5 procent av arbetskraften. Förestående massvaccinering under första halvåret 2021 innebär att Konjunkturinstitutet (KI 17 dec 2020) räknar med att återhämtningen tar fart igen från andra kvartalet och att BNP växer med 3,2 procent under 2021 och med 3,5 procent under 2022.

KI spår att lågkonjunkturen fortsätter under 2021 och räknar med fortsatt hög arbetslöshet under 2021. Många arbetsgivare och jobb har försvunnit i servicesektorn som en följd av pandemin. En stor del av jobben förväntas komma tillbaka.

Finansiellt sparande, reporänta och inflation

Kommunernas negativa finansiella sparande håller tillbaka sysselsättningen i den offentliga sektorn som ökade marginellt under året. Riksbanken har behållit reporäntan på 0 procent för hela 2020 och signalerar att den förblir på denna nivå till 2024 för att därefter höjas.

Inflationen bedöms av Riksbanken att i snitt ligga strax under 2 procent under kommande två år medan KI har en mer försiktig syn på inflationsutvecklingen. Fortsatt låg löneökningstakt, lägre importpriser och lägre elpriser medför att inflationen beräknas ligga på 1,6 procent mätt som KPIF för 2021 enligt KI.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i Sverige under 2020 summerade enligt Pangea till 188 mdr. Intresset från utländskt kapital har varit tilltagande och svarat för cirka 27 procent av transaktionsvolymen.

Värdet på kommersiella fastigheter har generellt fortsatt öka under året, dock i en långsammare takt än tidigare. Låga räntor, minskade vakanser och stigande hyresnivåer har fortsatt att bidra till ökande fastighetsvärden. Den ekonomiska tillväxten i Sverige generellt och i våra städer har viss påverkan på efterfrågan på kontor och butiker. Uppgången på priser för småhus och lägenheter har varit väldigt hög och uppgången har varit relativt jämn över hela landet. Nyproduktion och generationsskiftet realiserar bostadsvärden när nya bostadsägare köper till marknadspris. Detta medför i sin tur att skuldsättningen generellt ökar snabbare än priset på bostäder vilket gör svenska hushåll mer känsliga för regleringar och ränteförändringar som påverkar den disponibla inkomsten.



Vårt koncept PopUpMarket, InGallerian, Sundsvall.



1 miljon

tillgängliga förvärvsarbetare i arbetsmarknadsregioner runt våra städer

Diös städer

Befolkningen i våra städer har ökat med nästan 3 000 personer under året. Det motsvarar en ökning om 0,43 procent vilket är ungefär i linje med Sverige som helhet. Starkast har utvecklingen varit i Åre, Umeå och Gävle.

Effekterna av pandemin har påverkat arbetslösheten i våra regioner i mindre utsträckning än storstadsregionerna. Basindustrin har störst påverkan på konjunkturläget i norra Sverige och där väntas en stabil utveckling. Utvecklingen inom IT-branschen är fortsatt stark med förväntningar om fortsatt god tillväxt. Efterfrågan på arbetskraft ger förutsättningar för fortsatt hög teknisk utbildningstakt och en möjlighet för universitet och högskolor i våra städer.

Hög totalavkastning och lågvolatila fastighetsvärden kännetecknar fastighetsmarknaden i våra städer. Volatiliteten i totalavkastningen

på fastigheter är drygt 5 procent lägre under perioden 1996–2020 jämfört med Stockholm. Den främsta förklaringen till den lägre volatiliteten är högre direktavkastning i fastigheterna.

Transaktionsmarknad

Under året genomfördes transaktioner på vår marknad till en volym om 14 mdr. Sett till kommun var transaktionsvolymen störst i Skellefteå medan bostäder var det segment med högst omsättning. Diagrammen nedan visar en fullständig fördelning. Intresset för fastighetsinvesteringar i Sverige har varit väldigt starkt under framförallt hösten.

Hyresmarknad

Kontorsmarknaden har, givet omständigheterna, fortsatt att visa styrka och vi har tecknat flera nya attraktiva avtal. Att läget blir en allt viktigare del av hyresgästens varumärke är tydligt vilket driver på hyresnivåerna i centrala lägen. Utvecklingen för kontorshyror har varit starkast i Skellefteå och Umeå med topphyresnivåer över 2 600 kr per kvm. Andelen offentligt finansierade hyresgäster

som efterfrågar centrala lägen med hög standard ökar vilket vittnar om betydelsen av rätt läge och kvalitet även för kontorshyresgäster inom stat, kommun och landsting.

Handel

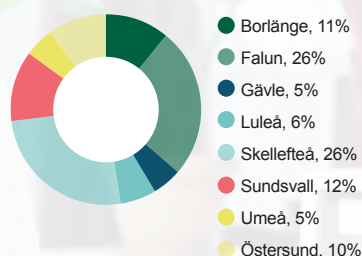
Hyresutvecklingen inom centrumhandel och galleriabutiker i bra lägen har varit stabil under året. Vakanserna är relativt oförändrade men det sker en tydligare differentiering mellan attraktiva och mindre attraktiva lägen där. Hyresnivåerna ökar för de mest attraktiva butikslägena medan mindre attraktiva lägen ser stabila till något minskade hyresnivåer. Förändrade konsumtionsbeteenden samt ytterligare tillväxt från e-handeln medför ökad osäkerhet kring framförallt galleriornas avkastning, varför riskpremien i värderingen ökat något under året. För att öka attraktiviteten inom centrumhandeln skapar vi förändringar inom butikskoncept och erbjudanden, framförallt hos de större etablerade kedjorna. Nya uppdaterade koncept och lösningar har börjat synas hos dessa aktörer i de större städerna.

PROGNOS BEFOLKNINGSTILLVÄXT 2027

	Tillväxt	Nuläge
Falun	4%	59 530
Borlänge	6%	52 390
Mora	6%	20 500
Gävle	7%	102 900
Sundsvall	4%	99 440
Åre	14%	12 050
Östersund	8%	63 990
Umeå	11%	130 220
Skellefteå	8%	72 840
Luleå	7%	78 550

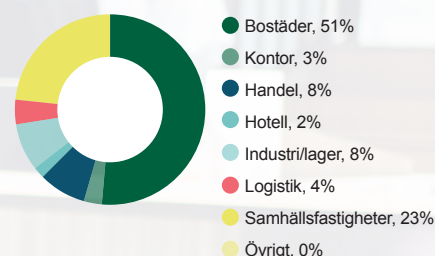
Källa: SCB och kommunernas webbsidor

TRANSAKTIONSVÄRDE PER KOMMUN



Källa: Pangea Research

TRANSAKTIONSVÄRDE PER SEGMENT



Källa: Pangea Research



Mål & strategi

Vår affärsmodell

I vår position som marknadsledare i våra städer utvecklar vi våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden som leder till tillväxt för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva. Genom vår kunskap inom kontor, urban service och bostäder erbjuder vi våra hyresgäster rätt lokal i rätt läge vilket skapar förutsättningar för lägre vakansgrad och ökad lönsamhet.

Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



Mission

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



Affärsidé

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



Värdegrund

Enkla. Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Nära. Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

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



Hyresgästlöfte

Allt är möjligt! Vi vill att det ska gå bra för våra hyresgäster och allt är möjligt! Hyresgästerna är vårt primära fokus – går det bra för dem går det bra för oss.

Strategi

Stadsutveckling

Med långsiktig tillväxt och affären i fokus, äger vi och utvecklar våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden. Vi erbjuder och är experter på kontor, lokaler för urban service och bostäder. Vi skapar därigenom bättre förutsättningar för våra hyresgäster att växa och levererar en attraktiv avkastning för våra aktieägare. Det är det vi menar med stadsutveckling.

Så får vi städer att utvecklas och växa

En stad är en plats för möten, handel, upplevelse och affärer. Våra städers långsiktiga framgång är beroende av befolkningstillväxt som är källan till stadens ekonomiska utveckling. När befolkningen ökar uppstår behov av nya bostäder, arbetsplatser och urban service.

Vår strategi är att driva på denna tillväxt och att skapa en positiv utvecklingsspiral. Utifrån

vår marknadsledande position har vi stora möjligheter att förverkliga vår vision om att skapa Sveriges mest inspirerande städer. Vi har kunskapen om vad som får mötesplatser, bostäder och kontor att bli attraktiva. Vi är också övertygade om att attraktiva platser där människor vill vara, bo och arbeta bidrar till ett långsiktigt värdeskapande för stadens intressenter och våra aktieägare.

Vi kan inte driva stadsutveckling på egen hand utan det sker i samarbete med fastighetsägare, näringsliv, hyresgäster och

kommuner. Med en gemensam agenda och långsiktiga mål blir processen smidigare och resultaten bättre.

Att nyttja redan befintlig infrastruktur och urban service genom förtätning är fördelaktigt. Vi arbetar kontinuerligt med att förnya och utveckla beståndet. Successivt för vi in ny teknik och byggmaterial som gör fastigheterna mer hållbara och energieffektiva. Med engagemang, kunskap och nyfikenhet omvandlar insikter till faktisk handling som driver utvecklingen.



Stadsutvecklingens byggstenar

Stadens tillväxt

En attraktiv stad växer. Kraven och behoven förändras i en allt snabbare takt och vi utvecklar löpande stadens utbud och innehåll för att vara relevanta. "Rätt" läge på företagets kontor har allt större betydelse för varumärket och företagets möjlighet att attrahera rätt kompetens. Mikrolägen och kluster växer fram där företag, boenden och besökare samarbetar för att dra nytta av varandras egenskaper. När densiteten ökar så ökar även flödet av människor.

Stadens "nya" roll

Stadens betydelse har förändrats från att tidigare vara en handelsplats till att vara en mötesplats för människor. Vi tar till oss av de digitala fördelarna medan det offentliga vardagsrummet blir ännu viktigare för att dela med oss av våra digitala liv och upplevelser. Vi handlar i butik med telefonen i hand för att kolla utbud i andra butiker eller tar en selfie i ett provrum. De sociala och digifysiska mötesplatserna tar också en allt större plats i våra städer och handelsytor kompletteras med fler restauranger och kaféer som utrustas med en digital infrastruktur för digitala möten, distansarbete och näthandel.

Hållbara städer

Det finns inga alternativ än att arbeta för långsiktigt hållbara städer. Att minska miljöpåverkan från fastigheter, hyresgäster och besökare, både direkt och indirekt, är del av vår dagliga verksamhet. Genom att erbjuda människor centralt boende med närhet till arbete, skola, urban service och goda kommunikationer kan vi fastighetsägare minska bilanvändningen till förmån för fotgängare, cykel och kommunala transporter.

Hållbara städer handlar även om att skapa trygga städer för människor och företag. Där är flödet av människor viktigt för en långsiktigt hållbar utveckling.

Konvertering av ytor IN:Gallerian

Diös omvandling av IN:Gallerian i Sundsvall är ett utmärkt exempel på hur ett B-läge för butik på andra och tredje våningen omvandlas till ett A-läge för Tele2:s 3 800 kvm stora kundservicecenter. Den nya kontorsmiljön rymmer 300 arbetsplatser och etableringen bidrar till Tele2:s attraktivitet som arbetsgivare. För staden innebär omvandlingen ökade flöden av människor i stadskärnan, vilket gynnar butiker, caféer och restauranger och annat kulturutbud.



Efterfrågan på delade kontor Å-huset

En tydlig trend inom kontorsefterfrågan är att mindre företag och frilansare gärna vill sitta tillsammans med andra och samnyttja service. Vi etablerade företaget DoSpace i Å-huset i centrala Gävle under 2019 och redan under sommaren 2020 så önskade man expandera verksamheten. Coworking-konceptet har bidragit till att en våg av starka entreprenörer och företag verkligen fått fäste i Gävle något som bidrar till innovation, tillväxt och flöden av människor i staden. Denna trend kommer förstärkas och därmed också efterfrågan.

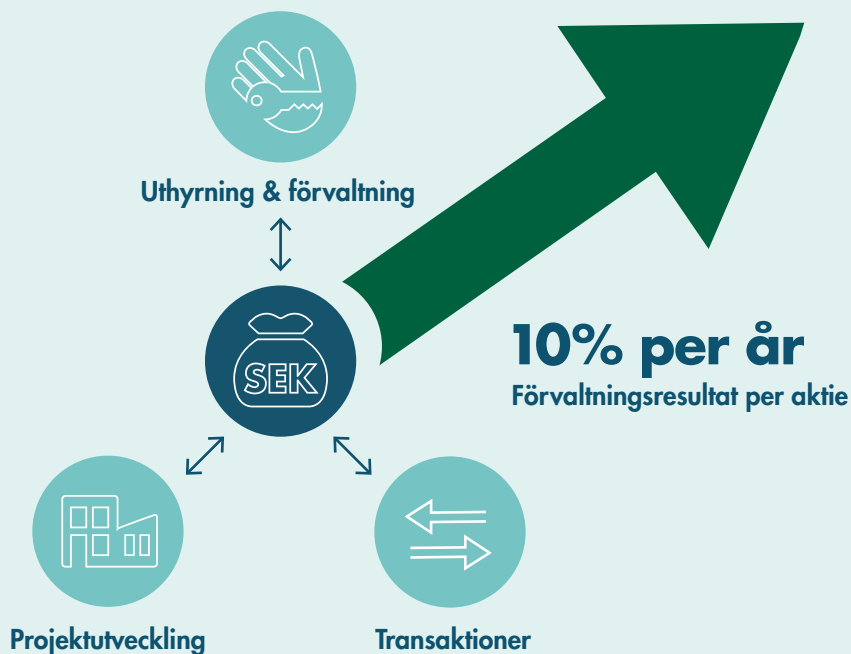
Fler centrala bostäder Söderbo

Under fjärde kvartalet 2020 färdigställde vi det nya kvarteret Söderbo i centrala Östersund. 85 moderna bostäder med absolut närhet till både natur och stadsliv och dessutom med en unik sjö- och fjällutsikt. All tänkbar urban service finns inom 10 minuter från bostaden, resecentrum finns runt hörnet och grönområden, motionsspår och friluftsmöjligheter bara ett stenkast bort. Fastigheten är Svanenmärkt vilket innebär en sund inomhusmiljö med låg miljöpåverkan. De boende erbjuds bilpool och Huskura. Det sistnämnda är en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relation.



Tillväxtnål: 10% per år

Förvaltningsresultat per aktie ska växa med 10 procent i genomsnitt per år över en treårsperiod. Tillväxtnålet är viktigt för att utveckla vår verksamhet och att vi därigenom säkerställer en långsiktigt hållbar affärsmodell och god avkastning till våra ägare. Målet ska nås genom ökade intäkter och god kostnadskontroll. Diös har tre intäktsgenererande verksamheter: Uthyrning & Förvaltning, Nyproduktion & Projekt, samt Transaktioner.



Så ska vi nå målet

Uthyrning & förvaltning

Framgång skapas genom kompetenta och handlingskraftiga lokala team som lever nära sina hyresgäster och marknaden. Långsiktiga affärer med nöjda hyresgäster, låga vakansgrader samt en effektiv förvaltning är deras viktigaste uppgifter.

En viktig förutsättning för att lyckas är goda hyresgästrelationer och att tidigt upprätta en dialog. Omförhandlingar öppnar ett fönster för nya affärer. Genom att i god tid identifiera möjligheter kan vi erbjuda utveckling och en mer kundanpassad produkt. Attraktiva och drifteffektiva lokaler, där nöjda hyresgäster utvecklar sin affär och stannar länge är både mer hållbara och lönsamma.

Förväntat bidrag till tillväxtnålet

2–3% per år

Projektutveckling

Nyproduktion av fastigheter och projekt sätter en ny standard för kvalitet och hyresnivåer i våra städer och är en viktig del i vårt hyresgästerbjudande. Förtätning på hårdgjorda ytor är mer hållbart då befintlig infrastruktur kan nyttjas och ett ökat flöde av människor skapar tryggare städer.

Pågående projektutveckling får resultat-effekt främst under senare delen av 2022. Pågående projekt omfattar cirka 100 000 kvm centralt belägna byggrätter. Därtill har vi ytterligare cirka 150 000 kvm ännu ej utnyttjade byggrätter som kan aktiveras för produktion av både bostäder och kommersiella lokaler.

Förväntat bidrag till tillväxtnålet

4–6% per år

Transaktioner

Vi förvärvar fastigheter med hög kvalitet, i attraktiva lägen med stabila hyresgäster. Fastigheternas direktavkastning måste uppfylla våra höga krav och det ska finnas potential för värdeskapande genom t.ex. synergieffekter, högre hyresnivåer och byggrätter.

Transaktioner görs alltid för att höja den långsiktiga kvaliteten på beståndet samt för att förbättra lönsamhet och totalavkastning. På köplistan står främst kontor, men också bostäder och samhällsfastigheter. Fastigheter med lägre potential för ytterligare värdeskapande eller som inte passar vår strategiska inriktning kan vara föremål för avyttring.

Förväntat bidrag till tillväxtnålet

2–3% per år

Mål och utfall

Lönsamhetsmål

UTFALL 2020

Tillväxt i förvaltnings-
resultat per aktie

1%



MÅL 2021

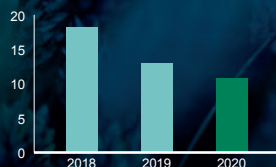
Tillväxt i förvaltnings-
resultat per aktie

10%

Tillväxtmålet säkerställer en kontinuerlig förbättring av verksamheten. Det möjliggör investeringar, utdelning och god avkastning till våra ägare.

Avkastning på
eget kapital

10,4%



Avkastning på
eget kapital

>12%

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

Finansiella mål

UTFALL 2020

Soliditet

36,8%



MÅL 2021

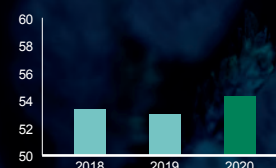
Soliditet

>35%

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

Belåningsgrad

54,3%



Belåningsgrad

<55%

Belåningsgraden är en riskbegränsande faktor. En sund belåning skapar möjligheter till affärer samt att våra finansieringsavtal ställer krav på maxnivå.

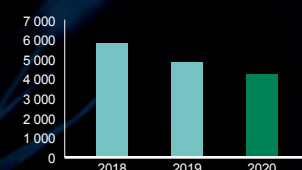
Hållbarhetsmål

Klimatneutralitet 2045

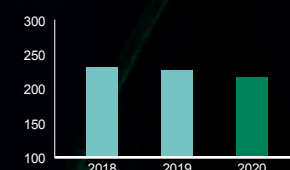
**Netto-
noll-
utsläpp**

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

CO2-utsläpp, ton CO2



Energibesparing, GWh



Så skapar vi långsiktigt hållbara värden

Diös värdeskapande sker i samarbete mellan medarbetare, hyresgäster och övriga intressenter samt med kapital från kapitalmarknad och ägare. Våra investeringar i fastigheter skapar attraktiva lokaler och bostäder som ger våra hyresgäster bästa förutsättningar för att trivas och växa. Samtidigt tillförs samhället arbetstillfällen och skatteintäkter medan våra ägare erhåller utdelning och värdetillväxt.

Resurser



Medarbetare

- 162 medarbetare
- Lokal kompetens
- Specialistkompetens
- Ambassadörer



Kapital

- Aktieägarnas insatser
- Banklån
- Kapitalmarknadsfinansiering
- Förtroende



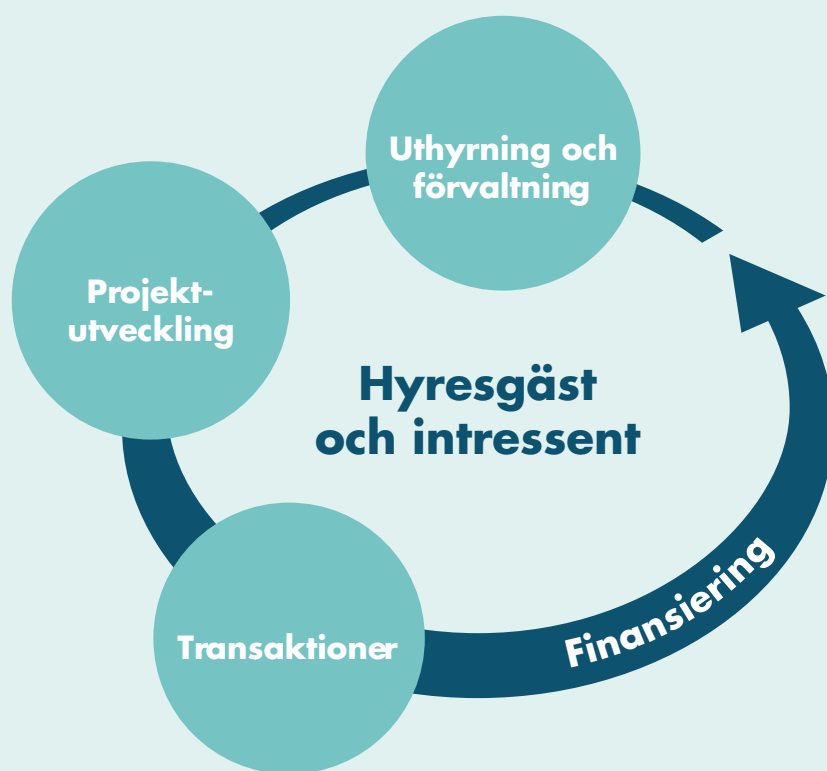
Fastighetsbestånd

- 329 fastigheter
- Kommersiella lokaler
- Bostäder
- Byggrätter



Relationer

- Hyresgäster
- Medarbetare
- Ägare
- Leverantörer
- Finansiärer
- Analytiker
- Samhället
- Fastighetsägare





Värdeskapande

För hyresgäster och stad

- Inspirerande städer med attraktiva platser
- Utvecklade lokaler
- Hållbar stadsutveckling
- Tillväxt och investeringar

För medarbetare

- Inspirerande arbetsplats
- Löner och ersättningar
- Personlig utveckling och trygghet

För aktieägare

- Långsiktig hållbar avkastning
- Attraktiv utdelning
- Tillväxt- och utvecklingsfokus

För samarbetspartners

- Arbetstillfällen och sysselsättning
- Utveckling och samarbeten
- Tillväxt och hållbar utveckling

För kreditgivare

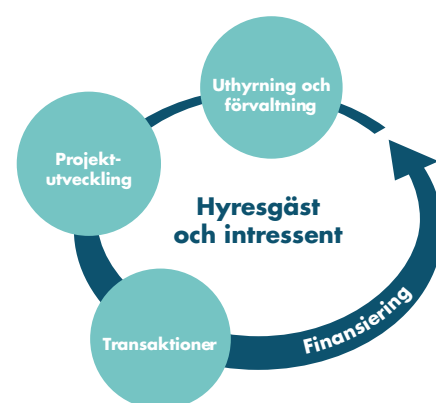
- Räntebetalningar
- Stabil verksamhet med låg risk
- Långsiktiga relationer



Tobias Norestrand, förvaltare, med hyresgästen Mirjami Olsson på Triona AB, Borlänge.

Nestorville
REKLAMBYRÅ & FÖRLAG

Vår affär



Attraktiva fastigheter med rätt innehåll och läge

Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio prioriterade städer i norra Sverige där vi erbjuder attraktiva kommersiella lokaler och bostäder.

Attraktiva kontor och bostäder i centrala lägen

Vi erbjuder ett brett utbud av kontor, ytor för urban service samt centrala bostäder. Vi jobbar nära våra hyresgäster för att kunna erbjuda rätt lokal anpassad efter deras behov.

Vår utgångspunkt är att om det går bra för hyresgästen så går det bra för oss. Hyresgästdialogen är en förutsättning för att vi ska lära känna våra kunders utmaningar och behov och därigenom erbjuda flexibla och långsiktigt hållbara lösningar. Vi strävar efter att ha hyresgäster som stannar länge och som vill utvecklas.

Våra hyresgäster, befintliga och blivande, ska känna sig trygga med att vi återinvesterar i och utvecklar våra fastigheter och kringliggande kvarter. De ska också känna sig trygga med att vi ligger i framkant när det gäller hållbarhet och miljöfrågor.

Vid en lönsam affär och med rätt hyresgäst är vi redo att nyproducera helt nya fastigheter eller genomföra långtgående ombyggnads- och konverteringsprojekt. Vår inställning är att allt är möjligt!

Långsiktigt hållbara städer i ständig utveckling

När vi tar oss an större projekt i staden ser vi alltid till att skapa attraktiva stråk och mötesplatser med ett varierat utbud av service som lockar människor till området. Våra projekt får därmed positiva effekter på omkringliggande verksamheter. Ju större flöden av människor som besöker kontor, handelsplat-

ser, gym, hotell och restauranger desto större tillväxt och sysselsättning. Vi tar också ansvar för att skapa städer som tar hänsyn till – för framtidens stad – viktiga miljömässiga-, sociala och ekonomiska aspekter.

Erbjuder värde till alla intressenter

Vi lever och arbetar i våra städer och har ett personligt engagemang för våra städers utveckling. Samarbeten föder framgång och vår omgivning ska känna sig trygg med att vi är en pålitlig och långsiktig samarbetspartner. Tillsammans med kommunen, näringslivet och övriga fastighetsägare ökar vi stadens attraktionskraft. Vi bedriver kostnadseffektiv aktiv förvaltning, projektutveckling och transaktioner som genererar ökade intäkter, högre värden och möjlighet till fler investeringar. Det är en långsiktig och hållbar affärsmodell som skapar värde till alla intressenter.



Framgångsfaktorer för en lönsam och framgångsrik affär

Engagerade medarbetare

Vi ska vara en arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare. Företagskulturen är öppen och vi erbjuder en spännande arbetsplats med möjlighet till personlig utveckling. Medarbetare som trivs på jobbet gör ett bättre arbete och de har en positiv inställning som smittar av sig. De stannar även längre och identifierar sig med varumärke och värderingar. Tillsammans bygger vi kultur.

Strategi för att få ännu nöjdare medarbetare:

- Coachande och modigt ledarskap
- Tydliga roller i kombination med frihet under ansvar och frekvent uppföljning
- Tillit till medarbetarens förmåga
- Personliga utvecklingsplaner
- Diös Academy och kompetensutveckling

Nöjda hyresgäster

Nöjda hyresgäster som stannar länge är en viktig del inom fastighetsförvaltning. Längre hyrestider ger mindre underhåll och lägre vakansgrad. En nöjd hyresgäst är dessutom ofta positiv till att föra en dialog om hur vi kan stötta deras affär genom att utveckla deras lokal. De bidrar också till att sprida en positiv anda och framtidstro som långsiktigt ökar vår och stadens attraktivitet.

Strategi för att få ännu nöjdare hyresgäster:

- Rätt erbjudande i kombination med professionellt bemötande och kunskap
- Långsiktiga relationer som skapas genom närvaro, dialog och öppenhet
- Proaktivitet som driver och utvecklar vårt erbjudande
- Förståelse för hyresgästens affär och tekniska behov

Fastigheter i rätt läge

Geografiskt koncentrerade fastighetsbestånd med rätt läge är en viktig faktor för fortsatt framgång. Fokus ligger på centrumnära lägen där en bra mix av lokaler ger stabila intäkter och utvecklingspotential. Det ger även möjlighet att attrahera nya och behålla befintliga hyresgäster, skapa synergier inom förvaltningen samt påverka stadsutvecklingen i en riktning som gynnar vår tillväxt.

Strategi för att stärka vår position:

- Förtätning genom tillbyggnad på befintliga fastigheter
- Aktivt föra en dialog med kommunen för att få markanvisningar och tillskapa nya byggrätter på befintliga fastigheter
- Aktivera byggrätter
- Förvärva fastigheter som ger synergier och har utvecklingspotential



”Väl fungerande team – där vi alla känner lika starkt för våra hyresgäster, fastigheter och städer – betyder allt.”

Anna Dahlgren, affärschef Sundsvall

Investeringskapacitet

Städerna växer och behovet av förtätning och förädling blir allt större. Vi ser därför löpande över utvecklingsområden runt centrum, med kvarter, stadsdelar och stadsnära områden, samt resentrum för att utveckla vårt bestånd genom utveckling, nyproduktion eller ombyggnation. Vårt starka stabila kassaflöde och goda relationer med bank- och kapitalmarknaden möjliggör investeringar.

Strategi för att utveckla beståndet:

- Driva en aktiv projektverksamhet med fokus på om- och tillbyggnad samt nyproduktion
- Utveckla mer hållbara byggnadsprocesser och använda miljövänliga material
- Förvärva attraktiva fastigheter eller bestånd
- Bygga upp en byggrättsbank
- Säkerställa intern kompetens att driva fastighetsutvecklingsprojekt

Stabil finansiering

En stabil finansieringsverksamhet med god tillgång till kapital är en grundförutsättning för att kunna utveckla vår affär och skapa en långsiktigt attraktiv totalavkastning till våra aktieägare. Vi är aktiva i vårt arbete för att öka vår gröna finansiering och har etablerat ett grönt finansieringsramverk som kommer att finansiera våra miljöcertifierade fastigheter och hållbara projekt.

Strategi för att säkerställa en trygg finansiering:

- Kontinuerligt arbeta med att stärka vår finansiella motståndskraft och kreditvärdighet
- Goda relationer med ägare, banker och kapitalmarknad
- Säkerställa att vi har en finansiell flexibilitet som gör oss uthålliga
- Öka andelen grön finansiering
- Anpassa kapitalstrukturen så att den balanserar acceptabel finansiell risk mot ägarnas avkastningskrav



**"Med fokus på affären,
skapar vi tillväxt för
våra hyresgäster, våra
städer och oss själva."**

Sofie Stark, Fastighetschef

1 455

tkvm uthyrbar area

1 900

bostäder

329

fastigheter

31%

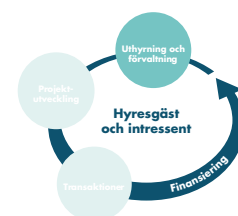
offentliga hyresgäster

1 900

kommersiella hyresgäster



Uthyrning och förvaltning



Genom att vi skapar fler moderna kontor, ökar den urbana servicen och bygger fler bostäder i centrum skapar vi en tillgänglig stad. Vi ser dessutom till att de ytor vi utvecklar kan användas dygnet alla timmar, av flera olika aktörer. På så sätt skapas en hållbar och levande stad för alla.

Vi har en balanserad sammansättning av hyresgäster som på olika sätt bidrar till stadens attraktivitet. Ju fler hyresgäster som berikar varandras verksamheter desto större chans till en positiv utveckling. Vägen dit går via en mix av hyresgäster från olika branscher, offentligt eller privat finansierade, samt stora och små företag.

Vårt erbjudande

I vår position som marknadsledande i våra städer erbjuder vi och har vår expertis inom kontor, lokaler för urban service och bostäder. Vi ser en ökad efterfrågan av kontor; vi konverterar tidigare B- och C-lägen för butiker till A-lägen för kontor, vi utvecklar befintliga kontor till moderna tillgängliga mötesplatser och vi skapar nya genom nyproduktion. Inom urban service är butiker och caféer och restauranger lika viktiga som den lokala cykelreparatören och hälsocentralen. För fortsatt företagsutveckling och bostadsetableringar blir urban service en viktig komponent för ett attraktivt läge. Ökade möjligheter för boende i utvecklade

kvarter och stadsdelar, ger ett ökat flöde av människor som nyttjar stadens service. Vi konverterar därför mindre attraktiva kontorsytor till centrala och moderna bostäder. Med fokus på vårt erbjudande skapar vi fortsatt tillväxt som leder till ökad lönsamhet.

Lokala team

Vår lokala närvaro med Diös-kontor i alla våra städer uppskattas av våra hyresgäster och skapar förutsättningar för att vara marknadsledande i alla våra städer. Det skapar rätt förutsättningar för ett proaktivt agerande och en effektiv förvaltning. Fastighetschefen har det övergripande ansvaret men affärschefen för respektive affärsenhet har, tillsammans med sitt team, ansvar för att driva sin affär.

Med lokala affärsteam bygger vi även goda relationer med stadens företrädare. Det ger oss en konkurrensfördel som ofta leder till nya affärer och innovativa samarbeten för att gemensamt driva stadens attraktivitet och tillväxt. Många hyresgäster och samarbetspartners ser oss som förstahandsval vid diskussioner om etableringar och stadsutveckling. Vi har en viktig roll att fylla och tar gärna ledartjänsten för att driva tillväxten i våra städer.

Med fokus på våra hyresgästers affär för vi en aktiv dialog för att fånga upp möjligheter och utmaningar. Vi strävar efter att vara insatta i deras verksamhet, för att se hur vi med vår kunskap och investeringskapacitet

kan bidra till deras utveckling. Dialogen ger oss möjlighet att i tid anpassa vårt erbjudande efter hur hyresgästerna utvecklas.

Energieffektiviseringar och gröna hyresavtal

Hållbarhetsfrågorna blir allt mer centrala för våra hyresgäster och för oss. Energieffektiviseringar är idag integrerade i förvaltningen och en viktig del i omställningen till ett mer hållbart bolag. Det finns både CO₂-utsläpp och driftkostnader att spara och varje lokalt affärsteam har en energioptimerare på plats i dialogen med våra hyresgäster. Vi driver på för att upprätta fler gröna hyresavtal. Avtalet beskriver hur parterna ska samverka avseende energianvändning, avfallshantering, vattenanvändning m.m.

Utveckling 2020

Den svenska hyresmarknaden 2020 har präglats av pandemin och vårens smittskyddsåtgärder, reserestriktioner och nedstängning av upplevelse- och besöksnäringarna har framförallt påverkat detaljhandel, caféer och restauranger. Efter några lugna månader under våren när pandemin slog till har affärsaktiviteten varit god med många nya affärer både inom handel och kontor. Vi har gett hyresrabatter om totalt 33 mkr relaterat till det statliga hyresstödet och mottagit stöd om 16 mkr.

Den fysiska handeln är under utveckling. Redan innan pandemin slog till hårdnade

konkurrensen från framförallt e-handeln i snabb takt. Handeln är ett viktigt inslag i den urbana servicen och vi jobbar aktivt och lösningsorienterat för att hantera de utmaningar i den strukturomvandling som pågår. Exempelvis tar vi fram nya affärsmodeller som store-in-store koncept och pop-up-affärs- ytor för att behålla handeln som upplevelse. Vi för också samtal om mer flexibla hyresavtal för att sänka tröskeln för etablering.

Handel inom de mest utsatta segmenten är relativt liten del, cirka 3 procent, av vår affär. Våra lokala team har gjort ett fantastiskt jobb för att stötta hyresgäster som haft det tufft under året. Några hyresgäster har tyvärr

tvingats att lägga ned verksamheten, vilket lett till något ökade vakanser inom handelssegmentet.

Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi löpande med att utveckla innehållet i våra fastigheter. När det gäller vakanta ytor så är de vid slutet av 2020 något förhöjda och vi jobbar aktivt för sänka vakansgraden bland annat genom konvertering av mindre efterfrågade ytor inom ett segment till väldigt attraktiva ytor inom ett annat. Vi ser en stor potential om vi kan bidra till våra hyresgästers omvandling och anpassning till en värld efter pandemin och därmed skapa ökade värden för våra aktieägare.

Positiv nettouthyrning

Nettouthyrningen för helåret uppgick till 51 mkr vilket visar på hög aktivitet och god efterfrågan. Bland våra hyresgäster ser vi fortsatt ett stort intresse för att förändra och utveckla sina lokaler. Många hyresgäster har dessutom passerat på att utveckla sina lokaler under detta år när anställda i större utsträckning arbetar hemifrån.



Fastighetstekniker Simon Ahlman, Falun.

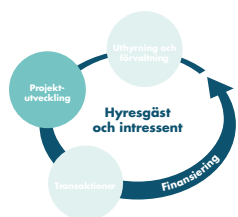
Organisation

Vår fastighetsförvaltning bygger på att vi har ett lokalt team med nästan identiska kompetenser på respektive lokal marknad. Likheten i uppsättningen är en styrka och teamen tar hjälp av varandra för kompetens- och erfarenhetsutbyte. Varje team består av:

- Affärschef med resultatansvar för respektive marknad
- Driftnettoansvariga förvaltare med ansvar för sin egen fastighetsportfölj
- Tekniska förvaltare som svarar för den tekniska förvaltningen
- Fastighetstekniker som tar hand om fastigheterna
- Uthyrare som matchar tillgängliga lokaler mot möjliga hyresgäster
- Kund- och kontorskoordinator
- Projektledare som jobbar med lokalanpassningsprojekt
- Energioptimerare med fokus på optimering och projekt



Kvarteret Söderbo, nybyggda hyresrätter i Östersund.



Projektutveckling

För att möta en ökad efterfrågan av moderna och tillgängliga lokaler och därmed bidra till ökad tillväxt, jobbar vi aktivt med att skapa nya ytor och konvertera från ett lokalslag till ett annat. Utvecklingen genom projekt skapar nya attraktiva mötesplatser och moderna lokaler som ökar våra hyresintäkter. Vi bygger inte på spekulation och alla investeringar i nyproduktion av kommersiella lokaler förutsätter att det finns en hyresgäst och ett långsiktigt kontrakt med fastlagda hyresnivåer.

Projektutvecklingen är ett viktigt verktyg för att modernisera och växa vårt fastighetsbestånd organiskt till låg risk. Den skapar även en värdetillväxt som realiseras när byggrätter blir uthyrningsbara fastigheter och större projekt leder även till dynamiska effekter för staden och ökar indirekt värdet på kringliggande fastigheter.

Vi har en långsiktigt hållbar affärsmodell som i kombination med en attraktiv fastighetsportfölj ger oss rätt förutsättningar att attrahera hyresgäster, såväl myndigheter som privata företag, att teckna långsiktiga hyresavtal. I alla nya projekt säkerställer vi även att det sker en tillväxt i närområdet av restauranger, caféer, gym, servicebutiker och andra mötesplatser som gör området attraktivt.

Vårt team

Vår satsning på stora projekt sjösattes 2017 och vi har sedan dess befunnit oss i en

intensiv uppbyggnadsfas med flera parallella ny- och ombyggnadsprojekt som kommer färdigställas under kommande år.

Affärschefen och affärsteamet i respektive stad arbetar aktivt, i samarbete med centrala affärsutvecklare, för att hitta affärer hos befintliga eller potentiella hyresgäster. I nära dialog med såväl kommunen som med hyresgäster identifierar de möjliga affärer och utvecklingsprojekt. Projektorganisationen kopplas tidigt in i processen för att utvärdera möjligheter och utmaningar. Leder idéerna till ett faktiskt byggprojekt tar projektorganisationen över och driver projektet i mål från detaljplan till inflyttning i nära samarbete med hyresgästen och affärsteamet.

Vi har en hög ambition med våra projekt och jobbar med skräddarsydda lösningar som genomgående håller hög kvalitet. Vi är inte främmande för att använda mer standardiserade koncept till exempel när det gäller nyproduktion av bostäder men möjligheterna begränsas i centrumnära lägen där nybyggnader ska passa in i stadens karaktär.

Förtätning

Urbaniseringen fortsätter och vi märker av en ökande efterfrågan på centrumnära lägen i våra städer. För att möta efterfrågan arbetar vi med förtätning, där vi tillskapar nya uthyrningsbara ytor på och omkring befintliga

fastigheter. Den högre densiteten av människor i staden driver intäkter och ökar fastighetsvärden, samtidigt som det driver tillväxt och attraktivitet.

Förtätning omfattar större till- och påbyggnader samt konvertering av mindre efterfrågade gallerialokaler och handelsytor till kontor. Vi tittar även på att bygga om mindre funktionella kontor till attraktiva bostäder. Slutligen jobbar vi med nybyggnation. Det handlar om att utveckla en byggrätt med rätt innehåll och skapa ett attraktivt kvarter.

Fastighetsförädling

Förädlingsprojekt innebär om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott, standard och/eller ändrar användningen av lokalen. Exempel på större pågående utvecklingsprojekt under 2020 är bostadsutveckling i Wasahuset i Gävle och utveckling av Trafikverkets huvudkontor i Borlänge. Sammanlagt har vi under 2020 investerat 173 mkr (147) i förädlingsprojekt.

Hyresgäst Anpassningar

I den löpande förvaltningen utvecklar vi en lokal eller en del av en fastighet till hyresgästen för att möta deras behov. Hyresgäst Anpassningarna ger en god avkastning genom att vi ökar kvaliteten i vårt bestånd vilket medför högre hyror. För kundernas del är det klart positivt att vi återinvesterar i deras verksam-

Större pågående projekt

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 9	Hotell	14 350	100	444	Q1 2019	Q3 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	350	Q2 2020	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	11 175	100	344	Q3 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	Q4 2020	Q4 2021	Del av fastighet

”

”Projektutveckling är ett viktigt verktyg för att modernisera och växa vårt fastighetsbestånd organiskt och till låg risk.”

Mats Eriksson, Projektchef



het och det bidrar till längre hyrestider om de kan växa och utvecklas med oss.

Detaljplanearbete och byggrättsbank

Tillsammans med kommunen och andra aktörer i respektive stad driver vi löpande ett antal detaljplaneärenden för att öka antalet byggrätter i beståndet och skapa nya värden. Vi arbetar aktivt för att skapa långsiktigt hållbara bidrag till stadsbilden. Vi säkerställer en effektiv process och bra slutprodukt genom att i ett tidigt skede involvera viktiga intressenter och kompetenser.

Pågående planprocess omfattar cirka 100 000 kvm byggrätter som aktiverats. Utöver detta har vi identifierat ytterligare cirka 150 000 kvm BTA befintliga och möjliga byggrätter. De närmsta 5 åren bedömer vi att vi kan skapa ca 25 000–30 000 kvm nya byggrätter i snitt per år.

Marknad och aktiviteter 2020

Projektmarknaden utvecklades positivt 2020 och det rådde stor aktivitet i våra städer. Efterfrågan på byggrätter och fastigheter ökade markant. Vi mötte flera nya aktörer som ville etablera sig på våra marknader. De nya intressenterna, som tidigare varit helt fokuserade på storstadsregionerna, har drivit upp värdet på vårt bestånd vilket öppnat för fler affärer.

Under 2020 investerade vi 629 mkr i stora projekt varav ett projekt färdigställdes och överlämnades till förvaltningen; 85 lägenheter i Söderbo, Östersund, som förväntas bidra med 7 mkr till driftnettot. För 2021 räknar vi med att färdigställa ytterligare projekt motsvarande ett driftsnettotillskott på 18 mkr.

Vid årets slut hade vi projekt motsvarande 2,8 mdr i orderboken och inflödet av projekt fylls på vartefter nya affärer signeras.

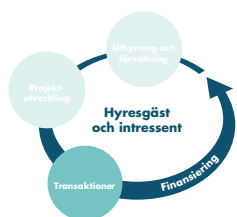
Sist men inte minst, har vi under året

genomfört löpande hyresgäst Anpassningar på sammanlagt cirka 889 mkr (787). Ett flertal är kopplade till den fysiska detaljhandels förändring med behov av mindre ytor fast gärna i ännu bättre lägen.

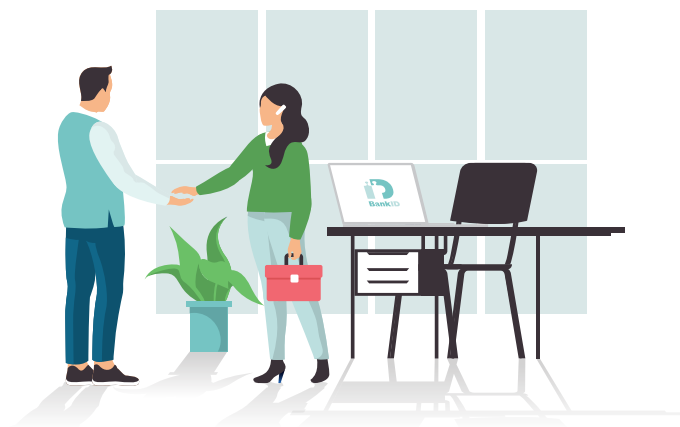
Ökad efterfrågan på centrala bostäder

Bostäder i centrum är ett viktigt inslag för levande städer dygnet runt vilket skapar trygghet och attraktivitet. Nettoinflyttningen till våra städer fortsätter och förtätning av städerna är ett måste för en hållbar framtid.

Vi hade vid slutet av året 133 000 kvm bostäder fördelat på 1 837 lägenheter. Vi tillskapar främst nya hyresrätter för egen förvaltning. Tillväxt och inflyttning till våra städer innebär att det finns en god efterfrågan på attraktiva hyresrätter. Vår ambition är att öka antalet bostäder i beståndet dels genom konvertering av mindre attraktiva kontor men också genom nybyggnation.



Transaktioner



Transaktioner möjliggör snabbare utveckling av vår portfölj och fokus ligger på affärer där vi kan uppnå synergieffekter, öka vår marknadsnärvaro och skapa god värdetillväxt. Generellt gäller att vi förvärvar fastigheter i centrala lägen som kompletterar vårt bestånd med kontor, bostäder och urban service. Utöver dessa gör vi strategiska förvärv utanför stadskärnan i speciellt attraktiva områden som kan tillgodose våra krav på direktavkastning, god utvecklingspotential och låg risk.

Fastighetstransaktioner kräver att vi jobbar proaktivt och uppsökande. Med team i tio städer som känner sina marknader väl, har vi en mycket god bild av våra städers transaktionsmöjligheter. Vissa affärer innebär att vi

byter fastigheter med andra fastighetsägare för att åstadkomma en segmentsförflyttning eller effektivisera förvaltningen. Med 329 fastigheter, har Diös en god bas för bytesaffärer.

Transaktionsmarknaden

Intresset för fastighetsinvesteringar i Sverige har, trots Covid-19 pandemin, varit väldigt starkt med en transaktionsvolym under 2020 om 188 mdr enligt Pangea. På våra marknader genomfördes transaktioner till en volym om 14 mdr. Sett till kommun var transaktionsvolymen störst i Skellefteå medan bostäder det segment som hade högst omsättning.

Konkurrensen om objekten ökar i våra städer och investerare har börjat omvärdera

fastigheter utanför storstäderna. Geografin har allt mindre betydelse och man ser mer till produktens attraktivitet för hyresgäster och möjlighet till god långsiktig avkastning.

Transaktioner 2020

Under våren 2020 märktes effekter av Covid-19 där dialoger stannade upp och många avvaktade utvecklingen. Efter sommaren kom aktiviteten igång igen och prisnivåerna hade inte påverkades i någon större utsträckning.

För helåret ökade aktiviteten på transaktionsmarknaden, med fler budgivare och affärerna slutfördes i ett allt snabbare tempo.

Förvärvet av Flottarbyn, två fastigheter



”Vi ska öka förvärvstakten kommande år”

Annie Franzon, Transaktionschef

om 6 300 kvm med moderna kontor nära flygplatsen i Umeå, blir ett värdefullt tillskott till vårt befintliga fastighetsbestånd i Umeå. Förvärvet av Mimer 2 och 3 om 2 900 kvm i Skellefteå är exempel på hur vi växer vårt centrala bestånd och breddar vårt erbjudande med bostäder och kontor i stadskärnan. Vi kompletterar ett redan befintligt innehav vilket också skapar synergier inom förvaltningen. Sammanlagda köpeskillingen uppgick till cirka 160 mkr.

Vi avyttrade även åtta fastigheter i Sundsvall som innehåller lokaler för lätt industri, kontor, handel och lager. Köpeskillingen uppgick till 130 mkr.

Framtida transaktioner, analys och värdering

Vi genomför löpande värdering och analys av fastigheter, områden och stadsdelar för att identifiera möjligheter till köp och försäljningar. Faktorer som läge, kvalitet, möjlighet att tillskapa byggrätter, hyresnivåer och vakansgrad avgör en fastighets tillväxtpotential.

Vår lokala expertis ger goda förutsättningar för granskning av potentialen i såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar. Vi använder genomarbetade processer för att bedöma fastighetens skick, läge och framtid. Aspekter som miljöpåverkan, utsatthet för naturkatastrofer, kommunens stadsplanering är viktiga bedömningskriterier.

Utöver fysisk och teknisk besiktning görs en genomgående ekonomisk bedömning av både fastighet och fastighetsägande bolag. Eftersom majoriteten av alla fastighetstransaktioner görs genom förvärv av fastighetsägande bolag är det av yttersta vikt att den ekonomiska redovisningen är korrekt samt att skatter är betalda.

Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv varför tillgången till finansiering till konkurrenskraftiga villkor är en grundförutsättning för attraktiv totalavkastning till våra ägare samt för att bedriva fortsatt utveckling. Vår låga finansieringsränta visar på stort förtroende från våra kreditgivare.

Kostnadseffektiv finansieringsstruktur

Vår finansieringsverksamhet ska stödja vår fastighetsverksamhet med dess kapitalbehov samt hantera koncernens finansiella risker. För att skapa långsiktigt värde ska en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansieringsstruktur eftersträvas. Riktlinjerna i finanspolicyn syftar till att trygga bolagets finansiella stabilitet vilket är till gagn för våra långivare. Styrelsen ser årligen över finanspolicyn. Den operativa hanteringen av upplåning och riskhantering sköts av finansavdelningen. Därtill finns ett finansråd som bereder och ger råd till styrelsen gällande finansfrågor.

Våra räntebärande skulder består av banklån, obligationer¹ och certifikat där finansiering sker mot direkt eller indirekt

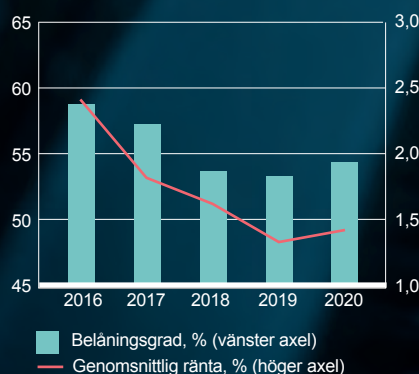
pant i fastigheter. Vi bedömer att nuvarande struktur ger en god diversifiering och en kostnadseffektiv finansiering. Vi ser löpande över andra finansieringsmöjligheter i takt med att behov, omvärldsfaktorer och bolagets storlek förändras.

Vi ökar andelen grön finansiering

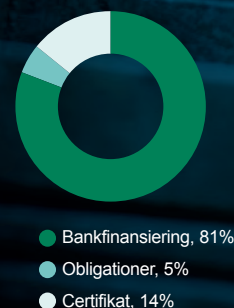
Möjligheten att finansiera våra hållbara aktiviteter via ”grön” finansiering har ökat, både via kapitalmarknaden och via banklån. Under hösten 2019 lanserade vi ett grönt finansieringsramverk vilket sätter upp villkor för vilka tillgångar vi kan låna gröna medel mot på kapitalmarknaden. Ambitionen är att, i takt med att våra fastigheter miljöcertifieras och andra enligt ramverket godkända investeringar genomförs öka andelen grön finansiering, både via kapitalmarknad och bank. Grön finansiering ger idag generellt rabatt på lånekostnaden.

Vi har under en period valt en relativt kort räntebindning, vilket har visat sig vara lönsamt. Under året har vi förlängt både ränte- och kapitalbindningen till väldigt attraktiva villkor.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



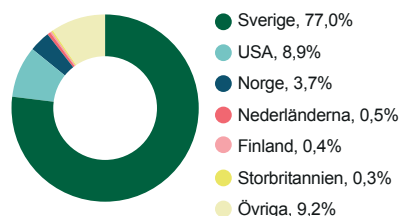
RÄNTEBÄRANDE SKULDER



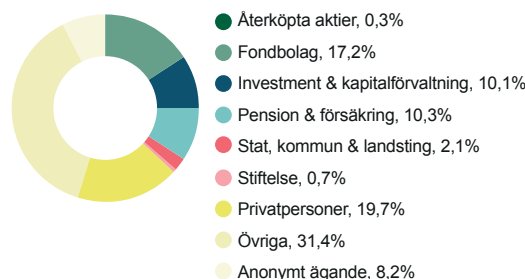
¹ Via det samägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF).

Aktien

ÄGARE PER LAND



ÄGARE PER TYP



Aktien och ägarna

Kursutveckling

Aktieutvecklingen under året var -10,5 procent (52,3). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som steg med 5,8 procent (25,8) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som minskade med 5,7 procent (59,2). Totalavkastningen för året uppgick till -7,9 procent (58,1). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 43,0 procent (23,7). Börsvärdet uppgick den 31 december till 10 331 mkr (11 541).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2020 om 3,30 kr per aktie (1,65), fördelat på två utdelningstillfällen med 1,65 kr per tillfälle. Det motsvarar en direktavkastning om 4,3 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. Utdelningen för 2019 justerades med anledning av Covid-19 pandemin från ursprungsförslaget om 3,30 kr per aktie till 1,65 kr per aktie.

Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via utdelning till aktieägarna. Förslaget innebär en utdelning om 50,3 procent (24,9). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 13 april 2021. Som

avstämningsdag för första utbetalningen föreslås den 15 april 2021 och för den andra utbetalningen föreslås den 1 november 2021. Beslutet om årsstämman enligt förslaget sker den första utbetalningen den 20 april 2021 och den andra utbetalningen den 4 november 2021.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 269 024 276 (269 024 276) och antalet aktier till 134 512 438 (134 512 438). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 18 065 (14 688). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 23,0 procent (24,8). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 53,0 procent (53,0) av innehav och röster.

Substansvärde och eget kapital

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NRV. EPRA NRV uppgick vid årsskiftet till 10 680 mkr (9 876) vilket motsvarar 79,7 kr

per aktie (73,4) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 96 procent (117) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 9 148 mkr (8 484) per den 31 december vilket ger 68,2 kr per aktie (63,1).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

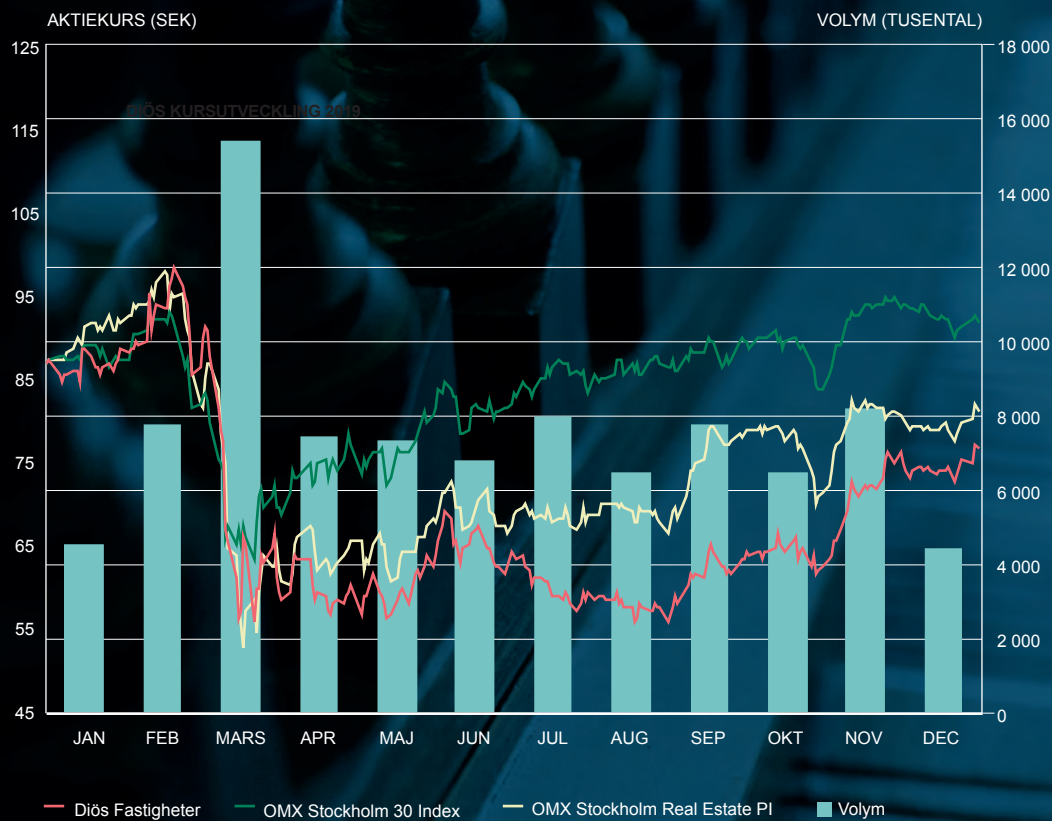
Årsstämman 2020 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under räkenskapsåret har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Flaggning

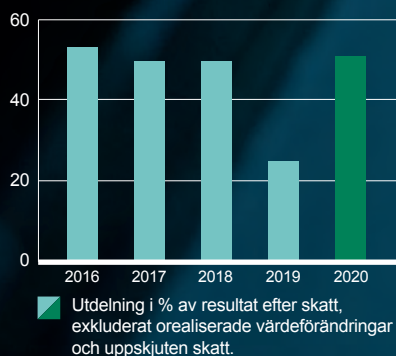
Under året har inga flaggningar av ägandeförändringar skett.

Transparens och tillgänglighet

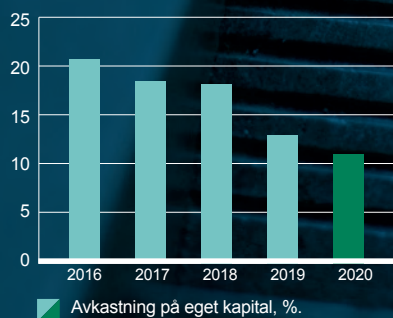
Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. All aktieägarinformation såsom finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på vår hemsida.



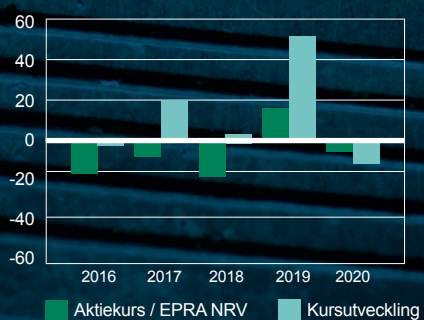
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING, %



STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	20 699 443	15,4	0,0
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5	0,0
Nordstjärnan AB	13 574 748	10,1	0,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0	0,0
Avanza Pension	3 099 726	2,3	0,2
Swedbank Robur fonder	2 422 700	1,8	0,0
BlackRock	2 379 407	1,8	0,2
Karl Hedin	2 358 274	1,8	0,9
Norges Bank	2 246 974	1,7	1,7
Sten Dybeck inklusive bolag och familj	2 116 000	1,6	0,1
Total 10 största ägare	71 089 453	53,0	-0,6
Innehav av egna aktier	441 418	0,3	0,3
Övriga ägare	62 981 567	46,7	0,3
TOTALT	134 512 438	100,0	

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

DATA PER AKTIE

	2020	2019	2018	2017	2016
Börskurs 31 dec, kr	76,8	85,8	56,4	55,8	47,1
Börsvärde utestående aktier, mkr	10 331	11 541	7 580	7 499	4 484
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,13	7,07	6,64	6,23	5,66
EPRA NRV per aktie, kr	79,7	73,4	67,6	59,7	56,0
Utdelning per aktie, kr	3,30 ¹	1,65	3,00	2,90	2,00
Utdelning i procent av resultat per aktie ² , %	50,3	24,9	49,7	49,5	53,0
Direktavkastning aktie, %	4,3	3,8	5,3	5,2	4,3
Totalavkastning aktie, %	-7,9	58,1	6,5	23,9	2,8

¹ Styrelsens förslag.

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

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
1-500	12 732	1 616 993	1,2	124
501-1 000	2 066	1 668 331	1,2	128
1 001-5 000	2 488	5 708 457	4,2	438
5 001-10 000	402	2 968 860	2,2	228
10 001-20 000	176	2 595 305	1,9	199
20 001-50 000	100	3 302 154	2,5	254
50 001-	102	105 650 338	78,5	8 114
Anonymt ägande	-	11 002 000	8,2	845
TOTALT	18 065	134 512 438	100	10 331

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2020	2019
Aktiens högsta pris, SEK	98,80	91,00
Aktiens lägsta pris, SEK	52,70	55,45
Totalt antal omsatta aktier	90 818 646	65 335 004
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	360 391	261 340
Totalt antal avslut	277 030	171 907
Snittvärde per avslut, SEK	21 763	28 998
Daglig snittomsättning, SEK	24 438 789	19 939 721

A woman with blonde hair, wearing a green and blue plaid dress and an orange knit beanie, stands in a shop filled with dried plants and flowers. She is holding a large, intricate bouquet of dried flowers and greenery in a clear glass vase. The background is softly blurred, showing shelves stocked with various dried botanicals and warm, ambient lighting.

Hållbarhets- rapport

Hållbarhet för Diös – med ansvar för vår omgivning

Genom utveckling och förvaltning av våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och i förlängningen våra städer tar vi ansvar för vår omgivning. Stadsutveckling handlar om att se helheten där miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter är viktiga för att skapa städer för framtiden. Som marknadsledare i alla våra städer har vi möjlighet att driva den utvecklingen.

Med FN:s globala utvecklingsmål som karta i hållbarhetsarbetet gör vi vår hållbarhets-

strategi till en del av vår affärsidé. Att integrera hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten är avgörande för att vi ska nå vårt tillväxtmål och vara lönsamma med ett långsiktigt värdeskapande.

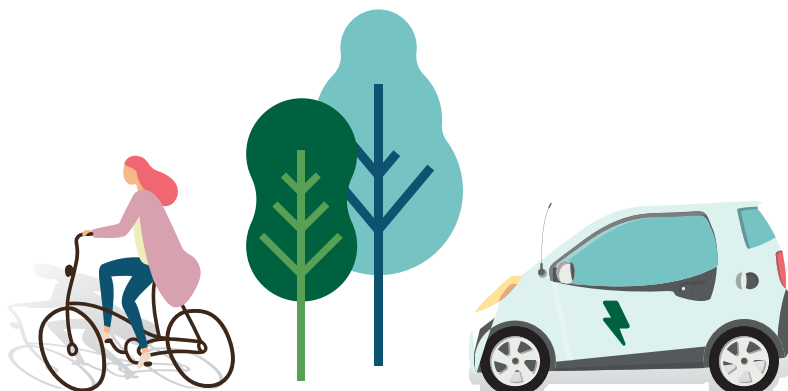
Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att nå netto-noll-utsläpp innan 2045. Klimatet är det mest akuta av FN:s utvecklingsmål och det är därför vår högst prioriterade hållbarhetsfråga. Klimatkrisen innebär inte bara förändrade vädermässiga förutsättningar utan kommer att påverka såväl de ekonomiska som de sociala hållbarhetsaspekterna lokalt i våra städer, nationellt och globalt.

Fastighetsverksamhet har generellt ett stort klimatavtryck och därmed har vi

också stora möjligheter att påverka genom förändrade beteenden. Livscykelperspektivet tar plats i vår förvaltning och ger ökad resurs- och energieffektivitet, hälsosammare materialval, lägre koldioxidutsläpp och mindre risker.

Att göra städerna mer miljövänliga, klimatsmarta och gröna går hand i hand med att öka tryggheten. Genom att utveckla stråk och mötesplatser påverkar vi flödet av människor vilket ökar trygghetskänslan.

Vår vision att skapa Sveriges mest inspirerande städer är vår ledstjärna. Att göra staden bättre för alla inkluderar alla aspekter av hållbarhet. Diös verksamhet ska bidra till en hållbar utveckling.



Miljö
& klimat

Välmående
städer

Schyssta
affärer

Engagerade
medarbetare

Vägen mot hållbara städer

Fyra fokusområden

Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål som beskrivs närmare på kommande sidor.

Organisation

Under 2020 tillsatte vi en hållbarhetschef med ansvar för att ytterligare driva på vårt hållbarhetsarbete. Hållbarhetschefen ansvarar för att driva och utveckla det övergripande hållbarhetsarbetet och den långsiktiga strategin.

Ansvar i vardagen

Genom att öka medvetenheten bland våra medarbetare i frågor som miljöfarliga byggmaterial, klimatutsläpp, energioptimering, jämställdhet och integration tas bättre beslut i hela verksamheten. Vi vill dessutom skapa en ökad medvetenhet och engagemang bland medarbetarna som sprider sig långt utanför den egna organisationen. Som marknadsledande aktör kan vi driva en positiv och hållbar utveckling av våra städer. Ingen hållbarhetsutmaning kommer att lösas av ett enskilt företag. Det är därför väsentligt att vi har förmåga att skapa relationer och vara öppna för att utveckla nya och befintliga samarbeten.

Att följa gällande lagar och krav för ett publikt bolag som Diös är givetvis ett minimikrav. Genom skatter, avgifter och en långsiktig lönsam affärsmodell bidrar vi till vårt välfärdssystem.

Klimatutmaningen

För oss är klimatfrågan högst prioriterad. Av FN:s globala utvecklingsmål är klimatfrågan mest akut och där ser vi störst möjlighet att påverka. Vårt långsiktiga mål om netto-nollutsläpp till senast 2045 är ett mål som innehåller både utmaningar, möjligheter och förmodligen lösningar vi idag inte känner till. Vår utgångspunkt vid förbättringsarbete är alltid oss själva. Vi ser över våra byggprojekt, ställer om rutiner inom förvaltningen och förändrar våra energivvanor. Därefter funderar vi på hur vi kan påverka beslut utanför vår egen verksamhet. Tillsammans med våra hyresgäster kan vi titta på tekniska lösningar för att optimera driften av deras verksamhet tillsammans med uppvärmningen av fastigheten.





”Det handlar om att ta ansvar för vår påverkan på nuvarande och kommande generationer.”

– Hållbarhet handlar om att ta ansvar för hur vi påverkar nuvarande och kommande generationer och därifrån bedriva en framtidssäkrad och långsiktig verksamhet. Det dagliga arbetet styrs av en genomarbetad hållbarhetsstrategi och kombineras med strategiska beslut och investeringar som tillsammans driver utvecklingen framåt. Genom effektiva och välskötta fastigheter framtidssäkrar vi vårt erbjudande och våra tillgångar. Det är positivt för aktieägare, hyresgäster, samhället och inte minst klimatet.”

Johanna Olofsson, Hållbarhetschef



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Aktiviteter och mål

Miljö och klimat

Välmående städer

Schyssta affärer

Engagerade medarbetare

Väsentliga frågor

- Utsläpp av växthusgaser
- Energi- och vattenanvändning
- Resursanvändning

- Miljö- och klimat
- Social inkludering
- Trygghet och säkerhet

- Etik och moral
- Antikorrupcion
- Mänskliga rättigheter

- Hälsa och välmående
- Arbetsmiljö
- Jämställdhet och lika möjligheter

Aktiviteter

3,8%

energibesparing under 2020

Mål: 5% energibesparing 2020

35 ton CO₂e

per år sparas genom att vi bytt ut våra servicebilar till elbilar under 2019 och 2020.

Mål: Netto-noll CO₂e 2045

98%

fossilfri energi köptes till våra fastigheter 2020.

Mål: 100% fossilfri energi 2025

NKI 68

Vårt nöjd-kund-index uppgick till samma nivå som 2019 trots de utmaningar som 2020 fört med sig.

Mål: Fortsatt nöjda kunder

21%

av vår uthyrningsbara yta är miljöcertifierad. Under 2020 certifierades 6 befintliga fastigheter enligt Breeam In-Use.

Mål: Klimatneutralt byggande 2030

12%

gröna fastighetstillgångar av det totala fastighetsvärdet.

Mål: 50% gröna tillgångar 2030

För 3:e året i rad

när vi EPRA:s högsta nivå, EPRA Gold för vår hållbarhetsredovisning.

Mål: Korrekt och transparent informationsgivning

0

fall av korruption eller korruptionsmisstankar.

Mål: Nolltolerans mot korruption

eNPS 46

uppgick vårt ambassadörskap till. En ökning från 43 under ett år som präglats av stora utmaningar och hemarbete.

Mål: Engagerade medarbetare

2,1%

var sjukfrånvaron för 2020, att jämföra med 3,1% för 2019.

Mål: Bibehållen låg sjukfrånvaro

3 300 utbildnings-timmar

genomfördes för våra 162 medarbetare under 2020.

Mål: Engagerade medarbetare

FN:s mål för hållbar utveckling



Insatser kopplade till de globala målen



3 God hälsa och välbefinnande

3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar

Genom att använda oss av byggvarubedomningen och miljöcertifiera våra nyproducerade och befintliga fastigheter bidrar vi till att begränsa mängden skadliga kemikalier och byggmaterial i våra fastigheter och undviker risk för förorening av luft, vatten och mark.



5 Jämställdhet

5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor

Vi har en jämn könsfördelning bland chefer och i koncernledningen. Genom löpande medarbetarsamtal och tydliga riktlinjer kan vi fånga upp oegentligheter. En anonym visselblåstjänst finns tillgänglig på vår webbplats.



6 Rent vatten och sanitet för alla

6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning

Vi följer kontinuerligt vattenanvändningen i våra fastigheter och har under åren 2017-2019 genomfört vattenbesparande åtgärder i alla bostadslägenheter. I många kommuner ökar vatten- och avloppsavgifter vilket gör att det tillkommit ytterligare incitament att genomföra besparingsåtgärder för att få en effektiv vattenanvändning och att snabbt upptäcka läckage.



7 Hållbar energi för alla

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Genom att ställa krav på vår elleverantör att all el ska vara ursprungsmärkt från förnyelsebara källor räknar vi med att kunna påverka avvecklingen av fossila bränslen i elproduktionen i våra städer. Vi installerar solcellsanläggningar på taken på våra fastigheter och med pågående projekt inräknat har vi totalt över 2 000 kWp installerat.



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik

Genom att samarbeta med skolor, universitet och studenter vill vi bidra till att fler unga får in en fot i arbetslivet och kan skapa kontaktnät för framtiden. 2020 utsågs vi till Årets studentfavorit på Östersunds företagargala för vårt arbete med praktikplatser och examensarbeten. För att uppmuntra ungas entreprenörskap är vi sedan flera år partner till Ung Företagsamhets verksamhet i alla våra städer.



11 Hållbara städer och samhällen

11.2 Hållbara transportsystem för alla

Vi fortsätter att erbjuda hyresgäster i alla våra städer tillgång till laddplatser för elfordon. Utbyggnad av laddplatser i städerna är en förutsättning för en omställning till elbilar. I vårt nyproduktionsprojekt Söderbo i Östersund erbjuder vi bostadshyresgästerna tillgång till bilpool. Nyttjandet av bilpooler ökar och är en del av förändrade beteenden i samhället.



12 Hållbar konsumtion och produktion

12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Vi genomför årligen hållbarhetsredovisning enligt ÄRL och enligt rekommendationerna i GRI Standard alternativ Core. Vi rapporterar också till GRESB och enligt EPRA sBPR. Att mäta och rapportera vårt hållbarhetsarbete blir allt viktigare när kraven på transparens och jämförbarhet ökar. Hållbarhetsrapportering handlar för oss om att visa både styrkor och svagheter, samt vår förmåga att utvecklas.



13 Bekämpa klimatförändringarna

13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Vi arbetar dagligen med att optimera vår energianvändning och minska onödig energiåtgång. Vi installerar solceller, och köper el från förnyelsebar produktion för att minska utsläpp av växthusgaser. Vårt nästa steg är att ställa om förvaltningen så att vi klimatanpassar våra fastigheter efter nya lokala förutsättningar.

Intressentdialog

Bolagets främsta intressenter är medarbetare, aktieägare, hyresgäster, samhälle, leverantörer och långivare. Den löpande dialogen med alla våra intressenter är viktig för att fånga upp förändringar i trender och förutsättningar.

För mer ingående information kring vår löpande intressentdialog, se GRI-register från sidan 115.



Medarbetare

Engagerade medarbetare är en viktig faktor för att skapa nöjda hyresgäster och driva bolagets värdeskapande. Personlig utveckling, trivsel och meningsfullt arbete är viktiga faktorer för ökat engagemang.



Hyresgäster

Våra hyresgäster är i centrum i vår affär. Ett relevant och attraktivt erbjudande är grunden men där personliga relationer och kunskap är avgörande. Löpande dialog och NKI-undersökningar ger input.



Samhälle

Hållbar stadsutveckling kräver samarbeten, samsyn och gemensamma intressen som kommer många till gagn. Tillväxt och utveckling bidrar till samhällsvärde som t.ex. tryggare städer, ökad skattebas och sysselsättning.



Aktieägare

Aktieägarnas förväntan och avkastningskrav påverkar verksamheten på kort och lång sikt. Strategi, vision och mål blir genom löpande dialog och årsstämma diskussionsområden.



Kreditgivare

Goda relationer och en nära dialog med kreditgivare är viktigt för att säkerställa kostnadseffektiv skuldsättning och möjliggöra expansion. Finansiell stabilitet och hög transparens efterfrågas.



Leverantörer

Våra leverantörer är en viktig del av vårt värdeskapande och varumärke. Tydlighet i förväntningar och goda långsiktiga relationer är framgångsfaktorer.



Prioriteringar och påverkan

Utifrån intressentdialogen och den väsentlighetsanalys som genomförts har vi tagit fram följande prioritering utifrån relevans och möjlighet att påverka.



Förvaltare Jenny Svensson med hyresgästen Johan Nordin, Vision 2020, Sundsvall.



Miljö och klimat

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Utsläpp av växthusgaser
- Energi och vattenanvändning
- Resursanvändning

Risker och möjligheter

- Klimatanpassade fastigheter
- Hyresgästerbjudande
- Kostnader och avgifter

Mål

- 3 procents energibesparing per år
- All nyproduktion miljöcertifieras
- 1-2 befintliga fastigheter per affärsenhet och år certifieras enligt Breeam In-Use
- Fossilfri energi till 2025

En långsiktig kvalitetsdriven förvaltning effektiviserar resursanvändningen och ger hyresgästerna attraktiva lokaler. Med bra mätning och uppföljning får vi kontroll över våra utsläpp och kan effektivt arbeta med optimering. Vi tror att medvetenhet och öppenhet kring alla hållbarhetsfrågor leder till stärkta relationer och fler affärer.

Netto-noll

Att nå netto-noll-utsläpp till senast 2045 innebär många utmaningar och vi har idag inte alla lösningar. Vi har kännedom och kontroll över de flesta utsläpp från vår energianvändning (scope 1 och 2). Solceller, energieffektivisering och elbilar är redan självklarheter inom vår verksamhet. Inom energiområdet är ökad efterfrågan på kyla vår största utmaning, även om det finns möjlighet till klimatsmarta kyllosningar, så innebär det en ökad energianvändning och ökade koldioxidutsläpp. Indirekta eller tredjepartsutsläpp (scope 3) har under senare år börjat att omtalas som fastighetsbranschens största klimatutmaning. Under 2020 har vi påbörjat en kartläggning för att se hur vi på bästa sätt kan samarbeta med och ställa krav på våra leverantörer för att minska dessa utsläpp.

Fossilfrihet

För att lösa klimatfrågan krävs samarbete. Därför har vi valt att vara delaktiga i den första regionala färdplanen för ett fossilfritt Jämtland. Idag köper vi 98 procent fossilfri energi till våra fastigheter. För att nå 100 procent kommer det att krävas ökade krav på energileverantörerna. För att minska effekttoppar och behovet av fossila bränslen hos våra leverantörer genomför vi energi-effektivisering och effektoptimering. Det är ett positivt bidrag för miljön men kommer inte nödvändigtvis synas i vår egen utsläppsstatistik. Alla våra servicebilar är sedan 2019 eldrivna och vi fortsätter vår satsning på utökad laddinfrastruktur i alla våra städer.

Effektivitet

Vi effektiviserar och optimerar dagligen vår energianvändning vilket ger resultat. Inför 2020 hoppades vi kunna göra större besparingar och satte därför ett ambitiöst mål på 5 procents besparing för el och värme. På grund av uppskjutna investeringar i energiprojekt och förändrade förutsättningar att vara ute i fastigheterna och optimera när vi 3,8 procents besparing. Målet för kommande år uppgår till 3 procent besparing.

Miljöcertifierade fastigheter

Att förbättra och effektivisera våra fastigheter är självklart och genom miljöcertifiering får vi ett kvitto på våra insatser. Genom krav på

miljöcertifieringarna kan vi ställa höga krav vid nyproduktion och vi kan göra relevanta åtgärdsplaner för det befintliga beståndet. 2020 certifierade vi 6 fastigheter enligt Breeam In-Use vilket innebär att 21 procent av beståndets yta är miljöcertifierat. Målet för 2020 var att certifiera 12 fastigheter men på grund av pandemin har vi inte kunnat resa eller besöka fastigheterna på det sätt som vårt certifieringsarbete kräver. Genom de gröna fastigheterna samt andra gröna projekt möjliggör vi även upptagande av gröna lån. Läs mer om vår gröna finansiering på vår webbsida.

Ekosystemtjänster

Under våren 2020 har en av våra student-medarbetare startat upp ett projekt inriktat mot biologisk mångfald. Vi testade att låta delar av grönområden kring en av våra större fastigheter i Östersund återgå till ängsmark. Detta dels för att uppmärksamma frågan kring biologisk mångfald och behovet av fler grönytor som kan husera fler insekter, humlor och bin.

Vi är nöjda med projektet som resulterade i att det snabbt växte upp olika en mångfald av blommor som lockade till sig olika pollinatörer och det blev en mer färgglad gräsmatta.

Satsning på solceller

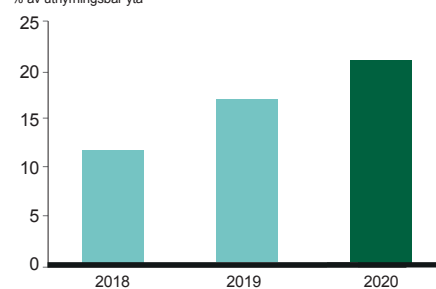
Solcellsanläggningar på tak och fasader gör det möjligt för oss att bidra till mer förnyelsebar el på marknaden. Under 2020 har vi driftsatt fem anläggningar med en gemensam effekt på ca 660 kWp, och ytterligare fem anläggningar (900 kWp) väntar på driftsättning under vårvintern 2021. Fortsatt kommer vi att bygga solceller där det är ekonomiskt och miljömässigt gynnsamt. Vi har outnyttjade tak som erbjuder möjligheter till det och vi har engagerade hyresgäster som ställer krav. Vid nyproduktion utreder vi alltid möjlighet till solceller och vi ser fram emot många gröna och innovativa energilösningar.



Solpaneler vid Frösö Strand, Östersund.

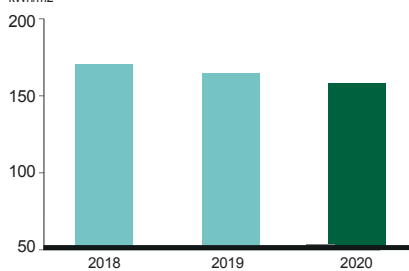
MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

% av uthyrbningsbar yta



ENERGIANVÄNDNING, JÄMFÖRBART BESTÅND (EL, FJÄRRVÄRME, FJÄRRKYLA)

kWh/m²



Vårt hotellbygge Magne blev 2020 utnämnt till Bästa bygge i Umeå på SWECO:s gala för hållbart byggande. Bilden är en visionsbild.



Välmående städer

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimat och miljö
- Social inkludering
- Trygghet och säkerhet

Risker och möjligheter

- Hyresgästerbjudande
- Attraktiva platser
- Ny teknik
- Klimatförändringar

Mål

- Klimatneutralt byggande 2030
- Netto-noll utsläpp 2045
- Nöjda kunder, NKI

Kraven på välmående städer har fått nya dimensioner i spåren av pandemin och nya risker och möjligheter har uppenbarat sig. Som ledande aktör i våra städer har vi stora möjligheter att driva utvecklingen och ta ansvar för nuvarande och kommande generationer.

Nöjda hyresgäster

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi ska närma oss vår vision och uppnå våra tillväxtmål. En viktig del är att förstå hyresgästens affär och plats i stadens helhet samt att transparent och enkelt förmedla vår strategi och kunskap för att skapa samsyn. Under pandemiåret 2020 har vi agerat och mobiliserat för att skapa kreativa lösningar för våra hyresgäster och oss själva, med hälsan i absoluta fokus. Vi har lärt oss att leva nära genom nya sätt att mötas vilket också har stärkt våra relationer.

Vi mäter hur nöjda våra hyresgäster är genom en årlig uppföljning av vårt nöjd-kundindex, NKI. Resultatet från årets uppföljning visar en stabil hög nivå om 68 (68) trots de utmaningar som pandemin har medfört. Vi får höga betyg i service-anmälan, återkoppling och bemötande. Förbättringspotential finns främst kring dialog och förväntan kring inomhusklimat och underhåll.

Framtidssäkrat fastighetsbestånd

Den största tillgången, och även den största risken, finns i värdet på vårt fastighetsbestånd. Det är därför av yttersta vikt att vårt erbjudande inte bara är aktuellt just nu utan även långsiktigt hållbart. Vårt fastighetsbestånd ska ha låg miljöpåverkan och vara inspirerande miljöer där människor mår bra. För att effektivisera och kvalitetssäkra vårt förvaltningsarbete och våra fastigheter miljöcertifierar vi vårt fastighetsbestånd enligt erkända miljöcertifieringssystem. Vår långsiktiga ambition är att alla fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Rådande klimatförändringar med extremväder som följd ökar belastningen på våra fastigheter. Investeringar görs löpande för att förbättra fastigheternas egenskaper och motståndskraft för nuvarande och framtida påverkan av vädereffekter. Vi genomför regelbundna besiktningar och bedömer löpande vilka åtgärder som bör vidtas med hänsyn till ökad global uppvärmning.

Våra fastigheter inrymmer många olika verksamheter som löpande förändras med sin omgivning, efterfrågan och behov. Fastigheterna måste därför vara flexibla och enkelt kunna anpassas efter nya och förändrade behov för stadernas långsiktiga framgång.

Trygga städer

Inom området social hållbarhet är trygghet centralt. Känner man sig trygg, vågar man gå ut, åka kollektivt, söka jobb, träffa grannarna, umgås, helt enkelt delta i samhället. Att skapa

Sveriges mest inspirerande städer och attraktiva platser är vårt sätt att göra livet i staden bättre för alla. Vi strävar efter att staden ska leva alla dagar i veckan, dygnet runt, och där är mixen av funktioner vital. Olika typer av bostäder ska balanseras med kontor, handel, tjänster, offentlig service och fritidsaktiviteter som tillsammans attraherar fler människor som utövar en informell social kontroll. Även genom att belysa, bebygga och tillgängliggöra tidigare mörka områden och bakgårdar påverkar vi tryggheten. Vi samarbetar med frivilligorganisationer, polisen och andra myndigheter samt engagerar oss i initiativ för ökad trygghet och social inkludering.

Elektrifiering, delning och mobilitet

Ny teknik och ändrade beteenden har förändrat hur människor förflyttar sig inom städer vilket ofta har positiv påverkan på stadsmiljö och klimat. Ökad elektrifiering, av alla typer av fordon medför minskade CO₂-utsläpp och lägre buller. Framväxten av en mer utbredd delningsekonomi skapar ökad nyttjandegrad av fordon och större social inkludering genom att möjliggöra tjänster för människor i staden som tidigare varit kopplade till ägande. Tillgänglighet är viktigt för välmående städer varför vi som fastighetsägare arbetar nära kommun och näringsliv i dessa frågor. Vi ser en tydlig ökning av efterfrågan av laddplatser för elbilar och garage för elcyklar från våra hyresgäster och vi arbetar proaktivt för att löpande erbjuda dessa faciliteter.



”Vi har lyckats med vår ambition att skapa en inkubator mitt i stan där lokala entreprenörer kan samla kraft och marknadsföra sig.”

Malin Runberg, förvaltare



Ett av våra koncept

C:nen

Med ledorden Content, Cooperation och Creativity erbjuder C:nen kreativa entreprenörer som brinner för hållbar utveckling möjligheter att växa på ett innovativt sätt.

C:nen är en unik handels- och mötesplats som erbjuder tillfälliga marknadsplatser för entreprenörer som vill marknadsföra sig under en begränsad tid. I bästa läge i centrala Östersund får besökare möjlighet att bland annat handla i en Zero-waste butik och att botanisera bland lokalt hantverk och hållbar inredning. I höst har upp till 13 entreprenörer verkat på C:nen samtidigt och förutom detta har en höstmarknad med lokalt mathantverk samt en konstutställning genomförts. Entreprenörerna på C:nen samarbetar och hjälpa varandra att växa, något som ligger i tiden och skapar en attraktiv upplevelse för besökare och staden.

Zero Waste butiken Vägen fick Coops Änglamarkspris 2020, vilket visar på ett erbjudande för framtiden.



Schyssta affärer

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Etik och moral
- Antikorrupktion
- Mänskliga rättigheter

Risker och möjligheter

- Lag och regelefterlevnad
- Säkerhet och personlig integritet
- Långsiktigt förtroende och anseende

Mål

- 50% gröna tillgångar till 2030
- Nolltolerans mot korruption
- Korrekt och transparent i informationsgivning

Alla våra affärer görs i överensstämmelse med gällande lagar och regler. Hela vår verksamhet och alla affärsrelationer präglas av ärlighet, oberoende, transparens och god affärssed. Att upprätthålla högt förtroende är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett effektivt och värdeskapande sätt.

Uppförandekod – styrande dokument

Alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarstagande. Vår uppförandekod sätter minikraven för hur verksamheten ska bedrivas lagenligt och etiskt, samt ta ansvar för miljö, människor och samhälle. Koden är utvecklad utifrån FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Den introduceras vid nyanställning och följs upp vid de årliga medarbetarsamtalen. Koden kompletteras med mer detaljerade policydokument och beskrivningar för olika delområden.

Skattebetalning

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar om att bidra till det skattesystem som idag finansierar vårt välfärdssystem. Att följa gällande skatteregler och betala rätt skatt är självklart på samma sätt som vi har ett affärsmässigt ansvar att driva vår verksamhet utifrån aktieägarnas intresse.

Där skattereglerna inte ger tydlig vägledning strävar vi efter försiktighet och transparens. Utöver redovisad inkomstskatt betalar vi fastighetsskatt, ej avdragsgill mervärdesskatt, sociala avgifter, energiskatt, stämpelskatt och löneskatt.

Personuppgifter

Behandling av personuppgifter och skydd av personlig integritet omfattas av vår dataskyddspolicy. Dataskyddspolicyn utgår från allmänna dataskyddsförordningen (GDPR) som trädde i kraft inom EU 2018.

Leverantörer och inköp

Vi strävar alltid efter att göra våra hyresgäster nöjda varför det är av yttersta vikt att våra leverantörer och samarbetspartners lever upp till den standard som förväntas av oss och kunden. Vi har idag cirka 2 000 leverantörer, varav byggtjänster står för de största inköpen. Vi jobbar aktivt med att stärka vår inköpsprocess, och minska antalet avtal för att förenkla kvalitetssäkringen och minska riskerna. Vår uppförandekod för leverantörer bifogas alla leverantörsavtal för att tydliggöra våra förväntningar.

Transparens

Kraven på transparens ökar varför det är viktigt att vi förenklar jämförelsen mellan olika bolag, både nationellt och internationellt. Därför har vi valt att rapportera enligt vedertagna system och standarder. Vi rapporterar årligen våra hållbarhetsaspekter enligt den

internationellt oberoende organisationen GRI och följer GRI Standards, alternativ Core. Vi uppnår för redovisningen 2017-2019 EPRA:s, European Public Real Estate, högsta nivå för hållbarhetsredovisning EPRA Gold, vilket visar på hög standard och transparens. Vi har även rapporterat till GRESB, där vi i år uppnår Green Star.

Visselblåsartjänst

Diös uppmanar alla anställda att rapportera avvikelser från gällande uppförandekod och andra policydokument till närmsta chef eller HR-avdelningen. Om detta inte anses möjligt finns en extern visselblåsartjänst där rapportering kan ske anonymt. Visselblåsartjänsten finns tillgängligt på Diös hemsida och kan även användas av externa intressenter för att anmäla misstänkta överträdelser.

Strategiska aspekter

Som långsiktig aktör med helhetsperspektiv på våra städers tillväxt och utveckling är förtroende och anseende väldigt väsentligt. Med många intressenter, lokala, nationella och internationella, måste vår affär möta upp mot de krav och den efterfrågan som finns. Våra strategiska samarbeten är nödvändiga för att skapa bästa värde och en viktig del för fortsatt framgång.

Policydokument

Våra policydokument utgör ett styrande ramverk för verksamheten och koncernens anställda. De beslutas av styrelse eller koncernledning och vd har det yttersta ansvaret för efterlevnad. Alla nyanställda tar del av våra policydokument i samband med introduktion.

Hållbarhetspolicy

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

Finanspolicy

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

Uppförandekod

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

Kommunikationspolicy

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



Engagerade medarbetare

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Hälsa och välmående
- Arbetsmiljö
- Jämställdhet och lika möjligheter

Risker och möjligheter

- Engagemang och effektivitet
- Säkerhet
- Varumärke och relationer

Mål

- Engagerade medarbetare, eNPS
- Bibehållen låg sjukfrånvaro
- Nolltolerans mot diskriminering och trakasserier

Ett modigt ledarskap tillsammans med en öppen och utvecklande företagskultur skapar en attraktiv arbetsplats och engagerade medarbetare. Under detta år har flexibilitet och god dialog varit viktiga faktorer för att upprätthålla ett bra arbetsklimat och fortsätta motivera våra medarbetare samt upprätthålla goda relationer med våra hyresgäster.

Hälsa och välmående

2020 blev på grund av Covid-19 pandemin ett år fyllt med utmaningar att hantera för att upprätthålla hälsa och välmående hos våra medarbetare.

Hemarbete har för vissa medarbetare medfört positiva effekter som förenklat livspussel och tidsvinster eller skapat mer tid för motion. Det finns en stor utmaning i att se till så att alla har en bra arbetsmiljö i sitt hemmakontor. Hemarbete ställer höga krav på medarbetarna att själva ta ansvar och följa de rekommendationer som finns.

Vi har ett proaktivt arbetsmiljöarbete där vi bland annat har en bolagsövergripande arbetsgrupp för att utveckla och förbättra arbetsmiljön på våra arbetsplatser. Syftet med arbetsmiljögruppen är också att skapa delaktighet och engagera våra medarbetare. Med hjälp av företagshälsovården möjliggör vi tidiga åtgärder för att undvika sjukskrivningar. Alla tillsvidareanställda erbjuds en privat sjuk-

försäkring och vi har fortsatt låg sjukfrånvaro.

För att värna om medarbetarnas hälsa och välmående har vi en idrottsförening, Diös IF, som drivs av medarbetare och vars uppdrag är att uppmuntra till fysisk aktivitet.

Modigt ledarskap

Vårt ledarskap handlar om ett tydligt eget ansvar att fatta beslut som tar oss närmare våra gemensamma mål. Med ett decentraliserat beslutsfattande där var och en känner trygghet kommer vi närmare affären och blir snabbare i våra processer. Medarbetarna känner större delaktighet och kan påverka sin egen arbetssituation. Ledarskapet är en viktig del i Diös varumärke och företagskultur.

Den största utmaningen under året relaterat till pandemin har varit att skapa engagemang och hålla motivationen uppe. Läs mer om vår strategi för engagerade medarbetare på sidan 26.

Ambassadörskap och engagemang

Under hösten 2019 implementerade vi ett interaktivt verktyg för att mäta och fånga upp medarbetarnas välmående och engagemang. Mätetalet eNPS mäter ambassadörskap och vi genomför undersökningar fyra gånger per år. Genom att mäta flera gånger under året kan vi fånga upp trender och löpande få återkoppling på utveckling och engagemang. 2020 har medfört nya utmaningar där uppföljning och återkoppling har blivit både svårare och viktigare.

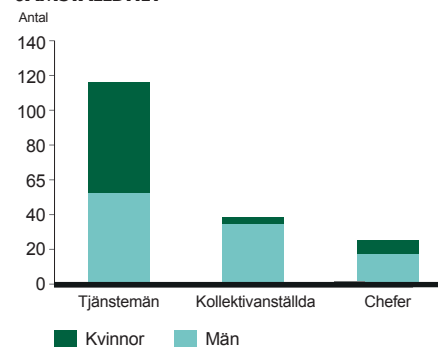
Vårt eNPS¹ har under 2020 ökat till 46 (43) på en skala mellan -100 och 100. Vi

ligger på en hög nivå jämfört med Index 10² och kan se att vi får höga betyg på både teamkänsla och ledarskap. Det höga engagemanget bland medarbetarna är ett resultat av våra insatser för ökad transparens och förståelse inom bolaget. Vi fortsätter främja aktiviteter som stärker engagemang och som gör att vi har roligt på jobbet, även när vi sitter hemma.

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

² Index (10) är genomsnittligt eNPS bland de företag som använder sig av verktyget.

JÄMSTÄLLDHET



ORGANISATION

	2020	2019
Antal medarbetare per den 31 dec	162	153
varav i den lokala förvaltningen	109	101
Antal som slutade under året	11	21
varav pensionering	2	0
Antal nyanställda under året	23	20
Personalomsättning (%)	7	14

Årets studentfavorit

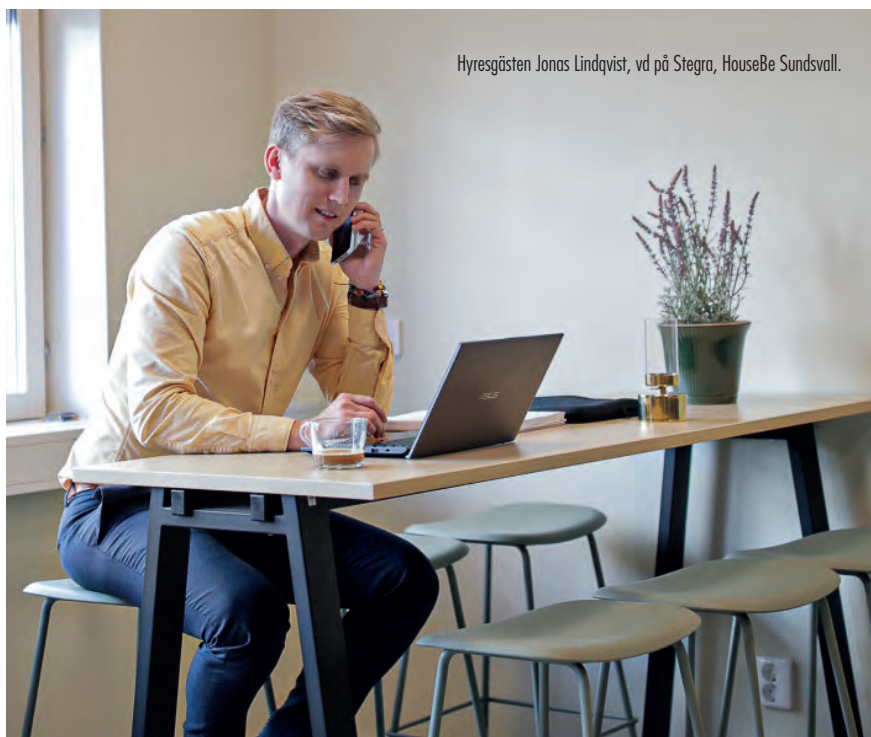
Årets studentfavorit utsågs av studenterna på Mittuniversitetet vid Guldkalan i Jämtlands län med motiveringen: "Med stark övertygelse om att studenter är framtiden värnar Diös om ny och ung kompetens. Medarbetarna skapar en öppen, tillåtande och ödmjuk arbetsmiljö som låter studenternas idéer ta plats och växa genom skarpa arbetsuppgifter. Diös ledord är relationer, här utvecklas man tillsammans."

Rebecca Andersson, Innehållsansvarig på Diös, tillsammans med Fanny Westin, student vid Miun. Båda har tidigare praktiserat på Diös.

Hemarbete kräver nya lösningar

Pandemin har påverkat oss och många andra gällande fysisk närvaro på arbetsplatsen. Ökat hemarbete påverkar möjligheten att aktivt påverka och förbättra arbetsmiljön för våra anställda. Sämre arbetsmiljö och ergonomi tillsammans med psykisk ohälsa är påtagliga risker till följd av ökat hemarbete. Under året har kontorsnärvaro tidvis schemalagts för att möjliggöra närvaro och samtidigt undvika trängsel. Vi har även tillhandahållit mobil kontorsutrustning för att skapa ergonomiska förutsättningar för hemarbete. Löpande insatser som digital kickoff och digitala avstämningar på grupp- och bolagsnivå samt mer frekventa medarbetarundersökningar har genomförts för att skapa delaktighet och fånga upp eventuella negativa trender och påverkansfaktorer bland de anställda.

Hyresgästen Jonas Lindqvist, vd på Stegra, HouseBe Sundsvall.





Ekonomisk redovisning

Daniel Jansson Westblom, uthyrare, Gävle.

Innehåll

Förvaltningsberättelse inkl. risker och riskhantering	57
Bolagsstyrning Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Koncernledning	63
Finansiella rapporter Resultaträkning, Balansräkning, Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys	73
Noter	87
Övrig information	104
Vinstdisposition & vinstutdelning	105
Årsredovisningens undertecknande	106
Revisionsberättelse	107
Nyckeltal	111
GRI	116
Definitioner	124
Femårsöversikt	125



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se sidorna 63-72. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har bolaget valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Ett index över hållbarhetsrapporten finns på sidan 122-123.

Verksamheten

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 24 512 mkr (22 885). Fastighetsbeståndet är beläget i tio städer och består av kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen.

Vår strategi är stadsutveckling. Det innebär att vi vill skapa Sveriges mest attraktiva platser. Det gör vi genom att bedriva förvaltning, förädling och nyproduktion av fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt. Verksamheten var under 2020 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Huvudkontoret är placerat i Östersund.

Fastighetsbeståndet finns inom flertalet segment med övervägande fokus på kontor, urban service och bostäder. Vi är påverkade på olika sätt av svensk ekonomi, fastighets- och hyresmarknaden, finansmarknaden samt respektive delmarknad och segment. För ytterligare information kring våra marknader, se sidorna 8-15. Under året har vår verksamhet också påverkats av den pågående covid-19 pandemin. Styrelsen och koncernledningen har aktivt under året fokuserat på dess påverkan på vår verksamhet och löpande anpassat strategier och beslut kring bl.a finansiering, värdering av fastigheter och projekt, kreditreserveringar, hantering av hyresrabatter och stöd etc. Vår hantering av effekterna med hänsyn till covid-19 har fungerat väl och verksamheten har klarat sig bra. Regeringen införde ett stödpaket som omfattade vissa kategorier av hyresgäster och som implementerades under andra kvartalet 2020. Detta medförde att ett antal hyresgäster fick en reduktion av hyran uppgående till ca 50 procent, där svenska staten stod för 25 procent. Detta har medfört att koncernens förvaltningsresultat under 2020 har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om 17 mkr netto. Se sid 62 för mer information.

Under året har 2 fastigheter (9) till ett värde av 38 mkr (602) förvärvats och 8 fastigheter (5) till ett värde av 130 mkr (129) avyttrats. Fastighetstransaktioner genomförs

för att förädla vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Pågående projekt per den 31 december 2020 uppgick till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 150 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler. Dessa utgör grunden i projektportföljen. Under 2020 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade till Noten 3 i Sundsvall, Magne 5 i Umeå, Intagan 1 i Borlänge, Stigbygeln 2 i Umeå och Mimer 1 i Borlänge. Hyresavtal är tecknade för samtliga projekten.

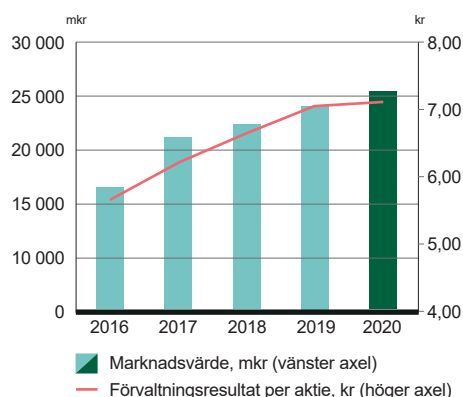
Utöver projektportföljen investerar vi löpande i befintligt bestånd genom om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan.

Finansiella mål

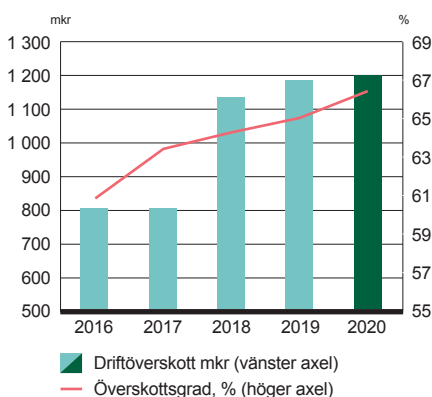
De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen för 2020 var:

- Soliditet om minst 35 procent.
- Belåningsgrad om maximalt 55 procent.
- Avkastning på eget kapital över 12 procent.
- Genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om 10 procent över en treårsperiod.

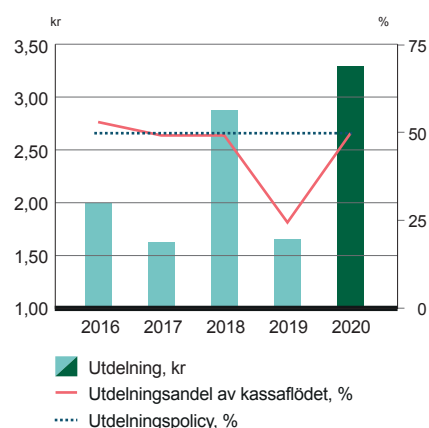
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



För år 2020 uppnådde vi de finansiella målen förutom avkastning på eget kapital och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,6) i koncernen och 17,1 procent (19,0) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen om 3,30 kr per aktie (1,65) blir soliditeten per den 31 december 2020 35,0 procent (35,6) i koncernen och 14,5 procent (17,5) i moderbolaget. Förslaget till utdelning för räkenskapsåret 2019 sänktes med hänsyn till rådande omständigheter gällande covid-19-pandemin.

Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet anställda uppgick per den 31 december 2020 till 162 personer (153), varav 69 kvinnor (67). Merparten av de anställda, 109 personer (101), arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post uppgick antalet anställda per 31 december 2020 till 4 personer (0), varav 4 kvinnor (0).

För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten. Samtliga anställda omfattas av vår vinstandelsstiftelse Grunden, där avsättning sker baserat på en kombination av årets resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Avsättning till vinstandelsstiftelsen är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2020 har avsättning skett med totalt 2 993 tkr (2 045). Vid årsskiftet ägde

Diös vinstandelsstiftelse 262 400 (242 250) Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63-72.

Hållbarhetsrapport

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi arbetar aktivt för att förändra vårt eget beteende så att det bidrar till positiv påverkan, och i förlängningen inspirerar och motiverar våra intressenter att göra detsamma. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och en naturlig del av vårt värdeskapande. Vi har upprättat en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen som omfattar Diös Fastigheter AB (publ) och dess samtliga dotterbolag där en mer omfattande revision genomförts än lagstadgad revision. Hållbarhetsrapportens innehåll återfinns på sidan 116. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 122–123.

Utdelning

Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till cirka 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 3,30 kr per aktie (1,65), vilket motsvarar en utdelning om 50,3 procent av det utdelningsbara resultatet (24,9). För mer information se vinstdisposition och vinstutdelning på sidan 105.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare.

För riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-69 samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2020. Principerna för 2021 föreslås vara oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2021 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vår fortsatta strategi är stadsutveckling vilket innebär att vi utvecklar våra fastigheter på ett hållbart sätt samt för att möjliggöra tillväxt. En viktig del i vår strategi stadsutveckling och vår möjlighet att skapa tillväxt är nyproduktion som kommer att prägla vår verksamhet framåt. Målet för vårt förvaltningsresultat är att årligen över en treårsperiod leverera en genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent per aktie. Vi kommer under 2021 ha fortsatt stort fokus på covid-19-pandemins effekter på vår verksamhet och vid behov löpande förändra våra strategier och anpassa vår verksamhet. Det är svårt att uttala sig om vilken påverkan covid-19-pandemin kommer att ha i längden då det råder stor osäkerhet i vad som kommer att hända och hur långvarig pandemin kommer att bli. Styrelsen och koncernledningen tar löpande ställning till och reviderar strategier och beslut för att anpassa oss till rådande omständigheter.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom IT, ekonomi och finans, hr, hyresadministration,

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET	Åre/							
	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Östersund	Umeå	Skefteå	Luleå	Koncernen
Balansposter och nyckeltal								
Antal fastigheter	45	35	48	114	40	19	28	329
Uthyrningsbar area, tkvm	278	161	203	291	201	116	205	1 455
Investeringar, mkr	320	135	424	203	305	23	109	1 518
Verkligt värde, mkr	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512
Hyresvärde, mkr	344	228	341	380	285	146	346	2 070
Överskottsgrad, %	65	66	66	63	64	67	68	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	89	94	95	89

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 181 mkr (171) och resultatet efter skatt till 177 mkr (111). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 100 mkr (20), erhållna koncernbidrag med 61 mkr (92) och lämnade koncernbidrag med 3 mkr (20). Årets skattekostnad uppgår till 5 mkr (5). Intäkterna består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

Aktien och ägare

Vår aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 269 024 276 kr (269 024 276) och antalet aktier till 134 512 438 st (134 512 438). En aktie motsvarar en röst på årsstämman. De största ägarna är AB Persson Invest med 15,4 procent av innehav och röster, Backahill Inter AB med 10,5 av innehav och röster samt Nordstjärnan AB med 10,1 procent av innehav och röster. Årsstämman 2020 beslutade att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av 441 418 aktier till en snittkurs om 64,6 kr har skett under året. För mer information kring beslut på årsstämman se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63-72.

Väsentliga händelser under året

Se listan till höger.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 30 på sidan 103.

Väsentliga händelser under året

Q1

- Avtal tecknas med Högskolan Dalarna om etablering av campus i fastigheten Mimer 1 i centrala Borlänge.
- Diös förvärvar två kontors- och bostadsfastigheter i centrala Skellefteå.
- Diös återköper 441 418 egna aktier.
- Covid-19 slår till med kraft i Sverige under andra delen av kvartalet.

Q2

- Hyresrabatter kopplat till Covid-19 och statligt hyresstöd påverkar förvaltningsresultatet och uthyrningsgraden.
- Årsstämman beslutar om utdelning med 1,65 kr per aktie.
- Tobias Lönnevall väljs vid årsstämman till ordinarie styrelseledamot.
- Koncernledningen utökas från september med Sofie Stark, fastighetschef, och Mats Eriksson, projektchef.

Q3

- Diös utvecklar och hyr ut moderna kontor till Tele2 i IN:galleria i centrala Sundsvall.
- Anna Dahlgren blir ny affärschef i Sundsvall och efterträder nuvarande fastighetschef Sofie Stark.

Q4

- Diös hyr ut 2 600 kvm till Pensionsmyndigheten i kommande nyproduktion i Luleå Science Park, Luleå.
- Diös förvärvar två kommersiella fastigheter i Umeå. Tillträde sker 1 januari 2021.
- Diös avyttrar sex fastigheter utanför centrala Sundsvall, frånträde sker den 1 december 2020.

Risker och riskhantering

Vår förmåga att på ett effektivt sätt identifiera, förebygga och hantera risker är avgörande för vår möjlighet att skapa högsta möjliga värde för våra intressenter. Risker kan uppkomma i alla delar av verksamheten och kan komma från både interna och externa faktorer. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Vd och koncernledningen är ansvariga för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet samt att rutiner och processer finns på plats och följs. Vårt riskuniversum är uppdelat i tre områden; strategiska, operativa och finansiella risker. Nedan följer de risker (till vänster) som har bedömts som har störst påverkan på koncernen samt hur vi hanterar dessa (till höger).

Strategiska risker

Strategiska risker kan påverka vår möjlighet att utföra våra affärsstrategier, nå våra långsiktiga mål och skapa värde för våra intressenter. I de strategiska riskerna ingår både externa och interna faktorer. Dessa risker identifieras och hanteras av styrelse och koncernledning och behandlas vanligtvis på styrelsemöten.

Omvärldsrisker

Politiska, makroekonomiska och externa händelser kan få direkt eller indirekt effekt på vår marknad och på fastighetsbranschen. Globala trender kan ändra behov och beteenden hos hyresgäster.

En decentraliserad organisation med lokal närvaro kan anpassa verksamheten efter nya förutsättningar på ett effektivt sätt. Ett starkt kassaflöde medför att kapital kan investeras där behov uppstår. Nära relationer med våra hyresgäster fångar snabbt nya beteenden och en förändrad efterfrågan.

Konkurrens och erbjudande

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

Ett centralt beläget bestånd där möjligheten till nyskapande av ytor är begränsad minskar risken för konkurrens från nyproduktion. Hög kvalitet i vårt bestånd, god lokalkännedom och hög investeringskapacitet bidrar till konkurrenskraft. Vår storlek medför att vi kan agera som "hovleverantör" vid etableringar i alla våra städer.

Hållbart företagande

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

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

Operativa risker

I de operativa riskerna inkluderas de risker som kan ha en direkt negativ inverkan på resultat och finansiell ställning och på affären på både kort och lång sikt. Dessa risker identifieras och hanteras löpande av styrelse, ledning och respektive affärsenhet.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetsportföljens sammansättning

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

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



Förvärv och investeringar

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

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

Humankapital

Våra medarbetare är viktiga. Oförmåga att erbjuda sunda, jämställda och ej diskriminerande anställningsvillkor samt en trygg och säker arbetsmiljö utgör en risk. Även våra underleverantörers och samarbetspartners arbetsvillkor kan utgöra en risk som kan påverka oss, både direkt och indirekt. Eventuella brister i vår förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens i syfte att bedriva verksamheten på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt utgör en risk.

Obligatorisk utbildning gällande riktlinjer och policys bidrar till att tydliggöra den önskvärda företagskulturen och hantera arbetsvillkoren i hela värdekedjan. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetar-index) genomförs för att identifiera och hantera förbättrings- och utvecklingsområden. Löpande arbetsmiljöronder genomförs av en intern arbetsmiljögrupp. En tydlig vision och ett aktivt arbete för att skapa en värderingsstyrd företagskultur bidrar till ökad transparens och engagemang. Via Diös Academy erbjuds medarbetarna kontinuerlig kompetensutveckling. Vinstandelsstiftelsen syftar till att öka lojaliteten och skapa delaktighet i bolagets framgång. Vidare finns förmåner för att främja fysisk aktivitet och god hälsa.

Miljö

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

Innan förvärv och investeringar genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Försiktighetsprincipen tillämpas när risk för överkan på miljö och omgivning finns. Eventuella negativa miljöpåverkningar hanteras enligt interna rutiner och extern kompetens tas in vid behov. I dagsläget har vi ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma riktas mot bolaget.

Klimatförändringar

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

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

Affärsetik

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

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

Lagstiftning och administration

Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom flera områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör uppenbara risker. Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristande rapporteringar eller kontroller, mänskliga fel och kompetensbrister liksom otydlig ansvarsfördelning utgör risker som kan hindra verksamheten från att bedrivas effektivt.

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

IT-säkerhet och system

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

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

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

Finansiella risker

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

Hantering av effekter till följd av covid-19

Vår nära hyresgästdialog och handlingskraft har varit betydande i hanteringen av covid-19-pandemin och dess effekter. För att minska smittspridningen har vi tydliga interna riktlinjer kring hemarbete och digitala mötesformer. Åtgärder som galleriavårdar, skyltning och desinficeringsmöjligheter har implementerats i gallerior och på mötesplatser.

Intäkter och kostnader

Vår diversifierade hyresgästbas har visat sig i stabila intäkter. Vissa hyresgäster med verksamhet inom utsatta segment såsom hotell, caféer, restauranger och sällanköpshandel har medgivits individuella rabatter och anstånd samt i vissa fall tillfällig övergång från kvartalsvisa till månadsvisa betalningar. Givna rabatter hänförliga till det statliga hyresstöd uppgick 2020 till 33 mkr medan givna stöd har erhållits uppgående till 16 mkr.

Finansiering

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering var ytterst begränsad under mars och april men har successivt förbättrats under hösten. Påverkan på bankmarknaden har varit relativt begränsad med stabila marginaler och tillgång till om- och nyfinansiering.

Projekt

Alla våra pågående projekt har fortgått enligt plan. Efterfrågan på nya större projekt bedöms vid årsskiftet god.

Värdering

Vi externvärderar löpande fastighetsportföljen utifrån en väl etablerad process. Förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav inom kontor och bostäder har bidragit positivt till marknadsvärden. Det motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre framtida kassaflöden. Värden har under året även påverkats negativt av ett kortsiktigt förändrat inflationsantagande.

A modern dining room interior. In the foreground, a round wooden table is surrounded by green chairs. On the table is a small potted plant in a woven basket and a small blue cup. In the background, a rectangular wooden table is surrounded by black chairs. A large window on the left side of the room provides natural light. Three pendant lights with exposed bulbs hang from the ceiling, and a large woven pendant light hangs over the background table. A green patterned sofa is visible behind the background table.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2020.

Svensk kod för bolagsstyrning

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

- > Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.

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

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Kodens under 2020 och har inga avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

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

Interna regelverk

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

Årsstämma

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

Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

Bolagsordning

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antal aktier får uppgå till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

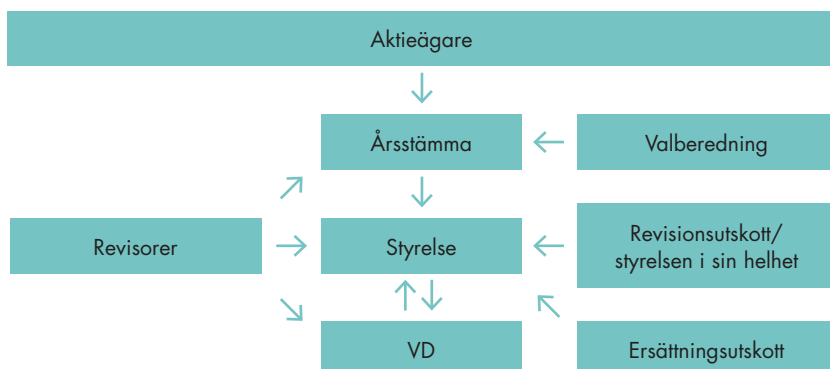
Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 18 065 (14 688) aktieägare som totalt ägde 134 512 438 (134 512 438) aktier. Diös har under året återköpt 441 418 aktier till en snittkurs om 64,6 kr. Aktien har ett kvotvärde om 2 (2) kr. Andelen utländska aktieägare var 23,0 (24,8) procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2020, var AB Persson Invest med 15,4 (15,4) procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 (10,5) procent, Nordstjernen AB med 10,1 (10,1) procent och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 6,0 (6,0) procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 53,0 (53,4) procent av röster och kapital. Diös aktiekapital ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 74 000 000 och högst 296 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

Årsstämma 2020

Årsstämman 2020 ägde rum den 16 juni i Östersund. Detta efter att stämman flyttades fram med hänsyn till Covid-19 pandemi. Vid stämman registrerades 223 (72) aktieägare som deltog antingen personligen, via ombud eller poströstning. Med syfte att begränsa spridningen av covid-19 vidtogs ett antal åtgärder inför årsstämman. Bland annat uppmuntrades alla att delta via ombud alternativt att poströsta vilket resulterade i att av de 223





deltagande aktieägarna representerades 209 stycken indirekt. Antalet representerade aktier var 85 023 029 (77 882 702), motsvarande cirka 63 (58) procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2019 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren, Peter Strand samt nyvälja Tobias Lönnevall som styrelseledamöter.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 1,65 kr per aktie. Avstämningsdag utbetalningen föreslogs till den 29 juni 2020.
- omvälja revisor och revisionsbolag i enlighet med revisionsutskottets rekommendation.
- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2021.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.

Valberedning

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra

största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 42 (42) procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2020. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot i valberedningen lämnar uppdraget under pågående år, ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna, ska ersättas av en nyttillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre, ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2021 hållit fyra protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädade inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämma 2022 som ska tillämpas.

Valberedningen har även förberett ett förslag till val av revisorer till styrelsen och årsstämman enligt EU:s revisorsförordning nr 537/2014 samt frågor rörande arvode till revisorn.

Valberedningens arbete utgår från intervjuer med samtliga styrelseledamöter där man diskuterat och pratat kring utfört arbete under det gångna året och av ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Valberedningen har ingående informerat sig om styrelsens arbete och de specifika krav som bolagets verksamhet ställer. Valberedningen har också tagit del av resultatet av den årligen utförda utvärderingen av enskilda ledamöters bidrag till styrelsearbetet, ordförandens arbete samt hur styrelsen fungerar som grupp. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämma. Valberedningens representanter baseras på det kända ägande per den 31 augusti 2020.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2020 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Lennart Maurtizon, (Backahill Inter AB), Carl Engström (Nordstjernan AB) och Stefan Nilsson (Pensionskassan SHB Försäkringsförening), valberedningens ordförande. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

STYRELSEN

	Alder	Invalid	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			
				Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	70	2007	Beroende gentemot ägare	19/20	-	3/3	300
Peter Strand, ledamot	49	2019	Oberoende	19/20	-	3/3	165
Eva Nygren, ledamot	65	2018	Oberoende	20/20	-	3/3	165
Ragnhild Backman, ledamot	57	2012	Oberoende	20/20	-	3/3	165
Anders Nelson, ledamot	51	2017	Beroende gentemot ägare	20/20	-	3/3	165
Tobias Lönnevall, ledamot ¹	40	2020	Beroende gentemot ägare	8/8	-	2/2	165
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	62	2012	Beroende gentemot bolaget	20/20	-	-	-

¹ Tobias Lönnevall invaldes i samband med årsstämman 2020-06-16.

Antal styrelsemöten 2020 utgörs av arton ordinarie möten, ett konstituerande möte samt ett per capsalum möte.

Styrelsen

Styrelsens och ordförandens ansvar

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

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd, samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 16 juni 2020 (och finns på dios.se). Under 2020 genomfördes 20 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöte Per Capsulam. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämförbarhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också. Förutom ovan nämnda ärenden har styrelsen under året haft stort fokus på covid-19-pandemins effekter på bolagets strategier och på den löpande verksamheten och

har under året anpassat verksamheten utifrån rådande omständigheter. Exempelvis strategier kring finansiering, fastighetsvärdering och kreditreserveringar samt hantering av lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Anders Nelson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2020 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2020 ej hållit något sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har avhandlats då vd:s lön fastställdes april 2019 t.o.m mars 2021.

Finansråd

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

Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2020 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2021. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2020 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, Chef hållbara affärer Kristina Grahn-Persson, Fastighetschef Sofie Stark, Projektchef Mats Eriksson samt Kommunikationschef Mia Forsgren. Tidigare Fastighets- och Transaktionschef och medlem av koncernledningen Lars-Göran Dahl lämnade sin post i augusti. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion.

I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Utvärderingssamtalet behandlas sedan av styrelsen årligen. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2020 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Diös.

Riktlinjerna som beslutats av årsstämman ska tillämpas på ersättningar som avtalas



Eva Nygren, styrelseledamot.

Styrelsens årsplanering

Styrelsemöte november

Fastställande av budget
Revisors avrapportering

Styrelsemöte oktober

Fastställande av delårsrapport Q3
Revisors avrapportering

Styrelsemöte augusti

Strategier och mål
Verksamhetsmodell och organisation

Styrelsemöte juli

Fastställande av delårsrapport Q2

Styrelsemöte februari

Genomgång av helårsresultat
Bokslutskommuniké

Styrelsemöte mars

Fastställande av årsredovisning
Börsregelverk
Revisors avrapportering

Årsstämma april

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

Styrelsemöte juni

Inledande strategimöte





samt förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Bolagsstämman kan därutöver besluta om andra ersättningar, t.ex. aktiekursrelaterade ersättningar, oavsett vad dessa riktlinjer föreskriver, om särskilda skäl föreligger och det anses nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Ersättning och förmåner till verkställande direktör ska beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktör i samråd med bolagets styrelse.

Diös affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Diös affärsidé är att genom hållbar stadsutveckling skapa inspirerande städer där människor vill vara, arbeta, bo och mötas. Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande med hållbarhet i fokus utvecklas både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i tio städer. Genom en unik position är målet att skapa attraktiva platser som skapar värden för våra hyresgäster, våra ägare och för Diös.

En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättningen till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter.

Beslutsprocessen för att fastställa, utvärdera och tillämpa riktlinjerna

Styrelsens beslut angående förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare bereds av ersättningsutskottet. Ett förslag till nya riktlinjer ska upprättas av styrelsen åtminstone vart fjärde år. Förslaget läggs fram till beslut vid årsstämman. Riktlinjer antagna på årsstämman gäller till dess att nya riktlinjer godkänts av stämman. För det fall det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, ska styrelsen upprätta ett förslag till nya riktlinjer.

Ersättningsutskottet har i uppdrag att vidare följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar för bolagets ledning samt gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer i bolaget. Ersättningsutskottet ska även, inom

ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, bereda förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare närvarar inte vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, i den mån de själva berörs av frågorna.

Fast lön och incitamentsprogram

Utöver fast kontantlön kan incitamentsprogram med möjlighet till rörlig kontanterättning förekomma för bolagets ledande befattningshavare. Fast kontantlön och rörlig ersättning från incitamentsprogrammet ska fastställas för varje verksamhetsår.

Utfallet i incitamentsprogrammet ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. De i förväg uppställda målen ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Diös långsiktiga värdeskapande arbete inklusive dess hållbarhetsarbete. Den rörliga ersättningen för en ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till en månadslön. Inga aktierelaterade ersättningar får förekomma.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda, inklusive ledande befattningshavare. Avsättning till vinstan-



delsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kronor per år och anställd.

Pensions- och försäkringsförmåner

Under anställningstiden hos bolaget har ledande befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.

Icke-monetära förmåner

Ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Utöver bilförmån erhåller ledande befattningshavare, i likhet med bolaget övriga anställda, förmåner av mindre värde.

Uppsägningstid och pensionsålder

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från verkställande direktörs sida fyra månaders uppsägningstid. För övriga i ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställda och bolaget om 3–6 månader. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare.

Pensionsåldern för ledande befattningshavare är 65 år.

Verkställande direktör har rätt till tjänstebil och tjänstebostad samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktör är 65 år.

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från verkställande direktörs sida fyra månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.

Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid

mellan den anställda och bolaget om 3–6 månader.

Beaktande av löner och anställningsvillkor för bolagets anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalsättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Översyn av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter har beaktats

Med anledning av nya krav som gällde inför årsstämman 2020 har dessa riktlinjer förtydligats genom kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning. I sak gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etc. Inga synpunkter angående riktlinjerna har från aktieägare delgivits bolaget.

Ersättning för 2020

Vd erhöll en fast ersättning om 3 908 tkr, övriga förmåner om 407 tkr samt pensionsavsättning om 1 054 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 6 650 tkr, rörlig ersättning om 328 tkr, övriga förmåner om 409 tkr och pensionsavsättningar om 2 395 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2021

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjen för ersättning till ledande befattningshavare i Diös inför årsstämman 2021.

Styrelsen om intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella felaktigheter som inte är korrige-

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

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser, i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är vd-instruktionen, finanspolicyn och kreditpolicyn. Instruktionerna följs upp och omarbetas löpande samt kommuniceras till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Allt i syfte att skapa en grund för god intern kontroll. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med relevanta lagar och förordningar, samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2020 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortloppande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Diös koncernledning genomför årligen en analys där riskerna analyseras och bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas rutinerna avseende exempelvis

bolagets administrativa rutiner, avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

nikationspolicy, som anger riktlinjer för att säkerställa att Diös lever upp till rådande informationsskyldigheter.

Långsiktigt värdeskapande

En förutsättning för att skapa värde på lång sikt är att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där Diös verkar. Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Diös rapporterar arbetet i enlighet med GRI G4. Se sidan 116 för mer information. Riktlinjer för hur värdeskapande hållbarhetsarbete bedrivs framgår bland annat i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Diös styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen.

Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision. Behovet har hittills bedömts vara litet. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och hyresadministration, sköts från huvudkontoret vilket innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis, av såväl tjänstemän som av koncernledning och styrelse. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna. Utöver detta har det också inrättats en visselblåstjänst, Vi vill göra rätt, som nås via koncernens hemsida. Visselblåstjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.



HouseBe, Sundsvall.



Styrelse



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

Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2007, född 1950.

Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Koncernchef AB Persson Invest.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i NHP Eiendom AS samt Persson Norge AS.

Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 300 000 direktägda aktier. 20 699 443 aktier via bolaget AB Persson Invest.

Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Vd Swedish Logistic Property AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Övriga styrelseuppdrag: Fridam AB, BrainLit AB, Adma Förvaltning AB

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 direktägda aktier.

Anders Nelson

Styrelseledamot sedan 2017, född 1969.

Nuvarande funktion: Affärsutvecklingschef Backahill AB.

Övriga styrelseuppdrag: Extern vd för Båstadtennis & Hotell AB, flertalet styrelseuppdrag inom Backahillkoncernen, styrelseledamot i GRAM Group AB och Foodhills AB.

Utbildning: BBA Management, University of Arkansas at Little Rock, USA.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 2 100 direktägda aktier. 14 095 354 aktier via bolaget Backahill Inter AB.

Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd Backmans Fastighetsutveckling AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Almi Företagspartner Mitt AB, samt ledamot i AB Övikshem, Castanum Förvaltning AB, Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 27 000 aktier via bolag.

Eva Nygren

Styrelseledamot sedan 2018, född 1955.

Nuvarande funktion: Senior rådgivare.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Direktör Investeringar på Trafikverket, vd och koncernchef Rejlers, vd Sweco Sverige.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Brandkonsulten AB, styrelseledamot i Swedavia AB, JM AB, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Tyréns AB och NRC Group ASA.

Utbildning: Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 350 direktägda aktier, 1 150 aktier via bolag.

Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2020, född 1980.

Nuvarande funktion: Investment Director på Nordstjernan AB med ansvar för flera noterade portföljinnehav.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Via Nordstjernans uppdrag styrelseordförande i KMT Precision Grinding AB och styrelseledamot i Ramirent Plc, tf vd NH Logistics, Finanschef Landic Property, Managementkonsult inom Accenture.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Attendo AB och därigenom ordförande i ersättningskommittén samt medlem av revisionskommittén.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 13 574 748 aktier via bolaget Nordstjernan AB.

Tomas Mellberg

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.

Nuvarande funktion: Projektcontroller, Diös Fastigheter AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Internrevisor och redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvinden Fastigheter.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Brf Hörnhuset.

Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1 800 direktägda aktier.

Samtliga uppgifter och aktieinnehav är per den 31 december 2020.

Koncernledning



Sofie Stark, Knut Rost, Kristina Grahn-Persson, Mia Forsgren, Rolf Larsson och Mats Eriksson.

Knut Rost

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ICA Fastigheter i Västerås och Castellum.

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

Utbildning: Civileingenjör med examen från KTH.

Aktieinnehav i Diös: 17 250

Rolf Larsson

CFO sedan 2005, född 1964.

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

Utbildning: Civilekonom och executive MBA, Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Diös: 10 000

Kristina Grahn-Persson

Chef Hållbara affärer sedan 2016, HR- och Hållbarhetschef sedan 2013 och anställd sedan 2011, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Manpower Experis och McKinsey & Company.

Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet samt executive MBA, Lunds University School of Economics and Management.

Aktieinnehav i Diös: 1 565

Mia Forsgren

Kommunikationschef sedan 2016, medlem i koncernledning sedan 2018, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. Marketing Director på Universal Music, vd för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt vd för reklambyrå Ogilvy Destination.

Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms Universitet.

Aktieinnehav i Diös: 1 799

Sofie Stark

Fastighetschef sedan 2020, Affärschef Sundsvall sedan 2016, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef Klövern, Verksamhetsutvecklare Tvättbjörnen förvaltning, Näringslivschef Sollefteå kommun, egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi.

Utbildning: Ekonomiutbildning vid Umeå Universitet.

Aktieinnehav i Diös: 9 500

Mats Eriksson

Projektschef sedan 2016, medlem av koncernledningen sedan 2020, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet av byggproduktion, affärsutveckling och fastighetsbranschen inom Skanska Sverige AB.

Utbildning: Utbildning avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik.

Aktieinnehav i Diös: 6 000



Finansiella rapporter

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3	1 513	1 482
Serviceintäkter	3	349	372
Övriga intäkter	3	16	0
Totala intäkter		1 878	1 854
Fastighetskostnader	4	-659	-667
Driftöverskott		1 219	1 187
Central administration	5,6	-76	-73
Finansiella intäkter	7	6	8
Finansiella kostnader	8	-191	-170
Förvaltningsresultat		958	952
Värdetförändring fastigheter	9	194	350
Värdetförändring derivatinstrument	8, 23	0	0
Resultat före skatt		1 152	1 302
Aktuell skatt	10	-75	-79
Uppskjuten skatt	10	-164	-173
ÅRETS RESULTAT		913	1 050
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		914	1 041
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1	9
Summa		913	1 050

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2020	2019
Årets resultat	913	1 050
ÅRETS TOTALRESULTAT	913	1 050
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	914	1 041
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	9
Summa	913	1 050

DATA PER AKTIE ¹	2020	2019
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,81	7,74
Genomsnittligt antal aktier	134 166 164	134 512 438
Antal aktier vid periodens utgång	134 071 020	134 512 438
Genomsnittligt antal egna aktier	347 901	-
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	-
Utdelning per aktie, kr	3,30 ²	1,65

¹ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

² Styrelsens förslag.



► Kommentarer till resultaträkning koncernen

Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrning

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 070 mkr (2 018) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 177 mkr (182). De totala intäkterna uppgick till 1 878 mkr (1 854). Det motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (90). Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 33 mkr. Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 16 mkr och redovisas som övrig intäkt. I jämförbart bestånd, exklusive hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet, ökade de kontrakterade hyresintäkterna med 1,8 procent jämfört med föregående år. Vakansen uppgick 11 procent (10) för ekonomisk vakansgrad. Nettouthyrningen för året uppgick till 51 mkr (42).

Serviceintäkter

Serviceintäkter uppgick till 349 mkr (372) och bestod av intäkter avseende taxebundna delar, exklusive fastighetsskatt, och fastighets-skötsel samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 659 mkr (667). Av fastighetskostnaderna utgjorde 17 mkr (15) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna ökade och uppgick till 13 mkr (7) vilket motsvarar 0,7 procent (0,4) av de totala intäkterna.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet uppgick till 1 219 mkr (1 187) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (65). Det förbättrade driftöverskottet förklaras av både högre intäkter och lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2,0 procent jämfört med föregående år.

Centraladministration och finansnetto

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 76 mkr (73). Årets finansnetto uppgick till -185 mkr (-162). De finansiella kostnaderna ökade till -191 mkr (-170) påverkat av högre Stibor-90 och ökade räntebärande skulder. Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,4 procent (1,3). De finansiella intäkterna uppgick till 6 mkr (8).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 958 mkr (952) vilket är en ökning med 1 procent. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet oförändrat.

Värdeförändringar fastigheter

Den positiva värdeförändringen om 194 mkr (350) bestod av realiserade värdeförändringar uppgående till 198 mkr (331) och realiserade värdeförändringar uppgående till -4 mkr (19). Den positiva realiserade värdeförändringen förklaras främst av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav inom

kontor och bostäder. Det motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre framtida kassaflöden. Värdet har även påverkats negativt av ett förändrat inflationsantagande från 2,0 till 1,0 procent för 2021. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,73 procent (5,89). Värdeförändringen motsvarade 0,8 procent (1,4) av marknadsvärdet. Under året förvärvades och tillträdades 2 fastigheter (9) och 8 fastigheter (5) avyttrades och frånträdades.

Värdeförändringar derivat

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

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 152 mkr (1 302). Resultatförändringen förklaras främst av minskade värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -75 mkr (-79), Uppskjuten skatt uppgick till -164 mkr (-173).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 913 mkr (1 050).

Riskhantering

Hyresintäkter

Kontrakterade hyresintäkter är beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och stadens ekonomiska tillväxt, nyproduktion, övrig konkurrens och efterfrågan påverkar uthyrningsgraden och därmed hyresintäkterna. En stor och diversifierad fastighetsportfölj med en välbalanserad hyresgäststruktur minskar risken för lägre hyresintäkter om en enskild hyresgäst, bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Merparten av alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation. Betalningsinställelse hanteras i vissa fall av moderbolagsborgen eller bankgaranti.

Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräknings i hyresavtalen. En aktiv hantering av elpriser sker genom upphandling på kort och lång sikt. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

Ränterisk

En förändring av underliggande räntenivå

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

Skatter, regler och bidrag

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

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade totala intäkter	+/- 1%	+/-18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-108



Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	24 512	22 885
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1	2
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		24 513	22 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1	1
Reversfordringar		5	18
Nyttjanderättstillgång	18	60	53
Summa finansiella anläggningstillgångar		73	79
Summa anläggningstillgångar		24 586	22 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	33	26
Derivatinstrument	23	3	-
Övriga fordringar		215	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	27
Summa kortfristiga fordringar		304	221
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		304	221
SUMMA TILLGÅNGAR		24 890	23 187

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2020	2019
Eget kapital	20		
Aktiekapital		269	269
Tillskjutet kapital		3 513	3 513
Balanserad vinst		5 309	4 644
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		9 091	8 426
Innehav utan bestämmande inflytande	20	57	58
Summa eget kapital		9 148	8 484
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 689	1 524
Övriga avsättningar	22	10	9
Skulder till kreditinstitut	23	10 221	6 234
Långfristig skuld leasing	18	55	53
Summa långfristiga skulder		11 975	7 820
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	3 026	5 911
Checkräkningskredit	23	63	206
Leverantörsskulder		96	118
Derivatinstrument	23	0	0
Övriga skulder		92	141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	490	507
Summa kortfristiga skulder		3 767	6 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 890	23 187

► Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december av 329 fastigheter (333) med en total uthyrningsbar area om 1 455 tkvm (1 483). Marknadsvärdet uppgick till 24 512 mkr (22 885). Innehavet bestod till 92 procent (94) av kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala fastighetsvärdet per lokalslag: 56 procent (54) kontor, 27 procent (28) butik, 1 procent (1) lager/industri och 8 procent (10) övrigt. Bostäder utgjorde 8 procent (6) av innehavet.

Fastigheternas värdeförändring

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 1 627 mkr (2 083). Investeringarna i ny-, om- och tillbyggnad för året summerade till 1 518 mkr (1 273). Fastigheter till ett värde om 38 mkr (600) förvärvades och fastigheter till ett värde om 127 mkr (120) avyttrades och har påverkat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp. Värdeförändringarna uppgick till 194 mkr (350), varav -4 mkr (19) var realiserat och 198 mkr (331) var orealiserat.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

KONCERNEN		
Mkr	2020	2019
Ingående bokfört värde	22 885	20 802
Förvärv	38	600
Investeringar i befintliga fastigheter	1 518	1 273
Försäljningar	-127	-120
Värdeförändring	198	331
Omklassificeringar	-	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	24 512	22 885

Värderingsmetod

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till verkligt värde. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning som sker genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Avseende projektfastigheter, som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster, redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering är bedömningar om framtida kassaflöde och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 71 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 17 371 mkr och innefattar 126 fastigheter med en representativ spridning utifrån såväl fastighetstyp som geografiskt läge. Sidoportföljen omfattar resterande del av fastighetsbeståndet.

Extern värdering

Värderingsmetoden innebär en extern årlig värdering av hela huvudportföljen där vär-

deringskonsulten Savills värderar 25 procent av huvudportföljens fastigheter varje kvartal. Dessutom genomför Savills en fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom ramen för en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen, samt de delar av huvudportföljen som inte genomgår externvärdering, internvärderas kvartalsvis med bistånd av Savills. En enhetlig värderingsmetodik och modell används vid både extern och internvärdering.

Värderingsmodell

För att fastställa fastighetsbeståndets värde används en fem- till tioårig kassaflödesmodell. Den innebär att fastigheternas driftöverskott för de kommande åren prognostiseras utifrån hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Resultat från kontinuerligt genomförda fastighetsbesiktningar på respektive stads fastighetsbestånd vägs in. Ett nuvärde av varje års driftöverskott, minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av fastigheternas rest-

värde är sex utgör grunden för fastigheternas värde. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet fastställs för respektive fastighet beroende på bland annat fastighetens tekniska status, bedömd intjänning, fastighetstyp och geografisk marknad. Bedömningsunderlaget utgår från fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från Savills. I värderingsmodellen har en långsiktig vakansgrad bedömts till mellan 1,8 och 14,4 procent beroende på fastighetstyp, läge, kvalitet m.m. Den långsiktiga inflationen har bedömts till 2 procent, vilket är i linje med Riksbankens långsiktiga mål.

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. Savills anger därför ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 procent vilket innebär ett värdeintervall om 22 674 – 26 350 mkr.

Omsättningstillgångar

Kassa och bank uppgick till 0 mkr (0). Övriga omsättningstillgångar utgjordes av

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Känslighetsanalys, fastighetskategori (tkr)	2020-12-31					2019-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 446	1 579	1 278	550	1 112	1 415	1 618	1 221	534	1 036
Drift & Underhåll, kr per kvm	340	445	417	210	343	337	455	411	204	332
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,4-5,4	6,4-5,7	5,1-4,2	9,0-6,6	6,6-5,7	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	7,7	6,4	9,2	7,9	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6
Långsiktig vakans, %	4,7	4,4	1,8	14,4	4,6	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingsmodellen utgår från 5- och 10-åriga kalkylperioder och en långsiktig inflation om 2 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSENHET

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2020-12-31, mkr	Marknadsvärde 2019-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/ förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, värdering, %
Dalarna	3 581	3 197	12,0	384	320	-	64	7,56	6,11
Gävle	2 617	2 468	6,0	149	135	-	14	7,58	5,80
Sundsvall	4 165	3 803	9,5	362	424	-127	65	7,32	5,61
Äre/ Östersund	4 111	3 828	7,4	283	203	-	80	7,53	5,83
Umeå	4 076	3 789	7,6	287	305	-	-18	7,06	5,36
Skellefteå	1 687	1 590	6,1	97	61	-	36	7,66	6,04
Luleå	4 275	4 210	1,6	66	109	-	-43	7,29	5,55
TOTALT	24 512	22 885	7,1	1 628	1 557	-127	198	7,39	5,73



kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kortfristig del av nyttjanderättstillgång.

Eget kapital

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 9 148 mkr (8 484) respektive 24 890 mkr (23 187) vilket ger en soliditet om 36,8 procent (36,6). Avkastningsmålet på eget kapital för 2020 var att överstiga 12 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 10,4 procent (12,8). Justerat för orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat, samt för uppskjuten skatt, uppgick avkastningen på eget kapital till 10,0 procent (10,8) för 2020. Totalt antalt aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 (134 512 438) där alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt. Under året har 441 418 egna aktier återköpts till en snittkurs om 64,6 kr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 1 689 mkr (1 524). Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obesktade reserver om 466 mkr (361). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess

skattemässiga värde med 7 728 mkr (7 038), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 811 mkr (3 792). Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningskonsekvensen bedöms uppstå.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 13 247 mkr (12 145). Av de räntebärande skulderna består 10 725 mkr (9 062) av bankfinansiering, 719 mkr (1 248) av säkerställda obligationer samt 1 805 mkr (1 835) av certifikat. Belåningsgraden uppgick till 54,3 procent (54,0). Nettoskulden i förhållande till EBITDA visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Nyckeltalet uppgick per årsskiftet till 11,6 (11,0).

Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta per 31 december om 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften. Den faktiska årliga genomsnittsräntan för 2020, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,4 procent (1,3). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive derivat, uppgick till 1,1 år (0,5) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick

till 2,5 år (1,6). Årets räntetäckningsgrad om 6,0 ggr (6,6) överträffar väl det finansiella målet om 1,8 ggr.

Övriga skulder

Övriga skulder i form av leverantörsskulder, förutbetalda hyror, checkräkningskredit och upplupna räntekostnader m.m. uppgick till 741 mkr (972).

Derivatinstrument

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 750 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet av derivatinstrument uppgick till 2,8 mkr (0,3) där förändringen beror på stigande räntenivåer.



Hyresgästen Vision, Sundsvall.

Riskhantering

Tillgångsvärde

Värdet på fastighetsbeståndet påverkas av såväl interna som externa faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet, öka fastigheternas attraktion och avkastning samt värdera fastigheterna. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud, efterfrågan och avkastningskrav. För att minska riskerna för stora negativa värdeförändringar upprätthåller bolaget en väl diversifierad fastighetsportfölj som är koncentrerad till centrala lägen i tillväxtstäder. Den väl balanserade hyreskontraktstrukturen minskar risken för stora omedelbara vakanser och uteblivna hyresintäkter. Fastighetsvärderingarna görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

Finansiella risker

De finansiella riskerna är betydande för ett fastighetsbolag och är avgörande för långsik-

tigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicy och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. För mer information se not 23 och Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63-72.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Försvårdad eller fördryad finansiering av bolagets kapitalbehov utgör en betydande risk som kan påverka både den finansiella situationen som möjligheten att investera enligt åtaganden. Vår finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Omvärldsbevakning och goda relationer med banker och kapitalmarknad samt god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov minskar risken och skapar förtroende gentemot finansörer och marknad. Riskerna sprids genom nyttjande av flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmark-

nadsfinansiering och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme.

Kapitalstruktur

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

Kreditrisk

Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en risk. Riskerna begränsas i finanspolicy genom att regler med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Vid varje avtals ingång samt vid behov görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 004/-1 002
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+557/-558
Direktavkastning/kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+2 213/-1 831
Långsiktig vakansgrad	-/+1,0%-enhet	+219/-233

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	22 674	24 512	26 350
Soliditet, %	31,7	36,8	41,1
Belåningsgrad, %	58,7	54,3	50,5

KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2020

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,1	2,5	1,2 ¹	13 247	0,8	+108	-
Derivatportfölj	-	-	-	2	-0,2	-35	+107
Låneportfölj inkl. derivat	1,1	2,5	1,2	13 249	0,6	+73	+107

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.



Anna Dahlgren, affärschef, och André Westergren, teknisk förvaltare, Sundsvall.

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Förändring av eget kapital koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	134 512	269	3 513	4 007	49	7 839
Årets totalresultat efter skatt				1 041	9	1 050
Kontantutdelning				-404		-404
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	134 512	269	3 513	4 644	58	8 484
Årets totalresultat efter skatt				914	-1	913
Återköp av egna aktier	-441			-29		-29
Kontantutdelning				-221		-221
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020	134 071	269	3 513	5 308	57	9 148

Kassaflödesanalys koncernen

MKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 219	1 187
Central administration		-71	-69
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		1	2
Erhållen ränta		6	4
Erlagd ränta		-196	-170
Betald skatt		-75	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		884	875
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-80	-29
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-91	62
Summa förändring av rörelsekapital		-171	33
Kassaflöde från den löpande verksamheten		713	908
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 518	-1 027
Förvärv av fastigheter		-38	-450
Avyttring av fastigheter		141	146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 415	-1 331
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-221	-404
Återköp av egna aktier		-29	-
Nyupplåning räntebärande skulder		1 202	1 071
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-107	-252
Förändring av checkräkningskredit		-143	8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	702	423
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN ¹		0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ¹		0	0

¹ Likvida medel består av kassa och bank.



Konsliet 20, Falun.

➤ Kommentarer till förändring av eget kapital

Aktier, aktiekapital och emission

Aktiekapitalet per 31 december uppgick till 269 024 276 kr (269 024 276) och fördelas på 134 512 438 aktier (134 512 438). Under 2020 har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 134 071 020 (134 512 438). Genomsnittligt antal utestående aktier för året uppgick till 134 166 164 (134 512 438). Aktiens kvotvärde uppgick till 2.

➤ Kommentarer till kassaflödesanalys

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har minskat med 22 procent och uppgick till 713 mkr (908). Det motsvarar ett kassaflöde per aktie om 6,58 kr (6,67). Förändringar förklaras främst av ett förbättrat förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten

Under året investerades i projekt i form av ny-, till- och ombyggnationer vilket påverkade kassaflödet negativt med 1 518 mkr (1 027). Investeringarna omfattade 872 projekt varav 682 är avslutade under 2020. Utöver projektinvesteringar har 2 fastigheter (9) förvärvats vilket har belastat kassaflödet med 38 mkr (450). 8 fastigheter (5) fastigheter har avyttrats

vilket har påverkat kassaflödet positivt med 141 mkr (146).

Finansieringsverksamheten

Aktieägarna fick under året ta del av aktieutdelning om 221 mkr (404) som belastar kassaflödet. Nettoförändringen av räntebärande skulder uppgick till 1 095 mkr (819) vilket förklaras av nyupplåning. Amortering och lösen av räntebärande skulder uppgick till -107 mkr (-252) och förändringen av checkräkningskrediten har påverkat kassaflödet med -143 mkr (8). Här ingår även amorteringsdelen avseende finansiella leasingavtal.

Förändring av likvida medel

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

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2020	2019
Nettoomsättning	3	181	171
Bruttoresultat		181	171
Central administration	5,6	-217	-215
Rörelseresultat		-36	-44
Finansiella intäkter	7	528	442
Finansiella kostnader	8	-303	-274
Avsättning till periodiseringsfond		-7	-8
Aktuell skatt	10	-5	-5
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		177	111

TOTALRESULTATRÄKNING	2020	2019
Resultat efter skatt	177	111
ÅRETS TOTALRESULTAT	177	111



Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 265	2 263
Fordringar hos koncernföretag		13 184	10 179
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 449	12 442
Summa anläggningstillgångar		15 449	12 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 799	3 439
Övriga fordringar		11	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	10
Summa kortfristiga fordringar		1 816	3 462
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 816	3 462
SUMMA TILLGÅNGAR		17 265	15 904

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2020	2019
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	269	269
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		554	554
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 173	3 173
Balanserat resultat		-963	-825
Årets resultat		177	111
Summa fritt eget kapital		2 387	2 459
Summa eget kapital		2 941	3 013
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	16	8
Summa obeskattade reserver		16	8
Avsättningar			
Avsättning	22	1	-
Summa avsättningar		1	-
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		6 466	5 909
Skulder till kreditinstitut	23	2 248	2 353
Summa långfristiga skulder		8 714	8 262
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	1 153	500
Skuld till koncernföretag		4 311	3 852
Checkräkningskredit	23	83	226
Leverantörsskulder		1	2
Övriga skulder		17	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	28	25
Summa kortfristiga skulder		5 593	4 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 265	15 904

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Förändring av eget kapital moderbolaget

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2018	134 512	269	285	3 173	-420	3 307
Årets totalresultat efter skatt					111	111
Kontantutdelning					-404	-404
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2019	134 512	269	285	3 173	-713	3 013
Årets totalresultat efter skatt					177	177
Återköp av egna aktier	-441				-29	-29
Kontantutdelning					-221	-221
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020	134 071	269	285	3 173	-786	2 941

Kassaflödesanalys moderbolaget

MKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36	-44
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-	1
Erhållen ränta		367	330
Erlagd ränta		-291	-255
Betald skatt		-5	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35	27
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		1 803	-1 534
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		462	1 752
Summa förändring av rörelsekapital		2 265	218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 300	245
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-3 005	-781
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-5	-139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 010	-920
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-221	-404
Återköp av egna aktier		-29	-
Förändring av långa skulder koncernföretag		557	439
Nyupplåning räntebärande skulder		566	785
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-20	-170
Förändring av checkräkningskredit		-143	25
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	25	710	675
ÅRETS KASSAFLÖDE			0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN¹		0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT¹		0	0

¹ Likvida medel består av kassa och bank.

A chef with a beard and glasses, wearing a black toque and a white short-sleeved chef's jacket, is holding a clear plastic tray with small appetizers. He is wearing a black apron with leather straps. On his left sleeve, there is a logo that says "Svensk Catering". He has a large, detailed tattoo on his left arm. In the foreground, there are several small appetizers on white plates. The background shows a kitchen with green-tinted windows.

Noter

NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se v. 13, 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 april 2021. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Hamngatan 13 i Östersund.

VERKSAMHETEN

Den operativa verksamheten följs upp och sker inom ramen för koncernens sju geografiska affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Varje affärsenhet har utgjort ett förvaltningsområde. Den centrala administrationen, som innefattar bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter, sköts från huvudkontoret i Östersund.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

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

Rekommendationen anger att en juridisk person ska tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med följande undantag. Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt Årsredovisningslagen. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget utan till lägsta värdets princip. För koncerninterna fordringar används den generella metoden. Materiella anläggningstillgångar som avser främst förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger. Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet förloppande provas mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både mottagaren och givaren. Eventuell skatteeffekt redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Moderbolaget tillämpar undantagen från IFRS 16 och redovisar leasingavgifter som operationella leasingavtal enligt undantag i RFR 2, dvs som kostnad linjärt över leasingperioden.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR 2020

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2020 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020 förutom det som nämns nedan.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Syftet med ändringen är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning men att avkastning inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning. Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvats kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv utan ett tillgångsförvärv. Ändringarna tillämpas på alla rörelse- och tillgångsförvärv med en förvärvsdag under eller efter räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

IAS 1 samt IAS 8 där syftet är att ändra definitionen av väsentlighet.

Företagsledningen bedömning är att dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar inte kommer ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020.

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

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2, som gäller från räkenskapsåret 2020, har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2021 eller senare som ännu inte har trätt i kraft, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att koncernledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar, i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar, om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs. Detta om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs, lik- som framtida perioder, om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden, samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11 Förvaltningsfastigheter. Andra områden där dessa bedömningar sker löpande är gällande tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv samt kring uppskjuten skatteskuld. Se mera kring de antagen och bedömningar som sker nedan Tillgångsförvärv och rörelseförvärv samt i not 17 Uppskjuten skatt.

DEFINITION AV SEGMENT

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vd, tillika koncernchef. Koncernen styrs och rapporteras i sju segment, se avsnittet verksamheten. Operativt är koncernen organiserad i affärsenheter enligt en geografisk indelning. De interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsenhets genererade avkastning. Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp. De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har kontroll över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet och kontrollen över bolaget för att påverka avkastningen. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december 2020. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på innehav utan bestämmande inflytande, samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser, redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskillning redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhålls. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderbolagets egna kapital. Innehav utan bestämmande inflytande ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderbolagets resultat och totalresultat, som en fördelning av periodens resultat.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Från 1 januari 2020 har IFRS 3 Rörelseförvärv ändrats. Syftet med ändringen är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning men att avkastning inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning. Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvats kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv utan ett tillgångsförvärv.

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett



FORTS. NOT 1 ► REDOVISNINGSPRINCIPER

joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. För innehavet i en gemensam verksamhet redovisas Diös sina tillgångar och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös intäkter och kostnader, inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader. Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärdstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

RÖRELSENS INTÄKTER

Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler och bostäder samt övriga hyresavtal inklusive index samt vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Dessa klassificeras och redovisas som operationella leasingavtal, i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal, vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid, intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra förekommer i mindre omfattning. Den omsättningsbaserade hyran har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Eventuell skillnad mellan fastställt och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs. De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direkta kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas i resultatet över samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. För mer information se not 3 Intäkter.

Intäkterna i övrigt avser serviceintäkter bestående av tilläggsdebitering såsom taxebundna intäkter samt intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten snöröjning m.m. I Diös fall sker intäktsredovisning i resultaträkningen när kontrollen av varan eller tjänsten överförs till morparten vilket i övervägande fall anses ske löpande över tid i takt med leverans av tjänsterna. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor och tjänster utifrån gällande avtal. Betalningsvillkor sker enligt gällande avtal där hyra betalas i förskott kvartalvis eller månadsvis utifrån gjord överenskommelse. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. För mer information se not 2 Segmentredovisning och not 3 Intäkter.

Intäkter från fastighetstransaktioner redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande väsentliga bedömningsfaktorer, t.ex. risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som skillnaden mellan erhållit försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning kyla, vatten och snöröjning m.m. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs för den period de avser. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

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

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

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

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförliga till sålda fastigheter.

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

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

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

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

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

Vid förvärv och försäljning av fastigheter redovisas transaktionen på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen eller koncernen vid ett tidigare tillfälle. Detta gäller oavsett om försäljningen sker i bolagsform eller ej.

EGET KAPITAL

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillningen inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastighetsbeståndet per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år, sker kvartalvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avseende projektfastigheter som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering är bedömningar om framtida kassaflöde och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. För mer information se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som

FORTS. NOT 1 ► REDOVISNINGSPRINCIPER

beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom kontrollen som följer av ägande vanligen övergår den dagen. För försäljning, se Rörelsens intäkter samt Förvärv och försäljning.

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

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Följande avskrivningar tillämpas:

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%

LEASING

Tomträtter och avtal som leasetagare

För leasetagare innebär IFRS 16 att finansiella leasingkontrakt redovisas i balansräkningen värderade till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Tomträtter redovisas som nyttjanderättstillgång och skrivs ej av då de ses som eviga hyresavtal och övriga mindre leasingkontrakt redovisas på raden för övriga materiella anläggningstillgångar. Samtliga leasingavtal ingår i leasingsskuden som omvärderas vid förändring i bl.a. leasingperiod, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Kostnaden för tomträttsavgifter redovisas som en finansiell kostnad och övriga kostnader för leasingtillgångarna som avskrivningar och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal. För mer information se not 18 Leasing.

Koncernen bedömer om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal när avtalet ingås. Koncernen redovisar en nyttjanderätt med tillhörande leasingsskuld för samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare, förutom leasingavtal av lågt värde. För dessa leasingavtal, redovisar koncernen leasingbetalningarna som en kostnad linjärt över leasingavtalet såvida inte en annan systematisk metod är mer representativ för när de ekonomiska fördelarna från de leaseade tillgångarna förbrukas av koncernen. Leasingsskuden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalas vid inledningsdatumet, diskonterat med användning av leasingavtalets implicita ränta, om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska koncernen använda leasetagarens marginella låneränta. Den marginella låneräntan definieras som den räntesats som en leasetagare skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period och med motsvarande säkerhet. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingsskuden omfattar fasta avgifter med avdrag för eventuella förmåner i samband med teckning av leasingavtal, variabelle leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris initialt värderade med hjälp av ett index eller pris som gällde vid avtalets tecknande. Leasingsskuden redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter inledningsdatumet värderas leasingsskuden löpande. Koncernen omvärderar leasingsskuden om antingen leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras eller om leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller ett pris eller om det sker en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti. Nytt-

janderätter omfattar summan av den initiala värderingen av motsvarande leasingsskuld. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningarna påbörjas vid leasingavtalets inledningsdatum och redovisas under materiella anläggningstillgångar. Koncernen tillämpar IAS 36 för att fastställa om det föreligger ett nedskrivningsbehov av nyttjanderätten och redovisar eventuell identifierad nedskrivning.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda, redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Se not 5 Löner för mer information.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

NÄRSTÄENDE

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

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

SKATT

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

Uppskjutna skattefördringar 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 skattefördringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjuten skatt nettoredovisas då vi gör bedömningen att utnyttjade underskott kan kvittas mot



framtida vinster.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGET

Förändringarna i RFR 2, som gäller från och med räkenskapsåret 2020, har inte haft någon påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut ett antal nya och ändrade

standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2021 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2020. Samtliga nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Diös redovisning utan främst medfört något utökade upplysningskrav.

Moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2021 eller senare som ännu inte har trätt i kraft, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING 2020

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Äre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hysesintäkter	249	166	238	267	210	113	272	1 513
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	41	22	34	45	27	17	34	220
Fastighetsskötsel	20	13	21	29	17	7	22	129
Övriga intäkter	2	2	2	3	2	1	3	16
Reparation och underhåll	-13	-7	-11	-14	-11	-5	-10	-70
Taxebundna kostnader	-38	-18	-33	-44	-25	-17	-29	-203
Fastighetsskatt	-13	-11	-17	-17	-16	-7	-22	-103
Övriga fastighetskostnader	-33	-24	-31	-39	-31	-11	-35	-205
Fastighetsadministration	-13	-9	-11	-15	-10	-5	-11	-76
Driftöverskott	201	133	192	215	162	92	223	1 219
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-76
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-185
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	958
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-4	-	-	-	-	-4
Fastighet, orealiserad	64	14	65	80	-18	36	-43	198
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	1 152
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-75
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-164
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	1
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	914
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	202 945	291 478	200 829	116 016	205 440	1 455 094
Hyresvärde, mkr	344	228	341	380	285	146	346	2 070
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	89	94	95	89
Överskottsgrad, %	65	66	66	63	64	67	68	66
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2020	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885
Förvärv	-	-	-	-	-	38	-	38
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	320	135	424	203	305	23	109	1 518
Försäljningar	-	-	-127	-	-	-	-	-127
Orealiserade värdeförändringar	64	14	65	80	-18	36	-43	198
Fastighetsbeståndet 31 december 2020	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512

FORTS. NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING 2019

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hysesintäkter	240	157	234	260	210	112	269	1 482
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	19	39	53	30	18	35	237
Fastighetsskötsel	21	12	23	31	18	7	23	135
Reparation och underhåll	-13	-6	-8	-13	-7	-5	-7	-59
Taxebundna kostnader	-40	-18	-36	-51	-28	-18	-31	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-16	-17	-16	-7	-20	-101
Övriga fastighetskostnader	-32	-17	-36	-42	-30	-10	-39	-206
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-19	-10	-5	-12	-80
Driftöverskott	192	126	188	203	168	92	217	1 187
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-73
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-162
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	952
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	14	-	-	5	-	-	-	19
Fastighet, orealiserad	-6	44	69	145	13	50	15	331
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	1 302
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-79
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-173
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	-9
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	1 041
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	113 157	205 440	1 482 780
Hysesvärde, mkr	327	214	337	371	285	143	342	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	95	94	90
Överskottsgrad, %	65	70	64	60	66	68	68	65
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2019	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	246	245	28	28	-	53	-	600
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	201	208	282	170	214	57	141	1 273
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Orealiserade värdeförändringar	-6	44	69	145	13	50	15	331
Fastighetsbeståndet 31 december 2019	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885

**NOT 3 > INTÄKTER**

Intäkterna (hyres och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 1 878 mkr (1 854) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (90). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 1,8% jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 33 mkr. Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 16 mkr och redovisas som övrig intäkt. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrida ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Mkr	2020	Kr/kvm	2019	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	1 839		1 807	
Hyresrabatter ¹	-33		0	
Förvärvade fastigheter	18		0	
Sålda	10		14	
Kontrakterade intäkter	1 834	1 260	1 821	1 228
Övriga förvaltningsintäkter	28		33	
Övriga intäkter	16		0	
INTÄKTER	1 878		1 854	

¹Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

Koncernintäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallstrukturen för fastighetsbeståndet framgår av nedanstående tabell.

Mkr	2020	2019
MODERBOLAGET		
Koncernintäkter	181	171
Övriga intäkter	-	-
Summa	181	171

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2020

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2021	896	189 348	265	14
	2022	720	254 741	358	20
	2023	618	210 511	325	18
	2024	402	205 493	294	16
	2025+	227	257 775	381	21
Summa		2 863	1 117 868	1 623	89
Bostadshyresavtal		1 837	125 490	151	8
Övriga hyresavtal		3 342	-	59	3
TOTALT		8 042	1 243 358	1 833	100

NOT 4 > FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Driftkostnader	-405	-427
Reparations- och underhållskostnader	-74	-59
Fastighetsskatt	-104	-101
Fastighetsadministration	-76	-80
SUMMA	-659	-667

Fastighetskostnaderna uppgick till 659 mkr (667) vilket motsvarar 453 kr/kvm (450). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Totalt sett ligger fastighetskostnaderna i nivå med föregående år. Driftkostnaderna är lägre vilket beror på högre energieffektivitet samt att kostnader relaterade till snö och is har minskat jämfört med föregående år. Underhållskostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 405 mkr (427) vilket motsvarar 279 kr/kvm (288). Av driftkostnaderna

utgjorde 17 mkr (15) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 12 kr/kvm (10).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2020 uppgick kostnaderna till 70 mkr (55) vilket motsvarar 48 kr/kvm (37).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2020 var 1 procent (1) på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent (0,5) för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 429 kr/lägenhet eller 0,3 % av 2020 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 104 mkr (101) vilket motsvarar 71 kr/kvm (68).

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 2020 uppgick till 76 mkr (80) vilket motsvarar 52 kr/kvm (54).

NOT 5 > ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda	2020	2019
	varav män	varav män
Moderbolaget	172 58%	168 58%
Övriga bolag	4 0%	- -
KONCERNEN TOTALT	176 57%	168 58%

Vid utgången av 2020 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter (5) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 6 personer (5) varav 3 (2) var kvinnor. Övriga bolag avser vårt koncept Pick-Pack-Post.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019		
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	100 147	31 594	96 747	31 045
(varav pensionskostnader) ¹	(12 819)	(3 100)	(11 824)	(2 799)
Övriga bolag	1 224	331	0	0
(varav pensionskostnader)	(44)	(10)	0	0
KONCERNEN TOTALT	101 371	31 926	96 747	31 045
(varav pensionskostnader) ²	(12 863)	(3 110)	(11 824)	(2 799)

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 054 tkr (972) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 1 054 tkr (972) vd.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2020 har avsättning skett med totalt 2 993 tkr.

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

		2020		2019	
Tkr	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda	
Moderbolaget	6 439	93 708	5 791	90 956	
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-	
Övriga bolag	-	1 224	-	-	
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-	
KONCERNEN TOTALT	6 439	94 932	5 791	90 956	
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-	

Ersättningar och övriga förmåner under 2020

	Grundlön/styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Tkr						
Styrelsens ordförande	300	-	-	-	300	31
Övrig styrelse	770	-	-	-	770	79
Verkställande direktören	3 908	407	1 054	-	5 369	1 611
Övriga ledande befattningshavare	6 650	409	2 945	377	10 381	2 932
SUMMA	11 628	816	3 999	377	16 820	4 653

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 26 941 tkr (27 404).

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

Ersättningar och övriga förmåner under 2019

Tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersätt- ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och lönescatt
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200	27
Övrig styrelse	600	-	-	-	600	65
Verkställande direktören	3 643	376	972	-	4 991	1 499
Övriga ledande befattningshavare	6 842	434	1 865	310	9 451	2 739
SUMMA	11 285	810	2 838	310	15 243	4 330

ERSÄTTNING STYRELSE

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2020 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara 1 125 tkr. 300 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 165 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen. Beloppen sträcker sig från 2020-05-01 till och med 2021-04-30.

Tkr	2020	2019
Bob Persson	300	267
Eva Nygren	165	160
Ragnhild Backman	165	160
Anders Nelson	165	160
Peter Strand	165	160
Tobias Lönnevall	110	0
SUMMA	1 070	907

ERSÄTTNING KONCERNLEDNING OCH VD

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 5 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. För 2020 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 328 tkr (310). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2020 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (0). Vd har rätt till tjänstebil, tjänstebostad samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan under sin anställningstid. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgår underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller, från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, och från vd:s sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgår underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

NOT 6 > CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 76 mkr (73) vilket motsvarar 52 kr/kvm (49). Av kostnaderna utgör 33 mkr (33) ersättningar till anställda och 5 mkr (5) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 38 (35) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 693	1 670	1 693	1 670
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	260	3	260	3
Skatterådgivning	186	89	186	89
Andra uppdrag	74	87	74	87
SUMMA	2 213	1 849	2 213	1 849

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

NOT 7 > FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	6	8
SUMMA	6	8
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	367	330
Utdelning från koncernföretag	100	20
Koncernbidrag	61	92
SUMMA	528	442

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 > FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Räntekostnader	-170	-147
Övriga finansiella kostnader	-21	-23
SUMMA	-191	-170
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-241	-216
Räntekostnader	-42	-22
Övriga finansiella kostnader	-13	-16
Nedskrivning aktier koncernföretag	-4	-
Koncernbidrag	-3	-20
SUMMA	-303	-274

Av koncernens räntekostnader avser 170 mkr (147) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 283 mkr (238).

RÄNTEKOSTNAD 2020 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2020 till 12 697 mkr (11 622). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 171 mkr (148), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,4 procent (1,3). Under året uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivat-instrument till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genom- snittlig ränta,%
Räntebärande skuld	12 697	165	1,3
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	1 852	5	0,1
Finansiella instrument	4 375	1	0,0
TOTALT		171	1,4

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.

NOT 9 > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	-4	19
Orealiserade värdeförändringar	198	331
SUMMA	194	350

Under året har 8 fastigheter (5) avyttrats, med en sammantagen realiserad värdeförändring om -4 mkr (19). 2 fastigheter (9) har förvärvats under året. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-10 årig kassafödesmodell, men där kalkylen i regel uppgår till 5 år, med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 71 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 17 371 mkr och 126 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheter i sidoportföljen värderas med bistånd av Savills. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 198 mkr (331).



NOT 10 > SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medans uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4 procent) och 2021 (20,6 procent).

Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt samt skattefria försäljningar av fastigheter. Inga kvarvarande underskottsavdrag har funnits för året.

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

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Ränteavdragsbegränsningar i Sverige infördes föregående år, vilket för Diös del medfört att ca 6 mkr av koncernens räntekostnader inte är avdragsgilla för 2020. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2020 lägre än det bokföringsmässiga resultatet vilket beror på att Diös kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser.

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-75	-79	-5	-5
Uppskjuten skatt	-164	-173	-	-
Summa skatt	-239	-251	-5	-5

	2020	2020	2019	2019
KONCERNEN, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	958		952	
Ombyggnationer	-62	62	-72	72
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-240	240	-234	234
Övriga skattemässiga justeringar	-321	288	-280	253
Skattepliktigt förvaltningsresultat	335	590	366	559
Försäljning fastigheter	16	8	1	-47
Värdeförändring fastigheter	0	198	0	331
Emissionskostnader	0	0	0	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	351	796	367	843
Underskottsavdrag, ingående balans	0	0	0	0
Underskottsavdrag, nyttjade	0	0	0	0
Skattepliktigt resultat	351	796	367	843
Skattepliktigt resultat	351	796	367	843
Skatt 21,4%/20,6%	-75	-164	-79	-180
Omräkning av uppskjuten skatt	0	0	0	8
Årets skatt enligt resultaträkningen	-75	-164	-79	-173

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Diös redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till 21 procent (20).

SKATTEKOSTNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Årets resultat före skatt	1 152	1 302	182	116
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-247	-279	-39	-25
Skatt hänförlig ändrad taxering	0	0	-	-
<i>Skatteeffekt justeringsposter:</i>				
Emissionskostnader	0	0	0	0
Försäljning fastigheter	1	10	0	0
Övrigt	7	10	34	20
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-239	-259	-5	-5
Omräkning av uppskjuten skatt	0	8	0	0
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-239	-251	-5	-5

NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Mkr	2020	2019
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	22 885	20 802
Förvärv	38	600
Investeringar i befintliga fastigheter	1 518	1 273
Försäljningar	-127	-120
Värdeförändring, orealiserad	198	331
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	24 512	22 885

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2020-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 1 518 mkr (1 273), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 2 fastigheter förvärvats (9) och 8 fastigheter avyttrats (5).

För information om pantsatta fastigheter, se not 27.

Pågående större investeringar

FASTIGHET	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Intagan 1	500,0	320,7	2022
Noten 3	443,1	44,6	2021
Magne 5	412,6	122,4	2023
Mimer 1	344,0	335,3	2022
Stigbygeln 2	350,0	246,0	2022
Lyckan 6	107,0	65,3	2021
Norr 11:4	73,7	5,4	2021
Cisternen 4	60,0	9,7	2021
Falan 23	51,6	13,2	2021
Kansliet 20	41,6	1,7	2021
Sigrid 11	34,4	3,6	2021
Bisittaren 1	32,4	5,6	2021
Månadsmötet 8	26,5	18,0	2021
Sirius 25	23,4	0	2021
Sigrid 10	23,3	20,1	2021
Projektfastighet Gustav III torg	22,0	10,1	2021
Loke 7	19,5	0,9	2021
Vattenormen 8	13,4	11,2	2021
Totten 1:68	9,9	0	2021
Holmen 8	9,4	0,6	2021
Rätten 1	8,7	0,7	2021
Rättan 17	8,2	1,6	2021
Norr 40:3	7,9	3,7	2021
Släggan 6	7,7	0,7	2021
Hemsta 12:16	7,6	3,8	2021
Skönsberg 1:73	7,0	1,4	2021
Norr 40:3	7,0	0,3	2021
Holmen 8	6,4	3,6	2021
Norr 40:3	6,3	0,7	2021
Frigga 7	6,0	3,4	2021

FORTS. NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering

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

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

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

Enligt Savills uppgick den totala transaktionsvolymen under 2020 till 211 miljarder vilket är en knapp minskning jämfört med 2019 (219). Av dessa svarar Norrland för drygt 15 miljarder vilket är en 40 procentig uppgång mot 11 miljarder 2019. Det fortsatt låga ränteläget och låg avkastning på alternativa placeringar driver fortsatt intresset för fastighetsinvesteringar vilket medfört historiskt låga avkastningskrav inom många delsegment och geografiska delmarknader.

Sverige har under 2020 åter visat sig ha en väl fungerande och likvid transaktionsmarknad även under det pandemipräglade 2020 vilket är viktigt för inte minst de svenska fastighetsägarna själva men också för att köpare och säljare ska känna sig trygga med vad de köper respektive säljer. Genom alla de fastighetsaffärer som sker finns tillgång till värdefull information som förbättrar och ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

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

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,16 procentenheter (0,08). Det återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdebedömning av samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2020. Värderingsmodellen innebär att 126 fastigheter externvärderas under året fördelade på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknande/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas.

Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 24 512 mkr (22 885) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 198 mkr (331) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 0,8 procent (1,4). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsenhet.

Fastighetsvärde, mkr 2020-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 666	1 180	385	31	319	3 581
Gävle	1 461	684	222	12	237	2 617
Sundsvall	2 398	815	233	5	715	4 165
Äre/Östersund	1 974	1 154	769	123	92	4 111
Skellefteå	1 096	398	83	0	109	1 687
Umeå	2 697	620	105	116	537	4 076
Luleå	2 436	1 672	130	37	0	4 275
SUMMA	13 727	6 523	1 927	325	2 009	24 512

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

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent. Det innebär ett värdeintervall om 22 674–26 350 mkr.

Känslighetsanalys, fastighetskategori (tkr)	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	512 795	-511 693	249 936	-249 813	112 310	-112 295	35 494	-35 505	90 655	-90 596	1 003 785	-1 002 496
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-275 911	275 587	-141 526	141 525	-56 864	56 858	-23 995	23 988	-57 885	57 789	-557 619	557 274
Direktavkastning +/- 0,5%	-1 023 989	1 238 589	-480 435	574 729	-183 626	229 512	-19 785	23 059	-120 800	143 912	-1 831 030	2 212 586
Kalkylränta +/- 0,5 %	-261 606	270 471	-152 970	158 474	39 173	-38 118	-6 694	6 898	-40 394	41 788	-500 512	517 555
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-119 705	116 632	-68 037	64 998	-22 707	14 603	-4 043	4 043	-18 440	18 035	-233 415	218 794
2020						2019						
Värderingsantaganden	Kontor		Butik		Bostäder		Industri/lager		Övriga		Industri/Lager	
Hyresvärde, kr per kvm	1 446	1 579	1 278	550	1 112	1 415	1 618	1 221	534	1 036		
Drift & underhåll, kr per kvm	340	445	417	210	343	337	455	411	204	332		
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,4-5,4	6,4-5,7	5,1-4,2	9,0-6,6	6,6-5,7	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2		
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	7,7	6,4	9,2	7,9	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6		
Långsiktig vakans, %	4,7	4,4	1,8	14,4	4,6	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6		

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingsmodellen utgår från en kalkylperiod som varierar mellan 5 och 10 år, men uppgår i regel till 5 år, och en långsiktig inflation om 2 procent.

**NOT 12 > IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-4	-3	-4	-3
Årets avskrivningar	0	-1	0	-1
Utgående ack. avskrivningar	-4	-4	-4	-4
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	0	0	0	0

NOT 13 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Årets anskaffning	-	0	-	0
Försäljningar/utrangeringar	-	0	-	-
Utgående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Ingående avskrivningar	-41	-40	-7	-7
Försäljningar/utrangeringar	-	0	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-42	-41	-7	-7
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1	2	0	0

NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2020	2019
MODERBOLAGET		
Accumulerade anskaffningsvärden	2 263	2 124
Nedskrivning/nedsättning	-3	-9
Inköp/avyttring	5	149
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	2 265	2 263

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterbolag framgår nedan. Antalet dotterbolag uppgår till 11 st (11). Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning. Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1.

DOTTERBOLAG

Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, mkr
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	160
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3
Diös Fastigheter Parkering AB	556589-8433	Östersund	100	2
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	88
Fastighets AB Upprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Plock Pack och Posttjänst i Sverige Holding AB	559000-9279	Östersund	100	3
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	920
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				2 265

Dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag varav ett bedöms ha ett väsentligt innehav utan bestämmande inflytande som uppgår till 28,2 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande till -1 mkr (9). Det ackumulerade innehavet utan bestämmande inflytande i Åre Centrum AB uppgår till 57 mkr (58) per den 31 december 2020. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2020	2019
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	44	44
Rörelseresultat	15	11
Periodens resultat	9	6
Periodens totalresultat	9	6

Mkr	2020	2019
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	443	430
Omsättningstillgångar	7	5
SUMMA TILLGÅNGAR	450	435
Långfristiga skulder	215	267
Kortfristiga skulder	82	24
SUMMA SKULDER	297	291

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	96	86
innehav utan bestämmande inflytande	57	58
SUMMA EGET KAPITAL	153	144

NOT 15 > ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	7	6	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	1	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Bokfört värde	7	7	-	-

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

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

² Diös innehav i Iduns samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå i AB och Diös Fastigheter Idun AB.

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

Mkr	2020	2019
Koncernen		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	5	5
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	1	2
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	8	9
Omsättningstillgångar	9	8
SUMMA TILLGÅNGAR	17	17
Eget kapital	10	10
Långfristiga skulder	5	5
Övriga skulder	2	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	17

Gemensam verksamhet

Koncernen har gemensam verksamhet. Diös bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket bildades 2015. Bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabega AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös Fastigheters innehav i Nya Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten består i att bedriva inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Under det fjärde kvartalet har en obligation emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), på 300 mkr med fast ränta om 0,88 procent med förfall 2022-11-16. Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2020-12-31 är 0,76 procent.

För gemensam verksamhet redovisar Diös sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhanden med gemensam verksamhet har eliminerats i koncernredovisningen.

Sammandrag av vår andel av resultat och ställning i gemensam verksamhet

Mkr	2020	2019
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-1	-1
Finansnetto	1	1
Skatt	0	0
Årets resultat	0	0
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	330	444
Omsättningstillgångar	522	947
Summa tillgångar	852	1 391
Eget kapital	132	133
Långfristiga skulder	300	419
Övriga skulder	420	839
Summa eget kapital och skulder	852	1 391

NOT 16 > ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1	4	0	0
Förvärv	0	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-1	-	-
Försäljningar	-	-2	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1	1	0	0
Bokfört värde	1	1	0	0

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

NOT 17 > UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-1 592	-1 450
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-97	-74
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD	-1 689	-1 524

Per den 31 december 2020 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -1 689 mkr (-1 524). Värde av eventuell uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 0 mkr (0). Vid 20,6 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 0 mkr (0).

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 7 728 mkr (7 038) med avdrag för den uppskjuten skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 811 mkr (3 792). Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Uppskjuten skatteskuld har beräknats med den skatt som gäller vid tidpunkten den uppskjutna skatteskulden bedöms bli reglerad. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader uppgick per den 31 december till 1 592 mkr (1 450). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 97 mkr (74). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver.

NOT 18 > LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomrättsavgälder och leasing avseende fordon. Tomrättsavgälder är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomrättsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2020 års utgång 20 (13) antal fastigheter upplåtna med tomrätt. Vidare har Diös åtaganden gällande leasing av fordon. Dessa avtal sträcker sig i genomsnitt 3 år och dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad.

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

Mkr	Tomrätter	Bilar	Övrigt	Totalt
1 januari 2020	35	18	0	53
Förvärv	10	0	-	11
Avskrivningar	-	-4	-	-4
Summa	45	14	0	60

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

Mkr	2020	2019
Kortfristig skuld	5	6
Långfristig skuld	55	47
Summa	60	53

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2020	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	4	4
Räntekostnader för leasingskulder	4	4
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	0	0
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	2	1
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	0	0

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

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR

Mkr	2020	2019
År 1	4	4
År 2-5	16	16
Senare än 5 år	40	33
Summa	60	53

NOT 19 > KUNDFORDRINGAR

Mkr	2020	2019
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	18	14
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	6	1
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	4	2
Kundfordringar förfallna över 91 dagar	25	20
Reserv	-20	-11
SUMMA	33	26
Reserv		
Reserv vid årets början	11	14
Årets reserveringar	16	8
Återförda reserveringar	-2	-2
Konstaterade kreditförluster	-5	-9
UTGÅENDE BALANS	20	11

**NOT 20 > EGET KAPITAL**

Den 31 december 2020 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 269 024 276 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 134 512 438 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier). Under 2020 har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr.

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	3 993 663	39 537 264	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 358 882	119 259 496	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	134 512 438	307 112	269 024 276	2,00
2020-12-31	VID ÅRETS SLUT		134 512 438		269 024 276	2,00

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2020 med 3,30 kronor (1,65) per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,65 kr, motsvarande totalt 442 mkr (221). Förslaget innebär att 50,3 procent (24,9) av koncernens resultat, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning. Summan av föreslagen utdelning om 442 434 366 kr kan komma att ändras om antalet återköpta aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 210 169 658 kr
Årets resultat	176 766 716 kr
Summa	2 386 936 374 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	442 434 366 kr
I ny räkning balanseras	1 944 502 008 kr
Summa	2 386 936 374 kr

NOT 21 > OBESKATTADE RESERVER

Mkr	2020	2019
MODERBOLAGET		
Periodiseringsfond 2019	8	8
Periodiseringsfond 2020	8	-
SUMMA	16	8

NOT 22 > ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Vid årets början	9	9	-	-
Avsättning pensioner	1	-	1	-
Förändring skatter	-	-	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	10	9	1	-

NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT**Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2020**

Förfall, år	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2021	7 162	0,9	3 311	3 026
2022	4 417	1,3	6 289	4 705
2023	248	1,0	2 868	2 868
2024	1 423	1,1	887	887
>2025	-	-	1 764	1 764
TOTALT	13 249	1,1	15 118	13 249

Räntebärande skulder, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	3 026	5 911	1 153	500
1-2 år	4 705	2 261	2 250	1 203
2-3 år	2 868	2 165	-	1 150
3-4 år	887	1 112	-	-
> 4 år	1 764	697	-	-
SUMMA	13 249	12 145	3 403	2 853

FORTS. NOT 23 >

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	537	394	517	374
Utnyttjad del	63	206	83	226

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och rätetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhands-engagemang. Utnyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och rätetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och rätetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 36,8 procent, belåningsgraden uppgick till 54,3 procent och rätetäckningsgraden uppgick till 6,0 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2020 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. För en utförligare beskrivning finanspolicy, se not 26.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 249 mkr (12 145) med en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,1 år (0,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (1,6). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 750 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,5 år (0,8). Av koncernens utestående lån så löper 2 105 mkr (6 883) med fast ränta varav 1 805 mkr (1 835) avser certifikat. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 1,2 procent (1,2) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2020 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 108 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle inte innebära en minskning av räntekostnaderna i det scenariot. Det skulle innebära att räntekostnaderna ökar med 73 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2020, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,6 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 107 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats 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 försvårat. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade

kreditfaciliteter uppgående till 571 mkr, varav 34 mkr avsåg outnyttjade lånelöften då utestående certifikatvolym är subtraherad från lånelöftet, samt outnyttjad checkräkningskredit om 537 mkr. Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. I syfte att sprida kreditriskerna, begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Vi sluter bara avtal med välkända och väl genomlysta motparter, där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen, avseende kundfordringar och reversfordringar, motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 13 tkr (8). De tio största kunderna stod för 17 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2020-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	3	3
SUMMA	3	3

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

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

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

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

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

	2020-12-31			2019-12-31		
Mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	3	-	3	0	-	0
Bruttovärde derivat	3	-	3	0	-	0
Omfattas av netting	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	3	-	3	0	-	0

**FORTS. NOT 23 >**

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

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
TILLGÅNGAR										
Hysesfordringar	33	26	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	94	96	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	176	105
SKULDER										
Räntederivat	-	-	-3	0	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	13 198	11 891	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	96	118	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	1 881	2 057	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	72	125
SUMMA	127	122	-3	0	-	-	15 175	14 066	248	230

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabellerna.

Finansiella instrument, såsom hyresfordringar, leverantörsskulder etc., redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2020				2019			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	0	1	0	-	3	11	2
Kundfordringar	-	33	-	-	-	26	-	-
Övriga fordringar	-	146	123	-	-	137	28	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	0	179	124	0	-	165	39	2

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2020				2019			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	12	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	12	852	-	-	8	517	-
Övriga fordringar	-	9	13	-	-	11	13	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	-	32	865	-	-	19	529	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2020				2019			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	96	-	-	-	118	-	-
Amortering av skulder	-	716	1 775	9 004	-	5 101	888	5 694
Räntekostnader	-	40	120	320	-	38	113	301
Derivatinstrument	-	0	1	0	-	0	1	0
SUMMA	-	852	1 895	9 324	-	5 257	1 001	5 996

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2020				2019			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	-	1	-	-	-	2	-	-
Amortering av skulder	-	403	780	2 550	-	500	0	2 353
Räntekostnader	-	10	31	82	-	6	19	50
Derivatinstrument	-	0	0	0	-	0	0	0
SUMMA	-	414	811	2 633	-	509	19	2 403

NOT 24 > UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	320	341	-	-
Upplupna räntekostnader	5	10	3	-
Övriga poster	165	156	25	25
SUMMA	490	507	28	25

NOT 25 > FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2019	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	2020
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6 234	1 202	-	-	2 785	10 221
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 911	-107	7	-	-2 785	3 026
Checkräkningskredit	206	-143	-	-	-	63
Derivatinstrument	0	-	-3	-	-	-3
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	12 351	952	4	-	-	13 307

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2019	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Omklassificering		2020
MODERBOLAGET						
Långfristiga skulder till koncernföretag	5 909	557	-	-		6 466
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 353	566	-	-671		2 248
Kortfristig del av långfristiga skulder	500	-20	2	671		1 153
Checkräkningskredit	226	-143	-	-		83
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	8 988	960	2	-		9 950

NOT 26 > KAPITALFÖRVALTNING

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalskulderna sätts i syfte att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är en soliditet om lägst 35 procent och en belåningsgrad om högst 55 procent. Diös har en covenant på våra finansiella avtal som medger en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger, en soliditet om lägst 25% och belåningsgrad om högst 65%. Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2020 till 24 890 mkr (23 187). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 9 148 mkr (8 484) dels skulder om 15 742 mkr (14 703) varav 13 249 mkr (12 145) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens intermbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras. Det innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär också att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Via ett koncernkontosystem möjliggörs nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk, görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning. Därefter genomförs räntederivattransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	54,3%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	6,0 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	571 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	36,8%

Finanspolicyen är fristående från de finansiella målen varför vissa avvikelser förekommer. Koncernens covenant är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.



Provrummen på PickPackPost och PopUpMarket, Sundsvall.

NOT 27 > STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Aktier i dotterbolag	6 032	5 307	2 076	2 076
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	13 659	12 267	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	2 844	2 397
SUMMA	19 930	17 813	4 920	4 473

NOT 28 > EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	9 846	9 292
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
SUMMA	2	2	9 848	9 294

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

NOT 29 > TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående, haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2020. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1,0 procent (1,0) av bolagets inköpskostnader under året och skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 30 > HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

A person wearing dark blue work pants and a dark blue long-sleeved shirt is standing on a wet, reflective surface. They are holding a large, circular metal ring filled with many keys in their right hand. The keys are of various colors and shapes, including some with blue and green heads. The person's left hand is also visible, holding a small object. The background is blurred, showing a cityscape with buildings and a body of water. The text "Övrig information" is overlaid in the center of the image.

**Övrig
information**



Vinstdisposition och vinstutdelning

Utdelningspolicy

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 210 169 658 kr
Årets resultat	176 766 716 kr
Summa	2 386 936 374 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	442 434 366 kr
I ny räkning balanseras	1 944 502 008 kr
Summa	2 386 936 374 kr

Per den sista december 2020 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 134 512 438 aktier. Per den 31 december hade 441 418 aktier återköpts till en snittkurs om 64,6 kr under året.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 3,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,65 kr. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp eller försälj-

ning av egna aktier. Förslaget skulle innebära att 50,3 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standards samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

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

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 50,3 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen. Moderbolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel. Det innebär att det finns god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla i övrigt kända förhållanden som kan ha betydelse för moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 10 mars 2021

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Östersund den 10 mars 2021

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Tobias Lönnevall
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2021

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter AB (publ) Organisationsnummer 556501-1771 Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-106 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta

innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Diös Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2020 upptaget till 24 512 mkr. Fastigheterna har värderats internt men varje kvartal utförs även externa värderingar på delar av beståndet. Utgångspunkten för värderingen utgörs av en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

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

- Vi har kartlagt processen för Diös interna värderingsrutiner och utvärdering av gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har utvärderat och bedömt de antaganden som använts i värderingsmodellen avseende långsiktig vakans och avkast-

ningskrav för ett urval av fastigheter.

- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastigheternas värdering på sidan 78, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 60-62, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 88-91 och not 11 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra information. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1-55, 111-126 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och

forts. Revisionsberättelse

verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

➤ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga

för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

➤ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

➤ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

➤ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

➤ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

➤ inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltnings-



berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisors granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31§ andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Diös Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman 2020-06-16 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 11 mars 2021

Deloitte AB
Richard Peters, Auktoriserad revisor

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Diös Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Diös Fastigheter AB att översiktligt granska Diös Fastigheter AB:s hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 116–123 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 123.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen.

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

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade

hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i övrigt har.

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

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

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

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

Uttalanden

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

Östersund den 11 mars 2021

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

A woman with blonde, wavy hair and glasses is smiling and playing a red and orange electric guitar. She is wearing a dark green blazer over a black top and black pants. She is sitting on a stool in a music store. In the background, there are shelves with various guitars and a sign that reads "AKUSTISKA GITARRER FINNS I KÄLLAREN (VÄLKOMMEN)".

Nyckeltal

Jessica Frölin, kund- och kontorskoordinator, hos hyresgästen Musikcenter, Borlänge.

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är

dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 124.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	134 071	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	134 166	134 512

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat		
Resultat före skatt	1 152	1 302
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-194	-350
Värdeförändring derivat	0	0
Förvaltningsresultat	958	952
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	958	952
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-29	-78
Minoritetens andel av resultatet	1	-9
EPRA Earnings	930	865
EPRA Earnings per aktie, kr	6,93	6,43

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 55 procent och att soliditeten ska överstiga 35 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Nettoskuld genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgraden, soliditeten och räntetäckningsgraden är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	13 247	12 145
Likvida medel	0	0
Utnyttjad checkräkningskredit	63	206
Nettoskuld	13 310	12 351
Förvaltningsfastigheter	24 512	22 885
Belåningsgrad, %	54,3	54,0
Soliditet		
Eget kapital	9 148	8 484
Totala tillgångar	24 890	23 187
Soliditet, %	36,8	36,6
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	958	952
Återläggning		
Finansnetto	191	170
Summa	1 149	1 122
Finansiella kostnader	191	170
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,6

**> forts. finansiella nyckeltal**

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Nettoskuld genom EBITA		
Räntebärande skulder enligt balansräkning	13 247	12 145
Likvida medel	-	-
Checkräkningskredit	63	206
Nettoskuld	13 310	12 351
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 219	1 187
Central administration enligt resultaträkning	-76	-73
Återläggning		
Avskrivningar	5	5
EBITDA	1 148	1 119
Nettoskuld genom EBITDA	11,6	11,0

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Under året har EPRA lämnat nya direktiv kopplat till redovisning av nya nyckeltal. Nyckeltalen EPRA NAV och EPRA NNNAV ersätts av EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV. Nedan redovisas både de äldre nyckeltalen och de nya för att visa vöregången enligt EPRA:s riktlinjer. Syftet med detta är att visa företagets värde utifrån olika scenarios. Se vidare definitioner på sidan 124. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande minoriteten	-57	-58
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-3	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 592	1 450
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	10 680	9 876
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr	79,7	73,4
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	3	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-297	-270
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	10 386	9 606
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr	77,5	71,4

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Eget kapital	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-58
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-3	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 592	1 450
EPRA NRV	10 680	9 876
EPRA NRV per aktie	79,7	73,4
Avdrag:		
Verkligt värde av finansiella instrument	3	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-297	-270
EPRA NTA	10 386	9 606
EPRA NTA per aktie	77,5	71,4

Eget kapital enligt balansräkning	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-58
EPRA NDV	9 091	8 426
EPRA NDV per aktie	67,8	62,6

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

> forts. finansiella nyckeltal

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	10,4	12,8
Eget kapital per aktie, kr	68,2	63,1
Resultat per aktie, kr	6,81	7,74
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	1 152	1 302
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-198	-331
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	0
Avskrivningar	5	5
Aktuell skatt	-75	-79
Summa	884	897
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 166	134 512
Kassaflöde per aktie, kr	6,58	6,67

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgrad och vakansgrad för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	1 834	1 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90
Överskottsgrad, %	66	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	177	182
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 070	2 018
EPRA Vakansgrad, %	8,6	9,0

> EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal	2020	2019
EPRA Earnings, mkr	930	865
EPRA Earnings per aktie, kr	6,93	6,43
EPRA NAV, mkr	10 680	9 876
EPRA NAV per aktie, kr	79,7	73,4
EPRA NNNAV, mkr	10 386	9 606
EPRA NNNAV per aktie, kr	77,5	71,4
EPRA NRV	10 680	9 876
EPRA NRV per aktie	79,7	73,4
EPRA NTA	10 386	9 606
EPRA NTA per aktie	77,5	71,4
EPRA NDV	9 091	8 426
EPRA NDV per aktie	67,8	62,6
EPRA vakansgrad, %	8,6	9,0
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	1,8	2,5

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



Konstnären Erik "Dirty Elmo" Lindström sätter färg på lastkajsportarna med sin målning "Connections", Sundsvall.

GRI-upplysningar

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

Omfattning och begränsning

Hållbarhetsredovisningen följer ÅRL, se sidan 123, samt rekommendationerna i GRI Standards, alternativ core. Redovisningen avser 2020 och omfattar hela bolaget. Föregående redovisning publicerades i april 2019. Hållbarhetsredovisningen framgår av sidhänvisningen i GRI-index på sidorna 122–123. Vd har yttersta ansvaret för hållbarhetsredovisningen och hållbarhetschef ansvarar för upprättandet.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Genom att utgå från vår affärsplan och våra fokusområden projektutveckling, förvaltning, transaktioner och finansiering har vi identifierat våra intressenter till medarbetare, hyresgäster, samhälle, leverantörer, långivare och aktieägare. Vi för löpande dialog med alla våra intressenter i den dagliga verksamheten. Under 2020 har vi haft fokus på hyresgästdialogen eftersom många av våra hyresgäster varit påverkade av pandemin. Utifrån intressent-

dialogen och den väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 har vi tagit fram följande prioritering utifrån relevans och möjlighet att påverka (se nedan). I prioriteringen ingår både områden som vi jobbar aktivt med idag, som energieffektivisering och minskad klimatpåverkan, samt områden som klimatanpassning och hälsosamma samhällen som fortfarande är utvecklingsområden för oss. Enkäten visade också att de upplysningar vi anser vara väsentliga, se tabell väsentliga GRI-upplysningar på sidan 118, också är viktiga för våra hyresgäster.



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



Hyresgästen Ebba Forsgren på Guestbike, HouseBe, Åre.



> Intressentdialog

	DIALOGRUM	FREKVENNS	PRIORITERADE FRÅGOR	VAD GÖR VI?
Medarbetare	Medarbetarsamtal	2 ggr/år	Attraktiv arbetsplats	Kompetensutveckling
	eNPS	4 ggr/år	Arbetsmiljö och hälsa	Hälsofrämjande förmåner
	Kick-off	Årligen	Resurseffektivisering	Energieffektivisering
	APT	Månad	Leverantörskrav	Uppförandekod och leverantörskrav
	Yammer	Löpande		
Aktieägare	Finansiella rapporter	Kvartalsvis	Långsiktig avkastning	Stabil och långsiktig totalavkastning
	Roadshows	Löpande	Resurseffektivisering	Energieffektivisering
	Kvartalspresentationer	Kvartalsvis	ESG	Bolagsstyrning
	Årsstämma	Årligen		
	Hemsida	Löpande		
Hyresgäster	Hyresgästmöten	Löpande	Säkerhet och hälsa	Rondering och löpande översyn
	NKI	Årligen	Resurseffektivisering	Projektutveckling
	Serviceanmälan	Löpande	Affärsetik	Uppförandekod och värdegrund
	Egna kanaler	Löpande		
Långivare	Finansiella rapporter	Kvartalsvis	Ekonisk avkastning	Mål och avkastningskrav
	Roadshows	Löpande	Finansiell stabilitet	Långsiktig affärsmodell
Samhälle	Centrumföreningar	Löpande	Hållbar stadsutveckling	Omvandling av vakanta lokaler.
	Företagsnätverk	Löpande	Sysselsättning	Flexibilitet för befintliga hyresgäster
	Egna kanaler	Löpande	Minimerad miljöpåverkan	Hållbart byggande
	Medborgardialog	Vid behov, se Ösd-rummet		Praktikplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Upphandling av avtal	Löpande	Affärsetik	Uppförandekod för leverantörer
	Löpande avstämning	Löpande	Resursutnyttjande	Utveckling av krav vid upphandling
	Egna kanaler	Löpande		Uppdatering av ramavtalsmallar

> GRI-upplysningar

102-8

ORGANISATIONSPROFIL - ANSTÄLLDA	2020		2019	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Totalt antal anställda	166	43	155	43
Antal tillsvidareanställda	162	43	153	44
- Varav heltid	156	40	146	42
- Varav deltid	6	100	7	86
Antal visstidsanställda	4	50	2	0
Per affärsenhet (tillsvidareanställda)				
Dalarna	21	33	20	25
- Varav heltid	20		18	
- Varav deltid	1		2	
Gävle	12	33	11	36
- Varav heltid	12		11	
- Varav deltid	0		0	
Östersund/Äre	22	32	20	35
- Varav heltid	22		20	
- Varav deltid	0		0	
Luleå	15	53	14	50
- Varav heltid	15		14	
- Varav deltid	0		0	
Skellefteå	8	38	5	60
- Varav heltid	8		5	
- Varav deltid	0		0	
Umeå	15	20	15	27
- Varav heltid	15		15	
- Varav deltid	0		0	
Sundsvall	16	31	16	38
- Varav heltid	16		16	
- Varav deltid	0		0	
Huvudkontoret	53	60	52	60
- Varav heltid	48		47	
- Varav deltid	5		5	

> FORTS. GRI-UPPLYSNINGAR 102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekod

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

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

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

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

102-47 Väsentliga aspekter

Under 2016 genomfördes en väsentlighetsanalys för att identifiera våra viktigaste hållbarhetsaspekter och besluta vilka GRI-upplysningar och mätpunkter som vi bör rapportera kring. Analysen bestod dels av

en marknadsanalys av hur andra bolag arbetar med dessa frågor och genom en fördjupad intressentdialog för att fånga upp aspekter ur olika perspektiv. Utifrån den bakgrunds-material vi fick från väsentlighetsanalysen genomfördes workshops med koncernledning och andra funktioner i organisationen där väsentliga aspekter identifierades och GRI-upplysningarna prioriterades för rapportering, se de väsentliga GRI-upplysningarna i tabellen nedan. Sedan dess har vi med hjälp av den löpande intressentdialogen samt omvärldsbevakning tagit ställning till om det bör adderas eller tas bort upplysningar. Hittills har vi gjort bedömningen att de väsentliga upplysningarna som vi valt att rapportera på fortfarande är aktuella och vi har inte tagit bort eller lagt till någon.

> Väsentliga GRI-upplysningar

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

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

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

PRODUKTANSVAR	
CRE 8	Certifieringar

> Ekonomisk utveckling

201-1 Direkt ekonomiskt värde

	2020		2019	
	Mkr	%	Mkr	%
Ekonomiskt skapat värde	2 025		2004	
Värdefördelning av intäkter				
- Löner och förmåner till anställda	131	6	128	6
- Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare	169	8	147	7
- Skatter till samhället; aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	194	10	223	11
- Utdelning till aktieägare	442	22	221	11
- Inköp från leverantörer	425	21	506	25
Bibehållet ekonomiskt värde till aktieägarna	664	33	781	39

> ANTIKORRUPTION 205-2 Kommunikation och utbildning

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

Vi har en uppförandekod för leverantörer som bifogas våra avtal. Uppförandekoden behandlar god affärssed, fri konkurrens, korruption, mutor och penningtvätt. Inga medarbetare eller leverantörer har genomgått någon utbildning inom anti-korruption i Diös regi under 2020.

205-3 Bekräftade fall

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



» Energi och vatten

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

TOTAL ANVÄNDNING			2020			2019		
	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)		
Fjärrvärme	130 422	93,3	98	134 267	95,4	98		
Fjärrkyla	3 928	14,3	93	5 168	16,1	92		
El	82 279	59,1	100	87 390	62,6	100		
Egen elproduktion	1 428		100	823		100		
- Varav solceller	632			183				
- Varav vindkraft	795			640				
Vatten	510*	0,4'		580*	0,44*			

* Vattenanvändningen mäts i tusen m³ respektive m³/kvm.

Generellt

Vi kan i dagsläget inte redovisa hur mycket energi som vidaredebiteras till hyresgästerna. Absoluta tal är all energi som använts i de fastigheter som varit i Diös ägo någon gång under året. Like-for-like data kommer från fastigheter som varit i Diös ägo under hela 2019 och 2020. Ytan som används är uthyrningsbar yta, det är den yta vi har bäst koll på och samma yta som används i den ekonomiska redovisningen.

Fjärrvärme

All fjärrvärmedata normalårskorrigeras med graddagar från Degreedays. Miljödata för fjärrvärme kommer från svensk fjärrvärmes årliga sammanställning. Eftersom 2020 års miljödata släpps först till hösten används data från 2019. För fjärrvärme har vi valt att presentera andel fossilfri energiproduktion, i definitionen ingår energi från förnyelsebara källor samt spillvärme från industrin.

Fjärrkyla

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

El

All el vi köper är ursprungsmärkt från förnyelsebara källor.

Vatten

Under 2017-2019 har alla våra bostäder genomgått vattensparåtgärder.

Analys

För vidare analys se sidan 23.

» Utsläpp

305-1, 2, 3, 4 och CRE 4 Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)

TON CO2-EKVIVALENTER		2020		2019	
		Ton	kg/kvm	Ton	kg/kvm
Scope 1					
- Tjänstebilar		33		46	
- Servicebilar		2		16	
Summa		35		62	
Scope 2					
- Köpt energi (abs)		4 198	2,93	4 965	3,45
Summa		4 198		4 965	
Scope 3					
- Resor via resebyrå		7		32	
- Övriga resor		6		26	
- Privata bilar i tjänst		5		10	
Summa		18		68	
TOTALT		4 251		6 155	

Scope 1: Tjänstebilar och servicebilar

Utsläppen från tjänstebilar och servicebilar kommer från Volvofinans och baseras på bilarnas verkliga förbrukning och antal rapporterade körda mil i tjänsten. Utsläppen från servicebilar avser dieselmotorer samt tankning av två arbetsfordon, våra servicebilar är eldrivna.

Scope 2: Köpt energi

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

Scope 3: Resor via resebyrå

Pandemin och reserestriktioner har gjort att allt vårt resande har minskat markant. Utsläppen från våra resor som bokas via resebyrå tillhandahålls från resebyrån. Vi har under hösten bytt resebyrå på grund av konkurs, efter det har endast två flygresor bokats. Därför har vi valt att endast ta med de resor som gjordes innan bytet.

Övriga resor

Vissa resor bokas inte genom vår resebyrå och finns därför inte med i den statistiken. Vi antar att dessa resor är flygresor mellan Östersund och Arlanda. Utsläppsmängden för en flygresa mellan Östersund och Stockholm ligger i snitt på 0,05 ton CO₂, enligt statistik från vår resebyrå. Antalet resor anges av resenärerna.

Privata bilar i tjänst

Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2020. Bränslet antas vara bensin för alla privata bilar och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 2,92 kg

CO₂-e/l, för bensin och snittförbrukning för en mellanstor bensinbil, 0,58 l/mil.

Byggprojekt

Vi har i dagsläget inte möjlighet att rapportera utsläpp för våra byggprojekt. Under våren 2021 slutför vi en kartläggning av våra utsläpp där ambitionen är att kunna redovisa mer data från utsläpp inom alla scope och sätta mål för scope 3 där byggprojekt ingår.

Utsläppsminskningar

HVO100

Vi har under året gått ut och uppmanat alla medarbetare med förmånen att ha tjänstebil att tanka HVO100. Förhoppningen är att

alla ska göra det, men vi har i dagsläget inget sätt att följa upp, vilket gör att vi inte kan avgöra effekten. Vi kommer att fortsätta se över och utveckla vår bil- och resepolicy för att ytterligare minska klimat- och miljöpåverkan från våra resor.

Utveckling

Under 2020 påbörjade vi en kartläggning av alla våra utsläpp. Ambitionen är att få en heletsbild av var vi ska sätta in åtgärder, hur vi ska hantera insamling av data samt få en bättre bild av Scope 3. Kartläggningen ser vi som första steget i arbetet med att sätta Science based targets.

➤ Hälsa och säkerhet

403-1 Systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen

På Diös bedriver vi ett systematiskt arbetsmiljöarbete i linje med arbetsmiljölagen och föreskriften AFS 2001:1. Enligt arbetsmiljölagen är vi som arbetsgivare skyldig att planera, leda, kontrollera och följa upp verksamheten på ett sätt som främjar arbetsmiljön på arbetsplatsen. Respektive chef ansvarar för sina medarbetares arbetsmiljö. Vår arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöguide hjälper oss i arbetet. Det är viktigt för oss att vi som arbetsgivare kan samverka med de anställda i arbetsmiljöarbetet, det gör vi bland annat genom vår arbetsmiljögrupp som består av representanter från alla affärsenheter, huvudkontoret och HR.

403-8 Anställda som omfattas

Alla medarbetare som är anställda av Diös omfattas av arbetet i punkt 403-1. Även externa personer som arbetar för Diös räkning eller i vår verksamhet omfattas av arbetet i punkt 403-1. I dagsläget har vi ingen möjlighet att rapportera statistik på hur många externa personer som omfattas.

403-9 Arbetsrelaterade skador

Under 2020 skedde inga arbetsrelaterade skador som ledde till dödsfall eller som hade stor konsekvens för den skadade. Totalt skedde tre olyckor (2) under året vilket innebär en skadefrekvens på 2,2 per 200 000 arbetade timmar. Under året skedde också två tillbud (2), 1,5 per 200 000 arbetade

timmar. Skadorna och tillbuden är av lättare karaktär, mindre skärsår eller lättare fall.

403-10 Arbetsrelaterad ohälsa

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

SJUKFRÅNVARO	2020	2019
	%	%
Sjukfrånvaro (AR)	2,1	3,1
- Kvinnor	2,6	4,1
- Män	1,7	2,5



> Utbildning

404-1 Utbildningstimmar

	2020		2019	
	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)
Genomsnittlig utbildningstid	18,9	20,9	21,6	25,2
- Tjänstemän (ej fördelat per kön)		24,6		22,5
- Kollektivanställda (ej fördelat per kön)		7,9		25,3

404-1 Utbildning

Under 2020 har våra utbildningsinsatser inom Diös Academy bland annat handlat om Modigt ledarskap för alla chefer.

404-3 Utvecklingssamtal

2020 har 75 (59) procent av tillsvidareanställda haft utvecklingssamtal. Statistiken baseras siffran på hur många samtal som är registrerade

i vårt HR-system. Tyvärr registreras inte alla samtal i HR-systemet därför är den faktiska siffran för hur många som haft utvecklingssamtal högre än vad vi kan rapportera.

> Mångfald och lika möjligheter

405-1 Sammansättning av företaget

ANSTÄLLDA	2020		2019	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Styrelse ¹	6	33	5	40
- Varav under 30 år	0	0	0	0
- Varav 30-50 år	2	0	1	0
- Varav över 50 år	4	50	4	50
Tjänstemän ²	122	53	116	54
- Varav under 30 år	6	83	8	88
- Varav 30-50 år	89	55	82	57
- Varav över 50 år	27	41	26	35
Kollektivanställda ²	40	10	37	11
- Varav under 30 år	5	20	3	33
- Varav 30-50 år	18	11	19	11
- Varav över 50 år	17	6	15	7
Totalt antal anställda ²	162	43	153	44

¹ Stämмоvalda.

² Tillsvidareanställda.

> Produktansvar

CRE 8 Certifieringar

MILJÖCERTIFIERINGAR	2020		2019		Kommentar
	Antal	% av total yta	Antal	% av total yta	
GreenBuilding	0	0	2	0,5	
Miljöbyggnad (silver)	2	1	2	0,9	
BREEAM In-Use	38	19	32	15,9	
BREEAM-SE	3	-	2	-	Pågående projekt
Svanen	1	0	1	-	
Totalt	44	21	39	17,3	

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

Analys

För vidare analys se sidan 48.

GRI-index

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

> Generella standardupplysningar

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Namn	57	
102-2	Typ av verksamhet	57	
102-3	Placering av huvudkontor	126	
102-4	Verksam i länder	57	
102-5	Ägandeform	57-59	
102-6	Marknad	9-15	
102-7	Storlek	57-58, 64, 117	
102-8	Anställda	117	
102-9	Leverantörskedja	22-23, 52	
102-10	Förändringar i organisation och leverantörskedja	57-59	
102-11	Försiktighetsprincipen	60-62, 76	
102-12	Externa deklarationer och principer	41	Har undertecknat UN Global Compact
102-13	Medlemskap	41, 122	Medlemmar i Sweden Green Building Council och GRESB
STRATEGI			
102-14	VD-ord	6-7	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och uppförandekod	41, 52, 118	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	64-72	
102-22	Sammansättning av styrelse	65-66, 71, 121	Av etiska skäl redovisar vi enbart fördelning enligt kön och ålder.
102-24	Tillsättning av styrelse	66, 67, 71	
102-25	Hantering av intressekonflikter	70	
INTRESSETER			
102-40	Intressentlista	46	
102-41	Kollektivavtal	118	Alla anställda utom VD omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering av intressenter	46	
102-43	Intressentkommunikation	46, 117	
102-44	Ämnen som tagits upp av intressenter	117	
102-45	Organisationsenheter	118	Hela Diös omfattas av hållbarhetsrapporteringen
RAPPORTERINGSPROFIL			
102-46	Rapportens innehåll och ramar	116	
102-47	Väsentliga aspekter	118	
102-48	Nya definitioner	122	
102-49	Förändringar i rapportering	116	
102-50	Rapportperiod	116	
102-51	Datum för föregående rapport	116	
102-52	Rapporteringscykel	116	
102-53	Kontaktuppgifter	128	
102-54	GRI Standard	116	
102-55	GRI-index	122-123	
102-56	Extern granskning	110	



> Väsentliga upplysningar

GRI-STANDARD		SIDA	SIDHÄNVISNING TILL GRI 103-1, -2, -3
EKONOMISK UTVECKLING			41-42, 52, 116-118
201-1	Direkt ekonomiskt värde	118	
ANTIKORRUPTION			41-42, 52, 116-118
205-2	Kommunikation och utbildning	118	
205-3	Bekräftade fall	118	
ENERGI			41-42, 45, 48-49, 116-118
302-1	Energianvändning	119	
CRE 1	Energiintensitet	119	
VATTEN			116-118
303-5	Vattenanvändning	119	
CRE 2	Vattenintensitet	119	
UTSLÄPP			21, 41-42, 48-49, 116-118
305-1	Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)	119	
305-2	Indirekta GHG-utsläpp från energi (Scope 2)	119	
305-3	Övriga indirekta GHG-utsläpp (Scope 3)	119-120	
305-4	Utsläppsintensitet byggnader	120	
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	120	
HÄLSA OCH SÄKERHET			41-42, 54-55, 116-118
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	120	
403-8	Anställda som omfattas av ledningssystem	120	
403-9	Arbetsrelaterade skador	120	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	120	
UTBILDNING			41-42, 54-55, 116-118
404-1	Utbildningstimmar	120	
404-3	Utvecklingssamtal	120	
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			41-42, 54-55, 116-118
405-1	Sammansättning av företaget	121	
PRODUKTANSVAR			5, 48-50, 116-118
CRE 8	Certifieringar	121	

> Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

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

	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
AFFÄRSMODELL	16-23 Vår väg till värdeskapande, 41-42 Hållbarhet för Diös				
POLICY OCH RESULTAT AV POLICYN	41-55 Hållbarhetsrapport				
VÄSENTLIGA RISKER OCH HUR DESSA HANTERAS	60-62 Risker och riskhantering				
RESULTATINDIKATORER	20-21 Uppföljning mål, 44 Aktiviteter och mål, 119 Energi och vatten samt Utsläpp	44 Aktiviteter och mål, 54 Engagerade medarbetare, 120-121 Hälsa och säkerhet, Utbildning samt Mångfald och jämställdhet	54 Engagerade medarbetare, 120-121 Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet	41 Hållbarhet för Diös, 44 Aktiviteter och mål, 54 Schyssta affärer, 118 Värderingar, principer, standarder och uppförande	41-42 Hållbarhet för Diös, 54 Schyssta affärer, 118 Antikorruption

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

Definitioner

> Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter **NY DEFINITION**

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavarde vid periodens utgång.

Nettoskuld

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräkning.

Räntetäckningsgrad

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

Servicentäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Sysselsatt kapital

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

> Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

Driftöverskott minus centraladministration med återläggning av planliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges.

EPRA Earnings

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

EPRA NAV/Långsiktigt substansvärde per aktie

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

EPRA NNNAV/Aktuellt substansvärde per aktie

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV/NET reinstatement value per share

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

EPRA NTA/NET tangible assets per share

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastighet er och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

EPRA NDV/NET disposal value per share

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

> Fastighetsrelaterade och övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Definitioner av nyckeltal har ändrats under året.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Fastighetskategori

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

Avser fastighet i syfte att omvandla eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgäst Anpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.



Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	1 878	1 854	1 810	1 719	1 340
Fastighetskostnader	-659	-667	-670	-639	-534
Driftöverskott	1 219	1 187	1 140	1 080	806
Central administration	-76	-73	-71	-73	-63
Resultat från finansiella poster	-185	-162	-175	-185	-204
Förvaltningsresultat	958	952	894	822	539
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	0	0	16	27	91
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-4	19	9	10	-10
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	198	331	678	402	337
Resultat före skatt	1 152	1 302	1 597	1 261	957
Aktuell skatt	-75	-79	-90	-43	11 ¹
Uppskjuten skatt	-164	-173	-166	-189	-136
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	-9	3	2	7
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	914	1 041	1 338	1 027	825

¹ I aktuell skatt för 2015 ingick en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr, under 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts.

BALANSRÄKNING

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	24 512	22 885	20 802	19 457	13 683
Övriga anläggningstillgångar	74	81	54	46	41
Kortfristiga fordringar	304	221	201	173	196
Likvida medel	-	-	-	32	-
TILLGÅNGAR	24 890	23 187	21 057	19 708	13 920
Eget kapital	9 148	8 484	7 839	6 887	4 313
Uppskjuten skatteskuld	1 699	1 533	1 362	1 206	1 018
Räntebärande skulder	13 247	12 145	11 099	11 104	8 013
Checkräkningskredit	63	206	198	-	15
Långfristig skuld leasing	55	53	-	-	-
Kortfristiga skulder	678	766	559	511	561
SKULDER OCH EGET KAPITAL	24 890	23 187	21 057	19 708	13 920

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713	908	800	691	482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 415	-1 331	-495	-2 843	27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	702	423	-337	2 184	-509
Årets kassaflöde	0	0	-32	32	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	0	0	0	32	0

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	10,4	12,8	18,2	18,3	20,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	6,7	8,7	8,6	8,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	6,9	9,0	8,9	8,9
Soliditet, %	36,8	36,6	37,2	34,9	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %	54,3	54,0	54,3	56,9	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,6	5,9	5,3	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,6	1,9

DATA PER AKTIE¹

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat per aktie, kr	6,81	7,74	9,94	7,78	8,66
Eget kapital per aktie, kr	68,2	63,1	58,3	51,2	45,3
Kassaflöde per aktie, kr	6,58	6,67	6,05	6,00	5,29
EPRA Earnings per aktie, kr	6,93	6,43	6,05	5,54	5,14
EPRA NRV per aktie, kr	79,7	73,4	67,6	59,7	56,0
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	134 166	134 512	134 512	132 041	95 289
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 512	134 512	134 512	95 289
Utdelning	3,30 ²	1,65	3,00	2,90	2,00

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktor är 1,28.

² Styrelsens förslag.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal fastigheter	329	333	330	339	314
Uthyrbar yta, kvm	1 455 094	1 482 780	1 463 822	1 552 524	1 353 525
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 512	22 885	20 802	19 457	13 683
Hiresvärde, mkr	2 070	2 018	1 936	1 875	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	91	91	90
Överskottsgrad, %	66	65	64	64	61

Årsstämma 2021

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 13 april 2021. Mer information kring arrangemanget sker i samband med kallelsen till årsstämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- › vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 1 april 2021.

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

Inför årsstämman 2021

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,30 kr per aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen med 1,65 kr per aktie vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för utdel-

ning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är torsdagen den 15 april 2021 och måndagen den 1 november 2021. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning tisdagen den 20 april och torsdagen den 4 november.

Valberedningens förslag i korthet:

- › Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren, Peter Strand och Tobias Lönnevall.
- › Valberedningen föreslår att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande.
- › Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- › Valberedningen föreslår att till revisor omvälja Deloitte AB. Deloitte har meddelat att Richard Peters fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor.



Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation AB och Oxenstierna Kommunikation.

Foto: Anette Andersson, Tina Stafrén, Göran Strand, Henrik Bodin, Ulrika Eriksson, Jan Hedström och Paulina Holmgren.

Tryckeri: Printson AB, Östersund

Papper: Cocoon Silk, FSC-certifierat och tillverkat av 100 procent returfiber.

För ytterligare information kontakta gärna:

Knut Rost, vd, 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se



A man and a woman are standing in front of a large, colorful mural. The woman, on the left, is wearing a black coat, a black beanie, glasses, and black gloves. She is holding a green coffee cup in her right hand and a brochure in her left. The man, on the right, is wearing a black coat and dark jeans. He is holding the brochure open and looking at it. The mural behind them features stylized figures and buildings in various colors like yellow, red, and blue. The ground is covered in snow.

Diös

Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 13, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se