20220623063000

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Invest AB

Org.nr. 556626-0161

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

Undertecknad styrelseledamot i Diös Invest AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2022.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2022-05-31

Knut Rost

20220623063O2

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Invest AB

Org.nr. 556626-0161

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Verksamheten
Verksamheten består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.
Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	104 750	115 079	114 484	98 567	132 457
Balansomslutning	7 174 880	6 875 164	6 599 396	6 465 971	6 903 825

Ägarförhållanden
Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB, Org. nr 556501-1771 med säte i Östersund.

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1. Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, som är moderbolag i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Pandemin har fortsatt under året men har ej påverkat verksamheten nämnvärt. Regeringen införde ett stödpaket som omfattade vissa kategorier av hyresgäster och som implementerades under andra kvartalet 2020. Detta har medfört att ett antal hyresgäster fått en reduktion av hyran uppgående till ca 50% av sin hyra samtidigt som svenska staten står för 25% av denna. Bolaget har ej omfattats av stödpaketet och Covid-19 pandemin har ej påverkat bolagets förmåga till fortsatt drift.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget av väsentlighet utöver information i not 16 har skett efter räkenskapsårets slut.

Framtida utveckling
Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Personal
Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	126 250 758
årets vinst	116 071 912
	242 322 670
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning överföres	142 322 670
	242 322 670

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag har mottagits från Diös Norrland AB, org nr 556230-8212, med 7 062 tkr och från Diös Fastigheter Östersund V AB, org nr 556374-0256, med 25 960 tkr. Koncernbidrag har lämnats till Diös Invest II AB, org nr 556673-1658, med 14 150 tkr.

Förslag till beslut om vinstutdelning
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 100 000 000 kr. vilket motsvarar 27,78 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

20220623063303

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapport över eget kapital, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	0	0
Rörelsens kostnader	2		
Administrationskostnader	3	-9	-10
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		6	-285
		-3	-295
Rörelseresultat		-3	-295
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	107 599	119 072
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		157 122	150 222
Räntekostnader		-24	0
Räntekostnader till koncernföretag		-159 944	-153 920
		104 753	115 374
Resultat efter finansiella poster		104 750	115 079
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 061	-6 740
Förändring av avskrivningar utöver plan		1	278
Erhållna koncernbidrag		33 022	6 690
Lämnade koncernbidrag		-14 150	0
		15 812	228
Resultat före skatt		120 562	115 307
Skatt på årets resultat	5	-4 490	-4 112
Årets resultat		**116 072**	**111 195**

20220623063304

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	84	78
Summa materiella anläggningstillgångar		84	78
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	648 445	648 445
Fordringar hos koncernföretag		5 977 517	5 877 517
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 625 962	6 525 962
Summa anläggningstillgångar		6 626 046	6 526 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		546 761	349 088
Aktuell skattefordran		1 965	0
Övriga fordringar		108	36
Summa kortfristiga fordringar		548 834	349 124
Summa omsättningstillgångar		548 834	349 124
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 174 880**	**6 875 164**

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	360 000	360 000
Reservfond		731	731
Summa bundet eget kapital		360 731	360 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 251	115 056
Årets resultat		116 072	111 195
Summa fritt eget kapital		242 323	226 251
Summa eget kapital		603 054	586 982
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	16 408	13 347
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		-1	0
Summa obeskattade reserver		16 407	13 347
Avsättningar	10		
Uppskjuten skatteskuld		29 919	27 321
Summa avsättningar		29 919	27 321
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		6 313 917	6 106 498
Summa långfristiga skulder		6 313 917	6 106 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		211 583	136 579
Aktuell skatteskuld		0	4 437
Summa kortfristiga skulder		211 583	141 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 174 880**	**6 875 164**

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings Fond	Reserv Fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	360 000	731		215 056	575 787
Årets resultat				111 195	111 195
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2020	360 000	731		226 251	586 982
Ingående balans per 1 januari 2021	360 000	731		226 251	586 982
Årets resultat				116 072	116 072
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2021	360 000	731		242 323	603 054

20220623063O5

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3	-295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	-6	285
Erhållen ränta m.m.		157 122	150 223
Erlagd ränta		-159 968	-153 920
Betald inkomstskatt		-1 892	-4 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 747	-8 107
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-173 239	-150 292
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		63 877	49 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-114 109	-108 707
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		6 690	9 581
Upptagna långfristiga lån		207 419	199 126
Utbetald utdelning		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		114 109	108 707
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

20220623063306

Årsredovisningen för Diös Invest AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft
Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2021 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NOTER

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering
För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivning
Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förande instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Fordringar
Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Likvida medel
Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

NOTER

20220623063O7

Övriga *finansiella skulder*
Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter
Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

IAS 20 Statliga stöd
De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas som övrig intäkt i samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

Fastighetsförsäljning
Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Utdelning och ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Inventarier	5

NOTER

20220623063O8

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter
Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadföras i resultaträkningen.
Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för andelar i koncernföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Ett moderföretag får redovisa anteciperad utdelning och koncernbidrag från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Leasing
Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 varför reglerna om leasingavtal i IFRS 16 inte tillämpas i Bolaget som juridisk person. I Bolaget redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Leasegivare
Leasingintäkter (hyresintäkter) vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Koncernskulder belastas med ränta.

Koncernbidrag
Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOTER

Inkomstskatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Aktieägartillskott
Varor och tjänster som förvärvas mot ersättning i form av aktierelaterade ersättningar redovisas när varorna eller tjänsterna erhålls.Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelser är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

20220623063309

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

Not 3 Ersättning till revisorer

Inget revisionsarvode har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Utdelning	100 000	100 000
Resultatandel från andelar i kommanditbolag	7 599	19 072
	107 599	119 072

Not 5 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-1 892	-4 400
Uppskjuten skatt	-2 598	288
	-4 490	-4 112
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	120 562	115 307
Skattekostnad 20,60% (21,40%)	-24 836	-24 676
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-396	-470
Ej skattepliktiga intäkter	20 600	21 400
Skattemässiga justeringar	2 754	-578
Schablonintäkt periodiseringsfond	-14	-7
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-69
Förändring Uppskjuten skatt	-2 598	288
Summa	-4 490	-4 112

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 275	14 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 275	14 275
Ingående avskrivningar	-14 197	-13 911
Årets avskrivningar	6	-285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 191	-14 197
Utgående redovisat värde	84	78

NOTER

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Diös Norrland AB 556230-8212	Östersund	1 000 100,00%	575 661	575 661
KB Arbetet 3 969687-3000	Östersund	100 99,00%	8 182	8 182
KB Buntmakaren 2 969687-5302	Östersund	100 99,00%	3 041	3 041
KB Formen 2 969687-5484	Östersund	100 99,00%	1 245	1 245
KB Gästgivaren 3 969687-2762	Östersund	100 99,00%	1 814	1 814
KB Luleå Pelikanen 6 969687-7951	Östersund	100 99,00%	5 604	5 604
KB Lyckan 6 969687-5658	Östersund	100 99,00%	34	34
KB Magistern 1 969687-3257	Östersund	100 99,00%	2 929	2 929
KB Månadsmötet 8 969687-2580	Östersund	100 99,00%	4 771	4 771
KB Ruet 969631-2769	Östersund	100 99,00%	1 946	1 946
KB Sundsvall Glädjen 4 969687-5906	Östersund	100 99,00%	24 278	24 278
KB Sundsvall Penningen 9 969687-5641	Östersund	100 99,00%	12 585	12 585
KB Umeå Björnjägaren 1 969687-6201	Östersund	100 99,00%	5 557	5 557
Samperi HB 916587-9355	Östersund	100 99,00%	793	793
KB Sundsvall Venus 3 969687-3943	Östersund	100 99,00%	5	5
			648 445	648 445

Not 8 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	3 600 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	3 600 000	100,00

Not 9 Periodiseringsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2019	6 607	6 607
Periodiseringsfond 2020	6 740	6 740
Periodiseringsfond 2021	3 061	0
	16 408	13 347

Not 10 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	31 418	27 321
Uppskjuten skattefordran avseende skatterabatt på anskaffade inventarier	-1 499	0
	29 919	27 321

Uppskjuten skattefordran avser de nya skattereglerna avseende skattereduktion för anskaffade inventarier under 2021. Denna skattereduktion kommer erhållas räkenskapsåret som avslutas 2022.

NOTER

Not 11	**Långfristiga skulder**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Skulder till koncernföretag	6 313 917	6 106 498
	Amortering efter 5 år	6 313 917	6 106 498
	Summa amortering efter 5 år	6 313 917	6 106 498

20220623063310

Not 12	**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Avskrivningar	-6	285
		-6	285

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	126 251
årets vinst	116 072
	242 323
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	100 000
i ny räkning överföres	142 323
	242 323

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag har mottagits från Diös Norrland AB, org nr 556230-8212, med 7 062 tkr och från Diös Fastigheter Östersund V AB, org nr 556374-0256, med 25 960 tkr. Koncernbidrag har lämnats till Diös Invest II AB, org nr 556673-1658, med 14 150 tkr.

Not 14	**Ställda säkerheter**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Pantsatta fordringar i dotterföretag	4 756 083	4 656 083
	Pantsatta aktier i dotterbolag	575 661	575 661
	Summa ställda säkerheter	5 331 744	5 231 744

Not 15	**Eventualförpliktelser**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ansvar som bolagsman i kommandit- och handelsbolag	1 461 288	1 414 753
		1 461 288	1 414 753

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Diös Invest AB
Org.nr. 556626-0161

NOTER

Östersund 2022-05-31

Knut Rost

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2022.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

20220623063O1

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Invest AB
organisationsnummer 556626-0161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Invest AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Diös Invest AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Invest AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Diös Invest AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

Östersund 2022-05-31

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

List of Signatures

Årsredovisning 2021.pdf

Name	Method	Signed at
PETER STRAND	BANKID	2022-03-11 15:41 GMT+01
RAGNHILD BACKMAN	BANKID	2022-03-11 15:38 GMT+01
Eva Nygren	BANKID	2022-03-11 15:37 GMT+01
ANDERS NELSON	BANKID	2022-03-11 15:35 GMT+01
TOBIAS LÖNNEVALL	BANKID	2022-03-11 15:35 GMT+01
RICHARD PETERS	BANKID	2022-03-11 16:46 GMT+01
Knut Erling Rost	BANKID	2022-03-11 15:58 GMT+01
Bob Sven Paul Persson	BANKID	2022-03-11 15:49 GMT+01
Per Tomas Mellberg	BANKID	2022-03-11 15:45 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 0C3E86624DA946D1ACF7F078DB9041D8

This file is sealed with a digital signature.
Any modification invalidates the authenticity of the document.
BankID
0C3E863240A646D1AC7E07BBBA91C5

Diös är ett av Sveriges största fastighetsbolag. I vår position som marknadsledare i våra städer utvecklar vi fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden – vilket leder till tillväxt för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva. Vårt erbjudande handlar främst om kontor, lokaler för urban service och bostäder. Rätt hyresgäst med rätt lokal i rätt läge skapar förutsättningar för ett stärkt utbud, lägre vakansgrad och ökad lönsamhet.

Vi skapar Sveriges mest inspirerande städer!

338 st
fastigheter

28 mdr
fastighetsvärde

98%
fossilfri energi

35%
av fastighetsvärdet är miljöcertifierade fastigheter

144 st
medarbetare

1 511 tkvm
uthyrningsbar area

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
DocumentID
0C2E8634DA64801ACF7E07DB8041C8

Omslag: Hyresgästen Patrik Rönnmark, WSP, tillsammans med Maria Fjellström, affärschef, i fastigheten Hjorten, Skellefteå. Foto: Jan Hedström.

Innehåll

Inledning 2
- Året som gått 4
- Händelser under året 5
- Vd-ord 6

Om bolaget 8
- Det här är Diös 9
- Affärsmodell: Så skapar vi hållbara värden 10
- Mål och utfall 12
- Aktien och ägarna 14
- Diösare – vårt humankapital 17

Vår marknad 18
- 15-minutersstäder i ett växande norra Sverige 19
- Våra 10 städer 20
- Väletablerade på en snabbväxande marknad 22
- Påverkansfaktorer och trender 24
- Case: För en mer hållbar vardag 25

Vår affär 26
- Vårt erbjudande: Attraktiva platser för alla 27
- Strategi stadsutveckling: Vår väg mot den hållbara staden 28
- Intäktsområde: Uthyrning och förvaltning 30
- Intäktsområde: Projekt- och affärsutveckling 33
- Intäktsområde: Transaktioner 36
- Case: Skellefteå – en av Sveriges mest expansiva städer 38
- Finansiering 40

Vårt ansvar 42
- Investeringar i framtiden 43
- Fokusområde: Miljö & klimat 44
- Fokusområde: Människor 46
- Case: Sponsring – trygga och inkluderande städer för alla 47
- Fokusområde: Schyssta affärer 48
- Diös klimatkartläggning 50
- Insatser kopplade till de globala målen 52
- Case: RE Umeå 53

Ekonomisk redovisning 54
- Förvaltningsberättelse 55
- Risker och riskhantering 58

Bolagsstyrning 61
- Bolagsstyrningsrapport 62
- Styrelse 69
- Koncernledning 70

Finansiella rapporter 71

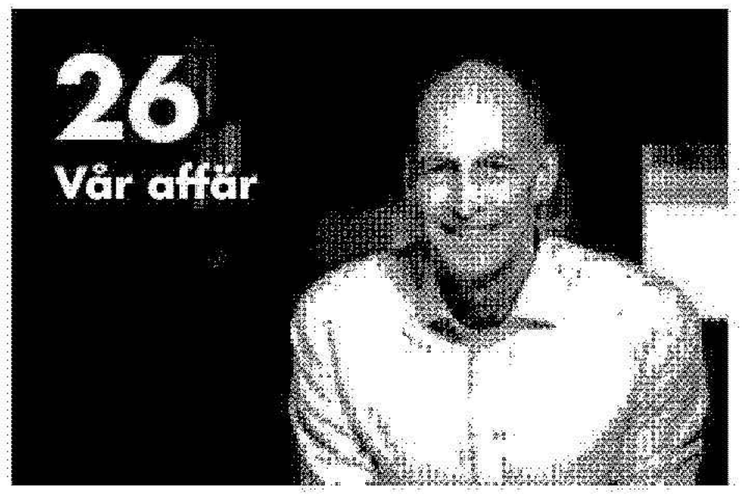
Noter 85

Övrig information 104
- Vinstdisposition och vinstutdelning 105
- Revisionsberättelse 107

Hållbarhetsrapport 112

Nyckeltal 129
- Definitioner 133
- Femårsöversikt 134

Diös formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 71–106 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 sidhänsvisningen i GRI-index på sidorna 126–127.



This file is saved with a digital signature
Do not edit the contents of this document.
DocumentID
0C2E8634DA64BD1ACF7E07EBB0A1C05

Året som gått

Vi lämnar ett starkt år bakom oss med ett ökat förvaltningsresultat, stärkta finansiella nyckeltal och en förflyttning mot ett större och mer lönsamt fastighetsbolag. En mer intensiv transaktions- och investeringsaktivitet på vår marknad, tillsammans med en stor efterfrågan på lokaler (främst kontor), bostäder och byggrätter, genererar högre fastighetsvärden. Vår egen transaktionsaktivitet har också ökat och vi har gjort flera lyckade förvärv av strategiskt belägna fastigheter som kompletterar vårt bestånd.

22,1%
avkastning på eget kapital

17,08 kr
resultat per aktie

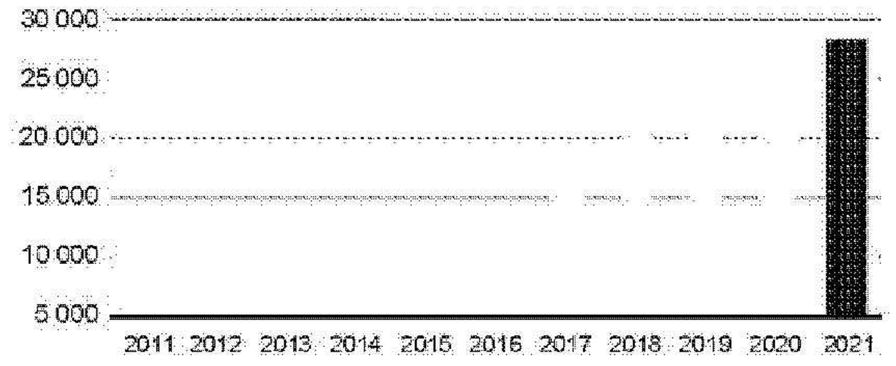
68%
överskottsgrad

8%
ökning av förvaltningsresultatet

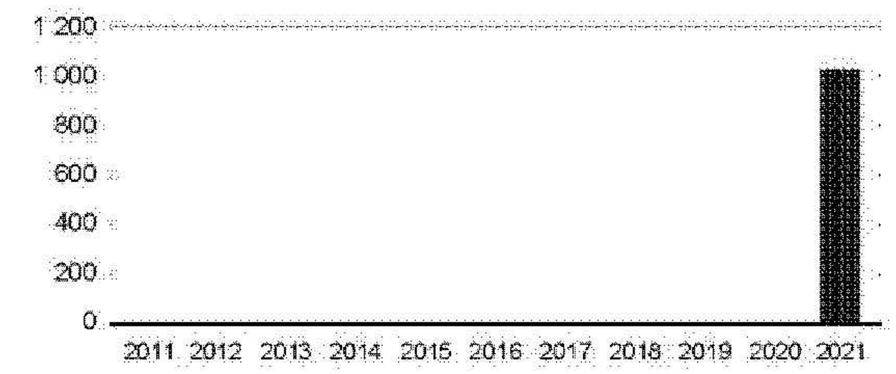
3,52 kr
föreslagen utdelning, jämnt fördelad på fyra utdelningstillfällen

-1%
energianvändning

Fastighetsvärde, mkr

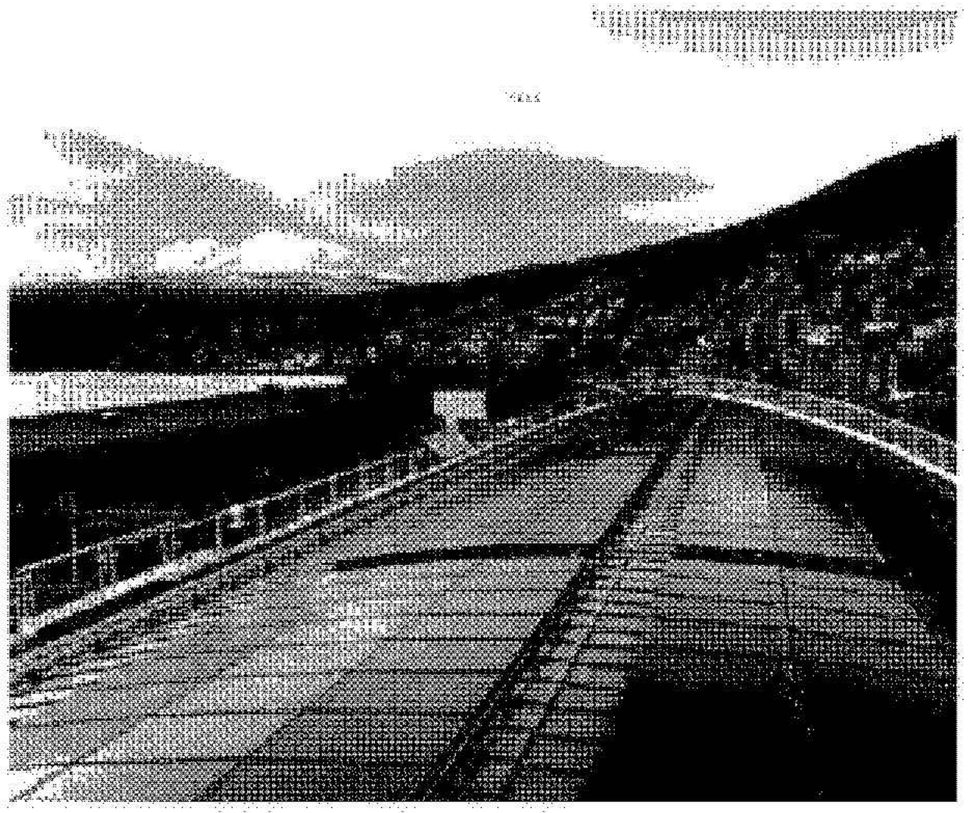


Förvaltningsresultat, mkr



This file is sealed with a digital signature
See the last page of the document for more information.
Validera dokumentet
D0C2E6624DA64BD1A6F7F073DB8A1C05

Händelser under året



Nytt klimatmål och gröna investeringar

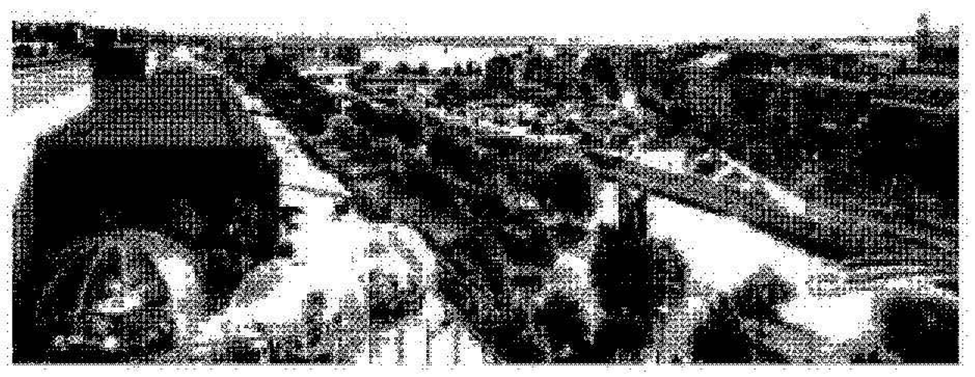
Under 2021 beslutade vi om ett nytt klimatmål för vår verksamhet. Det innebär att vi till år 2030 ska halvera vårt koldioxidutsläpp för att nå nettonoll till senast 2045. Målet är granskat och godkänt av SBTi. Vi vill också göra en förflyttning av vårt fastighetsbestånd mot mer energieffektiva och miljövänliga fastigheter med ett än mer attraktivt erbjudande till våra hyresgäster. Våra miljöcertifierade fastigheter motsvarar nu 35 procent av vårt totala fastighetsvärde. Under 2021 har vi minskat vår användning av köpt el med 3 procent till följd av energioptimering och ökad produktion från våra solceller. 2021 lanserade vi Europas första finansieringsramverk i linje med EU:s taxonomi.

Ökad transaktionsaktivitet

Vår transaktionsaktivitet ökade och vi gjorde fiertalet förvärv, bland annat ett större förvärv av fem fastigheter för 810 mkr i centrala Skellefteå. Sammanlagt offentliggjorde vi under 2021 förvärv för 1 500 mkr och avyttringar för 300 mkr.

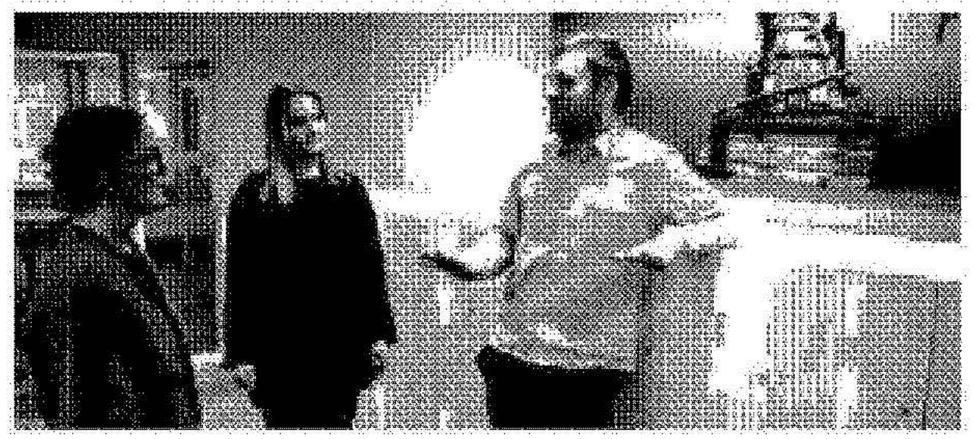
Ökat resultat genom projekt

Vi jobbar aktivt med att skapa nya uthyrningsbara ytor för att möta den ökade efterfrågan på moderna och tillgängliga lokaler. Vårt första stora hotellprojekt färdigställdes under året och i september kunde Clarion Hotel Sundsvall öppna för gäster. Utvecklingen av Citycampus till Högskolan i Dalarna i Borlänge, samt byggstart av kontorsbyggnad till Pensionsmyndigheten på Porsön i Luleå är exempel på påbörjade projekt. Vi offentliggjorde även planerna för det nya området Västra Stranden i Luleå med kontor, bostäder och urban service, och Försäkringskassan som första hyresgäst.



Pandemins påverkan

Pandemin dröjde sig kvar under hela 2021 och vi har fortsatt att prioritera människors hälsa och säkerhet i vårt dagliga agerande. Genom att vara lyhörda mot våra hyresgäster och agera snabbt och tryggt i förhållande till restriktioner och rekommendationer har vi behållit affärsfokus och anpassat vår verksamhet. Nettokostnader för 2021 uppgick till 5 mkr.



Aktivt uthyrningsarbete och färre vakanser

Investeringstakten ökar på vår marknad och effekten är en fortsatt ökad efterfrågan på lokaler och bostäder med höjda fastighetsvärden och minskade ytvakanser som följd. Några bra exempel på vårt aktiva uthyrningsarbete under 2021 är företagshuset Hjorten i Skellefteå med hyresgäster som WSP, Aspia och AFRY, ICA Flanör i Gävle och Destinationsbolaget & Turistbyrån i Östersund. Årets nettouthyrning uppgick till 30 mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Evidencelid:
0C3E8632AD5A46D1ACF7F07BB8A91C9

Ett riktigt bra resultat, högre fastighetsvärden och en stark marknad i tillväxt

Efter ett år präglat av handlingskraft, hög utvecklingstakt och nya affärsmöjligheter levererar vi ett mycket starkt resultat med en nettouthyrning som uppgår till 30 mkr för året och ett förvaltningsresultat som ökar med 8 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,52 kr per aktie.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheterna uppgick till 1 790 mkr för året. Det totala fastighetsvärdet motsvarar nu 28 mdr, vilket är en ökning med 14 procent jämfört med föregående år. Vi ökar intäkterna med 5 procent och förbättrar vår överskottsgrad till 68 procent, trots de utmaningar pandemin och restriktionerna har medfört. Jag summerar 2021 som ett mycket framgångsrikt och starkt år.

Investeringsboom i norra Sverige

Vi upplever ett historiskt stort intresse för vår marknad, både från investerare och hyresgäster och genom en ökad transaktionsaktivitet. Våra städer, i vilka vi är marknadsledande, står i händelsernas centrum. God tillgång på förnybar energi, det kalla klimatet, ekonomisk stabilitet och kommuner som möjliggör etableringar och tillväxt är nyckelfaktorer till den rådande investeringsboomen. Den investeringstakt som förväntas inom svensk basindustri i norra Sverige bidrar till en fortsatt utveckling och tillväxt. Efterfrågan på lokaler fortsätter också att öka vilket är ett resultat av både befintliga hyresgäster som växer och av att nya etablerar sig. Fler vill investera i fastigheter i våra städer. Det har lett till ökade hyresintäkter, lägre avkastningskrav, och därmed ökade fastighetsvärden.

Våra tre intäktsområden utgörs av:

- uthyrning och förvaltning
- projektutveckling
- transaktioner

Hållbara och lönsamma affärer

Vårt erbjudande är kontor, lokaler för urban service och bostäder. Det aktiva uthyrnings- och förvaltningsarbetet vi gör leder till långsiktigt hållbara och lönsamma affärer. Goda exempel på det från 2021 är bland annat utvecklingen av fastigheten Hjorten i Skellefteå där Skellefteå kommun tidigare var största hyresgäst. Nu är fastigheten ett bubblande företagshus med hyresgäster som Aspia, AFRY, Once Upon, Link Arkitektur, SWECO och Juristkompaniet. Här har hyresintäkterna ökat med 75 procent. Fastigheten Bisittaren i Sundsvall är ett annat bra exempel på hur ett tidigare kontorshotell med 50 procents vakans utvecklats till en fullt uthyrd fastighet med attraktiva, moderna lägenheter. Det har minskat risken i fastigheten och samtidigt bidragit till ett värdeskapande om cirka 20 procent utöver investering.

Projekt och förvärv

I augusti färdigställde vi vår första stora nyproduktion, Clarion Hotel i Sundsvall. Hotellet är ett lysande exempel på hur vi arbetar med stadsutveckling och värdeskapande, både för staden och för våra aktieägare. Nästa år färdigställs bland annat Clarion Hotel i Umeå och det uppmärksammade återbruksprojektet med en spektakulär elips som sammanbinder husen för Trafikverkets huvudkontor i Borlänge. Vår nästa stora nyproduktion, Västra Stranden i Luleå, påbörjas i början av 2022. Här kommer vi i en första etapp utveckla en kontorsbyggnad till Försäkringskassan med inflyttning 2024. Projektet omfattar cirka 5 000 kvm och investeringen uppgår till 200 mkr. Vidare avser vi utveckla området med ytterligare kontor och bostäder för att skapa ett citynära kvarter med ett mixat utbud och en tydlig hållbar profil, som bidrar till Luleås attraktion och tillväxt.

Vi har förvärvat och tillträtt fastigheter för drygt 700 mkr under året. Vi har även kommunicerat ett förvärv om 810 mkr som vi tillträdde i januari 2022 i Skellefteå. Vidare har vi investerat 1 200 mkr i nya och befintliga fastigheter, som höjer kvaliteten i beståndet och stärker vårt hyresgästerbjudande.

Framtidens kontor

Efterfrågan på moderna och varumärkesstärkande kontor i rätt lägen ökar i mellanstora städer. Digitaliserade arbetssätt, rätt förutsättningar för en högkvalitativ fritid och kortare pendlingstider är några av framgångsfaktorerna. Det visar rapporten ”Framtidens kontor i mellanstora svenska städer” som vi tagit fram tillsammans med Sweco Architects under 2021, med syftet att kartlägga utformningen av framtidens kontor på en marknad som i allt högre grad attraherar högutbildad kompetens och fler företagsetableringar.

Våra huvudmål

Våra huvudmål är 12 procent avkastning på eget kapital årligen och en minskning av vårt koldioxidutsläpp med minst 50 procent till 2030, för att år 2045 nå nettonollutsläpp. Vår ambition är att bedriva hela vår verksamhet i linje med Parisavtalet och 1,5°C-målet. Vi är övertygande om att hållbarhet och lönsamhet går hand i hand och är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande och en viktig beståndsdel för att driva ett framgångsrikt fastighetsbolag.

Klimatförändringar är något som påverkar oss alla där vi som ledande fastighetsbolag vill ta vårt ansvar för en mer hållbar framtid. För oss blev detta extra tydligt i augusti då Gävle drabbades av kraftiga skyfall. Jag är oerhört stolt över hur vårt team i Gävle hanterade situationen. Händelsen gav oss viktiga lärdomar i hur vi framtidssäkrar vårt fastighetsbestånd och hur vi agerar effektivt när något oväntat inträffar.

Finansiellt

Under fjärde kvartalet genomförde vi en mycket lyckad riktad aktieemission om cirka 800 mkr. Emissionslikviden kommer vi använda till ytterligare förvärv och investeringar som stärker vår

Digitally signed by Diös Fastigheter AB
This document is digitally signed to prevent unauthorized changes
and to verify its authenticity.
Document ID:
0C3E8652A4DA48D1A5F7F07BDB0A1C05

lönsamhet. Vi ser fortsatt stora möjligheter att förvärva fastigheter med god potential och som utvecklar vårt erbjudande. Dessutom ser vi att marknadsutvecklingen både ökar behovet av hyresgästanpassningar samtidigt som lägre direktavkastningskrav och högre hyror gör det ännu mer lönsamt.

Vi har höga tillväxtambitioner och verkar i en kapitalintensiv bransch där vi arbetar för en ökad andel grön finansiering. Under det gångna året kunde vi, som första bolag i världen, ge ut en obligation som är i enlighet med EU-taxonomin och den av EU-kommissionen föreslagna European Green Bond Standard. Det känns bra att kunna säga att vi är först ut, då finansieringsramverket framför allt innebär att ligga i framkant av utvecklingen samt att driva en långsiktigt hållbar affärsverksamhet.

Jämställt börsbolag

Jämställdhet är självklart och en annan grundläggande utgångspunkt för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. Därför är jag mycket glad och stolt över att Diös är ett av Sveriges mest jämställda börsbolag enligt Allbrights granskning och i år hamnar på plats 6 på gröna listan.

Jag är stolt över att leda detta framgångsrika bolag, där vi hela tiden vill utveckla och utvecklas. Jag vill rikta ett stort tack till mina medarbetare för deras engagemang under detta utmanande år och samtidigt tacka våra aktieägare, samarbetspartners och hyresgäster för ett gott samarbete. Med stor respekt för världsläget just nu och den osäkerhet som råder i skrivande stund, ser framtiden ljus ut för både vår marknad och för Diös. Min absoluta övertygelse är att 2022 kommer bli ett ännu mer framgångsrikt år för oss med en fortsatt stark affär genom smarta och hållbara investeringar för framtiden.

Knut Rost, vd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041D8

Rolf Larsson, ekonomi- och finanschef, och Cristina Gruhn-Persson, chef hållbara affärer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9C3E8624DA648D1ACF7F078DB8041D8

Det här är Diös

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 och våra långsiktigt hållbara investeringar inom kontor, urban service och bostäder erbjuder vi våra hyresgäster rätt lokal i rätt läge vilket skapar förutsättningar för ett stärkt utbud, lägre vakansgrad, högre hyresnivåer och ökad lönsamhet.

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Strategi

Stadsutveckling

Vi vill skapa en inspirerande, hållbar och tillgänglig stad för alla. Det gör vi genom att skapa fler moderna kontor i attraktiva lägen, öka förutsättningarna för utvecklad urban service och bygga fler bostäder i centrum. Vi ser också till att de ytor vi utvecklar kan användas dygnets alla timmar, av flera olika aktörer, för att skapa trygghet, liv och rörelse. Genom att erbjuda rätt lokaler till rätt hyresgäst utvecklar vi vår affär. Det ger ökade värden för alla.

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.

Mission

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

Värdegrund

Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

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

Hyresgästlöfte

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.

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64801AC97D7BBBA1105

Affärsmodell:

Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer!

Vår affärsmodell bygger på att skapa långsiktiga värden för våra hyresgäster och våra aktieägare.

Vi investerar i en hållbar fastighetsportfölj och säkerställer därigenom en attraktiv avkastning och ökade fastighetsvärden. Det gör vi genom uthyrning & förvaltning, projektutveckling och transaktioner. Vårt erbjudande handlar i första hand om kontor, lokaler för urban service och bostäder. Vår strategi är stadsutveckling och vi utvecklar våra fastigheter i kvarter, stadsdelar och stadsnära områden. Våra fastigheter, kvarter och stadsdelar innehåller en mix av hyresgäster som skapar flöden av människor dygnet runt. Det bidrar till trygghet och ökad tillväxt för våra hyresgäster. Tillsammans med vårt finansmål och vårt klimatmål bidrar vi till mer hållbara städer och möjliggör för grön finansiering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9C2E8624DA64BD1ACF7F07BB8041C6

"Flöden av människor är vår starkaste valuta."

Mia Forsgren, kommunikationschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
BankID
0C2E8624DA648D1A0F7F073D8301C9

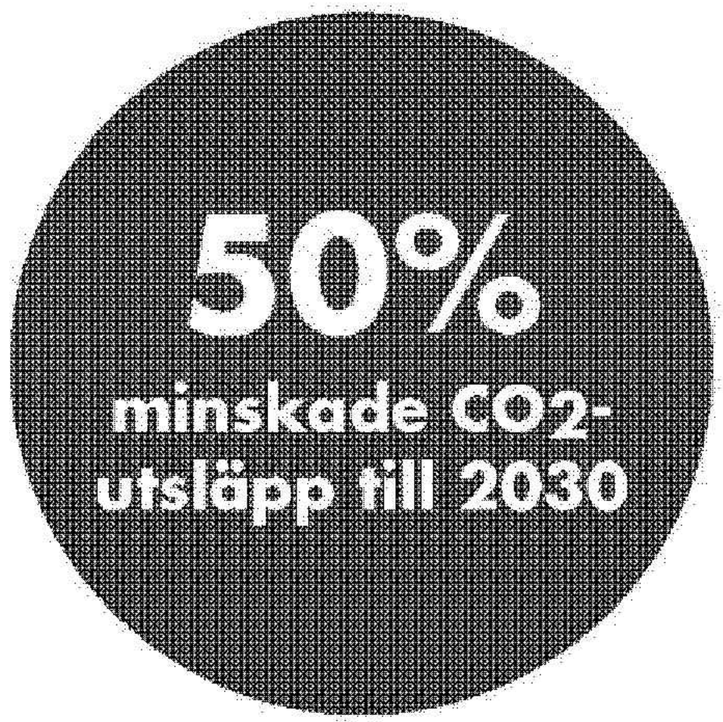
Mål 2022

Under 2021 har vi satt två nya huvudmål för verksamheten. Målen går i linje med vår strategi för stadsutveckling och bidrar till mer hållbara städer, säkerställer grön finansiering samt skapar förutsättningar för ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning. Målen bygger på ett övergripande tillväxtmål, med fokus på avkastning på eget kapital, och ett specifikt klimatmål, med fokus på minskade koldioxidutsläpp.

Målen når vi genom ökade intäkter, god kostnadskontroll, hållbara investeringar och ansvarsfulla handlingar inom våra tre intäktsområden: Uthyrning & förvaltning, Projekt- & affärsutveckling och Transaktioner. Dessa beskrivs på sidorna 30–37.

Ett tydligt lönsamhetsmål om minst 12 procent avkastning på eget kapital i snitt årligen, säkerställer värdeskapande för våra aktieägare, förenklar kapitalanskaffning och skapar större intresse kring bolaget.

Det uppnår vi genom aktivt uthyrnings- och förvaltningsarbete i nära relation till våra hyresgäster, strategisk projektutveckling och transaktioner för att höja den långsiktiga kvaliteten på beståndet.



Ett konkret klimatmål engagerar våra medarbetare och visar på hur våra dagliga insatser gör skillnad. För att nå nettonollutsläpp per 2045 ska vi minst halvera våra koldioxidutsläpp till 2030, med basår 2018.

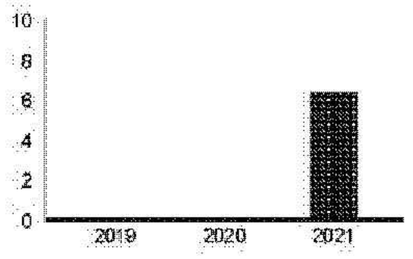
Det gör vi bland annat genom energioptimering och miljöcertifiering av våra fastigheter, gröna hyresavtal och aktiva produkt- och materialval. Vi investerar för en hållbar fastighetsportfölj och tillsammans med våra hyresgäster, aktieägare, kommuner, samarbetspartners driver vi en mer hållbar utveckling på vår marknad. Då skapar vi en långsiktigt stark tillväxt, ett ännu starkare varumärke, engagerade kunder och fortsätter vara en självklar aktör i våra växande städer.

Detta är en elektronisk version av Diös årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Den har upprättats för att uppfylla kraven i ESEF-förordningen.
Elektronisk ID:
0C2E6624DA648D1A6F7F073DB8A1C6

Utfall 2021

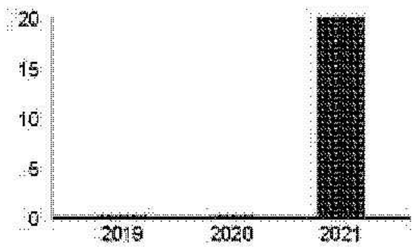
Lönsamhetsmål

Tillväxt i förvaltnings-resultat per aktie
6%



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

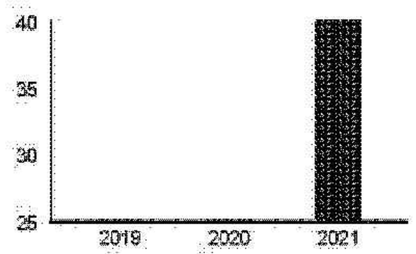
Avkastning på eget kapital
22,1%



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

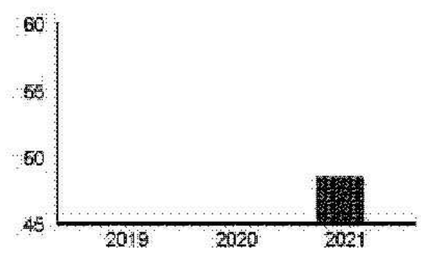
Finansiella mål

Soliditet
40,2%



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

Belåningsgrad
48,6%



Belåningsgraden är en risk-begränsande faktor. En sund belåning skapar möjligheter till affärer samt att våra finansierings-avtal ställer krav på maxnivå.

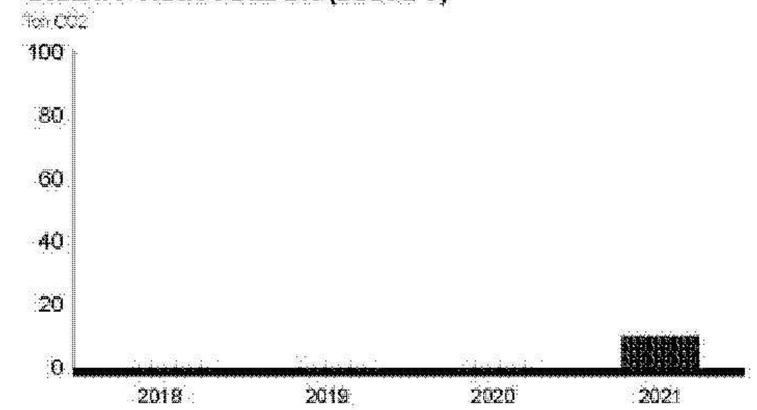
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Beskrivning
0C3E8632AD9A46D1A0F7F07BB8A91C05

Hållbarhetsmål

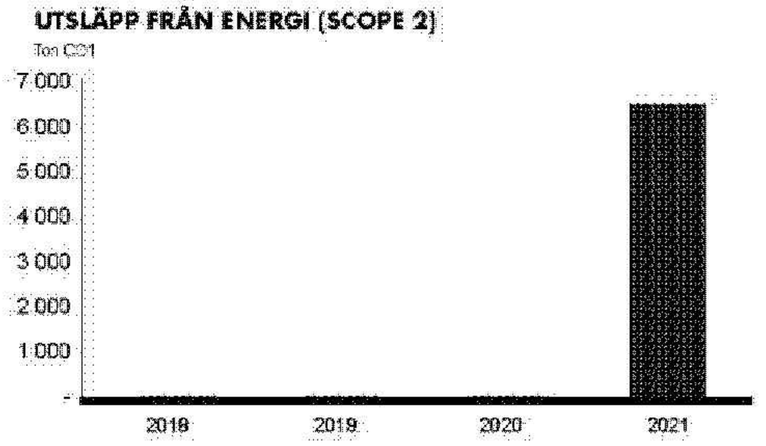
Klimatneutralitet 2045
Nettonollutsläpp

Vår verksamhet ska nå nettonollutsläpp 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. Läs mer om utfallet på sidan 115.

UTSLÄPP FRÅN FORDON (SCOPE 1)



UTSLÄPP FRÅN ENERGI (SCOPE 2)



Aktien och ägarna

Kursutveckling

Aktiekursen stod vid årets utgång i 118,80 kr per aktie (76,80) vilket motsvarar en aktiekursutveckling om 54,7 procent (-10,5). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som steg med 29,1 procent (5,8) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som ökade med 43,6 procent (5,7). Totalavkastningen för året uppgick till 60,6 procent (-7,9). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 26,4 procent (43,0). Börsvärdet uppgick den 31 december till 16 844 mkr (10 331).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2021 om 3,52 kr per aktie (3,30), fördelat på fyra (två) utdelningstillfällen med 0,88 kr per tillfälle. Det motsvarar en direktavkastning om 3,0 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via utdelning till aktieägarna. Förslaget innebär en utdelning om 48,4 procent (50,3). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 5 april 2022. Som avstämningsdagar föreslås den 7 april, 7 juli, 7 okt 2022 och 9 jan 2023. Beslutar årsstämman enligt förslaget sker utbetalning den 12 april, 12 juli, 12 okt 2022 och 12 jan 2023.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 283 569 699 (269 024 276) och antalet aktier till 141 785 165 (134 512 438). Under december 2021 genomfördes en riktad emission till institutionella investerare om 7 272 727 aktier motsvarande cirka 800 mkr. Emissionen gjordes på en aktiekurs om 110 kr per aktie vilket motsvarar en premie om cirka 25 procent gentemot senaste rapporterade substansvärde. Motivet till att frångå aktieägarnas företrädesrätt med en riktad emission är att det var ett snabbt och kostnadseffektivt sätt att emittera nytt eget kapital givet emissionens storlek. Emissionslikviden avser stärka Diös finansiella ställning och möjliggöra ytterligare förvärv och investeringar. Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 18 733 (18 065). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 24,3 procent (23,0). 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 13 815 mkr (10 680) vilket motsvarar 97,7 kr per aktie (79,7) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 122 procent (96) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 9 148 mkr (9 148) per den 31 december vilket ger 83,6 kr per aktie (68,2).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 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 2020 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.

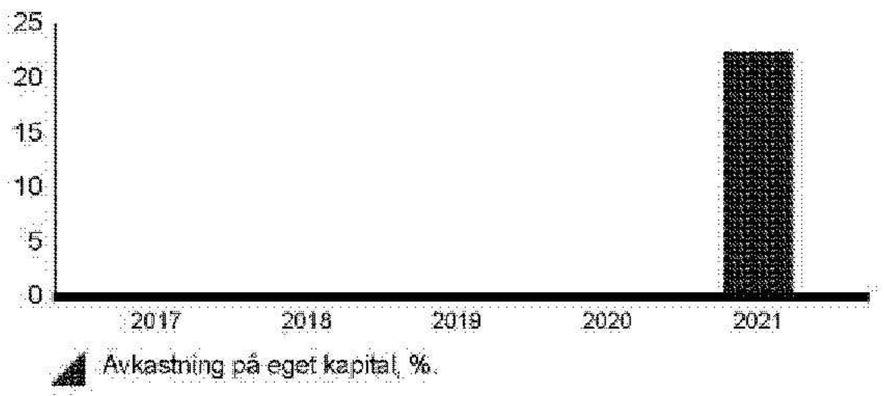
ÄGARE PER LAND

ÄGARE PER TYP

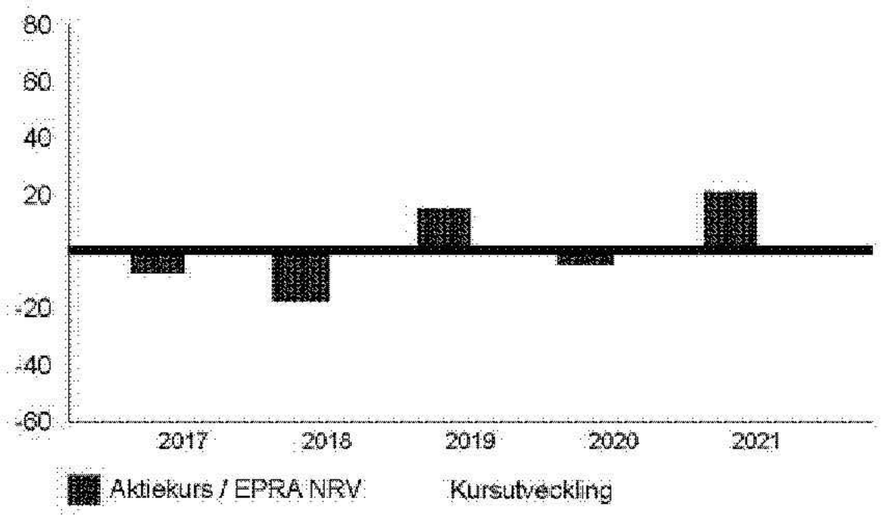
This file is sealed with a digital signature
Do not remove this page or any part
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041C26

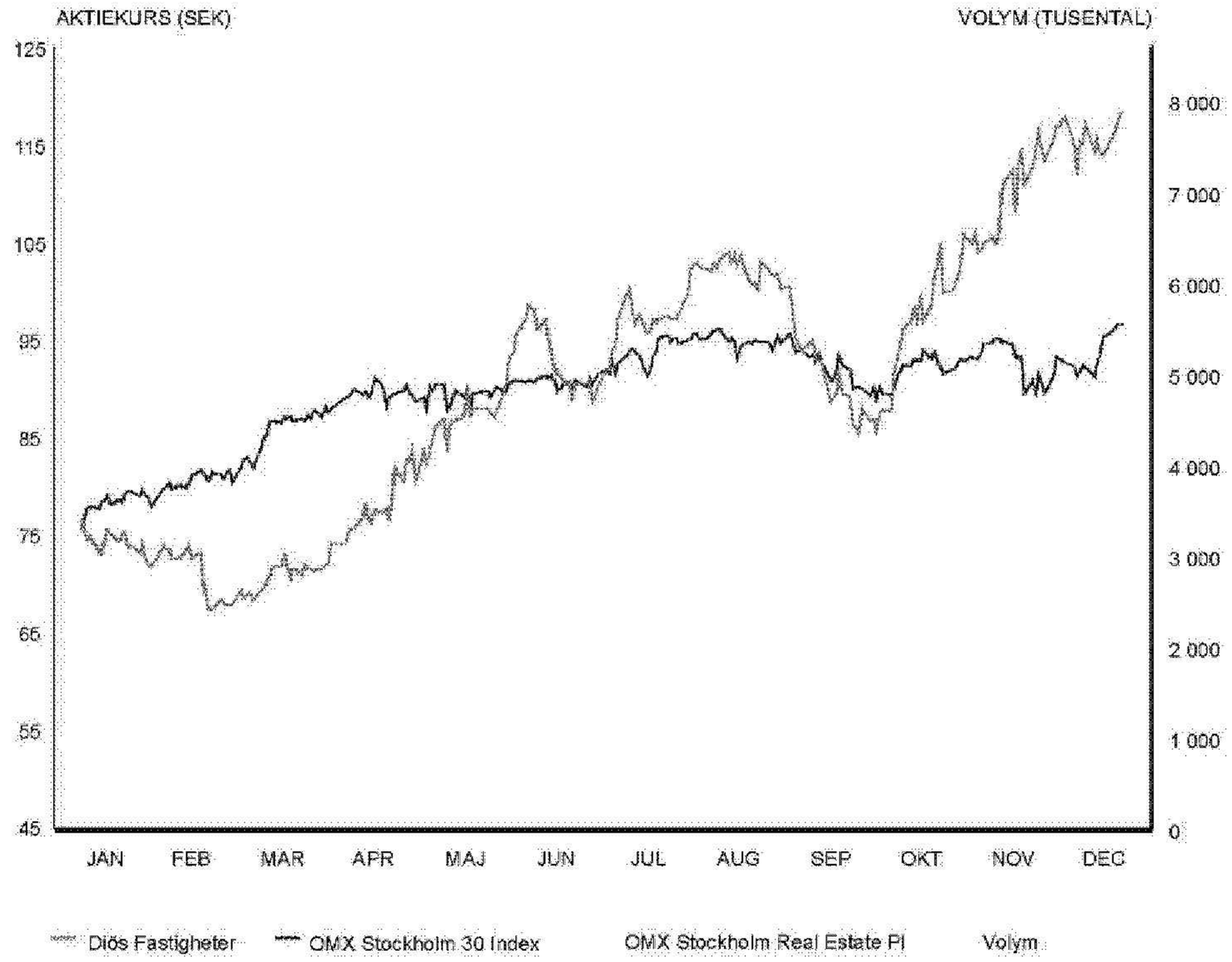
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING, %





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA648D1A6F7F073D8A0F1C8

STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter[1]
AB Persson Invest	21 818 606	15,4	0,8
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5	0,6
Nordstjernan AB	14 308 698	10,1	0,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7	0,0
Avanza Pension	3 049 500	2,2	0,0
BlackRock	3 030 939	2,1	0,5
Vanguard	2 970 039	2,1	1,0
Karl Hedin	2 485 547	1,8	0,1
ODIN Fonder	2 210 777	1,6	0,4
Sten Dybeck inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5	0,1
Total 10 största ägare	**75 003 568**	**53,0**	**2,9**
Innehav av egna aktier	441 418	0,3	0,0
Övriga ägare	66 340 179	46,7	2,5
TOTALT	**141 785 165**	**100,0**	**5,4**

[1] Avser antal aktier. Påverkas av genomförd aktieemission under 2021.

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

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknads-värde, mkr
1-500	13 390	1 728 410	1,2	205
501-1 000	2 116	1 713 863	1,2	204
1 001-5 000	2 449	5 538 988	3,9	658
5 001-10 000	384	2 814 525	2,0	334
10 001-20 000	179	2 624 384	1,9	312
20 001-50 000	101	3 308 919	2,3	393
50 001-	114	115 879 944	81,7	13 767
Anonymt ägande	94	8 176 132	5,8	971
TOTALT	**18 827**	**141 785 165**	**100**	**16 844**

DATA PER AKTIE

	2021	2020	2019	2018	2017
Börskurs 31 dec, kr	118,8	76,8	85,8	56,4	55,8
Börsvärde utestående aktier, mkr	16 844	10 331	11 541	7 580	7 499
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,28	7,13	7,07	6,64	6,23
EPRA NRV per aktie, kr	97,7	79,7	73,4	67,6	59,7
Utdelning per aktie, kr	3,52[1]	3,30	1,65	3,00	2,90
Utdelning i procent av resultat per aktie[2], %	50,3	50,3	24,9	49,7	49,5
Direktavkastning aktie, %	3,0	4,3	3,8	5,3	5,2
Totalavkastning aktie, %	60,6	-7,9	58,1	6,5	23,9

[1] Styrelsens förslag.

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

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2021	2020
Aktiens högsta pris, SEK	119,4	98,8
Aktiens lägsta pris, SEK	66,6	52,7
Totalt antal omsatta aktier	62 607 158	90 818 646
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	247 459	360 391
Totalt antal avslut	268 626	277 030
Snittvärde per avslut, SEK	21 171	21 763
Daglig snittomsättning, SEK	22 478 530	24 438 789

This file is saved with a digital signature
Do not modify the contents or the structure
of the document.
DocumentID
0CE2B6324DA64801ACF7D7D8B0A1C6

Diösare – vårt humankapital

Diös medarbetare är modiga och relationsbyggande personer med fokus på vår affär och viljan att utvecklas och utveckla. Vi agerar alltid utifrån vår värdegrund och vi lever upp till vår uppförandekod för att ge de bästa förutsättningarna för att skapa hållbara affärer och långsiktig tillväxt.

Engagerade medarbetare

Våra medarbetare är, tillsammans med våra fastigheter, vår största tillgång. Vi erbjuder en spännande arbetsplats med möjlighet till personlig utveckling. Vi vet att medarbetare som trivs på jobbet gör ett bättre arbete och har en positiv inställning som smittar av sig. De stannar även längre och identifierar sig med varumärke och kultur. Våra medarbetare är våra ambassadörer för varumärket Diös.

Modigt ledarskap

Vi arbetar med ett coachande och modigt ledarskap och vi har stor tillit till våra medarbetares förmåga. Vi har alla tydliga uppdrag mot våra gemensamma mål och var och en tar ansvar för och driver sin egen utveckling. Närvaron i ledarskapet är extra viktig i den flexibla miljö vi befinner oss i, där vi är handlingskraftiga och vågar ta beslut.

Lokal närvaro

Med kontor och lokala team i alla våra städer lever vi nära våra hyresgäster, skapar stora kontakt- och säljytor samt ett brett nätverk och goda relationer med kommunen och andra aktörer på vår marknad. Det ger nöjdare hyresgäster och en konkurrensfördel i skapandet av nya affärer.

This file is sealed with a digital signature.
Use Seal to e-sign and verify the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E853ADA64601ACF7F07BB8A91C05

knead

Jonathan Fredriksson, förvaltare, och Daniel Jansson Westblom, uthyrare, Gävle.

Gävle City

This file is signed with a digital signature.
Any modification of this document
will be detected.
Bankinvest AB
0C3E8624DA64BD1AC27E078BB8A1C05

15-minutersstäder i ett växande norra Sverige

Vår marknad är tillgänglig, attraktiv och växande. Våra städer har haft en pågående befolkningsökning de senaste åren, som har tagit ytterligare fart tack vare ökade aktiviteter av gröna investeringar, företagsexpansioner och ändrade livsstilsval.

Diös verkar i tio prioriterade tillväxtstäder belägna i norra Sverige, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Vi har valt att satsa på en viss typ av städer som alla präglas av aktiva livsstilsval och god tillgänglighet. Alla våra städer är så kallade 15-minutersstäder, med *ett* centrum och all önskvärd urban service inom en kvarts räckhåll. Här blir tillvaron mer hållbar; det blir enklare att göra gröna val, samtidigt som tidsbesparingar i vardagen och närheten till natur, kultur och möjligheter till fritidsaktiviteter och idrott, ger ökad livskvalitet.

Våra städer har en engagerad och driven kommunledning som delar våra tillväxtambitioner. Här finns också en ökande befolkning, ett starkt entreprenörskap, expansiva företag, myndigheter, universitet eller högskola samt väl utvecklad infrastruktur och goda kommunikationer. Dessa komponenter skapar upplevelser, puls, framtidstro, arbetstillfällen, trivsel och trygghet som alla bidrar till stadens attraktivitet.

Diösstaden

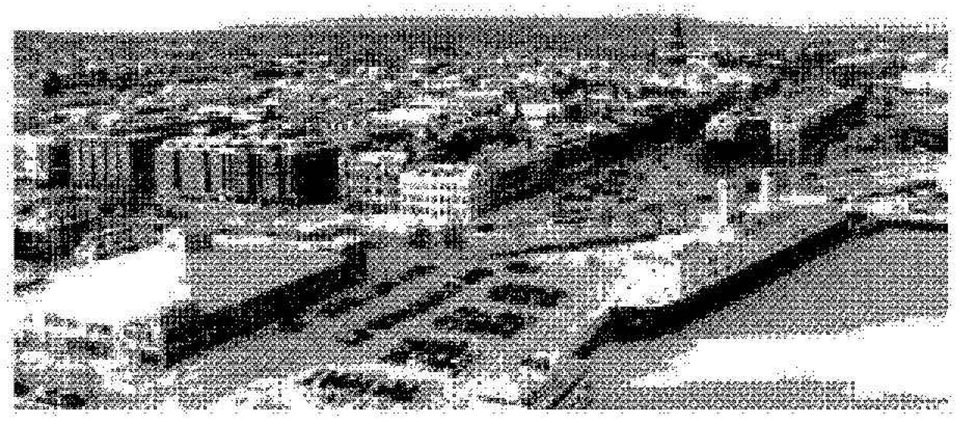
- Stad i Sverige som växer
- 60 000–150 000 invånare
- Ett centrum och 15 minuter till all tänkbar service
- Universitet eller högskola
- Myndighetsetableringar
- Väl utvecklad infrastruktur och goda kommunikationer
- Starka entreprenörer och företag
- En engagerad och driven kommunledning
- En handels- och upplevelsestad

Universitet eller högskola berikar staden med ungdomar, kompetens och framtidstro. Leder till företagsetableringar som söker utbildad arbetskraft.

Tillgänglighet skapas genom god infrastruktur och kommunikationslösningar för lokalt och regionalt resande.

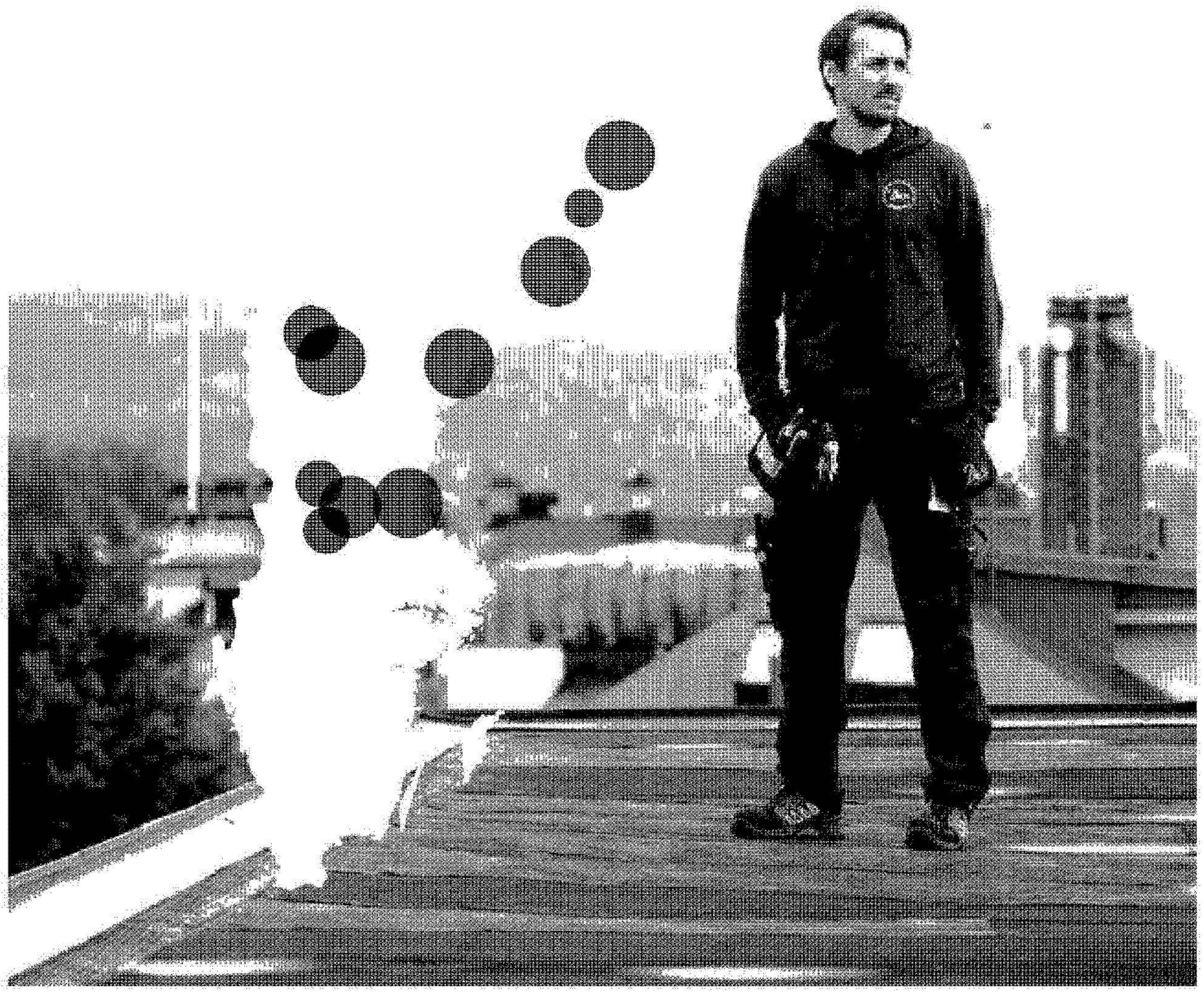
Entreprenörskap och företagande såväl som företags- och myndighetsetableringar ger karriärsmöjligheter, kvalificerade arbetstillfällen och stabilitet.

Attraktiva upplevelse- och mötesplatser med ett mixat utbud bidrar till konsumtion från både bofasta och tillresta.



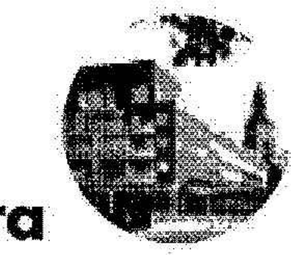
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64801ACF7D7EDB0A1C8

Jesper Gabrielli, fastighetstekniker i Borlänge.



Våra 10 städer

Diös finns i tio städer uppdelade i sju affärsenheter. Med lokala team utvecklar vi vår verksamhet efter varje stads unika egenskaper, för att tillsammans skapa Sveriges mest inspirerande städer.



Borlänge/Falun/Mora

Viktiga händelser 2021[1]: Helt ny etablering genom avtal med Hemköp som öppnar modern butik på 1200 kvm i centrala Mora. Förvärv av fyra fastigheter samt avyttring av en fastighet i Borlänge.

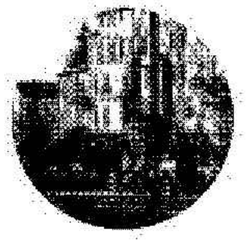
Pågående projekt: Det uppmärksammade återbruksprojektet med en spektakulär ellips som sammanbinder husen för Trafikverkets huvudkontor i Borlänge färdigställs under andra halvåret 2022. Beslut för byggstart av Högskolan Dalarnas nya campus i centrala Borlänge.

Prioriteringar 2022: Slutföra Trafikverketprojektet samt etablera ett nytt kontorskoncept i Mora, konvertera kontor till bostäder i Falun och arbeta igenom ett antal byggrätter med målet om att skapa nya affärer i Falun och Borlänge.

[1]Värt att nämna från 2022 är Northvolts köp av Kvarnsvedens pappersbruk i Borlänge med målet att skapa en ny batterifabrik som väntas anställa upp till 1 000 personer.

This file is saved with a digital signature.
Any edit is a violation of the agreement.
Document ID:
0C3E6524DA6460AC7F078B8A91C6

Gävle

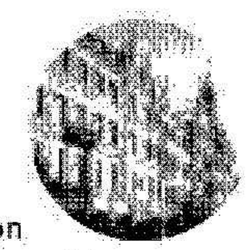


Viktiga händelser 2021: Invigning av Member 24 i Väster där en 2 500 kvm gammal industribyggnad omvandlades till ett toppmodernt gym. Förvärv av strategiskt rätt fastigheter i Ersbo.

Pågående projekt: Etablering av helt ny ICA-butik i Flanörgallerian där vi konverterar flera butikslokaler till en toppmodern livsmedelsbutik mitt på torget. Uppstart av projekt Alderholmen/Magasinsområdet – genuint stadskvarter som får modern och tillgänglig prägel. Projektet drivs tillsammans med andra fastighetsägare och kommunen.

Prioriteringar 2022: Färdigställa nytt modernt kontor till Statens Service Center i Folksamhuset, skapa förutsättningar för nybyggnation på Sätra och hyra ut före detta Migrationsverket på Södertull.

Sundsvall

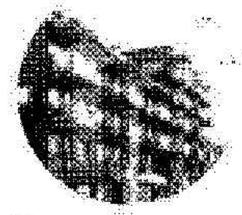


Viktiga händelser 2021: Öppning av Clarion Hotel Sundsvall i september och Tele2s nya kontor för 300 medarbetare i november.

Pågående projekt: Konvertering av cirka 2500 kvm kontor till 47 nya lägenheter i bästa läge nära nya resecentrum. Fortsatt utveckling av galleriafastigheterna Glädjen, Lyckan och Hälsan där vi tillgängliggör utbudet inom urban service genom att flytta butiker till gatuplan, samtidigt utveckla våning två och uppåt för moderna kontor och ökade flöden av människor.

Prioriteringar 2022: Kontorisera plan två i galleriafastigheterna Glädjen, Lyckan och Hälsan och möjliggöra för attraktiva lägen för urban service i gatuplan.

Östersund/Åre

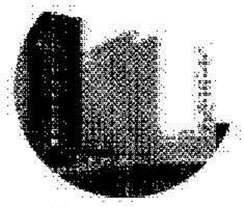


Viktiga händelser 2021: Inflyttning i Diös helt nya moderna huvudkontor. Förvärv av två fastigheter i centrala Östersund med fokus på kontor, bostäder och urban service. Expansion av coworkingaktören House Be's lokaler till House C i Åre. Centrumhuset i Åre fullt uthyrt – nu med moderna kontor och urban service.

Pågående projekt: Utveckling av NCC:s och Samhalls nya kontor i nya stadsdelen Söder i Östersund. Utveckling av moderna kontor till kända varumärken i Produkthuset i Åre.

Prioriteringar 2022: Starta projekt Fågelbo – lägenheter i tillbyggnad på fastighet i kvarteret Läkaren i Östersund. Utveckla de tre prioriterade stadsdelarna Frösön, Söder och Stadskärnan i Östersund och fastigheterna Årekompaniet och Produkthuset i Åre.

Umeå



Viktiga händelser 2021: Lambertssons inflyttning i våra 4500 kvm nyproducerade kontor/industrilokaler på Östteg och etableringen av konceptet Re Umeå.

Pågående projekt: Färdigställande av Clarion Hotel Umeå som färdigställs till sommaren 2022 och öppnar upp för gäster under hösten. Samtidigt färdigställs Sveriges modernaste polishus och hyresgästen flyttar in kring årsskiftet 2022/2023.

Prioriteringar 2022: Verka för bygglov i kvarteret Vale för nyproduktion av ett niovåningshus innehållande kommersiella ytor i de nedre planen och bostäder på resterande plan. Fortsätta detaljplanearbetet för kvarteret Saga gällande nyproduktion av cirka 50 stycken hyreslägenheter.

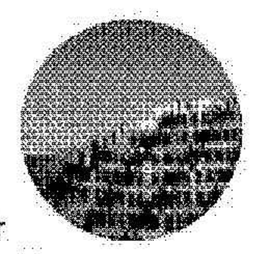
Skellefteå

Viktiga händelser 2021: Förvärv av tre fastigheter från NP3 i Skellefteås ytterområden samt fem centrala fastigheter från Nordvestor. Förvandlingen av företagshuset Hjorten i centrala Skellefteå.

Pågående projekt: Utveckling och renovering av kvarteret runt Hjorten i hjärtat av Skellefteå, bestående av restaurang-, butiks- och kontorslokaler med hyresgäster som ABB, AFRY, Aspia, WSP, Sen Street Kitchen, Once Upon, Link Arkitektur, Vaccin i Norr och Ludvig & Co.

Prioriteringar 2022: Utveckla befintliga och nyförvärvade fastigheter till dess fulla moderna potential och för att möta marknadens efterfrågan och önskemål främst gällande kontor, restauranger, besöksnäring och handel. Läs mer om våra satsningar i Skellefteå på sidan 38.

Luleå



Viktiga händelser 2021: Detaljplanerna för nyproduktionsprojekten Tjädern och etapp ett i området Västra Stranden har vunnit laga kraft och koncepten för båda områden är sattta.

Pågående projekt: Nybyggnation till Pensionsmyndigheten på Luleå Science Park. Utbyggnation till Polismyndigheten om 1000 kvm. Start av nyproduktionen kring området Västra Stranden.

Prioriteringar 2022: Färdigställa nybyggnationen på Porsön åt Pensionsmyndigheten. Påbörja byggnationen av Västra Stranden där Försäkringskassan blir första hyresgäst. Initiera projekteringsarbetet av vårt bostadsprojekt kvarteret Tjädern. Fortsätta arbetet med att konvertera och utveckla gallerian Shopping med kontor och urban service.

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
BankID
0C2E6624DA64BDA6F7F073DB8A1C16

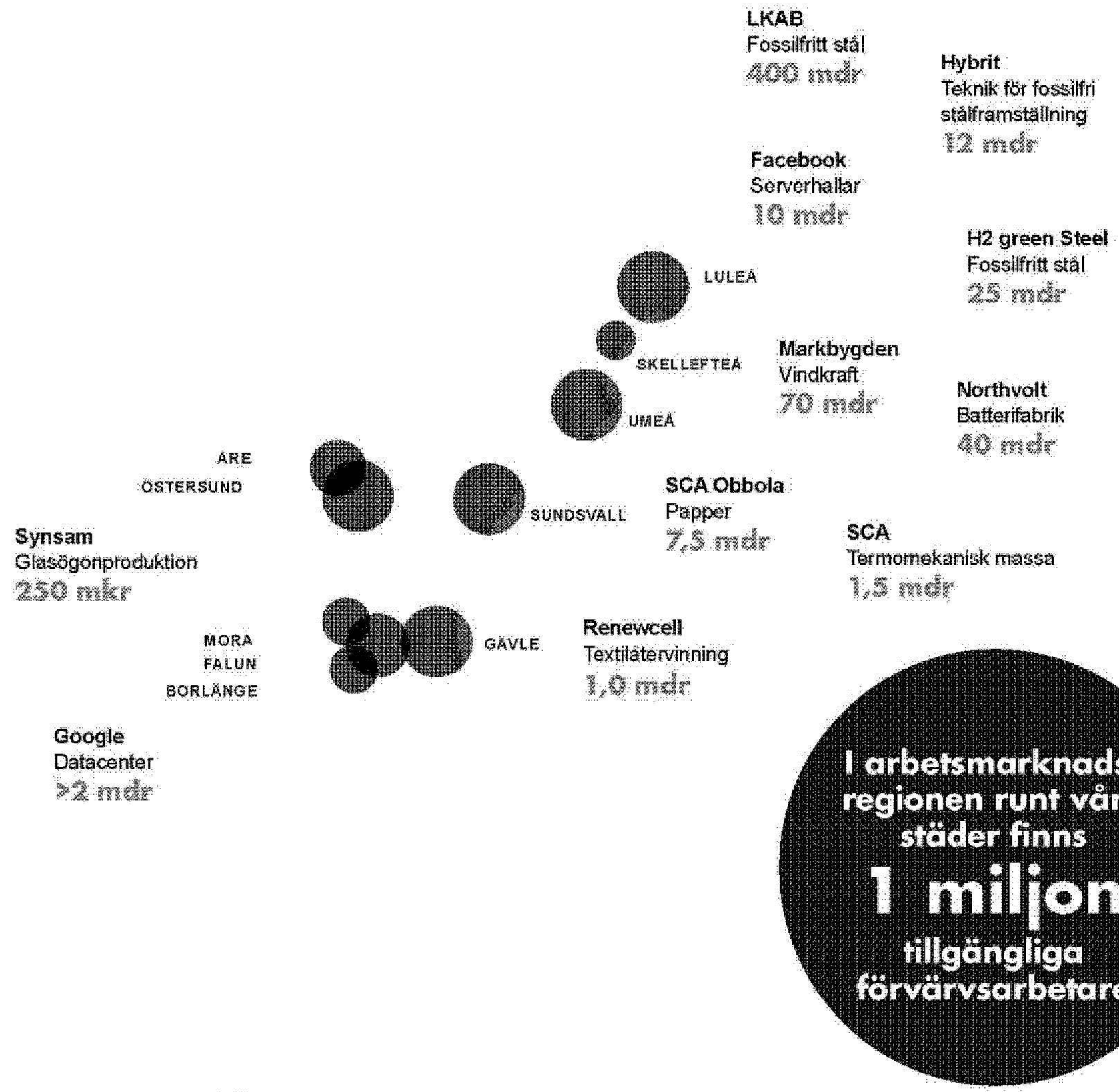
Väletablerade på en snabbväxande marknad

Den marknad vi satsar på utgör en spännande del av framtidens tillväxt. Norra Sverige, med Skellefteå i spetsen, upplever just nu en tillväxtboom. Allt fler vill vara en del av vår heta marknad och det visar sig i både investeringar, företagsetableringar, inflyttningsgrad och konkurrens. Det gör våra städer och vårt bolag mycket väl positionerade för fortsatt tillväxt.

Diös har funnits i norra Sverige i över 15 år och vi är experter på vår marknad. Vår konkurrensfördel ligger i vår lokala kännedom, vårt kontaktnät och vår kompetens inom moderna kontor, centrala bostäder och lokaler för urban service, vår lokala närvaro samt det faktum att vi sedan många år etablerat oss som marknadsledande fastighetsbolag i alla våra tio städer. En boomande marknad med ökad konkurrens är både spännande och välkommet då investeringar driver investeringar. Vi ser även den ökade aktiviteten som ett kvitto på att vårt val av marknad är rätt i tiden och för framtiden.

Investeringsgraden i våra städer är hög och under senare år har flertalet större företagsetableringar gjorts. Välkända exempel är Northvolts batterifabrik i Skellefteå och Synsam som under 2021 valde att flytta hem sin glasögonproduktion från Asien till Östersund. God tillgång på ren energi, det kalla klimatet, ekonomisk stabilitet och kommuner som möjliggör etableringar och tillväxt är nyckelfaktorer till denna investerings- och etableringsboom. Sammantaget talas det om investeringar på minst 1 000 miljarder kronor, upp till 8 000 nya arbetstillfällen och 25 000 nya inflyttade om alla planerade industrietableringar i norra Sverige blir verklighet. Satsningarna ger ringar på vattnet i form av ökad inflyttning och större köpkraft samt ökad efterfrågan på moderna kontor, centrala bostäder och tillgänglig urban service.

Vi investerar för en hållbar framtid på vår marknad. Då skapar vi långsiktiga värden för våra hyresgäster, aktieägare och oss själva och säkerställer att Diös fortsätter vara ett framgångsrikt fastighetsbolag i framkant.



This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA54801AC97D7BB8A1108

”En boomande marknad med ökad konkurrens är både spännande och välkommet då investeringar driver investeringar.”

Maryanne Karlsson, förvaltare i Sundsvall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA648D1A7F7078B0A1C8

Påverkansfaktorer och trender

Vi tar tillvara och agerar på trender, nya möjligheter och påverkansfaktorer som kommer av ändrade beteenden.

De största förändringsområden vi ser är investeringar för och större krav på hållbara fastigheter, starkare kvarter och platser som innehåller ett mixat utbud och en tydligare efterfrågan på varumärkesstärkande kontor. Vi sammanfattar detta som affärskritiska nycklar som ligger oss nära. Utöver det pågår nationella och globala trender som vi lever nära affärsmässigt och som påverkar vår finansiella ställning. Här lyfter vi fram några av dessa.

Trend 1:

Hållbara investeringar

Intresset för gröna investeringar har ökat kraftigt de senaste åren. Hand i hand med lagkrav och marknadsförväntningar ser vi idag att tillgången på kapital är större, och till viss del villkoren fördelaktigare, för gröna banklån, obligationer och certifikat. Som fastighetsägare finns stora möjligheter och vi jobbar idag aktivt för att kunna visa hur våra fastigheter och projekt utvecklas för att bli mer koldioxidsnåla, resurseffektiva och robusta mot förändrat klimat. Som ett resultat av det arbetet har vi under 2021 förstärkt vårt gröna finansieringsramverk och anpassat oss efter kraven i EU:s taxonomi och European Green Deal.

Trend 2:

Varumärkesstärkande kontor

Kontorets roll som varumärkesbyggare och mötesplats för internt och externt relationsskapande är fortsatt stark. Mycket pekar även på att platsen och sammanhanget utgör en viktig framgångsfaktor när det kommer till hur välmående kontoret och verksamheten är. Det stärker vårt erbjudande och vår ambition är alltid att ligga steget före för att kunna tillgodose nya behov och fortsätta bidra till att stärka attraktionskraften i våra städer.

Trend 3:

Återflytt till 15-minutersstaden

Förändrade preferenser om var vi vill och kan bo märks i statistik över utflyttningen från storstäder som Stockholm och inflyttningen i våra mellanstora städer i norra Sverige. Det handlar exempelvis om barnfamiljer som söker bättre livskvalitet och vill bo närmare sin familj. Statistik från SCB visar att trenden håller i sig. Dessa så kallade hemvändare är viktiga för näringslivet då de tillför kompetens och ofta kan ta med sig hela eller delar av företag i flytten.

Kontorsrapporten

Efterfrågan på moderna och varumärkesstärkande kontor i rätt lägen ökar i mellanstora städer i norra Sverige, där digitaliserade arbetssätt, rätt förutsättningar för en högkvalitativ fritid och kortare pendlingstider är några av framgångsfaktorerna. Framtidens kontor ställer allt högre krav på smarta tekniska förutsättningar, trygghet och en miljö som möjliggör flexibla arbetssätt. Attraktiviteten förstärks av fastighetens hållbara förutsättningar; lokalerna ska exempelvis vara miljöcertifierade, tillhandahålla förnyelsebar grön energi och erbjuda smarta mobilitetslösningar som underlättar hållbara transportval.

Källa: "Framtidens kontor i mellanstora svenska städer". Läs rapporten i sin helhet på dios.se eller sweco.se.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6634DA64ED1ACF7D7BD6B0A1D6

Lämnade Stockholm för Östersund

För en mer hållbar vardag

Närhet till fjällen, i kombination med pulsen av Jämtlands huvudstad och kortare pendlingstider, är huvudanledningarna till varför Diös nya medarbetare Helena med familj valde att flytta från Åkersberga utanför Stockholm till Frösön strax utanför centrala Östersund under hösten 2021.

I stället för att lägga i snitt en timme varje morgon på att lämna på förskolan och ta sig till jobbet har hon nu 100 meter till barnets förskola och sex minuter dörr till dörr med buss till kontoret.

Förutom tid sparar Helena även koldioxid i sin nya vardag. Genom att slippa den långa bilpendlingen och i stället åka buss eller promenera till och från jobbet sparar hon kring 2 ton koldioxid om året.

"Det gör skillnad för livspusslet i vardagen. Ett hållbarare liv helt enkelt, på så många sätt och vis."

Helena Engelbrecht, kommunikatör

2 ton CO2/år

Så mycket koldioxid sparar Helena i sin nya vardag.

Såhär räknade vi: 4 mils pendling i bil jämfört med 2 km buss eller promenad

This file is verified with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Bankmod ID
0C2E6632AD6468D1AC2760738DBA91C8

This file is sealed with a digital signature.
Any modification invalidates the authenticity of the document.
Document ID:
0C3E6632ADA64BD1AC27E073DB8A91D6

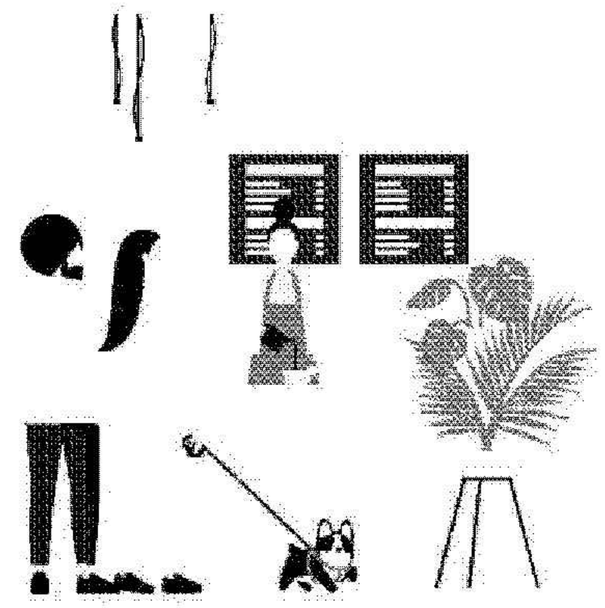
Attraktiva platser för alla

Vårt erbjudande handlar i första hand om kontor, lokaler för urban service och bostäder. Genom att utveckla mixade fastigheter, med rätt hyresgäst i rätt läge, skapar vi ökade flöden av människor dygnet runt, vilket i sin tur bidrar till både ökad trygghet och tillväxt.

I vår dagliga kommunikation har vi alltså delat upp vårt erbjudande i kontor, lokaler för urban service och bostäder. Vår segmentsredovisning inrymmer dock den mer detaljerade indelningen kontor, butik, bostad, hotell/restaurang, vård/utbildning, industri/lager och övrigt. Se fördelningen av hyresvärde per lokalslag på sidan 30.

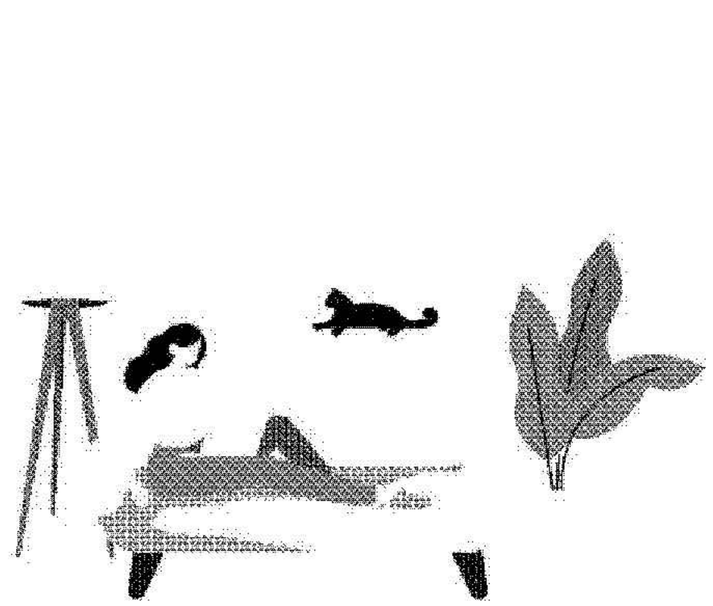
Kontor

Vi ser en ökad efterfrågan på flexibla, aktivitetsbaserade och varumärkesbyggande kontor. Därför satsar vi på att utveckla moderna och tillgängliga mötesplatser genom hållbar stadsutveckling, nyproduktion och konvertering.



Urban service

Inom urban service är butiker, gym, caféer och restauranger lika viktiga som den lokala cykelreparatören, paketombudet och hälsocentralen. Genom att utveckla den urbana servicen ökar vi våra städers attraktionsvärde för både företags- och bostadsetableringar.



Bostäder

Genom att öka möjligheten att bo i och omkring våra städers centrum och stadsdelar får vi ett ökat flöde av människor som nyttjar stadens service dygnet runt. Vi bygger därför nya bostäder, uppgraderar befintliga och konverterar ineffektiva kontorsytor till centrala och moderna lägenheter.

This file is saved with a digital signature
Use software for the verification
of this document
DocumentID
0C2E6624DA64BDA67F073DBB3A108

Vår väg mot den hållbara staden

Rätt hyresgäst på rätt plats

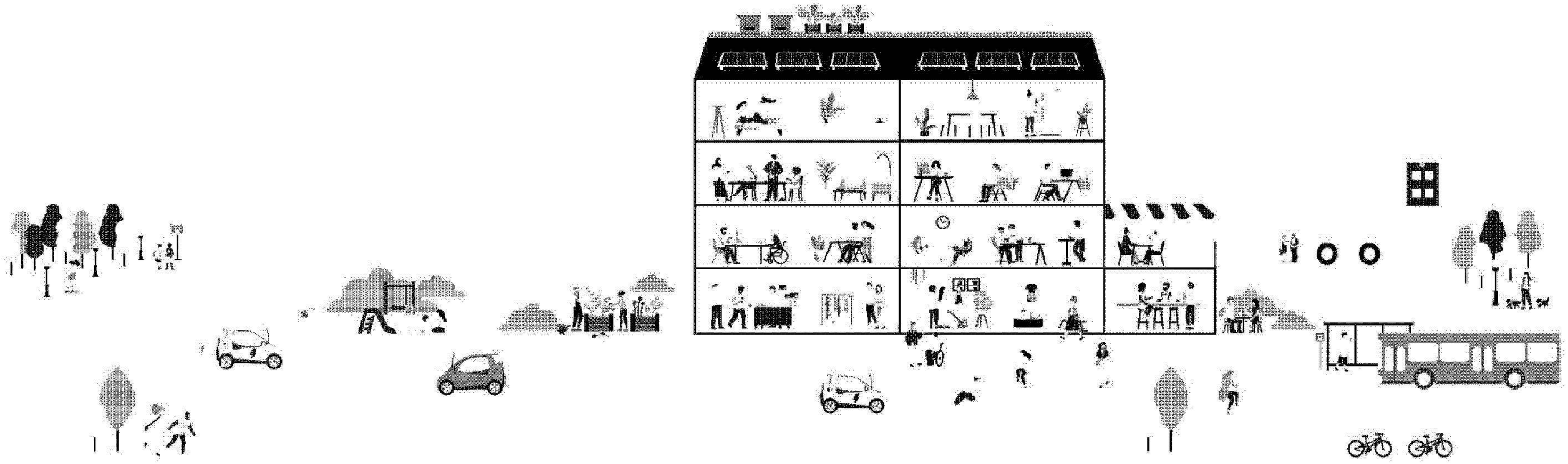
Genom att fylla våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden med rätt innehåll skapar vi nya flöden av människor i stadens centrala delar. Det leder i sin tur till att vi kan bibehålla och utveckla en levande stadskärna.

För den moderna stadsbon

Genom att skapa en attraktiv mix av moderna kontor, centrala bostäder, kultur och urban service möter vi den moderna stadsbons önskemål och behov samt bidrar till att skapa en attraktiv stad att bo, arbeta och umgås i.

Med minimal miljöpåverkan

Genom att göra detta på ett ansvarsfullt sätt, i samverkan med andra aktörer, kan vi dra nytta av våra fastigheters unika förutsättningar för att minska miljöpåverkan, skapa positiva sociala värden och därmed göra skillnad, på riktigt.



This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7F079DB8041D8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7073DB8041D8

Våra tre intäkts-områden

I linje med vår strategi om stadsutveckling identifierar och agerar vi på möjligheter, analyserar risker och skapar nya affärer varje dag genom våra tre intäktsområden; Uthyrning & förvaltning, Projekt- & affärsutveckling och Transaktioner.

Vi arbetar aktivt för att skapa attraktiva hållbara stadsdelar, kvarter och fastigheter som ger förutsättningar för minskad miljö- och klimatpåverkan, ökad trygghet, högre hyror och fastighetsvärden samt ökad tillväxt för våra hyresgäster och oss själva.

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7F07DB8041C6

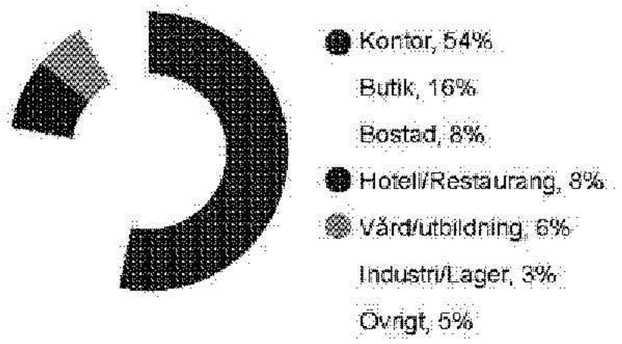
fastigheter

tkvm uthyrbar area

bostäder

offentliga hyresgäster

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI, %

Uthyrning & förvaltning

Våra team med hyresgästkontakt skapar affärer varje dag. Varje affärsenhet har ett tydligt resultatansvar med fokus på hållbara affärer och långsiktiga relationer. Affärschefen med sitt team tar ansvar för helheten genom att leva nära våra hyresgäster och nyttja våra fastigheters fulla potential. Vi investerar för framtiden och det gör vi tillsammans med våra hyresgäster.

Lokala team med en nära relation till våra hyresgäster, kommuner och andra aktörer i staden är en av våra största styrkor. Tack vare vår starka lokala förankring har vi stor kunskap om vår marknad, ett brett kontaktnät och nära till handling. Våra uthyrare och kommersiella förvaltare arbetar nära teknisk förvaltning, energioptimerare och projektledare. Genom att ta med teknisk förvaltning tidigt i processen säkerställer vi att allt fungerar redan från start. Våra hyresgästers framgång är vår framgång och vi får höga betyg i våra kundnöjdhetsundersökningar.

Marknad och aktiviteter 2021

Med aktivt arbete ökar vi driftnettot och värdet på våra fastigheter. Några bra exempel är företagshuset Hjorten i Skellefteå med hyresgäster inom kontor och urban service, ICA Flanör i Gävle och Hemköp i Mora. Samtliga är exempel på när rätt hyresgäst på rätt plats på olika sätt bidrar till stadens attraktivitet och skapar tillväxt. En tro på marknaden gör även att fler vill teckna längre avtal.

Våra stadskärnor går igenom en stor utveckling där företag inom urban service, kontor och bostäder i mixade fastigheter är en förutsättning för ökade flöden. Det ger möjligheter både till en hälsosam tillväxt och en tryggare stad med aktivitet dygnet runt.

Flöden som driver tillväxt

Handeln är en fortsatt viktig del i en levande stadskärna och något vi arbetar aktivt för att utveckla. Med alltmer utvecklade digitala lösningar och en ökande e-handel ser vi nya intressanta koncept och anpassningar av våra hyresgästers verksamheter där det digitala får komplettera den fysiska upplevelsen och vice versa.

Ett exempel är samarbetet mellan PickPackPost och Streamify som startat livevideoshopping för butikerna i PickPackPosts lokaler i Sundsvall och Östersund. Andra intressanta etableringar och exempel på nytänkande koncept är Brand News pop up-butik i Falun, Östersunds första obemannade ICA-butik på Söderbo och butikskedjan NORMAL i Östersunds stadskärna. När det gäller restaurangetableringar har vi flera goda exempel på verksamheter som lyckats ställa om till ett nytt normalläge; bland annat Basta i Sundsvall, Linnéa mat & dryck i Mora och Vigårda i Gävle.

Efterfrågan på centralt belägna moderna kontor är fortsatt hög. Vi ser stor potential i att omvandla mindre attraktiva butiksytor och andra lokaler till moderna och varumärkesbyggande kontor som ger mervärden för området. I en växande stad behövs även en god tillgång på bostäder. Ett aktivt uthyrningsarbete mot privatpersoner är därför något vi prioriterar med hög service-nivå och tillgänglighet. Vår ambition är att öka antalet bostäder i beståndet, dels genom konvertering av mindre attraktiva kontor men också genom nybyggnation. I Sundsvall gjordes under året en konvertering av tidigare kontorshotellslokaler till ett 30-tal nya lägenheter med ökade hyresintäkter och fullt uthyrt som resultat.

Investeringar för framtiden

Vi är inte ensamma i den gröna omställningen, vår bransch liksom många andra branscher gör samma resa och behöver kroka arm framåt. Vi har under året gjort en klimatkartläggning för att förstå var våra stora utsläpp finns och förstå utmaningarna i förvaltningen. Primärt för vår förvaltning kommer 2022 handla om energifrågan, miljöcertifieringar och klimatriskanalyser. Energimålet är att effektivisera med 3 procent per år i jämförbart bestånd samtidigt som vi investerar för att sänka primärenergitalen för enskilda fastigheter. Miljöcertifieringarna är ett bra verktyg för att visa att vi jobbar med hyresgästvärden som inomhusklimat och avfallshantering, det tillsammans med de gröna hyresavtalen gör att vi får en bra dialog med hyresgästerna och gemensamt kan påverka lokalen och fastighetens miljöpåverkan under avtalstiden.

"Varumärkesbyggande kontor, tillgänglig service runt hörnet och moderna bostäder i rätt lägen ger en perfekt mix för en långsiktigt hållbar utveckling i våra städer. Det stärker vår affär och skapar tillväxt för våra hyresgäster och oss själva."

Sofie Stark, Fastighetschef

Handlingar mot klimatmålet

- **Grön energi**
  Vi väljer 100% ursprungsmärkt el till våra fastigheter. Vi producerar 1 159 MWh solel på våra tak.
- **Gröna hyresavtal**
  Vid omförhandling och nyteckning erbjuder vi alla våra hyresgäster gröna hyresavtal.
- **Återbruk**
  I våra ombyggnationsprojekt är vi noga med inventering och planering för att möjliggöra för så mycket återbruk som möjligt i projekten, det vi inte kan återbruka själva försöker vi möjliggöra för andra att ta del av.

Sofie Stark, fastighetschef.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7F07BB8041C6

Tele2s kontor i Sundsvall

Från mindre efterfrågade butikslokaler till varumärkesbyggande kontor för 300 medarbetare. Uthyrningsbar yta uppgår till 3 800 kvm.

Investering
107 mkr

Värdeskapande
Ökade flöden,samt ökade hyresnivåer, lägre fastighetskostnader.

Hållbara actions
Miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use under 2022.

Fastigheten Bisittaren i Sundsvall

Från mindre populärt kontorshotell till vackra lägenheter i stadsmiljö. Uthyrningsbar yta uppgår till 1 660 kvm.

Investering
32 mkr

Värdeskapande
Minskade vakanser, fler centrala bostäder som ger dagochnatt-ekonomi.

Hållbara actions
Primärenergital 72 kWh/kvm.

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document
Document ID:
0C2E8624DA64ED1ACF7E078DB0A1126

"Vi ser en ökad efterfrågan på att investera i lokaler med bekvämare, modernare, flexiblare och fler gröna lösningar. Här delar vi ett gemensamt ansvar med våra byggpartners."

Mats Eriksson, Projektchef

Projekt- & affärsutveckling

Vårt team inom Projekt- & affärsutveckling ansvarar för att förstärka vårt erbjudande, att genomföra alla affärer med en attraktiv avkastning och att skapa en hållbar produkt. I alla våra städer pågår både uppstart och genomförande av stora projekt, ständigt pågående utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter och planarbete för byggrätter. Oavsett produkt strävar vi efter att leva upp till högt ställda krav på såväl energioptimering som materialval och sociala värden samt ett genomförande med minsta möjliga miljöpåverkan.

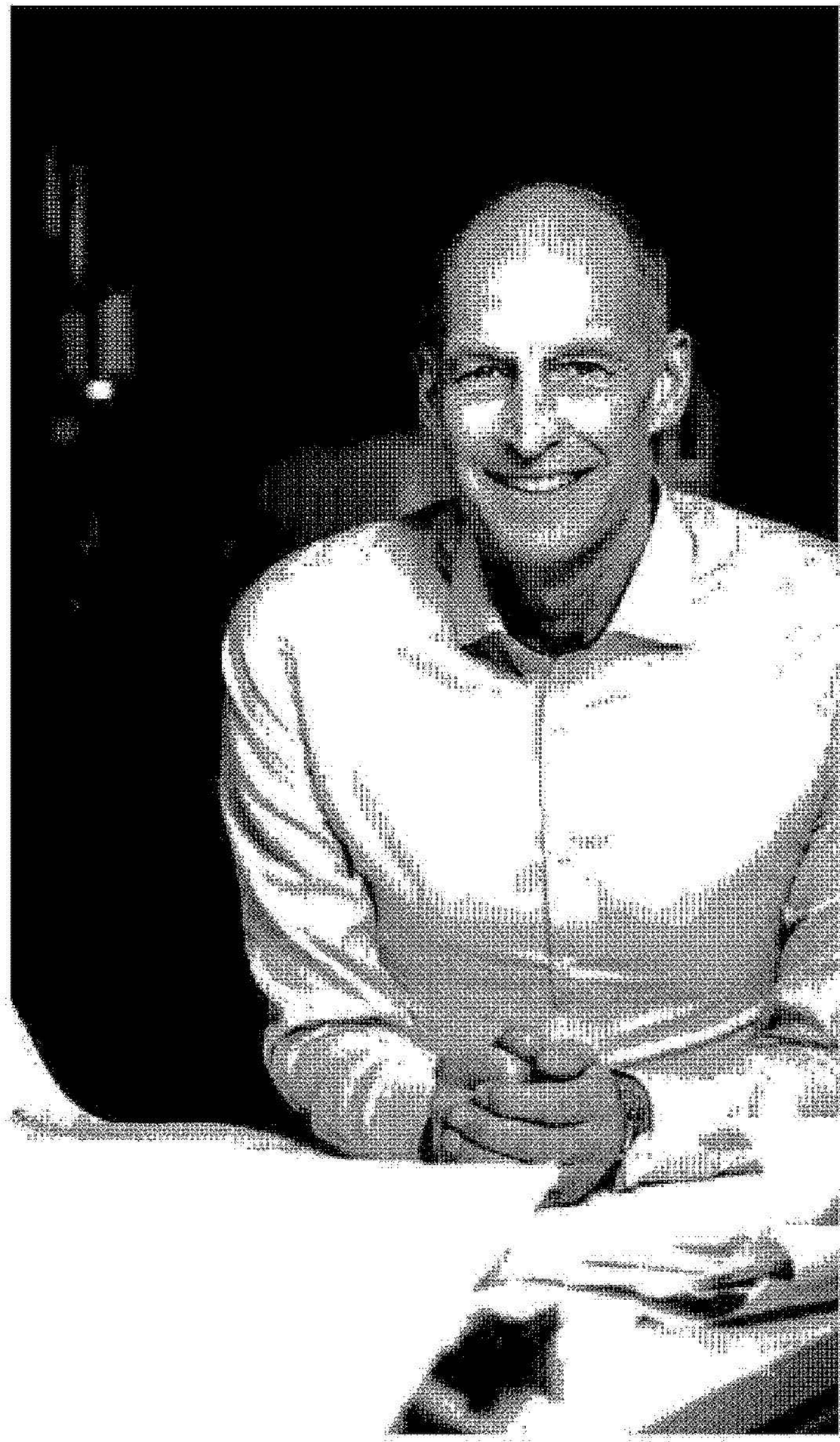
Marknad och aktiviteter 2021

Vi jobbar aktivt med att skapa nya uthyrningsbara ytor för att möta den ökade efterfrågan på moderna och tillgängliga lokaler. Det bidrar till tillväxt i våra städer och för oss som bolag. Exempel på projektbeslut som tagits under året är konverteringen av kontor till bostäder i centrala Sundsvall i fastigheten Aeolus 5 och utvecklingen av Citycampus till Högskolan i Dalarna i Borlänge, samt byggstart av kontorsbyggnad till Pensionsmyndigheten på Porsön i Luleå. Vårt första stora hotellprojekt färdigställdes under året och i september kunde Clarion Hotel Sundsvall öppna för gäster. Med det fick Sundsvall en ny central mötesplats och vår hyresgäst Nordic Choice Hotels har haft god beläggning direkt från start.

Västra Stranden i Luleå är ett annat viktigt projekt där vi under 2021 kom i mål med detaljplanen för området Västra stranden som utvecklas för att möta efterfrågan på moderna bostäder och centrala lokaler med hög miljöprestanda. Projektets totala omfattning är drygt 18 000 kvadratmeter byggrätt innehållande kontor, bostäder, restaurang och lokaler för annan urban service samt cirka 250 parkeringar med plats för elbilsladdning och andra mobilitetslösningar. Byggstart är beräknad till våren 2022 och första tillträde till 2024. Första hyresgäst att ta plats är Försäkringskassan som flyttar in i moderna lokaler om cirka 5 000 kvm.

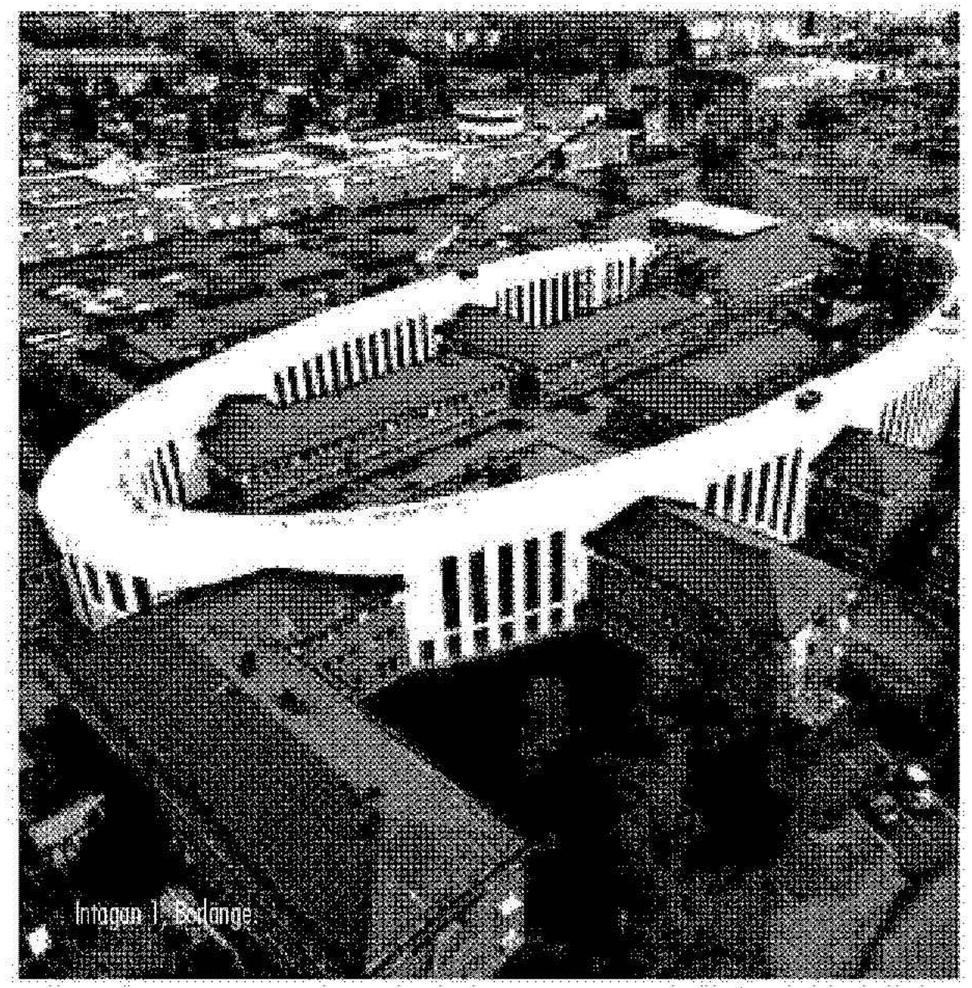
Vi befinner oss på en het marknad och intresset för våra projekt är stort från både nya och befintliga hyresgäster. Vi ser en ökad efterfrågan på att investera i lokaler med bekvämare, modernare, flexiblare och mer gröna lösningar. Här delar vi ett gemensamt ansvar med våra byggpartners, där vi tillsammans måste hitta bra lösningar för minskad miljöpåverkan från våra projekt.

Under 2021 investerades 671 mkr i stora projekt och vi



This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6524DA64601AC7F07BBBA91C9

genomförde löpande hyresgästanpassningar på sammanlagt 548 mkr. Vid årets slut hade vi stora projekt motsvarande 2 926 mkr i orderboken, varav 1 333 mkr upparbetat samt hyresgästanpassningar motsvarande 1 028 mkr varav 663 mkr upparbetat.


Intagan 1, Borlänge

Styrkor och potential

Våra styrkor inom projekt- och affärsutveckling är vår breda kontaktyta och starka närvaro i våra städer. Centrala affärsutvecklare arbetar nära affärschef och affärsteam i respektive stad. Tillsammans med våra lokala team har vi spetskompetens, ett starkt nätverk och stor säljyta. Vi har ett differentierat bestånd med en väl avvägd mix av hyresgäster samt stor potential att växa organiskt i befintligt bestånd. Detta gör vi bland annat genom att utveckla parkeringar till byggrätter, förtätning på innegårdar och påbyggnader via byggrätter. 2020 bedömde vi att vi kan skapa cirka 25 000–30 000 kvm nya byggrätter per år. 2021 skapade vi cirka 69 000 kvm nya byggrätter. Nyskapandet av byggrätter är en viktig del i att stärka vår affär genom nya affärer.

Minskade CO2-utsläpp i fokus

Branschen är i ett intensivt skede när det kommer till minskning av koldioxidutsläpp och det börjar finnas mycket material och föregångsprojekt att lära sig av. Vi bygger just nu upp kompetens internt och ska under 2022 både klimatberäkna projekt som redan är slutförda samt sätta upp en klimatbudget för nya projekt. Detta för att dels skapa oss en nulägesbild och dels framåt kunna avgöra vilka byggsystem och produkter som kan minska vår klimatpåverkan. Med högre kompetens kan vi bli bättre kravställare mot våra leverantörer och förstå hur vi tillsammans med våra hyresgäster kan bidra till minskade utsläpp. Genom nybyggnationer och renoveringar tillskapar vi gröna tillgångar. Alla nybyggnationer miljöcertifieras och vi arbetar aktivt med att förflytta vårt befintliga fastighetsbestånd för att bli mer hållbart. När vi gör lokalanpassningar jobbar vi för att möjliggöra återbruk och skapa förutsättningar för minskad grad av ombyggnationer framåt.

Handlingar mot klimatmålet

- **Energioptimering**
  Vi ser över våra energisystem och skapar helhetslösningar för fastigheterna som prioriterar inomhusmiljö såväl som resurseffektivisering.
- **Återbruk**
  Vi tar till vara på material och inredningoch återanvänder vid nybyggnation och lokalanpassningar.
- **Miljöcertifiering**
  All nyproduktion miljöcertifieras i enlighet med BREEAM för kommersiella fastigheter respektive Svanen avseende bostadsfastigheter.

Större pågående projekt[1]

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	412	26,2	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	47,5	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 666	100	290	21,3	Q2 2020	Q4 2022	BREEAM SE Very good
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	26,9	Q2 2022	Q2 2024	BREEAM In-Use (2024)
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	108	8,9	Q4 2020	Q2 2022	BREEAM In-Use (2022)
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:423	Kontor	5 330	100	182	13,6	Q3 2021	Q2 2023	BREEAM SE Very good

[1] *Projekt med en initial investeringsvolym >100kr.*

This file is saved with a digital signature
Do not remove the signature or this document
Document ID
0C2E6634DA648D1A6F7F073DB8A1C16

Clarion Hotel Sundsvall

Från parkeringsplats till stadens nya mötesplats. 14 350 kvm fördelat på 270 rum, konferenslokaler, SPA och restaurang. Färdigställt september 2021.

Investering

442 mkr

Värdeskapande

Ökade flöden och ett lyft för en tidigare förbisedd del av Sundsvall.

Hållbara actions

Miljöcertifiering BREEAM SE Very Good, primärenergital 60 kWh/kvm

Västra Stranden i Luleå

Från parkeringsplats till ett levande kvarter. Cirka 18 800 kvadratmeter byggrätt för kontor, bostäder, restaurang och lokaler för annan urban service. Byggstart för etapp ett av tre sker våren 2022 och första inflytt beräknas 2024. Uthyrningsbar yta i etapp 1 ligger på 4 920 kvm.

Beslutad investering etapp 1

206 mkr

Värdeskapande

Vid färdigställande av alla tre etapper tillförs cirka 500 nya arbetsplatser som stärker den urbana servicen. Samt 80 nya bostäder.

Hållbara actions

Målsättning miljöcertifiering BREEAM SE Excellent, gröna hyresavtal.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E6634DA64ED1ACF7D73D6B0A1C26

"Marknaden är väldigt stark och det har varit ett rekordår inom samtliga segment."

Annie Franzon, Transaktionschef

Transaktioner

Genom vårt team inom transaktioner optimerar vi vårt ägande och skapar förutsättningar för att ytterligare stärka vår affär. Sedan bolaget startades 2005 har vi gått från fastighetsvärden på 1 miljard till dagens värde motsvarande 28 miljarder. Förvärv har till stor del bidragit till denna värdeökning, framförallt genom de två större förvärven av Norrvidden 2011 och Castellums norrlandsportfölj 2017. Under 2021 har våra transaktioner bidragit till ytterligare cirka 500 miljoner i fastighetsvärde, en stärkt närvaro i våra städer och fler affärsmöjligheter.

Aktiviteter 2021

2021 präglades av hög aktivitet och många affärsavslut. Vi har haft tydligt fokus på att växa i framför allt Skellefteå där vi har avtalat om att förvärva åtta nya fastigheter till ett värde av 1 055 mkr. Bland annat förvärvade vi fem fastigheter för 810 mkr i centrala Skellefteå under fjärde kvartalet, med tillträde januari 2022. Läs mer om våra satsningar i Skellefteå på sidan 38. Vi har också genomfört förvärv i Borlänge, Gävle och Östersund. Förvärvade fastigheter uppfyller våra krav på hög direktavkastning, rätt läge, utvecklingspotential och en väl avvägd mix av hyresgäster.

En viktig del inom transaktioner är att göra en noggrann potentialanalys och att ha en tydlig portföljstrategi där vi avgör hur ett förvärv kan komplettera eller stärka vårt befintliga bestånd. Vi tittar inte bara på fastigheter i centrum utan fokuserar också på stadsdelar och mikrolägen i våra städer som passar vår verksamhet. Ett exempel på det är i Gävle där vi identifierat en ny delmarknad med stor potential, Ersbo, med en fastighetstyp som vi ser en stor förfrågan på hos våra hyresgäster. Vilket är moderna kontor med bra trafikläge.

Vi vågar prioritera och även sälja när vi tror att vi nått vår fulla potential och inte har bättre utveckling på sikt, samt att det finns en bra köpare. Vi har fortsatt fokus på att öka inom kontorssegmentet och att växa inom bostäder. Vi ämnar även minska vår andel inom segmentet handel.

Starka på en het marknad

Marknaden är väldigt stark och det har varit ett rekordår sett till volym på genomförda transaktioner. Hetast har det fortsatt varit inom bostäder och industri- och lager. Konkurrensen har ökat och vi ser att många nya nationella aktörer söker sig till vår marknad då det fortfarande går att få relativt hög avkastning.

Vi har en stark lokal närvaro, stor kunskap om våra städer och ett brett nätverk, vilket medför att vi gör många affärer via våra goda relationer. Vi är långsiktiga och gör gärna affärer flera gånger med samma motpart. Vår lokala närvaro är särskilt viktig om också säljaren är en lokal aktör. Vi har god koll på våra konkurrenter och vet därför också vart deras intressen ligger och vart vi kan vända oss om vi vill avyttra fastigheter. Med vår starka lokala förankring och stora kunskap om våra städer kan vi göra detaljerade analyser av specifika stadsdelar och mikrolägen för att bedöma möjligheterna och agera innan våra konkurrenter.

Risker och möjligheter

Det är viktigt att analysera möjligheter och risker kopplat till miljö- och klimataspekter vid förvärv. Energianvändning, drift- och förvaltningseffektivitet påverkar direkt fastighetens kostnader samt miljö- och klimatavtryck. För förvärv med utvecklingspotential för miljöcertifiering och energieffektivisering finns möjlighet att skapa ännu mera attraktiva erbjudanden. Genom att utveckla fastigheter i den riktningen sker en kvalitetssäkring och en kostnadskontroll som minskar risken och ökar fastighetsvärdet. På sikt kan en sådan tillgång också kvalificera sig för finansiering inom ramen för vårt gröna ramverk.

Handlingar mot klimatmålet

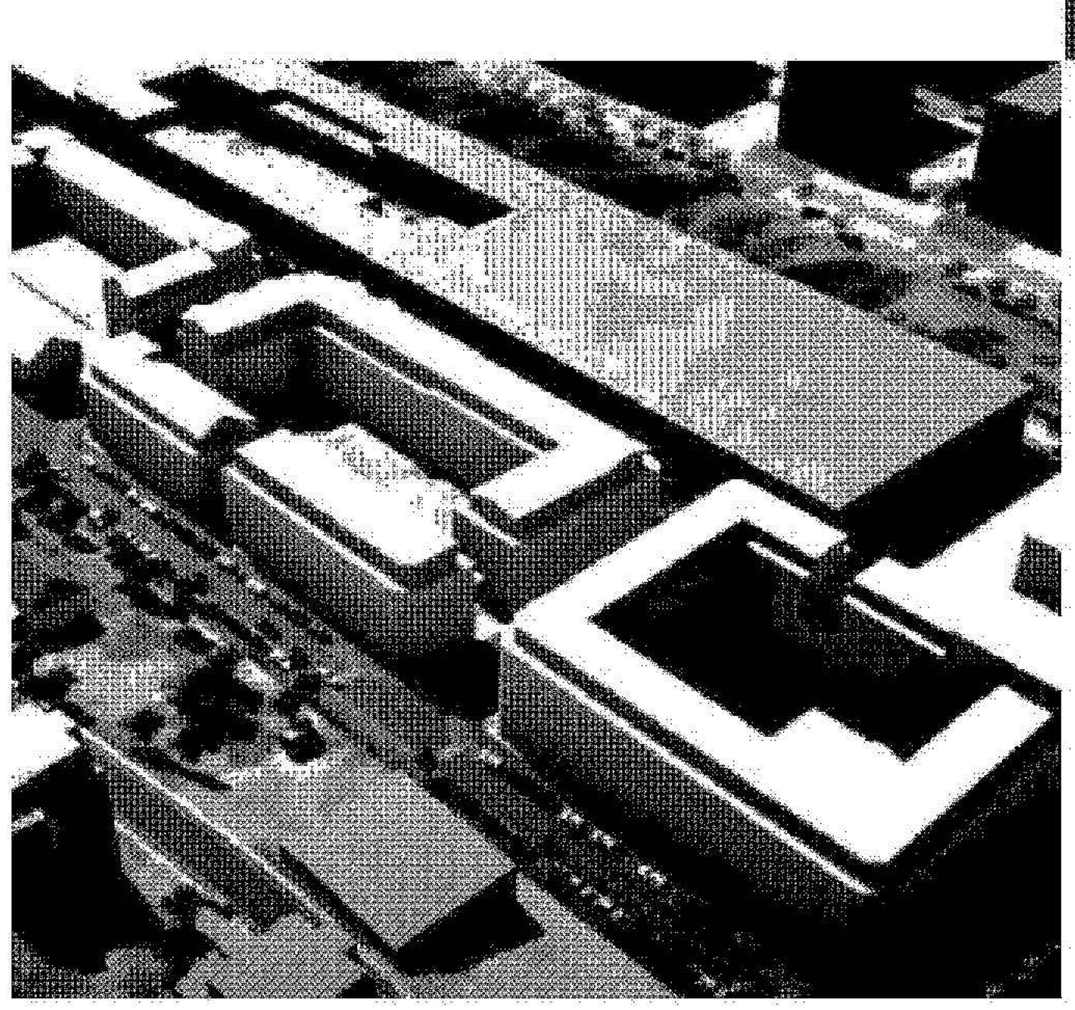
- **Långsiktiga förvärv**
  Våra förvärv integreras direkt i vår förvaltning. Prioriteringar görs kopplat till energistrategi, miljöcertifiering och klimatriskanalyser för att skapa rätt handlingsplan för framtida utveckling.

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6524DA64601AC97D7BBBA1C05

Ersbo i Gävle

Stärkt bestånd i spännande microläge.

- Nytt område i tillväxt
- Kontorsfastighet som möter stor efterfrågan
- Kompletterar vår portfölj



Byggrätter Alliero, Sundsvall

Strategiskt agerande för en bra affär där vi tillsammans med kommunen möjliggjorde en ny bostadsstadsdel.

- Byggrätter framtagna tillsammans med Sundsvalls kommun
- Identifierade som lönsammast att sälja
- Köpare: Magnolia Bostäder och K2A.
- Underliggande fastighetsvärde: 114 mkr

This file is secured with a digital signature.
It is prohibited to modify this document.
Document ID:
0C3E8632ADA46D1AC2760738DBA91C05

Maria Fjellström, affärschef Skellefteå.

Skellefteå – en av Sveriges mest expansiva städer

I och med Northvolts etablering av en batterifabrik och investeringsboomen i norra Sverige har allas blickar vänts mot Skellefteå. Vi fortsätter stärka vår position som det marknadsledande fastighetsbolaget i staden med flertalet strategiska förvärv och uthyrningar under 2021.

Med planerade investeringar på 60 mdr från både offentlig sektor och näringslivet samt ett nytt befolkningsmål på 90 000 invånare till 2030 är Skellefteå en av Sveriges mest expansiva städer. Bara Northvolts etablering resulterar i upp emot 3 000 nya arbetstillfällen på själva batterifabriken, därtill minst lika många rekryteringar till underleverantörer samt kommersiell och offentlig sektor. Skellefteå kommun räknar också med att det behövs 8 000 nya bostäder i och utanför centralorten.

För oss är det viktigt att ha en stark närvaro i Skellefteå och vi har under 2021 avtalat om flertalet strategiska förvärv för sammanlagt 1 055 mkr, bestående av tre fastigheter i bostadsområden nära Skellefteå hamn, en lager- och logistikfastighet i det expansiva industriområdet Hedensbyn i nära anslutning till Northvolt och fem fastigheter om cirka 40 000 kvm i stadens centrum.

Förvärven kompletterar och stärker vårt befintliga erbjudande och vi ser en värdeskapande potential genom till exempel nyttjande av bostadsbyggrätt, stordriftsfördelar inom förvaltningen samt hyresutveckling. Fastigheterna i ytterområdena är strategiskt placerade med tanke på bland annat den starka industriella tjänstesektorn i området. Tillsammans ökar förvärven våra möjligheter att takta upp vårt stadsutvecklingsarbete i staden.

Kristina Sundin Jonsson, Kommundirektör

Fastigheten Hjorten i hjärtat av staden är ett bra exempel på hur vi arbetar med stadsutveckling och aktiv uthyrning och förvaltning. Hjorten är en historisk byggnad som i 65 år var hem för Skellefteå kommun. Efter att kommunen i slutet av 2020 flyttade till nya egenbyggda lokaler satte vi i gång med att utveckla ytorna till moderna och hållbara arbetsplatser för våra nya hyresgäster och har under 2021 skrivit avtal med bland andra AFRY, Aspia, Link Arkitektur, Once Upon, Juristkompaniet och WSP. I markplan huserar i dagsläget en klädbutik, destinationsbolaget och turistbyrån, guldsmed, apotek, bank och bokhandel och tvärs över gatan finns Gallerian Vintergatan med ett flertal butiker, restaurang och café. Det är den här mixen tillsammans med bostäder som vi vill åstadkomma i våra städer.

Vi ser en fortsatt tillväxt för Skellefteå och vi prioriterar en stark närvaro i staden. Fokus för 2022 blir att fortsätta utveckla befintliga och nyförvärvade fastigheter för att möta marknadens efterfrågan och önskemål.

This file is created with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA648D1A6F7073D8304F08

Årets största förvärv

Fem centrala fastigheter som kompletterar och stärker befintligt bestånd. Cirka 31 000 kvm fördelat på fyra fastigheter samt 9 000 kvm parkeringshus med tillhörande bostadsbyggrätt. Två fastigheter är nyproducerade. Tillträde januari 2022.

Årligt hyresvärde **57 mkr**

Fastighetsvärde **810 mkr**

Uthyrningsgrad **92%**

Fastigheten Hjorten

Från kommunpalats till bubblande företagshub med moderna och hållbara kontor.

Investering

47 mkr

Värdeskapande

Moderniserade kontor, tekniska förbättringar av fastigheten och ökade flöden av människor. Hyresökning om 75 procent.

Hållbara actions: Miljöcertifiering BREEAM In-Use, gröna hyresavtal.

Projektledare Emil Svensson, WSP och Stina Lindström, AFRY tillsammans med Diös Patrik Svedberg och Anna Hellström, förvalter Skellefteå.

This title is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C3E8634DA646D1ACF7F07BB8A91C9

Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och tillgången till finansiering till konkurrenskraftiga villkor är en grundförutsättning för att skapa en attraktiv totalavkastning samt för att bedriva fortsatt utveckling. Vi har under året både emitterat nya aktier och löpande finansierat vår fortsatta utveckling genom både bank och kapitalmarknaden till attraktiva villkor.

Kostnadseffektiv och flexibel finansieringsstruktur

Vår finansieringsverksamhet ska stödja vår fastighetsverksamhet med dess kapitalbehov samt hantera koncernens finansiella risker. För att skapa långsiktigt värde eftersträvas en flexibel, väl avvägd och kostnadseffektiv finanseringstruktur. Riktlinjerna i Finanspolicyn syftar till att trygga bolagets finansiella stabilitet vilket är till gagn för våra långivare och aktieägare. Styrelsen ser årligen över Finanspolicyn.

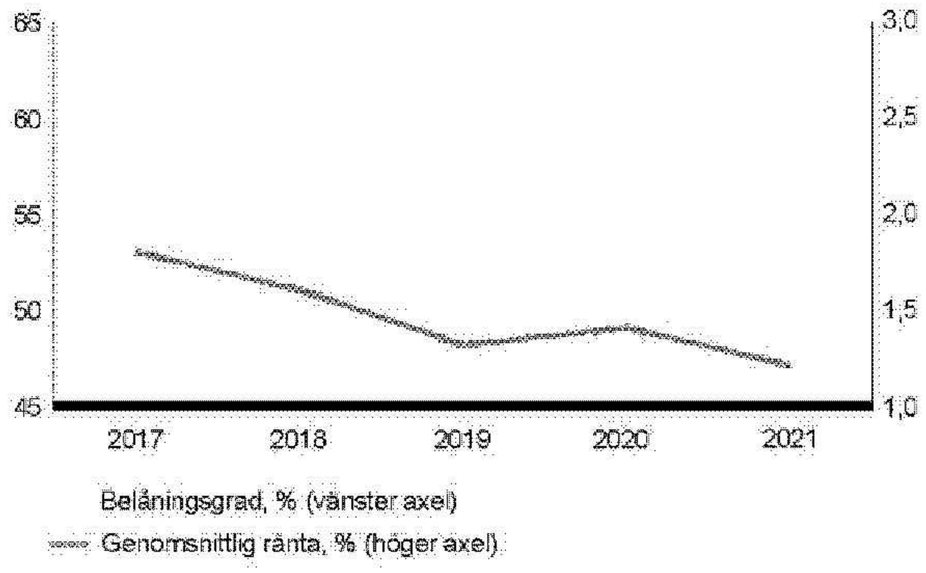
Den operativa hanteringen av upplåning och riskhantering sköts av finansavdelningen. Därtill finns ett finansråd som bereder och ger råd till styrelsen gällande finansfrågor. Våra räntebärande skulder består av banklån, säkerställda och icke säkerställda obligationer och certifikat där finansiering sker 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.

Världens första gröna finansieringsramverk i enlighet med EU-taxonomi och föreslagen European Green Bond Standard

Möjligheten att finansiera våra hållbara aktiviteter via grön finansiering har ökat, både via kapitalmarknaden och via banklån. Under hösten 2021 presenterade vi världens första gröna finansieringsramverk som är i enlighet med EU-taxonomi och föreslagen European Green Bond Standard. Ramverket 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. Målet är att all finansiering ska vara grön 2026. Grön finansiering ger oss bättre tillgång till kapitalmarknaden och ger generellt bättre finansieringsvillkor.

Vi fortsätter välja en relativt kort räntebindning då vår bedömning är att risken i förhållande till avkastningen fortsatt är gynnsam. Vi kommer under 2022 att jobba för att förlänga kapitalbindningen genom främst bankfinansiering.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

This file is saved with a digital signature
The signature guarantees the authenticity
of this document
Document ID:
0C2E8624DA64B7A4C7E0728D8A1C

”Det klimatsmarta erbjudandet i miljöcertifierade fastigheter med hyresgästvärdet i fokus är det som kommer att göra våra produkter till de mest attraktiva på vår marknad. Vi är säkra på att det som idag efterfrågas av pålästa hyresgäster och intresserade investerare kommer att vara de nya förutsättningarna framåt.”

Johan Dernmar, IR-chef

This file is sealed with a digital signature.
See seal information for more information.
Document ID:
0C3E863240A648D1AC7607BDBA91C9

Vårt ansvar

"De investeringar vi gör tillsammans med våra hyresgäster skapar en långsiktigt starkare affär, ett stärkt varumärke och engagerade medarbetare."

Johanna Olofsson, hållbarhetschef

Trycksak
Bra Miljöval
Tryckeri som är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och har miljöanpassad tryckmetod.
Upplysningen 49, 114 34 Stockholm, 08-562 000 00

Investeringar för framtiden

För oss är det viktigt att ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar genom hela affärsmodellen, det är också det som efterfrågas av våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare. Stadsutveckling är vår strategi och vi vill bygga vår affär på ett hållbart erbjudande. Vår affär ska vara lönsam på kort och lång sikt och därför investerar vi i en mer hållbar fastighetsportfölj.

Som marknadsledare i tio städer har vi stora möjligheter att göra skillnad och skapa värde för såväl hyresgäster, aktieägare och medarbetare som för vår omvärld och de som lever och verkar i våra städer. Det gör vi genom förvaltning och utveckling av våra fastigheter, kvarter och stadsdelar.

Vårt klimatmål granskades och godkändes under 2021 av Science Based Target initative, SBTi. Det innebär att vi minst ska halvera våra koldioxidutsläpp inom Scope 1 och 2 till år 2030 för att år 2045 kunna nå nettonoll, samt ta ansvar för vår påverkan i Scope 3[1]. Med miljöcertifieringar och gröna hyresavtal som verktyg i förvaltningen skapar vi ett mer attraktivt erbjudande, ett mer robust fastighetsbestånd och lyfter upp frågor om energioptimering och resursoptimering på agendan tillsammans med våra hyresgäster.

Att göra våra fastigheter mer miljövänliga och klimatsmarta går hand i hand med att öka tryggheten i våra städer. Genom att utveckla attraktiva stråk och mötesplatser påverkar vi flödet av människor och skapar på så sätt ökad trygghet i våra kvarter. Vi är säkra på att våra investeringar kommer att ge avkastning och att våra hyresgäster också är beredda att investera mer i en grönare produkt.

Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i tre fokusområden: **miljö och klimat**, **människor** och **schyssta affärer**. På kommande sidor beskrivs varje område inklusive specifika mål och aktiviteter mer ingående.

Vår hållbarhetsrapport är utformad enligt GRI:s rekommendationer och är i år anpassad efter både TCFD[2] och EU:s taxonomi, rapporten återfinns i sin helhet med start på sidorna 112–128. En kompletterande EPRA-bilaga finns tillgänglig på vår hemsida.

[1] *Scope 1, 2 och 3 beskrivs mer ingående på sidan 115.*
[2] *TCFD beskrivs mer ingående på sida 113.*

Vår omvärld

Agenda 2030

FN:s utvecklingsmål spelar en viktig roll i förståelsen för utmaningar och möjligheter med att nå en hållbar utveckling.

FN Global Compact

Juni 2017 skrev vi under FN Global Compact och vi står fortfarande bakom dessa principer. Vår uppförandekod är utvecklad utifrån de 10 principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Vi rapporterar årligen vår COP, Communication on Progress, till Global Compact.

SBTi

Under sommaren 2021 fick vi vårt klimatmål att halvera utsläppen till senast 2030 godkänt av SBTi, Science Based Targets initiative.

Miljö och klimat handlar om att skapa förutsättningar för ett bra liv på vår planet.

Människor är de vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter och städer för och tillsammans med.

Schyssta affärer är vårt sätt att skapa långsiktiga relationer och kroka arm i omställningen till ett mer hållbart samhälle.

Gröna hyresavtal

Innehåller de aktiviteter som hyresvärd och hyresgäst kommit överens om för att minska miljöpåverkan genom information och samverkan.

Ämnen som hanteras i avtalet:
- Energi
- Inomhusmiljö
- Material- och utrustningsval
- Avfallshantering
- Mobilitet och gröna transporter
- Miljöcertifiering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7F07BB8041C6

Långsiktiga mål

till senast 2045 i hela värdekedjan

från verksamheten till 2030

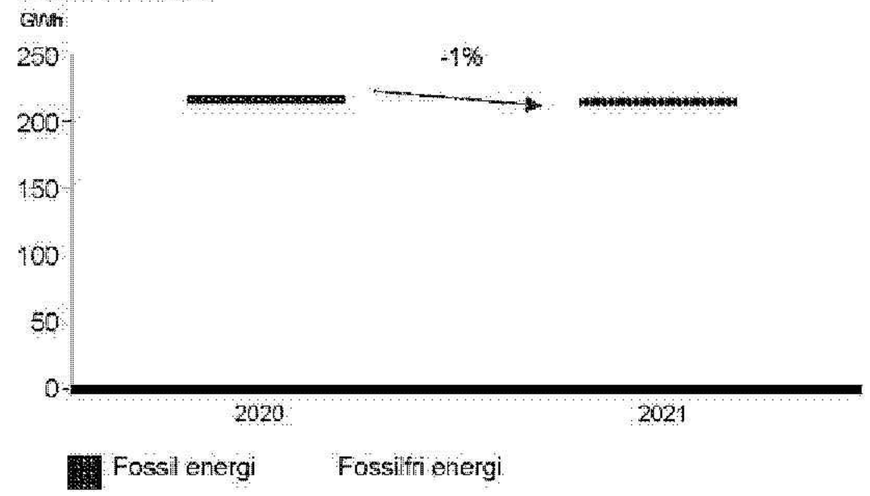
Mål 2022

energisparmål

av våra fastigheter ska nå primärenergital <85 kWh/kvm

miljöcertifierade fastigheter

KÖPT ENERGI



Miljö och klimat

Fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges territoriella utsläpp. Genom att sätta ett forskningsbaserat klimatmål för koldioxidutsläppen i vår verksamhet skapar vi förutsättningar för långsiktigt lönsamma affärer.

Kroka arm

Att halvera utsläppen inom Scope 1 och 2 handlar om att kroka arm med exempelvis hyresgäster och energileverantörer för att hitta gemensamma lösningar. Genom våra gröna hyresavtal får vi miljö- och klimatfrågorna på bordet i alla våra relationer och kan skapa incitament för energi- och utsläppsbesparingar. Tillsammans med energileverantörerna tittar vi på lösningar för att minska effekttoppar och jämna ut energibehovet över tid för att minska behovet av fossilberoende energiproduktion.

Klimatsmartare byggen

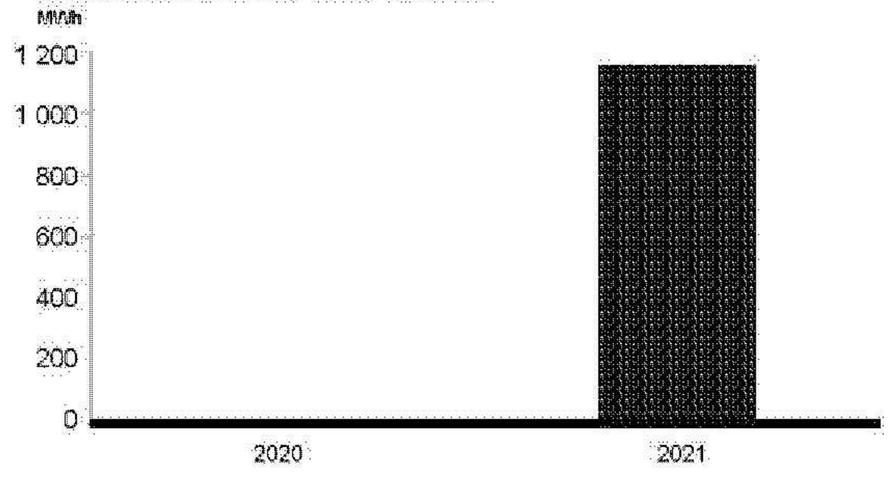
Inom Scope 3 är utsläpp från byggproduktion den största posten som vi dessutom har stor rådighet över. Det sker en snabb utveckling i branschen samtidigt som att nationella byggregler och krav från EU utvecklas för att sätta ytterligare press. Vi skapar oss just nu ett nuläge och en bredare förståelse för vilka steg vi ska ta för klimatsmartare byggen. Återbruk inom ombyggnation är en het trend och vi har under 2021 startat upp flera sådana initiativ i våra städer, i Östersund har vi till exempel startat ett samarbete med Jämtlands auktionsbyrå som inventerar och auktionerar ut överblivet material från våra ombyggnationer.

Nya förutsättningar

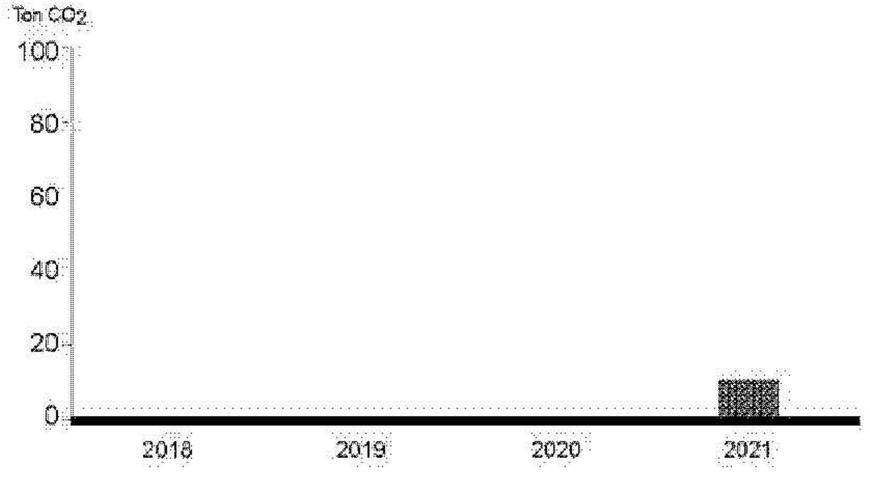
Förståelsen för de utmaningar som ett förändrat klimat leder till har blivit större det senaste året och vi har påbörjat ett klimatriskarbete för att kunna utveckla våra fastigheter för att bli mer motståndskraftiga och minska riskerna i vår affär.

Ett mer klimatsmart erbjudande genom miljöcertifierade fastigheter med hyresgästvärde i fokus är det som kommer att göra våra produkter de mest attraktiva på marknaden. Vi är säkra på att det som idag efterfrågas av pålästa hyresgäster och intresserade investerare är de nya förutsättningarna framåt.

ENERGIPRODUKTION SOLCELLER



UTSLÄPP FORDON



This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA54ED1ACF7F07BDB0A1C26

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9C2E6624DA64BD1ACF7D7BD6B04105

Ställningstagande

mot disktriminering och trakasserier

i arbetet

Mål 2022

Bibehållen

Rekommendationsvilja

Människor

Nya förutsättningar

En föränderlig värld skapar nya förutsätuningar för människor omkring oss, för oss som arbetsgivare, hyresvärd men också som stadsutvecklare. I en vardag där arbetsplatsen har blivit mer flexibel och de flesta av oss har utvecklat vår förmåga att kommunicera digitalt så har vi under 2021 valt att bygga vidare på temat om modigt ledarskap och satsat ännu mer på medarbetarskap och starka team.

Våra medarbetare

För att mäta och följa upp hur våra medarbetare mår, använder vi oss av ett interaktivt verktyg som mäter ambassadörskap eNPS[1]. Vårt eNPS för 2021 ligger på 45 (46) på en skala mellan -100 och 100 där jämförelseindex[2] ligger runt 10, och branschindex är 24 (24). Vi är stolta över vår höga rekommendationsvilja, som har legat fortsatt högt under pandemin med bibehållet engagemang hos våra medarbetare. Vi fortsätter att arbeta med att effektivisera och digitalisera vårt arbetssätt och skapa hög kvalitet i vår leverans. Under året har vi genomfört en organisationsförändring i Sundsvall som inneburit att vi lagt ut vår fastighetsskötsel och drift på extern part.

Jämställdhet och mångfald

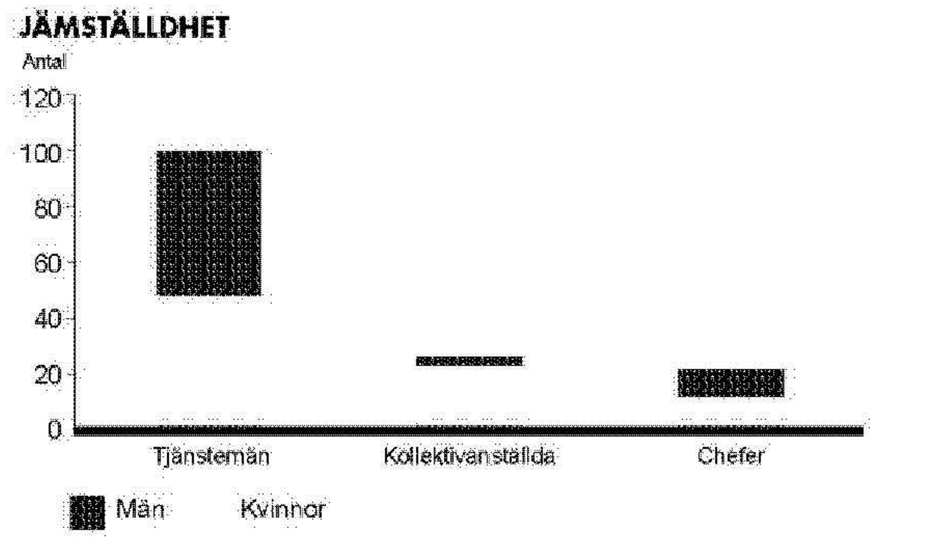
För en välmående och framgångsrik verksamhet arbetar vi aktivt för jämställdhet och mångfald i organisationen. Vi arbetar aktivt med att locka kvinnor till ledande positioner inom bolaget vilket lett till att vi idag har en jämn könsfördelning i våra chefsled. Vi planerar under 2022 att öka förståelsen för mångfaldsfrågor genom bland annat utbildningar och kreativa workshops.

Studentfavorit

Vi fortsätter att jobba nära högskolor och universitet och tar emot studenter för praktik och uppsatsarbete. Under pandemin har vi jobbat för att fortsätta möjliggöra studentsamarbeten eftersom det är ett värdefullt arbete för att skapa intresse för branschen och oss som bolag samt kunna få insiktsfull input från en ung generation.

[1] Employee Net Promoter Score är ett mått på hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant.

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



ORGANISATION

	2021	2020
Antal medarbetare per den 31 dec	144	162
varav i den lokala förvaltningen	*95*	*109*
antal som slutade under året	27	11
varav pensionering	2	2
antal nyanställda under året	10	23
personalomsättning (%)	6,5	7

This file is created with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E6524DA54601AC7E07B8BA1C05

United by football

I snart tre år har föreningen United by Football i Borlänge förenat tjejer genom fotboll. Initiativtagaren Charlotta Volkert såg i sin roll som fältassistent på Borlänge kommun ett behov av insatser för att minska segregation och öka möjligheterna för unga tjejer i socioekonomiskt utsatta områden att få en meningsfull fritid. Det rådde aldrig några tvivel om att vi på Diös skulle ta taktpinnen som en av de främsta möjliggörarna av föreningens fortsatta tillväxt. Organisationen är ett mycket gott exempel på initiativ som fångar upp ungdomar och bidrar till trygghet, inkludering och rörelseglädje, helt i linje med vår värdegrund.

"Det är sprudlande glädje och förväntan i omklädningsrummet varje gång de får sätta på sig ett par benskydd för första gången och prova ut ett par fotbollsskor som passar. Jag är så tacksam för att Diös är med och bidrar till det."

Charlotta Volkert, grundare
United by football

"Genom att stötta föreningar som bidrar till en inkluderande idrottskultur skapar vi städer som är trygga och har något för alla."

Mikael Hedh, affärschef Diös Dalarna

Ståplatsstödet i Mora

För tredje året i rad har vi gått in som huvudsponsor för Mora IK's ståplatsstöd – ett ungdomskort som under en hel säsong erbjuder barn och ungdomar upp till 19 år gratis inträde till samtliga hemmamatcher på Smidjegård Arena. Ståplatsstödet är till för att alla, oavsett bakgrund eller tidigare erfarenheter av hockey, ska få ta del av den gemenskap föreningen erbjuder. Allra helst vill man nå dem som inte har hockeyn i sin vardag. Under säsongen 2021/2022 möjliggjorde ungdomskortet för drygt 1400 barn och ungdomar att gå på Mora IK's hemmamatcher.

This file is sealed with a digital signature.
See seal for the current validity of the document.
Document ID:
0C2E863A4DA646D1A6F7F07BB8A91C8

Schyssta affärer

Högt förtroende

Att upprätthålla högt förtroende är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett effektivt och värdeskapande sätt. Hela vår verksamhet och alla affärsrelationer präglas av ärlighet, oberoende, transparens och god affärssed. Vår uppförandekod är utvecklad utifrån principerna i FN Global Compact och sätter kraven för hur verksamheten ska bedrivas med ansvar för människor, miljö och samhälle. Alla våra affärer görs i överensstämmelse med gällande lagar och regler.

Visselblåsartjänst

För att möjliggöra enkel och anonym rapportering av gällande avvikelser från uppförandekod eller andra oegentligheter har vi en extern visselblåsartjänst på vår hemsida. Under 2021 har inga anmälningar om misstänkta överträdelser inkommit.

Personuppgifter

Behandling av personuppgifter och skydd av personlig integritet omfattas av vår dataskyddspolicy som utgår från allmänna dataskyddsförordningen (GDPR).

Grön finansiering

Under hösten lanserade vi världens första gröna finansieringsramverk som är i enlighet med EU:s taxonomi och föreslagen European Green Bond standard. Grön finansiering ger oss bättre tillgång till kapitalmarknaden och generellt bättre finansieringsvillkor. Våra gröna investeringar ökar möjligheten till grön finansiering.

Ansvarsfull affärsverksamhet

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.

Transparens och rätt informationsgivning

EU Taxonomin

Under 2021 upprättade vi världens första taxonomianpassade finansieringsramverk och i samband med det emitterade vi en grön obligation med en volym om 500 mkr. Vi rapporterar i år för första gången hur mycket av vår verksamhet som omfattas av taxonomiförordningen.

TCFD

Vi har under året påbörjat ett arbete att djupare analysera klimatrelaterade risker och möjligheter.

EPRA sBPR

2017-2020 uppnådde vi EPRA:s högsta nivå för vår hållbarhetsrapportering.

GRESB

Sedan 2018 har vi rapporterat årlig hållbarhetsdata till GRESB. Under åren har förbättrat vårt resultat från 56 (2018) till 72 (2021).

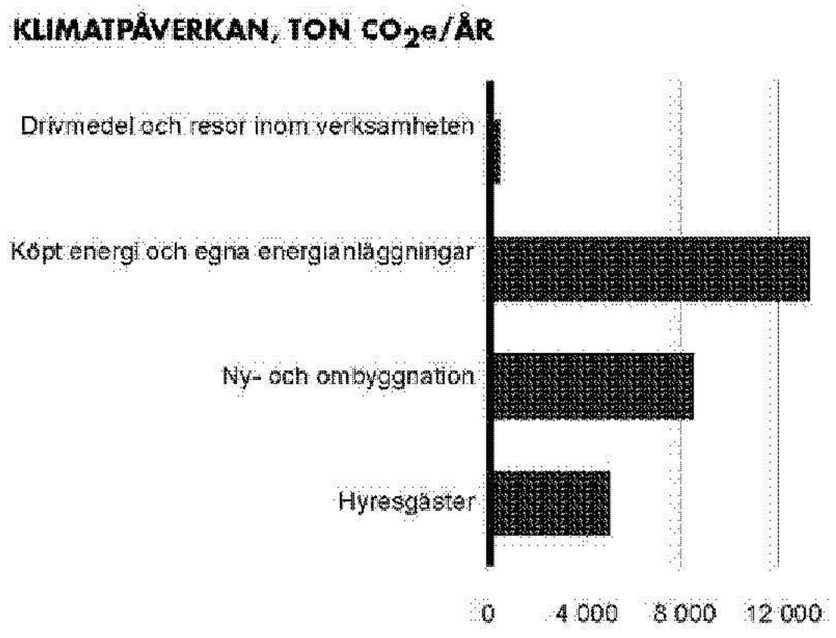
This file is protected with digital signature.
The signature is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA648D1A27F073DBB0A105

Jennie Järverud, affärschef Gävle.

This file is sealed with a digital signature.
Use Adobe Acrobat to verify the authenticity of the document.
BankID
0C3E6632ADA46D1AC7E073DB8A91C9

Diös klimatkartläggning

Diös har under året genomfört en klimatkartläggning av bolagets utsläpp. Arbetet syftade till att öka förståelsen för bolagets klimatpåverkan samt visa på möjligheter och utmaningar i Diös klimatarbete och vara ett beslutsunderlag för framtida åtgärdsplaner. Utsläppen beräknas enligt GHG-protokollet, men också på antaganden om normalisering och schablonvärden för spendanalyser, därför kan utsläppsnivåerna i kartläggningen inte jämföras med siffror i hållbarhetsrapporteringen som visar på det vi idag kan mäta och följa upp. Utsläppen kan delas in i fyra områden; Byggnation, Köpt energi och energianläggningar, hyresgäster och egna resor och drivmedel.



Drivmedel och resor inom verksamheten baseras dels på drivmedelsstatistik, dels på schabloner för pendling.

Köpt energi och egna energianläggningar är den största posten i kartläggningen och beror på att utsläpp från köpt el baseras på emissionsfaktorn för nordisk elmix. I vår utsläppsrapportering baserar vi utsläppen för el på emissionsfaktorer för ursprungsmärkt el från förnyelsebar produktion eftersom det är den produkt vi har i vårt elavtal.

Ny- och ombyggnationer baseras utsläppen på erfarenhetsdata för olika typer av byggnationer och vår uppskattade byggtakt de kommande fem åren.

Hyresgästernas utsläpp kommer främst från bilkörning och avfall. Bilkörningen är baserad på våra uthyrda parkeringsplatser och avfallet är schablonbaserat.

Ny -och ombyggnation

Under 2022 kommer vi att fokusera på utbildning inom klimatberäkningar i våra byggprojekt samtidigt som vi kommer att göra klimatberäkningar för färdiga projekt. Vi kommer också att göra klimatbudget för våra nya byggprojekt. Vi har redan idag en ambition att utveckla flexibla lokaler som inte behöver byggas om och anpassas för varje ny hyresgäst.

Egna resor och drivmedel

Tack vare att vi gått över till 100 procent eldrivna servicebilar sparar vi cirka 30 ton koldioxidutsläpp per år för körningen. Utmaningar framåt är kopplade till tjänstebilar och flygresor. Vi spår att resandet kommer att öka igen efter pandemin men förhoppningsvis har vi med oss ett förändrat beteende, och kommer även framåt att prioritera webbmöten när det går.

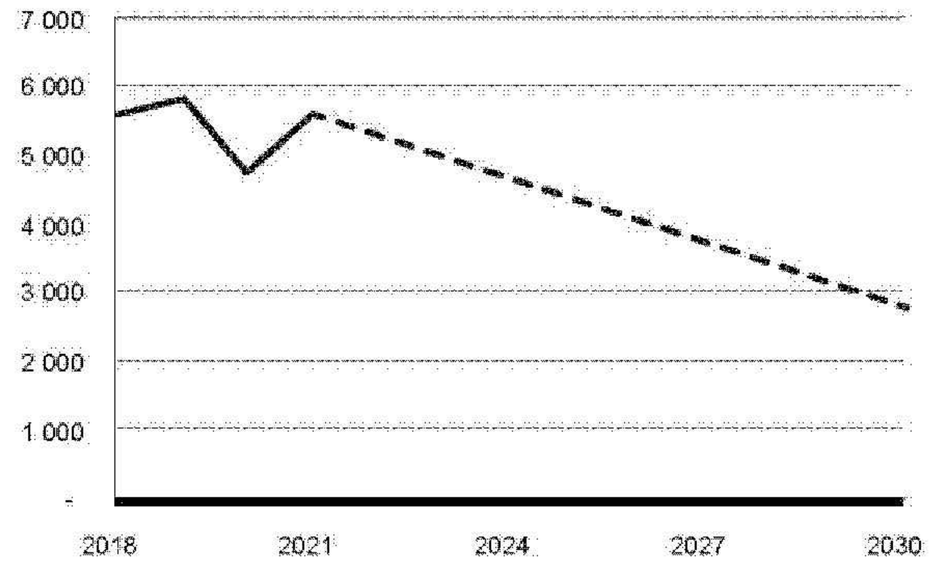
Hyresgäster

Hyresgästernas utsläpp från exempelvis bilkörning och avfall har vi minst rådighet över samtidigt som det är svårt att skapa pålitlig uppföljning av dessa utsläppssiffror. Vi ser det dock som vårt ansvar att möjliggöra för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val, därför jobbar vi aktivt med tex. mobilitetslösningar kring våra fastigheter.

Köpt energi och egna energianläggningar

- Ursprungsmärkt el
- Energibesparing -3 %/år
- Mer egenproducerad solel
- Ökat kylbehov ska mötas upp genom att vi ersätter gamla kylmaskiner med lösningar inom frikyla, fjärrkyla samt moderna anläggningar med naturliga köldmedier
- Dialoger med fjärrvärmeleverantörerna kring produktval av fjärrvärme

UTSLÄPP FRÅN KÖPT ENERGI, TON CO_2e



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8634DA54ED1ACF7F07BDB0A1C26

Söderbo i Östersund.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Penneo.com
0C2E86524DA64B2184C7F0783BB8A108

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 byggvarubedömningen 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 övertygade om att jämställda team är en framgångsfaktor. Därför är vi stolta över att placerar oss på Allbrights gröna börslista utifrån jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60). Vi arbetar aktivt för att locka kvinnor till ledande positioner inom bolaget vilket lett till att vi idag även har en jämn könsfördelning i våra chefsled. Vi fortsätter att arbeta för att nå mer jämställda team och ser utmaningen inom yrkeskategorier som fastighetstekniker och ekonomer.

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 samarbeten med skolor, universitet och studenter vill vi bidra till att fler unga får in en fot i arbetslivet. 2020 utsågs vi till Årets studentfavorit på Östersunds företagargala för vårt arbete. 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 Åre har vi nu skrivit vårt andra bilpoolsavtal.

12 Hållbar konsumtion och produktion

12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
Vi genomför årligen hållbarhetsredovisning enligt ÅRL och enligt rekommendationerna i GRI Standard alternativ Core. Vi rapporterar också till GRESB och enligt EPRA sBPR. Att mäta och rapportera hållbarhetsarbetet är viktigt för transparens och ökad jämförbarhet. Hållbarhetsrapportering handlar om att visa styrkor, svagheter, och förmåga att utvecklas. Det handlar också om att inspirera och motivera andra att göra samma resa som vi gör.

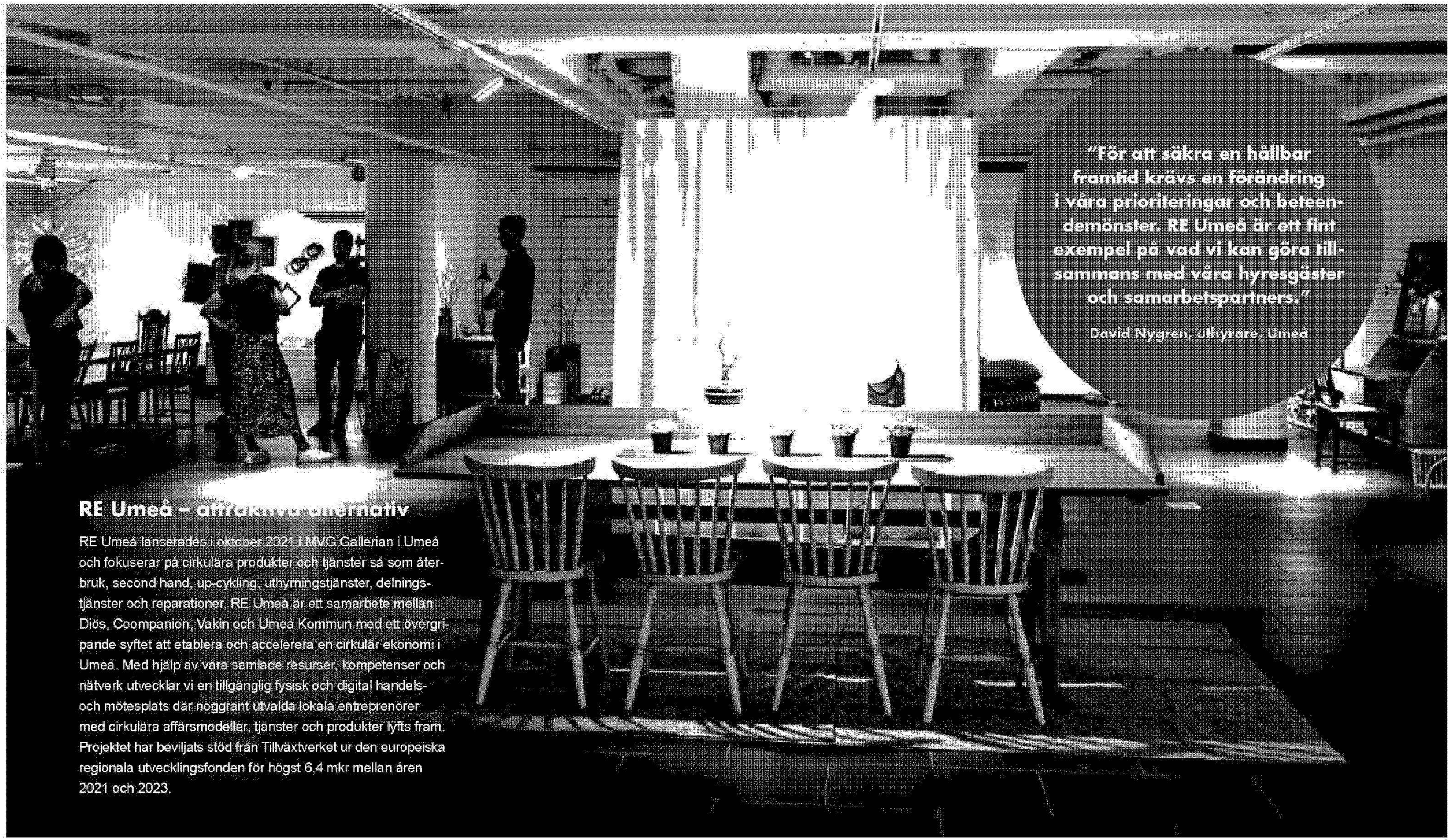
13 Bekämpa klimatförändringarna

13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
Vi har under året satt ett övergripande verksamhetsmål om att halvera våra utsläpp i hela värdekedjan till 2030 på vägen mot netto-noll till senast 2045. Halveringsmålet för Scope 1 och 2 är granskat och godkänt av SBTi. Vår färdplan innehåller bland annat åtgärder för energieffektivisering, produktion och inköp av fossilfri energi, åtgärdsplaner för minskning av koldioxidutsläpp från byggproduktion. Vi har under året påbörjat ett arbete med klimatriskanalyser för hela vårt bestånd enligt TCFD:s rekommendationer, arbetet kommer att fortgå under 2022.

15 Ekosystem och biologisk mångfald

15.1 Bevara, restaurera och säkerställ hållbart nyttjande av ekosystem på land och i sötvatten
Kring fastigheten Frösö 3:7 i Östersund har vi sedan två år påbörjat ett projekt med att skapa ytor för ängsmark genom att förändra avtalet för yttre skötsel och minska ytorna som klipps i området. På det sättet vill vi bidra till att pollinatörer gynnas i området och öka den biologiska mångfalden. Området används av många för rekreation i vardagen och har ett stort värde för de som bor och arbetar i området.

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the contents of the document
Document ID:
0C5E8652AD5A4BD1A0F7A0738BBA91C8



RE Umeå – attraktivt alternativ

RE Umeå lanserades i oktober 2021 i MVG Gallerian i Umeå och fokuserar på cirkulära produkter och tjänster så som återbruk, second hand, up-cykling, uthyrningstjänster, delningstjänster och reparationer. RE Umeå är ett samarbete mellan Diös, Coompanion, Vakin och Umeå Kommun med ett övergripande syftet att etablera och accelerera en cirkulär ekonomi i Umeå. Med hjälp av vara samlade resurser, kompetenser och nätverk utvecklar vi en tillgänglig fysisk och digital handels- och mötesplats där noggrant utvalda lokala entreprenörer med cirkulära affärsmodeller, tjänster och produkter lyfts fram. Projektet har beviljats stöd från Tillväxtverket ur den europeiska regionala utvecklingsfonden för högst 6,4 mkr mellan åren 2021 och 2023.

This file is signed with a digital signature.
Any changes to the contents of the document will invalidate the signature.
Document ID:
0CCE8652ADA46D1AC97D7BBBA1105

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse inkl. risker och riskhantering ____ 55

Bolagsstyrning Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Koncernledning ____ 61

Finansiella rapporter Resultaträkning, Balansräkning, Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys ____ 71

Noter ____ 85

Övrig information ____ 104

- Vinstdisposition & vinstutdelning ____ 105
- Årsredovisningens undertecknande ____ 104
- Revisionsberättelse ____ 107

Hållbarhetsrapport ____ 112

Nyckeltal ____ 129

- Definitioner ____ 133
- Femårsöversikt ____ 134

Maryanne Karlsson, förvaltare, Sundsvall.

This file is signed with a digital signature.
The seal is the guarantee that this document is original.
Beskrivning
0CC5E6524DA46D1AC2A07BBBA9103

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501–1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se sidorna 62–70. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har en hållbarhetsrapport upprättats. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 112–128.

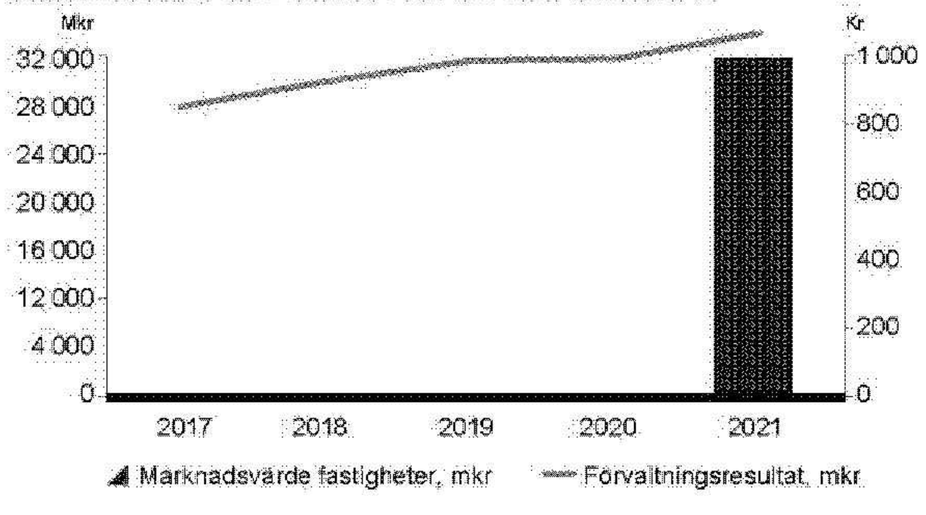
Verksamheten

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 27 993 mkr (24 512). Fastighetsbeståndet är beläget i tio städer och består av kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen.

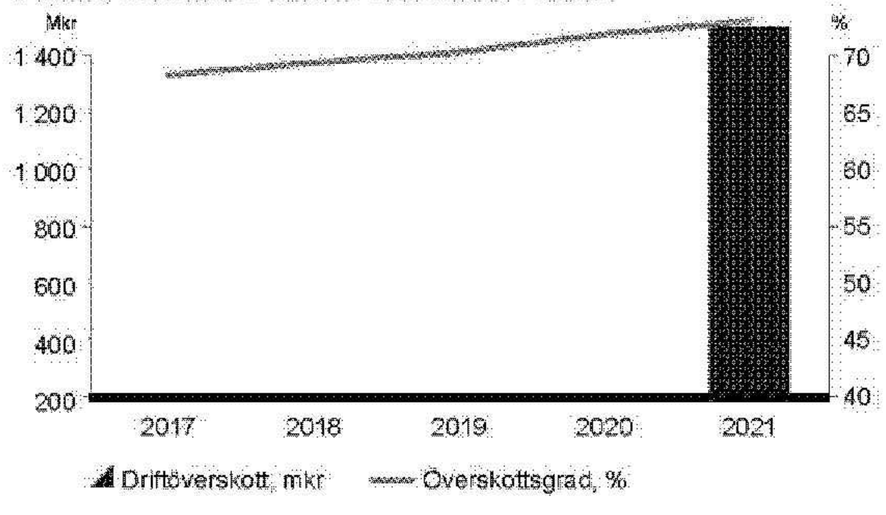
Vår strategi är stadsutveckling. Det innebär att vi vill skapa Sveriges mest attraktiva platser. Det gör vi genom att bedriva förvaltning, förädling och nyproduktion av fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt. Verksamheten var under 2021 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Huvudkontoret är placerat i Östersund. Fastighetsbeståndet finns inom flertalet segment med övervägande fokus på kontor, butik 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 18–25. Under året har vår verksamhet fortsatt påverkats av den pågående covid-19 pandemin men trots att vi är mitt i den "fjärde vågen" har omvärlden och verksamheten återgått till ett mer normaliserat läge. 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 som fortlöpt även under 2021. Detta medförde att ett antal hyresgäster fick en reduktion av hyran uppgående till cirka 50 procent, där svenska staten stod för 25 procent. Detta har medfört att koncernens förvaltningsresultat under 2021 har påverkats om -5 (-17) mkr netto. Se sidan 73 för mer information.

Under året har 14 fastigheter (2) till ett värde av 707 mkr (38) förvärvats och 7 fastigheter (8) till ett värde av 258 mkr (130) avyttrats. Fastighetstransaktioner genomförs för att förädla vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Pågående projekt per den 31 december 2021 uppgick till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 200 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler. Dessa utgör grunden i projektportföljen. Under 2021 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade

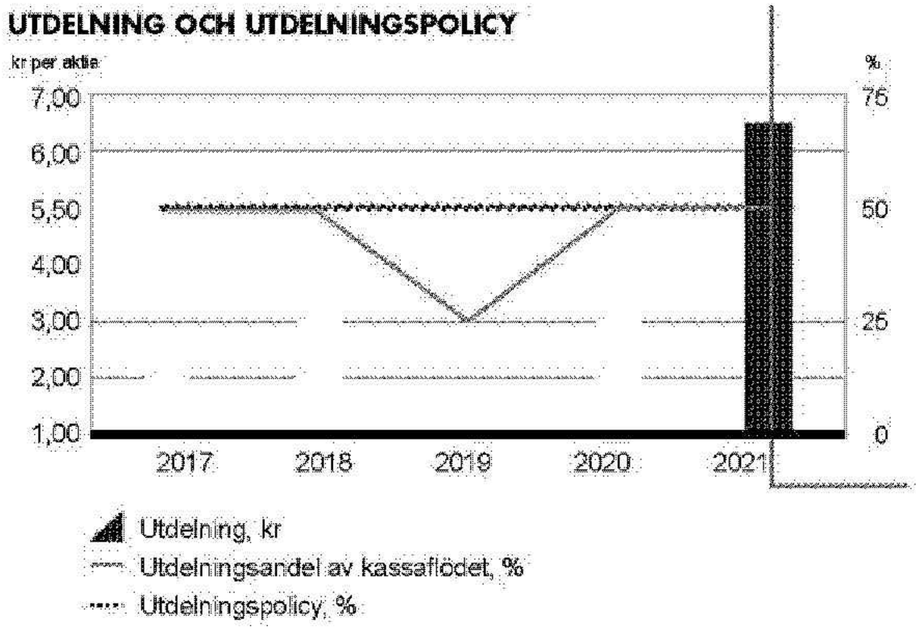
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



Denna handling är undertecknad med ett kvalificerat elektroniskt signaturbevis enligt lagen om elektroniska signaturer.
Dokument ID
0C2E8624DA64B2194C7F0728B8A10E

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, högre hyra, 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 2021 var:

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

För år 2021 uppnådde vi de finansiella målen och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Avkastning på eget kapital har under året uppgått till 22,1 procent (10,4). Soliditeten uppgick till 40,2 procent (36,8) i koncernen och 17,5 procent (17,1) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen om 3,52 kr per aktie (3,30) blir soliditeten per den 31 december 2021 38,5 procent (35,0) i koncernen och 15,0 procent (14,5) i moderbolaget.

Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda uppgick per den 31 december 2021 till 144 personer (162), varav 61 kvinnor (69). Merparten av de anställda, 95 personer (109), arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post uppgick antalet anställda per 31 december 2021 till 5 personer (4), varav 5 kvinnor (4).

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 2021 har avsättning skett med totalt 3 169 tkr (2 993). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 292 000 (262 400) Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–70.

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 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 återfinns på sidan 112–128. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 126–127.

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 3,52 kr per aktie (3,30) jämt fördelat på fyra utdelningstillfällen, vilket motsvarar en utdelning om 48,4 procent av det utdelningsbara resultatet (50,3). 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 62–70 samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2021. Principerna för 2022 föreslås vara oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2022 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 samt transaktioner för att stärka vårt bestånd. Inför 2022 har vi satt två nya huvudmål, en avkastning på eget kapital med 12 procent på årsbasis samt ett nytt klimatmål för vår verksamhet. Klimatmålet innebär att vi till år 2030 ska halvera vårt koldioxidutsläpp för att nå nettonollutsläpp till senast 2045. Målet är granskat och godkänt av SBTi. För mer information se sidan 43 samt hållbarhetsrapporten på sidan 112. Vi har under 2021 haft fortsatt fokus på covid-19-pandemins effekter på vår verksamhet och vid behov löpande förändrat våra strategier och anpassat vår verksamhet. Det är svårt att uttala sig om vilken påverkan covid-19-pandemin kommer att ha i längden då det

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Balansposter och nyckeltal								
Antal fastigheter	48	35	46	115	43	23	28	338
Uthyrningsbar area, tkvm	290	159	215	299	207	135	207	1 511
Investeringar, mkr	307	124	179	133	323	46	107	1 219
Verkligt värde, mkr	4 301	2 916	4 545	4 690	4 721	2 256	4 563	27 993
Hyresvärde, mkr	358	231	343	401	301	158	348	2 141
Överskottsgrad, %	65	65	69	66	66	68	67	68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	87	85	90	90	90	94	89

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och har förseglats med en kvalificerad elektronisk stämpel.
Document ID
0C2E6624DA648D1A67A7F0728B8A1C0

råder stor osäkerhet i vad som kommer att hända och hur långvarig pandemin kommer att bli. Det vi kan konstatera är att utvecklingen är ljusare nu än för ett år sedan och verksamheten har normaliserats. Även med stor respekt för världsläget med anledning av kriget i Ukraina och den osäkerhet som råder i skrivande stund, ser framtiden ljus ut för både vår marknad och för Diös. 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, kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 175 mkr (181) och resultatet efter skatt till 183 mkr (177). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 100 mkr (100), erhållna koncernbidrag med 79 mkr (61) och lämnade koncernbidrag med 37 mkr (3). Årets skattekostnad uppgår till 2 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 141 785 165 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 Nordstjernan AB med 10,1 procent av innehav och röster. Årsstämman 2021 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 skedde under 2020. Under året har också en riktad nyemission genomförts. För mer information kring beslut på årsstämman se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–70.

Väsentliga händelser under året

Se till höger.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA54ED1ACF7F07BD8B0126

Väsentliga händelser under året

Q1

- Diös förvärvar tre kontorsfastigheter i centrala Borlänge och avyttrar tre blandfastigheter, en i Borlänge och två i Gävle, i en bytesaffär. De överenskomna fastighetsvärder för förvärvet uppgår till 110 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 125 miljoner kronor. Till- och frånträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar två fastigheter om 8 000 kvm i Gävle. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 103 mkr och tillträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar en kontorsfastighet om 4 000 kvm i Borlänge. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 80 mkr och tillträde sker 1 juni 2021.

Q2

- Diös etablerar ett MTN-program om 3,5 mkr och emitterar en grön obligation om 500 mkr med en löptid om 2 år.
- Diös förvärvar en lager- och logistikfastighet i Skellefteå om 12 500 kvm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Northvolts batterifabrik.
- Diös säljer 20 500 kvm byggrätter i centrala Sundsvall till ett värde om cirka 72 mkr.

Q3

- Diös färdigställde ett nytt hotell om 14 350 kvm i Sundsvall där den totala investeringen uppgick till 442 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd, avtalet är tecknat på 15 år och hyresgästen tillträdde 1 september.
- Diös hyr ut 1 050 kvm till dagligvarukedjan ICA i centrala Gävle.
- Diös säljer 10 250 kvm byggrätter i centrala Sundsvall till ett värde om cirka 42 mkr. Frånträdet skedde under fjärde kvartalet 2021.

Q4

- Diös har beslutat om ett långsiktigt klimatmål i linje med Parisavtalet om att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 C. Klimatmålet är godkänt av SBTi.
- Diös etablerar som första bolag i världen ett grönt finansieringsramverk som är i enlighet med EU-taxonomin och European Green Bond Standard.
- Diös förvärvar fem centralt belägna fastigheter för 810 mkr i Skellefteå. Tillträde sker i januari 2022.
- Diös genomför en riktad emission om 7 272 727 aktier och tillförs cirka 800 mkr. Emissionslikviden kommer användas för värdeskapande investeringar.

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.

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.

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 och position medför att vi kan agera som helhetsleverantör vid etableringar i alla våra städer.

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. För mer information se sidan 112–128.

This file is created within digital signature
Use shall be governed by the terms and conditions
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64BD1ACF7D7DBB0A1D8

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

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.

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 genomlysa 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.

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.

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 åverkan 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 kommas riktas mot bolaget.

This file is stored with Digital Diploma
Box and is protected by Time Stamp Technology
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64BD1ACF7D7BDB0A1C8

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 insater genomföras för att minska skador.
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.
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.
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 73–78.

Finansiella risker

Den finansiella riskhanteringen för ett fastighetsbolag är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn 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 73–78.

This file is signed with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA54801AC97D7B8BA1105

Bolagsstyrning

Knut Rost, vd.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64ED1ACF7F078D8B0910D6

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 2021.

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. Ansvaret 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 Koden 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 Koden under 2021 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.

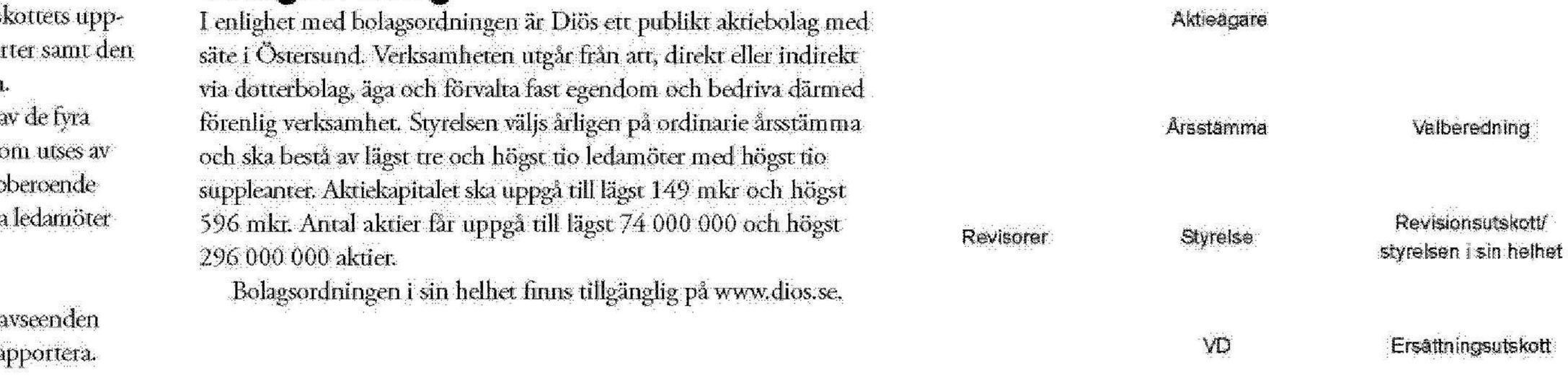
Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 18 733 (18 065) aktieägare som totalt ägde 141 785 165 (134 512 438) aktier, då antal aktier ökat under året genom en riktad nyemission. Diös har under 2020 återköpt 441 418 aktier till en snittkurs om 64,6 kr. Aktien har ett kvotvärde om 2 (2) kr. Andelen utländska aktieägare var 24,3 (23,0) procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2021, var AB Persson Invest med 15,4 (15,4) procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 (10,5) procent, Nordstjernan AB med 10,1 (10,1) procent och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 5,7 (6,0) procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 53,0 (53,0) 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 2021

Årsstämman 2021 ägde rum den 13 april i Östersund. Vid stämman registrerades 172 (223) aktieägare som deltog antingen personligen,



This file is created with a digital signature
The authenticity and the unchanged character
of this document can be verified
Document ID:
0C2E8624DA64B2194C7F0708B8A10E

via ombud eller poströstning. Med syfte att begränsa spridningen av covid-19 vidtogs ett antal åtgärder inför årsstämman med stöd av den tillfälliga lagen (22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Bl.a uppmuntrades alla att delta via ombud alternativt att poströsta vilket resulterade i att av de 172 (223) deltagande aktieägarna representerades 172 (209) stycken indirekt. Antalet representerade aktier var 77 654 610 (85 023 029), motsvarande cirka 58 (63) procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2020 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren, Peter Strand samt Tobias Lönnevall som styrelseledamöter.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 3,30 kr per aktie. Avstämningsdag för utbetalningen beslutades till den 15 april och den 1 november 2021.
- 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 2022.
- 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 2021. 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 nytillkommen 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 2022 hållit fem protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. 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 företrädda 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 årsstämman 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. Vds föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägande per den 31 augusti 2021.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2021 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktie-

STYRELSEN

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	71	2007	Beroende gentemot ägare	22/22	1/1	3/3	330
Peter Strand, ledamot	50	2019	Oberoende	22/22	-	3/3	175
Eva Nygren, ledamot	66	2018	Oberoende	22/22	-	3/3	175
Ragnhild Backman, ledamot	58	2012	Oberoende	22/22	-	3/3	175
Anders Nelson, ledamot	52	2017	Beroende gentemot ägare	22/22	1/1	3/3	175
Tobias Lönnevall, ledamot	41	2020	Beroende gentemot ägare	22/22	-	3/3	175
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	63	2012	Beroende gentemot bolaget	22/22	-	-	-

This file is stored within digital signature technology for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7F07BB8041C6

ägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Magnus Swärdh, (Backahill Inter AB), Peter Hofvenstam (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

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 13 april 2021 (och finns på dios.se). Under 2021 genomfördes 17 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt fem styrelsemöten 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, jämställdhetsfrågor 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 2021 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2021 haft ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats. För mer information se avsnittet principer för ersättning samt not 5.

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 2021 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2022. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

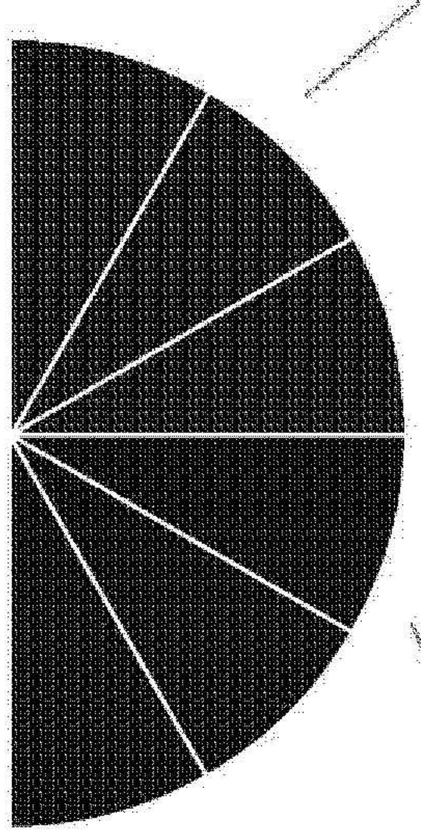
Koncernledningens och och vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2021 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, Chef hållbara affärer Kristina Grahn-Persson, Fastighetschef Sofie Stark, Projektchef Mats Eriksson samt Kommunikationschef Mia Forsgren. 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041C26

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

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6524DA54601AC7F07B0BA91C6

Principer för ersättning

Årsstämman 2021 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 samt förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. 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 kontantersättning 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 vinstandelsstiftelsen 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 anställde 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 anställde 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 totalersättning, 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.

Denna handling är undertecknad med avancerad elektronisk signatur
av följande dokumentansvariga personer.
Dokument-ID
0C2E8652-4DA6-4B2D-9C7F-0703DB8D0108

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 2021

Vd erhöll en fast ersättning om 4 178 tkr, övriga förmåner om 427 tkr samt pensionsavsättning om 1 104 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 7 592 tkr, rörlig ersättning om 366 tkr, övriga förmåner om 499 tkr och pensionsavsättningar om 2 701 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2022

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjen för ersättning till ledande befattningshavare i Diös inför årsstämman 2022.

Styrelsen om intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Fyresgästen Biograf Falan Svenska Bio, Falun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
BankID
0C3E863248A648D1ACF7F07BB8A91C9

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 2021 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Diös koncernledning genomför årligen en analys där riskerna analyseras och bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas 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 kommunikationspolicy, 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 sidorna 126–128 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 visselblåsartjänst, Vi vill göra rätt, som nås via koncernens hemsida. Visselblåsartjänsten 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1AC7F0737DB8041126

Styrelse

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

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: Senior Investment Manager 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 Norrvidden Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Brf Hörnhuset.
Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1 800 direktägda aktier.

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 delägande i 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: 2 900 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, Willhem AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 40 000 direktägda aktier.

This file is stored within digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64BD1ACF7D7BB8911C6

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: Civilingenjör 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 Haningehem.
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: 2 000

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 reklambyrån 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

Projektchef 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7D7BB8A1CB

Finansiella rapporter

Jonathan Fredriksson, Storytime i Umeå

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DocumentID:
0C2E8624DA64ED1AC77F073D83A1108

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

Resultaträkning koncernen

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2021	2020
Hyresintäkter	3	1 587	1 513
Serviceintäkter	3	376	349
Övriga intäkter	3	4	16
Totala intäkter		**1 967**	**1 878**
Fastighetskostnader	4	-678	-659
Driftöverskott		**1 289**	**1 219**
Central administration	5,6	-75	-76
Finansiella intäkter	7	5	6
Finansiella kostnader	8	-189	-191
Förvaltningsresultat		**1 030**	**958**
Värdeförändring fastigheter	9	1 806	194
Värdeförändring derivatinstrument	8, 23	36	0
Resultat före skatt		**2 872**	**1 152**
Aktuell skatt	10	-53	-75
Uppskjuten skatt	10	-495	-164
ÅRETS RESULTAT		**2 324**	**913**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 306	914
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		17	-1
Summa		**2 324**	**913**

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2021	2020
Årets resultat	2 324	913
ÅRETS TOTALRESULTAT	**2 324**	**913**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 306	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	17	-1
Summa	**2 324**	**913**

DATA PER AKTIE[1]	2021	2020
Resultat efter skatt per aktie före och efter utspädning, kr	17,08	6,81
Antal aktier vid periodens utgång	141 343 747	134 071 020
Genomsnittligt antal aktier	134 668 778	134 166 164
Genomsnittligt antal egna aktier	441 418	347 901
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	441 418
Utdelning per aktie, kr	3,52[2]	3,30

[1] *Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.*

[2] *Styrelsens förslag.*

Detta dokument är undertecknat med digital signatur enligt Svensk e-legitimation. Det innebär att dokumentets äkthet och integritet kan verifieras. Mer information om detta finns på www.signera.se
Dokument-ID 0C5E8634DA64BD1A3F7D7BBB4F08

Kommentarer till resultaträkning koncernen

Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrning

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 141 mkr (2 070) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 189 mkr (177). De totala intäkterna uppgick till 1 967 mkr (1 878). Det motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (89). Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 9 mkr. Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 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 9 procent (11) för ekonomisk vakansgrad. Nettouthyrningen för året uppgick till 30 mkr (51).

Serviceintäkter

Serviceintäkter uppgick till 376 mkr (349) och bestod av intäkter avseende taxebundna delar, exklusive fastighetsskatt, och fastighetsskötsel samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 678 mkr (659). Av fastighetskostnaderna utgjorde 10 mkr (17) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna minskade och uppgick till 4 mkr (13) vilket motsvarar 0,2 procent (0,7) av de totala intäkterna.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet uppgick till 1 289 mkr (1 219) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (66). Det förbättrade driftöverskottet förklaras av både högre intäkter och lägre kostnader. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4,0 procent jämfört med föregående år.

Centraladministration och finansnetto

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 75 mkr (76). Årets finansnetto uppgick till -184 mkr (-185). De finansiella kostnaderna minskade till -189 mkr (-191) påverkat av lägre Stibor-90 och bättre finansieringsvillkor. Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,4). De finansiella intäkterna uppgick till 5 mkr (6).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 1 030 mkr (958) vilket är en ökning med 8 procent. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet oförändrat.

Värdeförändringar fastigheter

Den positiva värdeförändringen om 1 806 mkr (194) bestod av orealiserade värdeförändringar uppgående till 1 790 mkr (198) och realiserade värdeförändringar uppgående till 16 mkr (-4). Den positiva orealiserade värdeförändringen förklaras främst av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav inom främst kontor och bostäder. Värdet har påverkats positivt av en högre KPI komponent som påverkar hyresuppräkningen för 2022. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,44 procent (5,73). Värdeförändringen motsvarade 7,4 procent (0,8) av marknadsvärdet. Under året förvärvades och tillträddes 14 fastigheter (2) och 7 fastigheter (8) avyttrades och frånträddes.

Värdeförändringar derivat

Portföljen av finansiella instrument är värderad till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar för de finansiella instrumenten uppgick till 36 mkr (0) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 2 872 mkr (1 152). Resultatförändringen förklaras främst av minskade värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

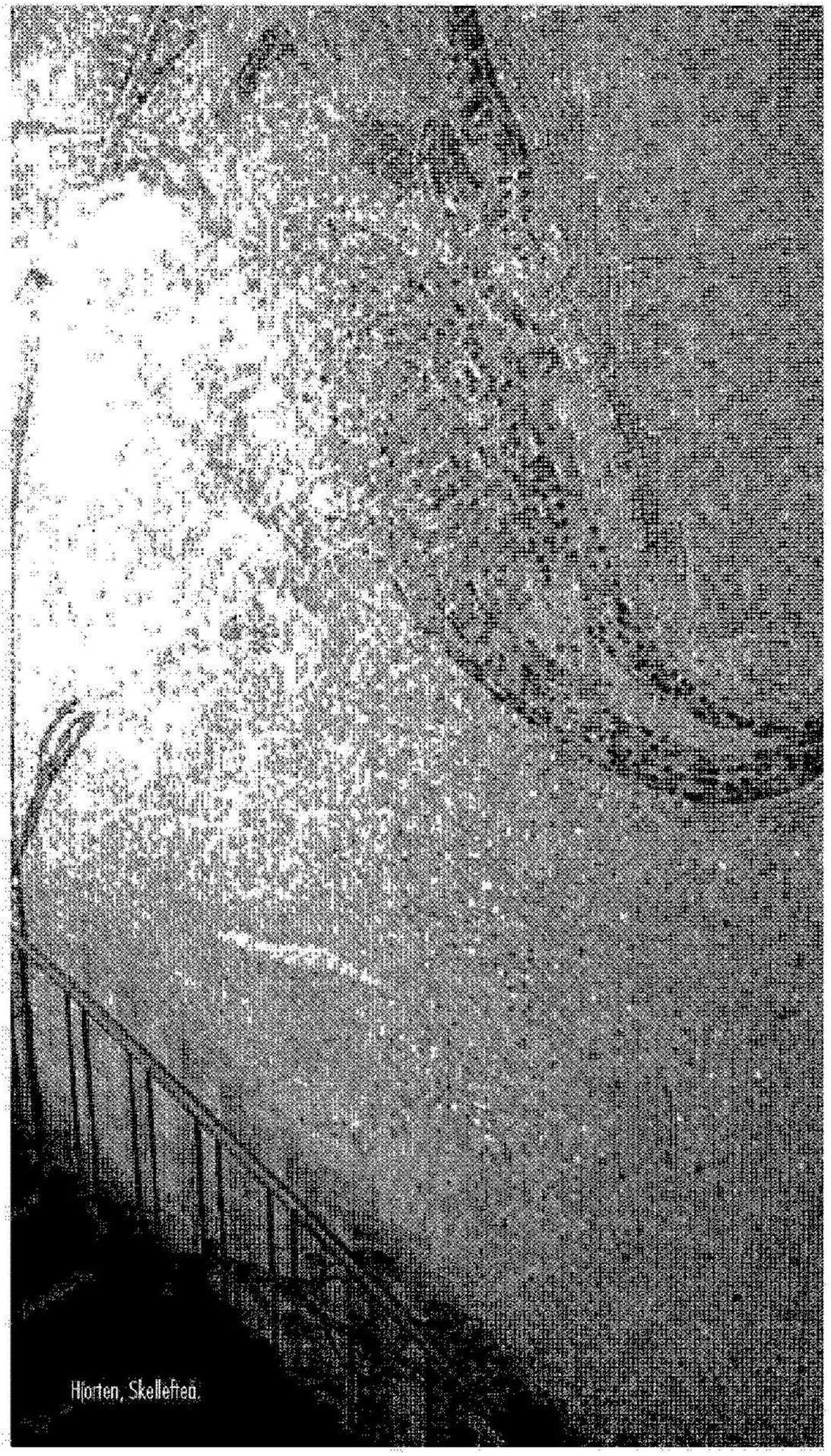
Skatt

Aktuell skatt uppgick till -53 mkr (-75). Uppskjuten skatt uppgick till -495 mkr (-164).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 2 324 mkr (913).

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original.
Document ID:
0C3E8634DA648D1A27F073DB8A1C6


Hjorten, Skellefteå.

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 säsongsrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräkning 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%	+/-19
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-21
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-114

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6634DA64BD1ACF7D7DBB0A1C8

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	27 993	24 512
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**27 994**	**24 513**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1	1
Reversfordringar		4	5
Nyttjanderättstillgång	18	58	60
Summa finansiella anläggningstillgångar		**70**	**73**
Summa anläggningstillgångar		**28 064**	**24 586**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	38	33
Derivatinstrument	23	38	3
Övriga fordringar		127	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	53
Summa kortfristiga fordringar		**223**	**304**
Kassa och bank		1 150	-
Summa omsättningstillgångar		**1 373**	**304**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 437**	**24 890**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2021	2020
Eget kapital	20		
Aktiekapital		264	269
Tillskjutet kapital		4 292	3 513
Balanserad vinst		7 172	5 309
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		**11 748**	**9 091**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	**74**	**57**
Summa eget kapital		**11 823**	**9 148**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 164	1 689
Övriga avsättningar	22	10	10
Skulder till kreditinstitut	23	9 068	10 221
Långfristig skuld leasing	18	54	55
Summa långfristiga skulder		**11 316**	**11 975**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	5 680	3 026
Checkräkningskredit	23	0	63
Leverantörsskulder		81	96
Derivatinstrument	23	0	0
Övriga skulder		24	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	513	490
Summa kortfristiga skulder		**6 298**	**3 767**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 437**	**24 890**

This file is signed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament.
Document ID: 0CCEB6B24DA64BD1AC3A0738BB8A1C05

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december av 338 fastigheter (329) med en total uthyrningsbar area om 1 511 tkvm (1 455). Marknadsvärdet uppgick till 27 993 mkr (24 512). Innehavet bestod till 92 procent (92) av kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala fastighetsvärdet per lokalslag: 54 procent (56) kontor, 16 procent (27) butik, 3 procent (1) lager/industri och 5 procent (8) övrigt. Bostäder utgjorde 8 procent (8) av innehavet.

Fastigheternas värdeförändring

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 3 481 mkr (1 627). Investeringarna i ny-, om- och tillbyggnad för året summerade till 1 219 mkr (1 518). Fastigheter till ett värde om 695 mkr (38) förvärvades och fastigheter till ett värde om 224 mkr (127) avyttrades och har påverkat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp. Värdeförändringarna uppgick till 1 806 mkr (194), varav 16 mkr (-4) var realiserat och 1 790 mkr (198) var orealiserat.

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 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 19 338 mkr och innefattar 131 fastigheter med en representativ spridning utifrån såväl fastighetstyp som geografiskt läge. Sidoportföljen omfattar resterande del av fastighetsbeståndet.

Externvärdering

Värderingsmetoden innebär en extern årlig värdering av hela huvudportföljen där värderingskonsulten 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

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	KONCERNEN	
Mkr	2021	2020
Ingående bokfört värde	24 512	22 885
Förvärv	695	38
Investeringar i befintliga fastigheter	1 219	1 518
Försäljningar	-224	-127
Värdeförändring	1 790	198
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**27 993**	**24 512**

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2021-12-31					2020-12-31				
Värderingsantaganden, fastighetskategori (tkr)	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 501	1 639	1 273	573	1 350	1 440	1 518	1 229	561	1 311
Drift & Underhåll, kr per kvm	342	496	436	209	369	338	465	431	211	362
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	5,4	6,1	3,7	6,4	5,8	5,7	6,3	4,0	6,8	6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	8,3	5,8	8,6	7,9	7,5	8,5	6,1	8,9	8,2
Långsiktig vakans, %	4,8	4,5	0,5	10,2	4,4	5,0	4,3	0,6	10,6	4,3

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.
Värderingsantaganade 2020-12-31 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från kategori till fastighetssegment.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSENHET

AFFÄRS-OMRÅDE	Marknadsvärde 2021-12-31, mkr	Marknadsvärde 2020-12-31, mkr	Föränd-ring, %	Föränd-ring, mkr	Varav investeringar, mkr	Varav förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeföränd-ring, mkr	Genom-snittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkast-ningskrav, värdering, %
Dalarna	4 301	3 581	20,1	720	307	190	-48	272	7,40	5,76
Gävle	2 916	2 617	11,4	299	124	103	-70	141	7,60	5,52
Sundsvall	4 545	4 165	9,1	380	179	11	-106	294	6,86	5,30
Åre/ Östersund	4 690	4 111	14,1	579	133	42	-	405	7,41	5,40
Umeå	4 721	4 076	15,8	645	323	112	-	211	6,84	5,18
Skellefteå	2 256	1 687	33,7	569	46	238	-	286	6,76	5,51
Luleå	4 563	4 275	6,7	288	107	-	-	181	7,52	5,43
TOTALT	**27 993**	**24 512**	**14,2**	**3 481**	**1 219**	**696**	**-224**	**1 790**	**7,21**	**5,44**

This file is saved with a digital signature
this seal is a guarantee for the authenticity
of the document
Document ID:
0C2E853ADA46D1ACF7F07BB8A1C8

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 restvärde år sex utgör grunden för fastigheternas värde. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet fastställs för respektive fastighet beroende på bland annat fastighetens tekniska status, bedömd intjäning, fastighetstyp och geografisk marknad. Bedömningsunderlaget utgår från fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från Savills.

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 25 893 – 30 092 mkr.

Omsättningstillgångar

Kassa och bank uppgick till 1 150 mkr (0). Övriga omsättningstillgångar utgjordes av kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kortfristig del av nyttjanderättstillgång.

Eget kapital

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 11 823 mkr (9 148) respektive 29 437 mkr (24 890) vilket ger en soliditet om 40,2 procent (36,8). Avkastningsmålet på eget kapital för 2021 var att överstiga 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 22,1 procent (10,4). Totalt antalt aktier uppgick vid årets slut till 141 785 165 (134 512 438) där alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt. Under året har en riktad emission genomförts om 7 272 727 aktier, vilket tillförde 794 mkr i nytt eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 2 184 mkr (1 689). Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 504 mkr (466). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 216 mkr (7 728), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 4 172 mkr (3 811). Här ingår också en uppskjuten skattefordran avseende de nya skattereglerna för skattereduktion för anskaffade inventarier 2021, uppgående 32 mkr (0). Denna skattereduktion kommer erhållas räkenskapsåret som avslutas 2022.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 14 748 mkr (13 247). Av de räntebärande skulderna består 9 322 mkr (10 725) av bankfinansiering, 1 090 mkr (719) av säkerställda obligationer samt 2 613 mkr (1 805) av certifikat samt 1 750 (0) av icke säkerställda obligationer. Belåningsgraden uppgick till 48,6 procent (54,3). Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 33,0 procent (46,9). Nettoskulden i förhållande till EBITDA visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Nyckeltalet uppgick per årsskiftet till 11,1 (11,6).

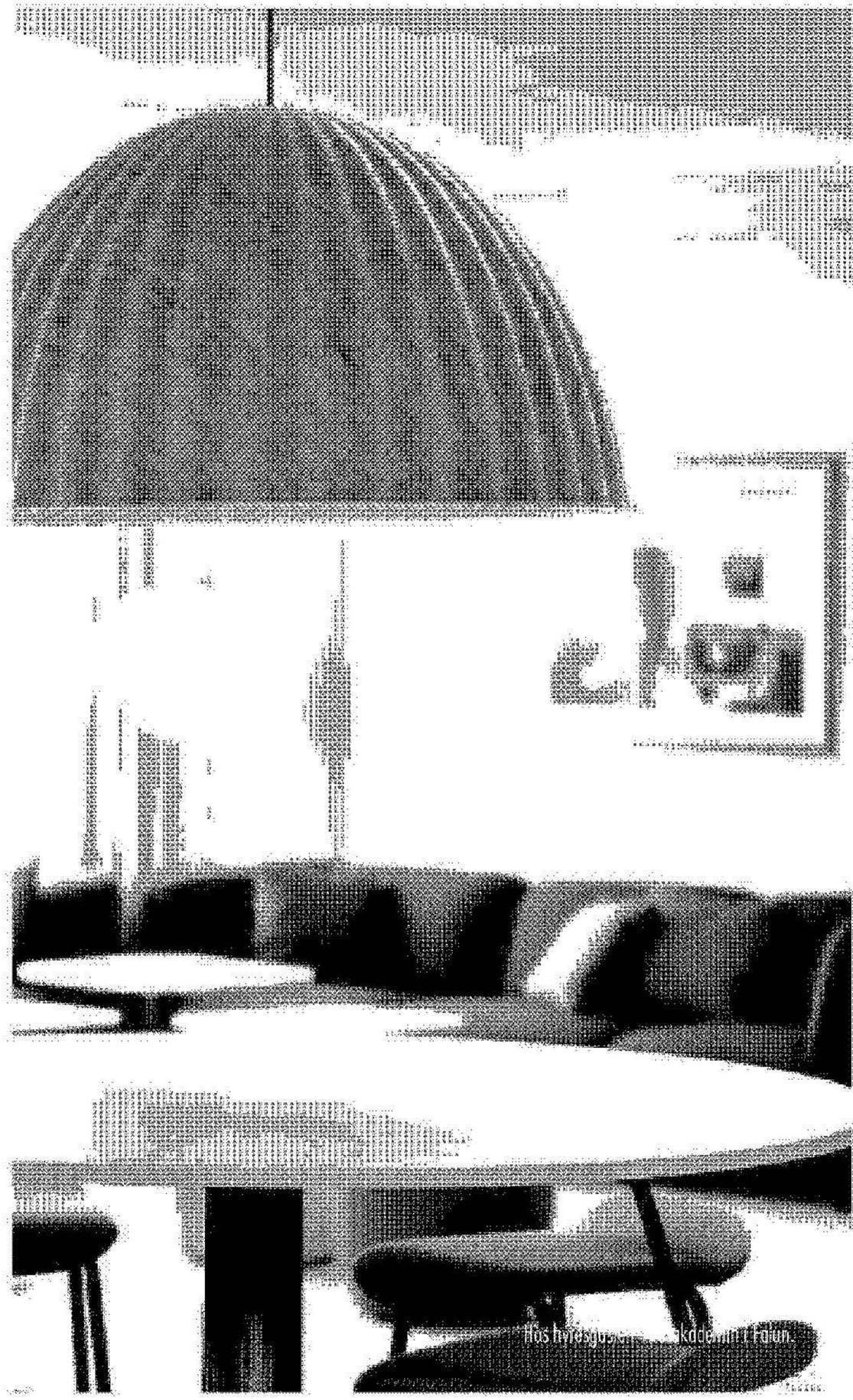
Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta per 31 december om 1,1 procent (1,2) inklusive lånelöften. Den faktiska årliga genomsnittsräntan för 2021, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,2 procent (1,4). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive derivat, uppgick till 0,9 år (1,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,5). Årets räntetäckningsgrad om 6,4 ggr (6,0) 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 618 mkr (741).

Derivatinstrument

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 750) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet av derivatinstrument uppgick till 38 mkr (2,8) där förändringen beror på stigande räntenivåer.



This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64801AC97D7BB8A1105

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 hyreskontraktsstrukturen 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 långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. För mer information se not 23 och Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–70.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Försvårad eller fördyrad 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 finansiärer och marknad. Riskerna sprids genom nyttjande av flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering 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 finanspolicyn 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 LÅNEPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2021

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet: Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,2	2,0	1,1[1]	14 748	0,8	+119	-
Derivatportfölj	0,7	-	0,0	38	-0,3	-45	+103
Låneportfölj inkl. derivat	**0,9**	**2,0**	**1,1**	**14 786**	**0,5**	**+74**	**+103**

[1] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 251/-1 251
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+656/-656
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+2 862/-2 336
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+576/-556
Långsiktig vakansgrad	-/+-1,0%-enhet	+352/-361

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	25 894	27 993	30 092
Soliditet, %	35,6	40,2	44,1
Belåningsgrad, %	52,5	48,6	45,2

This page is signed with digital signature
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E852AD9A46D1AC7F07B8B8A1C8

Jenny Fossell, förvaltare, och Mona Hellström, chaufför, tillsammans med hyresgästerna Public Kommunal, WSP Property&Building, och WSP Sverige fastighets- AB i Fastigheten Hjorten, Skellefteå.

This file is saved within a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64BD1ACF7D7DB0041D8

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Förändring av eget kapital

	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 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**
Årets totalresultat efter skatt				2 306	17	2 324
Nyemission	7 273	15	785			800
Emissionskostnader			-8			-8
Skatteeffekt emissionskostnad			2			2
Kontantutdelning				-442	-	-442
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021	**141 344**	**284**	**4 292**	**7 172**	**74**	**11 823**

Kassaflödesanalys

MKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 289	1 219
Central administration		-70	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		0	1
Erhållen ränta		5	6
Erlagd ränta		-189	-196
Betald skatt		-53	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**982**	**884**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		91	-80
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-60	-91
Summa förändring av rörelsekapital		**31**	**-171**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 013**	**713**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 219	-1 518
Förvärv av fastigheter		-696	-38
Avyttring av fastigheter		240	141
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 675**	**-1 415**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-443	-221
Återköp av egna aktier		-	-29
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		794	-
Nyupplåning räntebärande skulder		1 658	1 202
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-134	-107
Förändring av checkräkningskredit		-63	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	**1 812**	**702**
Periodens kassaflöde		1 150	0
Likvida medel vid årets början [1]		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut [1]		**1 150**	**0**

[1] *Likvida medel består av kassa och bank.*

Invisible is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Penneo.com
0C2E8624DA64BD1ACF7F07BBBA91C6

Kommentarer till förändring av eget kapital

Aktier, aktiekapital och emission

Aktiekapitalet per 31 december uppgick till 283 569 699 kr (269 024 276) och fördelas på 141 785 165 aktier (134 512 438). Per den 1 december genomfördes en riktad emission om 7 272 727 aktier, vilket tillförde 794 mkr i nytt eget kapital. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 141 343 747 (134 071 020). Genomsnittligt antal utestående aktier för året upgick till 134 668 778 (134 166 164). Aktiens kvotvärde uppgick till 2.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har ökat med 42 procent och uppgick till 1 013 mkr (713). Det motsvarar ett kassaflöde per aktie om 7,40 kr (6,58). 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 1 219 mkr (1 518). Investeringarna omfattade 783 projekt varav 391 är avslutade under 2021. Utöver projektinvesteringar har 14 fastigheter (2) förvärvats vilket har belastat kassaflödet med 696 mkr (38). 7 fastigheter (8) fastigheter har avyttrats vilket har påverkat kassaflödet positivt med 240 mkr (141).

Finansieringsverksamheten

Aktieägarna fick under året ta del av aktieutdelning om 442 mkr (221) som belastar kassaflödet. Nettoförändringen av räntebärande skulder uppgick till 1 524 mkr (1 095) vilket förklaras av nyupplåning. Amortering och lösen av räntebärande skulder uppgick till -134 mkr (-107) och förändringen av checkräkningskrediten har påverkat kassaflödet med -63 mkr (-143). Här ingår även amorteringsdelen avseende finansiella leasingavtal. Under året har likvida medel tillförts avseende nyemission uppgående till 794 mkr (0).

Förändring av likvida medel

Koncernens likvida medel har under året ökat. Per den 31 december uppgick likvida medel till 1 150 mkr (0).

Hos hyresgästen RE Umeå.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8634DA64BD1ACF7D78D8B0A1C26

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	175	181
Bruttoresultat		**175**	**181**
Central administration	5,6	-213	-217
Rörelseresultat		**-38**	**-36**
Finansiella intäkter	7	580	528
Finansiella kostnader	8	-357	-303
Avsättning till periodiseringsfond		-	-7
Aktuell skatt	10	-2	-5
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**183**	**177**

TOTALRESULTATRÄKNING	2021	2020
Resultat efter skatt	183	177
ÅRETS TOTALRESULTAT	**183**	**177**

This file is signed with a digital signature.
The seal is only valid for the original version of this document.
Document ID:
0C2E8632-4DA6-4B01-AC37-07B0B8A1C05

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2021	2020
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	2 265
Fordringar hos koncernföretag		14 243	13 184
Summa finansiella anläggningstillgångar		**16 508**	**15 449**
Summa anläggningstillgångar		**16 508**	**15 449**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 238	1 799
Övriga fordringar		15	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	6
Summa kortfristiga fordringar		**2 256**	**1 816**
Kassa och bank		1 129	-
Summa omsättningstillgångar		**3 385**	**1 816**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 893**	**17 265**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2021	2020
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	283	269
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**568**	**554**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 953	3 173
Balanserat resultat		-1 229	-963
Årets resultat		183	177
Summa fritt eget kapital		**2 907**	**2 387**
Summa eget kapital		**3 475**	**2 941**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	16	16
Summa obeskattade reserver		**16**	**16**
Avsättningar			
Avsättning	22	-	1
Summa avsättningar		**-**	**1**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		6 472	6 466
Skulder till kreditinstitut	23	4 007	2 248
Summa långfristiga skulder		**10 479**	**8 714**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	1 405	1 153
Skuld till koncernföretag		4 476	4 311
Checkräkningskredit	23	-	83
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		12	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29	28
Summa kortfristiga skulder		**5 923**	**5 593**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 893**	**17 265**

Detta är en kopia av ett digitalt dokument som har undertecknats med Penneo. Penneo garanterar att innehållet i detta dokument är oförändrat. Penneo-dokumentnyckel: 0C2E6634DA54BD1A7F7D7DBBAA1C8

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Förändring av eget kapital

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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**
Årets totalresultat efter skatt					183	183
Nyemission	7 273	15		785		800
Emissionskostnader				-8		-8
Skatteeffekt emissionskostnad				2		2
Kontantutdelning					-442	-442
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021	**141 344**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 046**	**3 475**

Kassaflödesanalys

MKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38	-36
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-	-
Erhållen ränta		402	367
Erlagd ränta		-321	-291
Betald skatt		-2	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**41**	**35**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-305	1 803
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		161	462
Summa förändring av rörelsekapital		**-144**	**2 265**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-103**	**2 300**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-1 059	-3 005
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 059**	**-3 010**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-443	-221
Återköp av egna aktier		-	-29
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		794	-
Förändring av långa skulder koncernföretag		6	557
Nyupplåning räntebärande skulder		2 031	566
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-14	-20
Förändring av checkräkningskredit		-83	-143
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	25	**2 291**	**710**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**1 129**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN[1]		**0**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT[1]		**1 129**	**0**

[1] *Likvida medel består av kassa och bank.*

Denna handling är elektroniskt signerad med Penneo.se. Den signerade datan är säkerställd med hjälp av kvalificerade elektroniska signaturer. Penneo dokumentnyckel: 0C5E8-6S24D-A6R7A-4CJFX-Q0Z3L-8BBWY-0E

Noter

Magnus Ohman, forskningsledare i Luleå

This file is created with a digital signature
Use Adobe Reader to guarantee the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E6534DA64601ACF7F078D8B0A1C8

NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION
Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se v. 11, 2022. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 april 2022. 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 14 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 fortlöpande prövas 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

Koncernen
Från och med räkenskapsåret 2021 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 2021 förutom det som nämns nedan.

Fas 2 av ändringarna i IFRS 9, IFRS 7 m.fl avseende referensräntereformen trädde i kraft 1 januari 2021. I korthet innebär ändringarna att det gör det möjligt för företag att återspegla effekterna av att övergå från referensräntor som exempelvis STIBOR till andra referensräntor utan att det ger upphov till redovisningsmässiga effekter som inte skulle ge användbar information till användare av finansiella rapporter. Bolaget påverkas av referensräntereformen i huvudsak i exponeringen för STIBOR i sina räntederivat. Exponeringen för IBOR är begränsad.

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 2021, har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter förutom det som nämns nedan.

Fas 2 av ändringarna i IFRS 9, IFRS 7 m.fl avseende referensräntereformen trädde i kraft 1 januari 2021. I korthet innebär ändringarna att det gör det möjligt för företag att återspegla effekterna av att övergå från referensräntor som exempelvis STIBOR till andra referensräntor utan att det ger upphov till redovisningsmässiga effekter som inte skulle ge användbar information till användare av finansiella rapporter. Bolaget påverkas av referensräntereformen i huvudsak i exponeringen för STIBOR i sina räntederivat. Exponeringen för IBOR är begränsad.

De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2022 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, liksom framtida perioder, om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden, samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11 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 eventualförpliktelser, 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. Tilläggsköpeskilling redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. 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. För bedömning om ett förvärv är ett tillgångs- kontra rörelseförvärv genomförs ett förenklat 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. 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.

SAMARBETSARRANGEMANG
Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. För innehavet i en gemensam verksamhet redovisar Diös sina tillgångar och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös intäkter och kostnader, inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader. Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

Denna handling är elektroniskt undertecknad enligt lagen om elektroniska dokument. Undertecknarna har tillförsäkrat att detta är deras namnteckning och att dokumentet inte ändrats efter undertecknandet.
Elektronisk ID
0C5E8652AD5A6B01AC3A7D7BBBA9108

FORTS. NOT 1 ⟩ REDOVISNINGSPRINCIPER

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 fastställd och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs. De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv 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 överförts till morparten vilket i övervägande fall anses ske löpande över tid i takt med leverans av tjänsterna. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspelgar 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 kvartalsvis eller månadsvis utifrån gjord överenskommelse. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt ugör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. För mer information se not 2 Segmentsredovisning 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 tidupunkt. 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 erhållet 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 erhållen och anteciperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebunda kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebunda 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 räntederivatsavtal 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 skuldema räntebärande skulder, räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder, leasingskulder och låneskulder.

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

Finansiella transkationer 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 realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat satt utsläckts. 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 kassflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga 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 beömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande 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 framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp per balansdagen.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

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 outnyttjande långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anes 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 fluktationer 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 köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som 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 kvartalsvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. 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.

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

This file is signed with a qualified electronic seal according to the eIDAS regulation.
Document ID:
0C5E8632-4DA6-4BD7-AC3F-7D7B2BBA1F05

FORTS. NOT 1 › REDOVISNINGSPRINCIPER

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 överförs 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 hänförbara 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 hänförbara 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 leasinginbetalningar. 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 leasingsskulden som omvärderas vid förändring i bl.a leasingperiod, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Kostnaden för tomträttsavgälder 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 leasade tillgångarna förbrukas av koncernen. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de lesingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet, diskonterat med användning av lesingavtalets 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 leasingsskulden omfattar fasta avgifter med avdrag för eventuella förmåner i samband med teckning av leasingavtal, variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris initialt värderade med hjälp av ett index eller pris som gällde vid avtalets tecknade. Leasingskulden redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter inledningsdatumet värderas leasingsskulden löpande. Koncernen omvärderar leasingsskulden 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. Nyttjanderätter omfattar summan av den initiala värderingen av motsvarande leasingsskuld. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningarna påbörjas vid leasingavtalet 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 förpliktigad att antingen avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller när ersättning lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Vid erbjudande om frivillig avgång beräknas ersättningarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet. Detta innebär att ersättningen kostnadsförs utifrån arbetsplikt alternativt direkt om arbetsbefrielse föreligger.

NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående, lämnas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som, direkt eller indirekt, genom en eller flera händer, utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett 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 skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder. Moderbolaget och koncernen redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden. Det innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett bolagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

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

Innehåller elektronisk underskrift av Diös Fastigheter AB (publ) 556522-6229
Dokumentnr: 0C5EB6324DA64BD1AC3770738BBA1C05

NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING 2021

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	259	169	267	277	225	116	274	1 587
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	46	21	36	52	29	19	34	237
Fastighetsskötsel	20	14	21	34	19	8	24	139
Övriga intäkter	1	0	0	1	1	0	1	4
Reparation och underhåll	-13	-7	-9	-15	-10	-5	-10	-69
Taxebundna kostnader	-43	-20	-34	-51	-27	-18	-30	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-17	-17	-17	-7	-22	-106
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-32	-43	-31	-12	-36	-209
Fastighetsadministration	-13	-9	-9	-16	-9	-5	-11	-72
Driftöverskott	**212**	**133**	**222**	**222**	**180**	**97**	**224**	**1 289**
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-75
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-184
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	**1 030**
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	3	3	10	-	-	-	-	16
Fastighet, orealiserad	272	141	294	405	211	286	181	1790
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	36
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	**2 872**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-53
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-495
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	-17
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	**2 306**
Uthyrbar area, kvm	289 540	158 569	215 019	299 257	207 306	135 043	206 687	1 511 421
Hyresvärde, mkr	358	231	343	401	301	158	348	2 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	87	85	90	90	90	94	89
Överskottsgrad, %	65	65	69	66	66	68	67	68
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2021	3 580	2 617	4 167	4 111	4 075	1 686	4 276	24 512
Förvärv	190	103	11	42	112	238	-	696
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	307	124	179	133	323	46	107	1 219
Försäljningar	-48	-70	-106	-	-	-	-	-224
Orealiserade värdeförändringar	272	141	294	405	211	286	181	1 790
Fastighetsbeståndet 31 december 2021	4 301	2 916	4 545	4 690	4 721	2 256	4 563	27 993

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
DocumentID
0C2E6634DA64BD7ACF7D7E0B8041C6

FORTS. NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING 2020

Indelat per segment, mkr	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	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 2019	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512

This file is saved with a digital signature
the signature guarantees the authenticity
of the document
Bolagsverket
D5C5E6S2-4DA6-4B71-AC97-B0B8A91C05

NOT 3 > INTÄKTER

Intäkterna (hyres och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 1 967 mkr (1 878) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (89). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 1,8% jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande -9 mkr (-33). Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 mkr (16) 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 uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Vi har ingen hyresgäst som står för mer än 10 procent av koncernen intäkter.

Mkr	2021	Kr/kvm	2020	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	1 799		1 768	
Hyresrabatter[1]	-9		-34	
Projektfastigheter	69		75	
Färdigställda projekt	17		2	
Förvärvade fastigheter	29		0	
Sålda	5		23	
Kontrakterade intäkter	**1 909**	**1 260**	**1 834**	**1 260**
Övriga förvaltningsintäkter	54		28	
Övriga intäkter	4		16	
INTÄKTER	**1 967**		**1 878**	

[1]Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av nedanstående tabell.

Mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	175	181
Övriga intäkter	-	-
Summa	**175**	**181**

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2021

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2022	988	191 305	256	13
	2023	812	244 223	374	19
	2024	652	282 049	405	21
	2025	340	155 402	228	12
	2026+	244	285 339	457	24
Summa		**3 036**	**1 158 318**	**1 720**	**89**
Bostadshyresavtal		1 909	127 899	159	8
Övriga hyresavtal		2 740	-	57	3
TOTALT		**7 685**	**1 286 217**	**1 936**	**100**

NOT 4 > FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Driftkostnader	-427	-405
Reparations- och underhållskostnader	-72	-74
Fastighetsskatt	-106	-104
Fastighetsadministration	-73	-76
SUMMA	**-678**	**-659**

Fastighetskostnaderna uppgick till 678 mkr (659) vilket motsvarar 448 kr/kvm (453). 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 högre vilket beror på högre energieffektivitet samt att kostnader relaterade till snö och is har ökat jämfört med föregående år. Underhållskostnaderna har minskat 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 427 mkr (405) vilket motsvarar 282 kr/kvm (279). Av driftkostnaderna utgjorde 14 mkr (17) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 9 kr/kvm (12).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2021 uppgick kostnaderna till 72 mkr (74) vilket motsvarar 48 kr/kvm (51).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2021 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 1 459 kr/lägenhet eller 0,3 % av 2021 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 106 mkr (104) vilket motsvarar 70 kr/kvm (71).

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 2021 uppgick till 73 mkr (76) vilket motsvarar 48 kr/kvm (52).

NOT 5 > ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda	2021	varav män	2020	varav män
Moderbolaget	159	58%	172	58%
Övriga bolag	4	0%	4	-
KONCERNEN TOTALT	**163**	**57%**	**176**	**57%**

Vid utgången av 2021 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter (6) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 6 personer (6) varav 3 (3) var kvinnor.
Övriga bolag avser vårt koncept Pick-Pack-Post

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2021 Löner och ersättningar	2021 Sociala kostnader	2020 Löner och ersättningar	2020 Sociala kostnader
Moderbolaget	98 765	31 774	100 147	31 594
(varav pensionskostnader)[1]	(13 235)	(3 156)	(12 819)	(3 100)
Övriga bolag	2 197	572	1 224	331
(varav pensionskostnader)	(63)	(14)	(44)	(10)
KONCERNEN TOTALT	**100 962**	**32 346**	**101 371**	**31 926**
(varav pensionskostnader)[2]	(13 298)	(3 170)	(12 863)	(3 110)

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 104 tkr (1 054) vd
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 1 104 tkr (1 054) 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 2021 har avsättning skett med totalt 3 169 tkr.

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

Tkr	2021 Styrelse och vd	2021 Övriga anställda	2020 Styrelse och vd	2020 Övriga anställda
Moderbolaget	6 888	91 878	6 439	93 708
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
Övriga bolag	-	2 197	-	1 224
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	**6 888**	**94 075**	**6 439**	**94 932**
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under 2021

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	320	-	-	-	320	33
Övrig styrelse	858	-	-	-	858	233
Verkställande direktören	4 178	427	1 104	-	5 709	1 715
Övriga ledande befattningshavare	7 592	499	2 701	366	11 158	3 197
SUMMA	**12 948**	**926**	**3 805**	**366**	**18 046**	**5 178**

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 26 596 tkr (26 941).

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
0C2E8634DA54ED1ACF7D78D8B0A1C26

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

Ersättningar och övriga förmåner under 2020

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
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**

ERSÄTTNING STYRELSE

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2021 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara 1 205 tkr. 330 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 175 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen. Beloppen sträcker sig från 2021-05-01 till och med 2022-04-30.

Tkr	2021	2020
Bob Persson	320	300
Eva Nygren	172	165
Ragnhild Backman	172	165
Anders Nelson	172	165
Peter Strand	172	165
Tobias Lönnevall	172	110
SUMMA	**1 180**	**1 070**

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 2021 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 366 tkr (377). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2021 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 utgör 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 utgör 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 75 mkr (76) vilket motsvarar 50 kr/kvm (52). Av kostnaderna utgör 32 mkr (33) ersättningar till anställda och 4 mkr (5) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 39 (38) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 985	1 693	1 985	1 693
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	290	260	290	260
Skatterådgivning	246	186	246	186
Andra uppdrag	64	74	64	74
SUMMA	**2 585**	**2 213**	**2 585**	**2 213**

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. Kostnaderna fördelas sedan ut till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 > FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	5	6
SUMMA	**5**	**6**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	401	367
Utdelning från koncernföretag	100	100
Koncernbidrag	79	61
SUMMA	**580**	**528**

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 > FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Räntekostnader	-161	-170
Övriga finansiella kostnader	-28	-21
SUMMA	**-189**	**-191**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-254	-241
Räntekostnader	-47	-42
Övriga finansiella kostnader	-19	-13
Nedskrivning aktier koncernföretag	-	-4
Koncernbidrag	-37	-3
SUMMA	**-357**	**-303**

Av koncernens räntekostnader avser 161 mkr (170) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 301 mkr (283).

RÄNTEKOSTNAD 2021 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2021 till 14 012 mkr (12 697). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 166 mkr (171), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,4). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 36 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
Räntebärande skuld	14 012	157	1,1
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[1]	2 862	8	0,1
Finansiella instrument	4 625	1	0,0
TOTALT		**166**	**1,2**

[1] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.

NOT 9 > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	16	-4
Orealiserade värdeförändringar	1 790	198
SUMMA	**1 806**	**194**

Under året har 7 fastigheter (8) avyttrats, med en sammantagen realiserad värdeförändring om 16 mkr (-4). 14 fastigheter (2) har förvärvats under året. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-10 årig kassaflödesmodell, 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

This file is verified with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C3E8624DA64ED1ACF7D7DB0F1C0

omfattar cirka 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 19 338 mkr och 131 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 orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 1 790 mkr (198).

NOT 10 > SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 (21,4) 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 medför för Diös del att cirka 10 (6) mkr av koncernens räntekostnader inte är avdragsgilla för 2021. Nya regler för året är också en tillfällig skattereduktion avseende förvärv av inventarier under 2021 vilket påverkat uppskjuten skatt positivt med 32 mkr. Faktisk skattereduktion och påverkan på aktuell skatt, erhålls först för räkenskapsåret som avslutas 2022. Skatt på emissionskostnader har redovisats över eget kapital. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2021 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.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-53	-75	-2	-5
Uppskjuten skatt	-495	-164	-	-
Summa skatt	**-548**	**-239**	**-2**	**-5**

KONCERNEN, mkr	**2021 Underlag aktuell skatt**	**2021 Underlag uppskju-ten skatt**	**2020 Underlag aktuell skatt**	**2020 Underlag uppskju-ten skatt**
Förvaltningsresultat	1 030		958	
Ombyggnationer	-172	172	-62	62
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-267	267	-240	240
Övriga skattemässiga justeringar	-389	441	-321	288
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**203**	**880**	**335**	**590**
Försäljning fastigheter	53	-105	16	8
Värdeförändring fastigheter	0	1 790	0	198
Emissionskostnader	0	0	0	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**256**	**2 565**	**351**	**796**
Underskottsavdrag, ingående balans	0	0	0	0
Underskottsavdrag, nyttjade	0	0	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till skatte-reduktion för anskaffade inventarier 2021	0	-157	0	0
Skattepliktigt resultat	**256**	**2 408**	**351**	**796**
Skattepliktigt resultat	**256**	**2 408**	**351**	**796**
Skatt 20,6%/21,4%	-53	-495	-75	-164
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-53**	**-495**	**-75**	**-164**

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 (21).

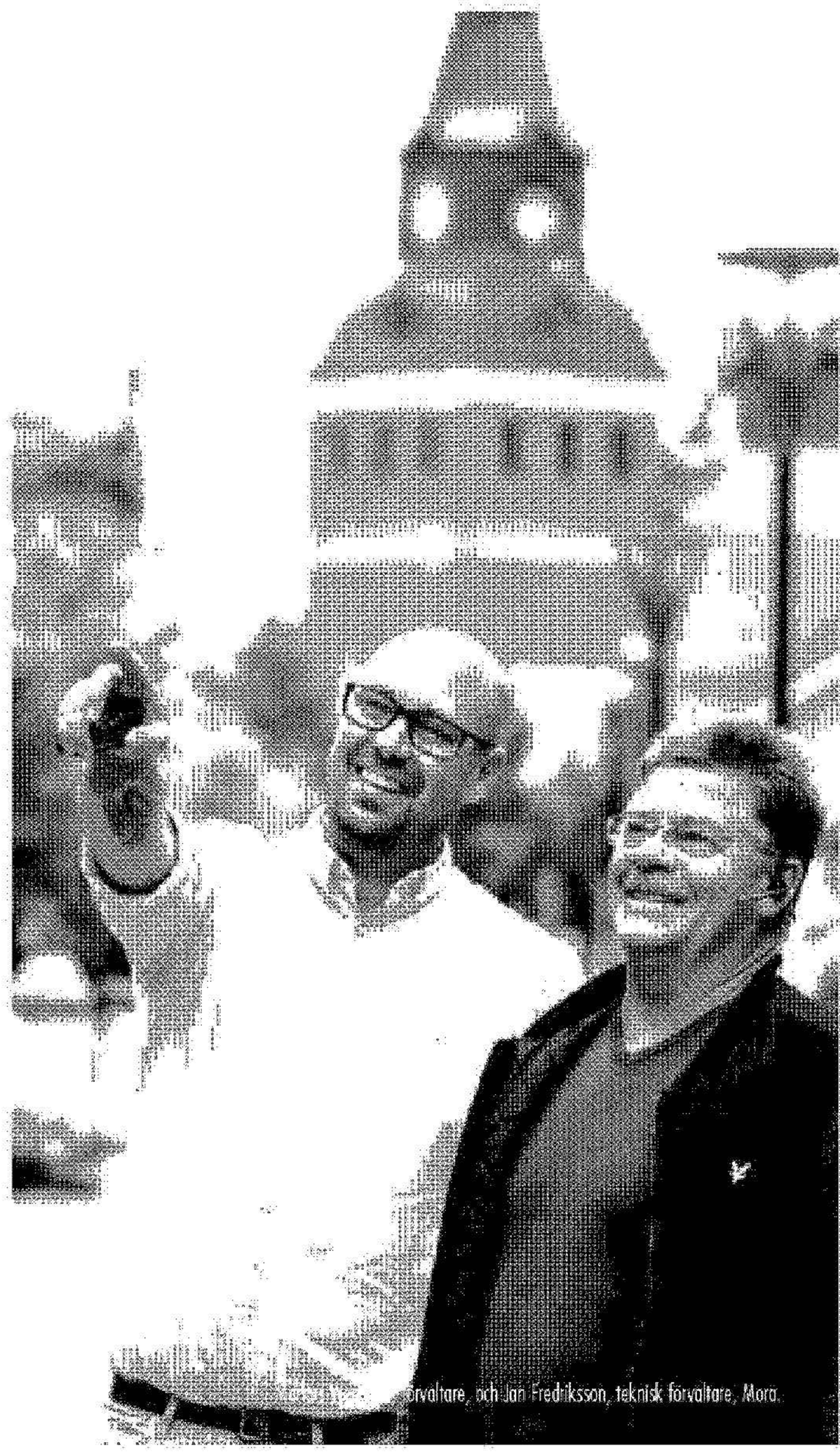
SKATTEKOSTNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Årets resultat före skatt	2 872	1 152	185	182
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%/21,4%	-592	-247	-38	-39
Skatt hänförlig ändrad taxering	0	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Skatt avseende skattereduktion inv.	32	0	0	0
Försäljning fastigheter	11	1	0	0
Övrigt	1	7	38	34
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-548**	**-239**	**-2**	**-5**

NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
Mkr	**2021**	**2020**
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**24 512**	**22 885**
Förvärv	695	38
Investeringar i befintliga fastigheter	1 219	1 518
Försäljningar	-224	-127
Värdeförändring, orealiserad	1 790	198
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**27 993**	**24 512**

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2021-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 1 219 mkr (1 518), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 14 fastigheter förvärvats (2) och 7 fastigheter avyttrats (8). För information om pantsatta fastigheter, se not 27.


förvaltare, och Jan Fredriksson, teknisk förvaltare, Mora.

Industrilånefinansiering AB, digitalt dokument
Detta dokument har undertecknats av följande personer
Emmimo AB
0C2E6634DA648D1A5F7F07BDB0A1C6

FORTS. NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Pågående större investeringar 2021-12-31[1]

FASTIGHET	Affärsenhet	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2021, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Intagan 1	Dalarna	Kontor	500,0	218,7	102,0	2022
Mimer 1	Dalarna	Övrigt	483,0	0,3	474,3	2022
Noten 3	Sundsvall	Övrigt	441,0	37,6	4,9	2022
Magne 5	Umeå	Övrigt	412,6	113,3	9,0	2023
Stigbygeln 2	Dalarna	Kontor	290,0	127,5	118,6	2022
Porsön 1:423	Luleå	Kontor	182,2	30,9	151,3	2023
Noten 3	Sundsvall	Bostäder	135,7	12,6	123,1	2023
Lyckan 6	Sundsvall	Kontor	108,5	51,3	15,5	2022
Falan 23	Dalarna	Kontor	51,6	11,9	1,4	2022
Aeolus 5	Sundsvall	Bostäder	47,9	7,9	40,0	2022
Kansliet 20	Dalarna	Kontor	41,8	1,4	0,6	2022
Sigrid 11	Dalarna	Kontor	28,5	2,9	0,7	2022
Väster 4:17	Gävle	Övrigt	27,1	25,5	1,6	2022
Månadsmötet 8	Åre-Östersund	Butik	26,5	15,8	2,2	2022
Sigrid 10	Dalarna	Kontor	23,3	13,8	6,4	2022
Norr 14:5	Gävle	Butik	22,8	8,5	14,3	2022
Projektfastighet Gustav III torg	Åre-Östersund	Projektering	21,0	1,9	7,2	2022
Loke 7	Skellefteå	Övrigt	19,5	0,1	0,9	2022
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	19,4	9,5	9,9	2022
Läkaren 12,13,14	Åre-Östersund	Kontor	16,4	11,3	5,1	2022
Hjorten 5	Skellefteå	Kontor	13,4	3,3	10,1	2022
Sirius 25	Skellefteå	Kontor	8,2	7,2	0,9	2022
Magne 4	Umeå	Kontor	8,0	7,4	0,6	2022
Stranden 18:4	Dalarna	Butik	8,0	3,9	4,1	2022
Rudan 4	Åre-Östersund	Kontor	7,3	4,1	3,2	2022
Norr 11:4	Gävle	Bostäder	7,2	3,0	4,2	2022
Njord 28	Umeå	Kontor	6,9	3,5	3,4	2022
Njord 28	Umeå	Kontor	6,6	4,7	1,9	2022
Arken 1	Umeå	Kontor	6,6	5,5	1,1	2022
Stranden 18:4	Dalarna	Butik	6,5	1,4	5,1	2022
Frigga 7	Dalarna	Kontor	6,0	1,4	2,0	2022

[1] *Initial investeringsvolym överstigande 6 mkr.*

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 driftsöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av bedömt restvärde. Restvärdet utgörs av summan av driftsöverskottets 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, i regel femårs 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 långsiktigt inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Byggrätter tas upp till värdering då en detaljplan beslutats och vunnit laga kraft.

Enligt Pangea Research uppgick den totala transaktionsvolymen under 2021 till 356 miljarder vilket är en ökning med 89 procent jämfört med 2020. Av dessa svarar Norrland och Dalarna för drygt 15 miljarder vilket är en 6 procentig uppgång mot 2020. Det fortsatt låga räntaläget 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 2021 åter visat sig ha en väl fungerande och likvid transaktionsmarknad. Genom alla de fastighetsaffärer som genomförs får fastighetsägare och värderare tillgång till värdefull information som förbättrar och ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkstningskrav 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 bercende 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 0,29 procentenheter (0,16). 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 2021. Värderingsmodellen innebär att 131 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/uppsagda 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 27 993 mkr (24 512) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 1 790 mkr (198) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 7,4 procent (0,8). I fastigheternas marknadsvärde ingår byggrätter om ca 97 000 kvm till ett värde om 96 mkr (56), värderade till 1 010 kr/kvm. Av tabellen till höger framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsenhet.

Effekten av klimatrelaterade risker på fastighetsvärden

Fastighetsbeståndet anpassas och underhålls löpande för att möta hyresgästkrav och säkerställa dess fysiska status och livslängd. Alla fastigheter ska ha en utvecklings- och underhållsplan som uppdateras vid behov och vid större förändringar. Denna plan syftar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och effektivt bidra till bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Planen är långsiktigt och drivs med ett affärsmässigt perspektiv. Företagsledningens bedömning är att klimatförändringarnas påverkan på fastighetsbeståndet hanteras löpande i respektive fastighets utvecklings- och underhållsplan och således inte föranleder ökade investeringsbehov. Vidare bedöms inte klimatrelaterade risker negativt påverka fastigheterna långsiktiga värde, då bedömt investeringsbehov redan är diskonterat i senaste genomförda fastighetsvärdering. Företagsledningen bedömer vidare att inga fastigheter i dagsläget är extremt utsatta för klimatpåverkan som kan leda till stora negativa värdeförändringar eller kostnader.

Detta dokument är digitalt undertecknat av Diös Fastigheter AB (publ) med Penneo.com. Alla tidsangivelser är i UTC. Penneo-dokumentnyckel: 0C2E6634-DA64-4BD7-A42F-7E07BDB8A10B

FORTS. NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsvärde, mkr 2021-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	2 726	631	424	30	490	4 301
Gävle	1 564	673	266	89	324	2 916
Sundsvall	2 740	652	383	0	770	4 545
Åre/Östersund	2 503	961	912	152	142	4 690
Skellefteå	1 499	411	111	105	130	2 256
Umeå	3 229	648	185	39	610	4 721
Luleå	3 035	1 325	141	0	62	4 563
SUMMA	**17 296**	**5 321**	**2 433**	**415**	**2 528**	**27 993**

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
Åre/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**

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 25 893–30 092 mkr.

Känslighetsanalys, fastighetskategori (mkr)	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	616	-616	205	-205	186	-186	97	-97	147	-147	1251	-1251
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-323	323	-107	107	-93	93	-54	54	-78	78	-656	656
Direktavkastning +/- 0,5%	-1 234	1 494	-364	430	-372	491	-56	67	-309	372	-2 336	2 852
Kalkylränta +/- 0,5 %	-303	315	-92	95	-62	64	-14	15	-85	88	-556	576
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-197	197	-71	71	-47	19	-13	13	-52	51	-361	352

	2021					2020				
Värderingsantaganden	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ Lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 501	1 639	1 273	573	1 350	1 440	1 518	1 229	561	1 311
Drift & underhåll, kr per kvm	342	496	436	209	369	338	465	431	211	362
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	5,4	6,1	3,7	6,4	5,8	5,7	6,3	4,0	6,8	6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	8,3	5,8	8,6	7,9	7,5	8,5	6,1	8,9	8,2
Långsiktig vakans, %	4,8	4,5	0,5	10,2	4,4	5,0	4,3	0,6	10,6	4,3

[1] *Från undre till övre kvartil i portföljen.*
Värderingmodellen 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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-4	-4	-4	-4
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-4	-4	-4	-4
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**0**	**0**	**0**	**0**

NOT 13 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Årets anskaffning	4	-	0	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	47	43	7	7
Ingående avskrivningar	-42	-41	-7	-7
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-4	-1	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-46	-42	-7	-7
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1	1	0	0

NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 265	2 263
Nedskrivning/nedsättning	0	-3
Inköp/avyttring	0	5
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**2 265**	**2 265**

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.

Innehållet i detta dokument är skyddat av upphovsrättslagen. Det är förbjudet att kopiera eller på annat sätt sprida dokumentet utan upphovsrättsinnehavarens medgivande.
Document ID:
0C2E8632-4DA6-4601-AC97-07B7B8A41C05

FORTS. NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

DOTTERBOLAG

Namn	Org.nr	Säte	Kapital-andel 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 Uprum	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 (-1). Det ackumulerade innehavet utan bestämmande inflytande i Åre Centrum AB uppgår till 57 mkr (57) per den 31 december 2021. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2021	2020
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	49	44
Rörelseresultat	18	15
Periodens resultat	12	9
Periodens totalresultat	12	9

Mkr	2021	2020
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	441	443
Omsättningstillgångar	4	7
SUMMA TILLGÅNGAR	**445**	**450**
Långfristiga skulder	222	215
Kortfristiga skulder	58	82
SUMMA SKULDER	**280**	**297**
Eget kapital hänförligt till		
moderbolagets aktieägare	91	96
innehav utan bestämmande inflytande	74	57
SUMMA EGET KAPITAL	**165**	**153**

NOT 15 > ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**7**	**-**	**-**
Bokfört värde	**7**	**7**	**-**	**-**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel 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	2021	2020
Koncernen		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	5	5
Driftöverskott	3	2
Årets resultat	2	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	8	8
Omsättningstillgångar	11	9
SUMMA TILLGÅNGAR	**19**	**17**
Eget kapital	12	10
Långfristiga skulder	4	5
Övriga skulder	3	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**19**	**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, Fabege 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 året har tre obligationer med rörlig ränta emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), 310 mkr med marginal om 0,70 procent med förfall 2023-02-03, 284 mkr med marginal om 0,70 procent med förfall 2023-05-31 och 196 mkr med marginal om 1,00% med förfall 2026-09-01. Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2021-12-31 är 0,73 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 mellanhavanden med gemensam verksamhet har eliminerats i koncernredovisningen.

Sammandrag av vår andel av resultat och ställning i gemensam verksamhet

Mkr	2021	2020
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-1	-1
Finansnetto	1	1
Skatt	0	0
Årets resultat	**0**	**0**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	831	330
Omsättningstillgångar	393	522
Summa tillgångar	**1 224**	**852**
Eget kapital	132	132
Långristiga skulder	790	300
Övriga skulder	302	420
Summa eget kapital och skulder	**1 224**	**852**

This file is stored with Adobe Document Cloud
Their tools and services make it easy to create, store, sign and track agreements.
Get started for free.
D52E865240A64801AC97D7B8BA1105

NOT 16 > ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	1	1	0	0
Förvärv	-	0	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	0	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
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	Krokom	16,2	1
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			1

NOT 17 > UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD

Mkr	**2021**	**2020**
KONCERNEN		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-2 105	-1 592
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-79	-97
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD	**-2 184**	**-1 689**

Per den 31 december 2021 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -2 184 mkr (-1 689). Värdet 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 10 216 mkr (7 728) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 4 172 mkr (3 811). 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 2 105 mkr (1 592). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 79 mkr (97). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver men här ingår även en uppskjuten skattefordran hänförlig till de nya skattereglerna avseende skattereduktion för anskaffade inventarier under 2021 med 32 mkr. Skattereduktionen kommer erhållas för räkenskapsåret som avslutas 2022.

NOT 18 > LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomträttsavgälder och leasing avseende fordon. Tomträttsavgälder 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. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2021 års utgång 20 (20) antal fastigheter upplåtna med tomträtt. 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	**Tomträtter**	**Bilar**	**Övrigt**	**Totalt**
1 januari 2021	45	14	0	60
Förvärv	0	3	-	3
Avskrivningar	-	-4	-	-4
Summa	**45**	**13**	**0**	**58**

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

Mkr	**2021**	**2020**
Kortfristig skuld	4	5
Långfristig skuld	54	55
Summa	**58**	**60**

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	**2021**	**2020**
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	4	4
Räntekostnader för leasingskulder	4	4
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	0	0
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	2	2
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	0	0

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

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR

Mkr	**2021**	**2020**
År 1	4	4
År 2–5	16	16
Senare än 5 år	38	40
Summa	**58**	**60**

NOT 19 > KUNDFORDRINGAR

Mkr	**2021**	**2020**
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	29	18
Kundfordringar förfallna mellan 31-60 dagar	2	6
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	1	4
Kundfordringar förfallna över 91 dagar	28	25
Reserv	-22	-20
SUMMA	**38**	**33**
Reserv		
Reserv vid årets början	20	11
Årets reserveringar	16	16
Återförda reserveringar	-13	-2
Konstaterade kreditförluster	-2	-5
UTGÅENDE BALANS	**22**	**20**

Brf Lydmasten Kv Ihop...

Denna handling är undertecknad med ett kvalificerat elektroniskt signaturbevis av följande personer med hjälp av Svensk e-Identitet. Undertecknarna har också bekräftat att de tagit del av innehållet i handlingen.
Dokument-ID
0CC2E6524DA64B7A4C7A7D8B8A1C08

NOT 20 > EGET KAPITAL

Den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 283 569 699 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 141 785 165 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).

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
2021-12-01	Nyemission	7 272 727	141 785 165	14 545 423	283 569 699	2,00
2021-12-31	**VID ÅRETS SLUT**		**141 785 165**		**283 569 699**	**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 2021 med 3,52 kronor (3,30) per aktie uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,88 kr, motsvarande totalt 498 mkr (442). Förslaget innebär att 48,4 procent (50,3) 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 497 529 989 kr kan komma att ändras om antalet återköpta aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 723 922 156 kr
Årets resultat	183 043 916 kr
Summa	**2 906 966 071 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	497 529 989 kr
I ny räkning balanseras	2 409 436 082 kr
Summa	**2 906 966 071 kr**

NOT 21 > OBESKATTADE RESERVER

Mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Periodiseringsfond 2019	8	8
Periodiseringsfond 2020	8	8
SUMMA	**16**	**16**

NOT 22 > ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Vid årets början	10	9	1	-
Avsättning pensioner	-1	1	-1	1
Förändring skatter	1	-	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**10**	**10**	**-**	**1**

This file is saved and archived by Diös Fastigheter AB. The signatures in the document are legally binding.
Document ID:
05CE8652-4DA6-4B71-AC37-0780B8A1C05

Emma Widegren, förvaltare, på besök hos den hållbara marknadsplatsen C.hem i Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
Any edit is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID
0C3E8624DA54601AC7F07BDBAA1C6

NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2021

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	**Lånebelopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2022	6 282	0,9	5 680	3 925
2023	6 104	1,1	6 220	5 918
2024	2 191	1,3	4 771	2 971
2025	-	-	-	-
>2026	196	0,9	1 960	1 960
TOTALT	**14 773**	**1,0**	**18 630**	**14 773**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Räntebärande skulder, mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	3 925	3 026	1 405	1 153
1-2 år	5 918	4 705	1 903	2 250
2-3 år	2 971	2 868	2 117	-
3-4 år	-	887	-	-
> 4 år	1 960	1 764	-	-
SUMMA	**14 773**	**13 249**	**5 425**	**3 403**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	600	537	600	517
Utnyttjad del	0	63	0	83

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Utnyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 40,2 procent, belåningsgraden uppgick till 48,6 procent, den säkerställda belåningsgraden uppgick till 33,0 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2021 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, 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 14 748 mkr (13 249) med en årlig genomsnittsränta på 1,1 procent (1,2) inklusive lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,9 år (1,1) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,5). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 750) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,3 år (2,5). Av koncernens utestående lån så löper 2 913 mkr (2 105) med fast ränta varav 2 613 mkr (1 805) avser certifikat. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 1,1 procent (1,2) inklusive lånelöften.

En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2021 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 119 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle innebära en minskning av räntekostnaderna med 45 mkr på årsbasis. Det skulle innebära att räntekostnaderna totalt ökar med 74 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2021, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,5 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 103 mkr. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 36 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

	2021-12-31			2020-12-31		
Mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	38	-	38	3	-	3
Bruttovärde derivat	**38**	**-**	**38**	**3**	**-**	**3**
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	**38**	**0**	**38**	**3**	**0**	**3**

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 855 mkr, varav 1 242 mkr avsåg outnyttjade lånelöften då utestående certifikatvolym är subtraherad från lånelöftet, samt outnyttjad checkräkningskredit om 600 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 genomförs 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 4 Tkr (13). De tio största kunderna stod för 16 procent (17) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	**2021-12-31**	**Nivå 2**
KONCERNEN		
Derivatinstrument	38	38
SUMMA	**38**	**38**

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 motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att estimera 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 derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

This file is sealed with a digital signature.
Use seal to guarantee the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E8634DA54ED1ACF7F07BDB0A1C26

FORTS. NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

	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	
Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	38	33		-	-	-		-		-
Övriga fordringar	123	94		-	-	-		-		-
Kassa och bank	1 150			-	-	-		-		
Övrigt				-	-	-		-	62	176
SKULDER										
Räntederivat			-38	-3	-	-		-		-
Långfristiga skulder				-	-	-	14 386	13 198		-
Leverantörsskulder				-	-	-	81	96		-
Övriga skulder				-	-	-	2 626	1 881		-
Övrigt				-	-	-		-	4	72
SUMMA	**1 311**	**127**	**-38**	**-3**	**0**	**0**	**17 093**	**15 175**	**66**	**248**

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 och kreditmarginalen är i allt väsentligt oförändrad. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2021				2020			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	0	1	0	-	0	1	0
Kundfordringar	-	38	-	-	-	33	-	-
Övriga fordringar	-	184	33	-	-	146	123	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**0**	**222**	**34**	**0**	**0**	**179**	**124**	**0**

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2021				2020			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
MODERBOLAGET								
Kundfordringar		0			-	12	-	-
Fordringar hos koncernföretag		0	1 188		-	12	852	-
Övriga fordringar		43	14		-	9	13	-
Likvida medel					-	-	-	-
SUMMA	**0**	**43**	**1 202**	**0**	**0**	**32**	**865**	**0**

This file is sealed with a digital signature
See the last page of the document for more information
Document ID:
0CE2B6324DA64801A5F7E07DB8041C8

FORTS. NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2021				2020			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder		82			-	96	-	-
Amortering av skulder		1 514	2 546	9 158	-	716	1 775	9 004
Räntekostnader		41	123	329	-	40	120	320
Derivatinstrument		1	2	7	-	0	1	0
SUMMA	**-**	**1 637**	**2 672**	**9 493**	**-**	**852**	**1 895**	**9 324**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2021				2020			
Mkr	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder					-	1	-	-
Amortering av skulder		232	1 173	4 020	-	403	780	2 550
Räntekostnader		16	47	124	-	10	31	82
Derivatinstrument		1	2	7	-	0	0	0
SUMMA	**-**	**248**	**1 222**	**4 150**	**-**	**414**	**811**	**2 633**

NOT 24 > UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	331	320	-	-
Upplupna räntekostnader	5	5	2	3
Övriga poster	177	165	27	25
SUMMA	**513**	**490**	**29**	**28**

NOT 25 > FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2020	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	2021
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 221	1 658	-	-	-2 811	9 068
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 026	-134	-	-	2 788	5 680
Checkräkningskredit	63	-63	-	-	-	-
Derivatinstrument	-3	-	3	-	-	0
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**13 307**	**1 461**	**3**	**-**	**-23**	**14 748**

Mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar		Bokfört värde
	2020	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Omklassificering	2021
MODERBOLAGET					
Långfristiga skulder till koncernföretag	6 466	6	-	-	6 472
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 248	2 031	-	-272	4 007
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 153	-14	-	266	1 405
Checkräkningskredit	83	-83	-	-	-
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**9 950**	**1 940**	**-**	**-6**	**11 884**

Denna handling är undertecknad med kvalificerad elektronisk signatur av följande personer. Det elektroniska dokumentet har förseglats med kvalificerad elektronisk signatur och tidsstämpel.
Ericsson ID
0C2E6634DA648D1A6F7F07DBB0A10

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 kapitalskulden 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 2021 till 29 437 mkr (24 890). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 11 823 mkr (9 148) dels skulder om 17 614 mkr (15 742) varav 14 748 mkr (13 249) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank 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%	48,6%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	6,4 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 842 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	40,2%

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

NOT 27 > STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Aktier i dotterbolag	8 188	6 032	2 076	2 076
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	14 081	13 659	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	3 530	2 844
SUMMA	**22 508**	**19 930**	**4 920**	**4 473**

NOT 28 > EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	9 349	9 846
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
SUMMA	**2**	**2**	**9 351**	**9 848**

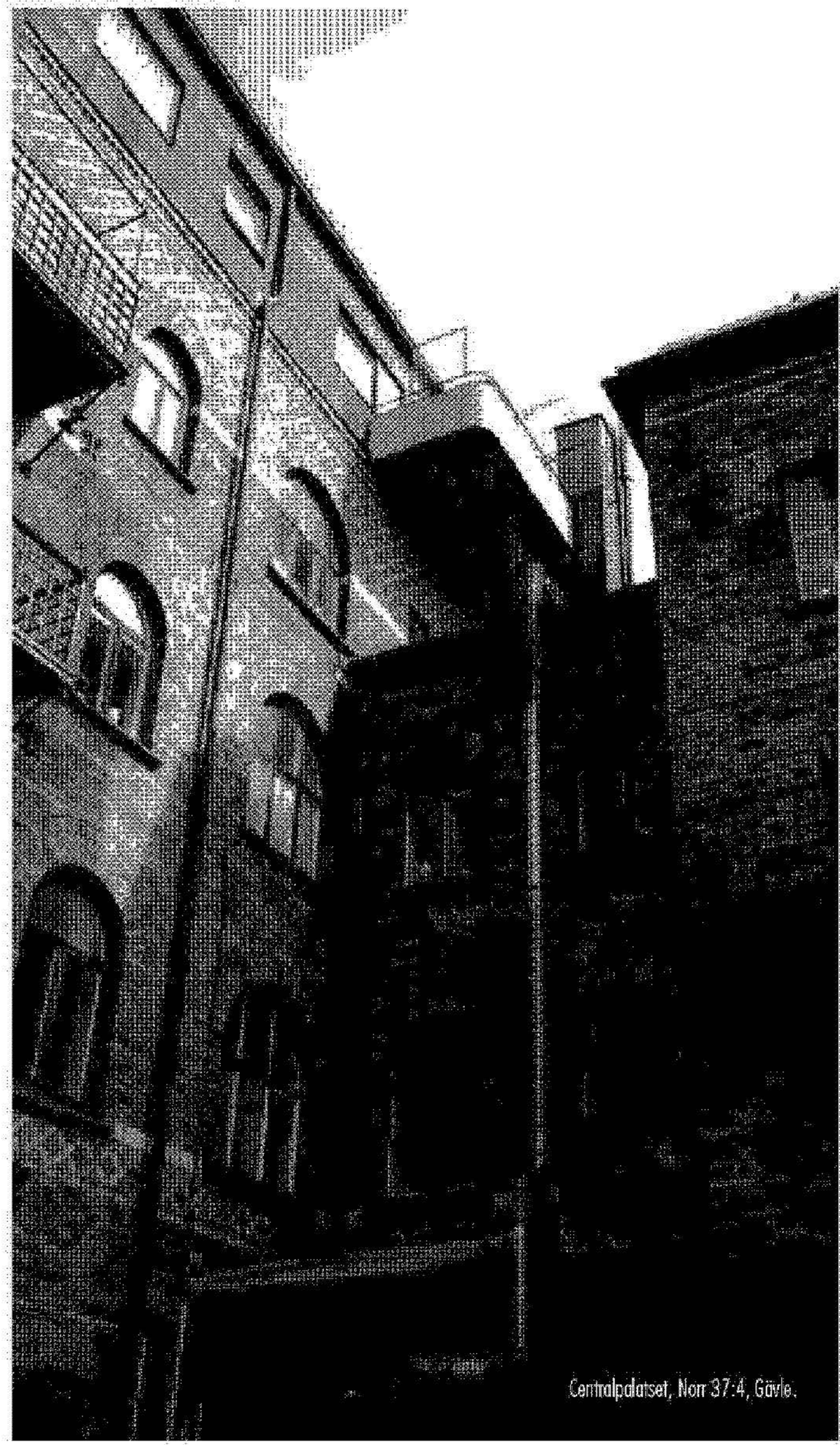
När upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget ut borgen.

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 2021. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1,0 procent (1,0) av bolagets inköpskostnader under året och avser leasing av personbilar. Dessa transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 30 > HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I januari 2022 tillträddes fem fastigheter i Skellefteå omfattande ca 40 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde på 810 mkr. I början av februari förvärvades två fastigheter i Luleå omfattande ca 4 300 kvm till ett underliggande fastighetsvärde på 117,5 mkr, tillträde skedde 1 mars.


Centralplatset, Norr 37:4, Gävle.

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for details.
Document ID:
0C2E853ADA46D1ACF7F07BB8A1C05

Övrig information

Hos hyresgästen Do Space i Gävle.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E863240A648D1ACF7F078B8A9109

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	2 723 922 156 kr
Årets resultat	183 043 916 kr
Summa	**2 906 966 071 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	497 529 989 kr
I ny räkning balanseras	2 409 436 082 kr
Summa	**2 906 966 071 kr**

Per den sista december 2021 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 141 785 165 aktier. Under mars 2020 återköptes 441 418 aktier varför utestående aktier per den 31 december 2021 uppgick till 141 343 747 aktier.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 3,52 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,88 kr. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp eller försäljning av egna aktier. Förslaget skulle innebära att 48,4 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 angetts, 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 48,4 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i linje med utalad 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 11 mars 2022

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

This file is signed with a qualified electronic seal according to the eIDAS regulation. Any alterations to the document will be detected.
Document ID: 0C2E6624DA648D1A27F073DBB0A108

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 11 mars 2022

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 2022

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DocumentID:
8C2E6624DA64BD1ACF7F07BB8091C6

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 2021-01-01 - 2021-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-70. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-106 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-70. 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 (publ) redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2021 upptaget till 27 993 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. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastigheternas värdering på sidorna 76–77, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 58-60, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 86-89 och not 11 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

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 avkastningskrav för ett urval av fastigheter.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-54, 112-135. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is stored in the properties of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041C26

forts. Revisionsberättelse

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 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 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

This file is signed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament.
Document ID:
0C2E6624DA648D1A6F7F073DBB0A105

forts. Revisionsberättelse

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 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. Den 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 uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #5216b80fe0a417a4c-9b8a4a8d63d6a896db6c08fe6cfc95ac03669d20d39ef7e upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktörensom har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktörenbedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041C26

forts. Revisionsberättelse

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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

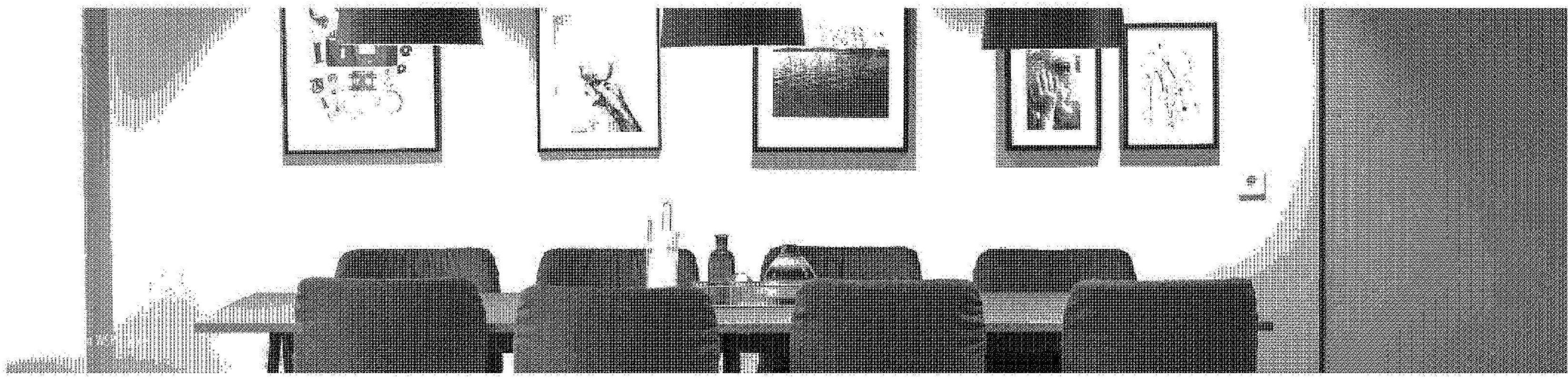
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-70 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns 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 2021-04-13 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 11 mars 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor



This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Evolution ID
0C2E6624DA648D1A9F7E073DBB0A1C8

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Diös Fastigheter ABs 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 ABs hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01– 2021-12-31. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 112-128 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 128.

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 sidorna 112-128 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 revisionssed 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 2022
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA64BD1ACF7F073DB8041C26

hållbarhetsrapport

David Ayres, uthyrare och Mathilda Fredriksson, kund- och kontorskoordinator, hos hyresgästen RE Umeå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
BankinvestID
0C3E8624DA646D1ACF7F07BDB3091C9

Diös hållbarhetsrapport

Diös hållbarhetsarbete är en del av vår vardag, det är genom vår stadsutvecklingsstrategi som hela vår verksamhet ska leda till bättre fastigheter och mer hållbara städer framåt.

Hållbarhetsrapporten sammanfattar resultatet av vår verksamhet med utgångspunkt i våra fokusområden, miljö och klimat, människor och schyssta affärer. Vi redogör för vårt hållbarhetsarbete, vårt övergripande klimatmål och hur viktigt detta är för vår affär på sidorna 43–52. En sammanfattning av våra prioriterade affärsrisker inklusive hållbarhetsrisker finns på sidorna 58–60.

Detta är den fördjupade hållbarhetsrapporteringen som innehåller detaljer om styrning, mätning och uppföljning av vårt hållbarhetsarbete. Denna fördjupade hållbarhetsrapport innehåller också kompletterande upplysningar som efterfrågas i de olika redovisningsramverk som vi följer.

Hållbarhetsrapporteringen omfattar perioden 1 januari till 31 december 2021, rapportering sker årligen. Föregående rapport publicerades i april 2021, nästa rapport publiceras i april 2023. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av extern part, se revisorsutlåtande på sidan 111. VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsredovisningen och hållbarhetschefen ansvarar för upprättandet.

GRI

Diös redovisar sedan 2017 sitt hållbarhetsarbete enligt GRI) Standards, alternativ Core, inklusive vissa sektorsspecifika indikatorer från tidigare GRI G4. Index finns på sidorna 126–127.

TCFD

För 2021 presenterar vi för första gången vårt arbete med klimatrelaterade risker enligt TCFD, detta arbete är pågående och kommer att vara fullständigt till nästa rapport.

FN Global Compact

Våren 2017 undertecknade Diös FN:s Global Compact och vi står fortsatt bakom initiativet. Våren 2021 lämnades den senaste Communication on Progress som finns tillgänglig på Global Compacts hemsida.

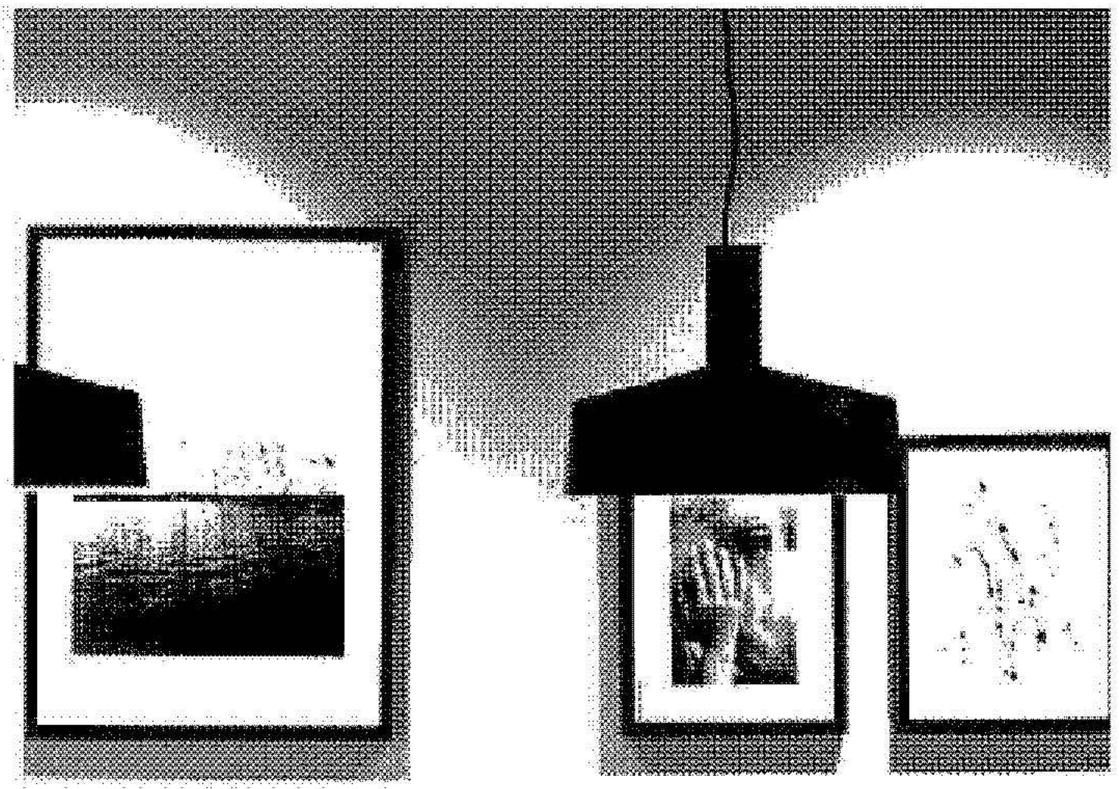
GRESB

Sedan 2018 rapporterar vi våra hållbarhetsdata till GRESB. GRESB är en investerardriven organisation som förser finanssektorn med hållbarhetsdata och marknadsjämförelser för bolag inom fastighet och infrastruktur.

EPRA sBPR

Vi presenterar sedan 2017 Hållbarhetsdata enligt EPRA sBPR i en bilaga på vår hemsida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0C2E6634DA64BD1ACF7D7BB8041D8



Miljö och klimat

Vi vill förvalta och utveckla våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till miljö och klimat. Fastighetssektorn står i Sverige för cirka 20 procent av utsläppen och våra utmaningar ligger främst inom energi-, vatten- och övrig resursanvändning i drift och byggproduktion.

Vårt fastighetsbestånd är övervägande centralt placerat och vi utvecklar vårt bestånd främst genom om- och utbyggnad av befintliga fastigheter eller genom förtätning av staden på redan hårdgjorda ytor.

Genom energieffektivisering, utbyggnad av förnyelsebar energiproduktion, aktiva material- och teknikval i byggprocessen samt olika återbruksinitiativ minskar vi vår negativa påverkan och skapar ökade värden för alla.

Genom miljöcertifieringsstandarder ställer vi krav på hur våra fastigheter ska byggas och förvaltas och kvalitetssäkrar vårt erbjudande.

Genom att skapa kostnadseffektiva fastigheter, med låg risk och attraktiva erbjudanden stärker vi vår affär på kort och lång sikt.

Risker och möjligheter

Klimatanpassning
Attraktivt erbjudande
Förändrade lagar och regler, skatter och andra avgifter

Läs mer om hur vi hanterar våra risker under riskavsnittet på sidorna 58–60.

Styrning

Väsentliga aspekter är *Energianvändning, Vattenanvändning, Avfall, Koldioxidutsläpp* och *Miljöcertifiering*. VD är tillsammans med Chefen för hållbara affärer ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna. Hållbarhetschefen har ett operativt ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet i bolaget tillsammans med övriga verksamhetschefer.

Styrande policys:

Hållbarhetspolicy
Miljöpolicy
Policy för Ansvarsfullt byggande

Omvärldsfaktorer:

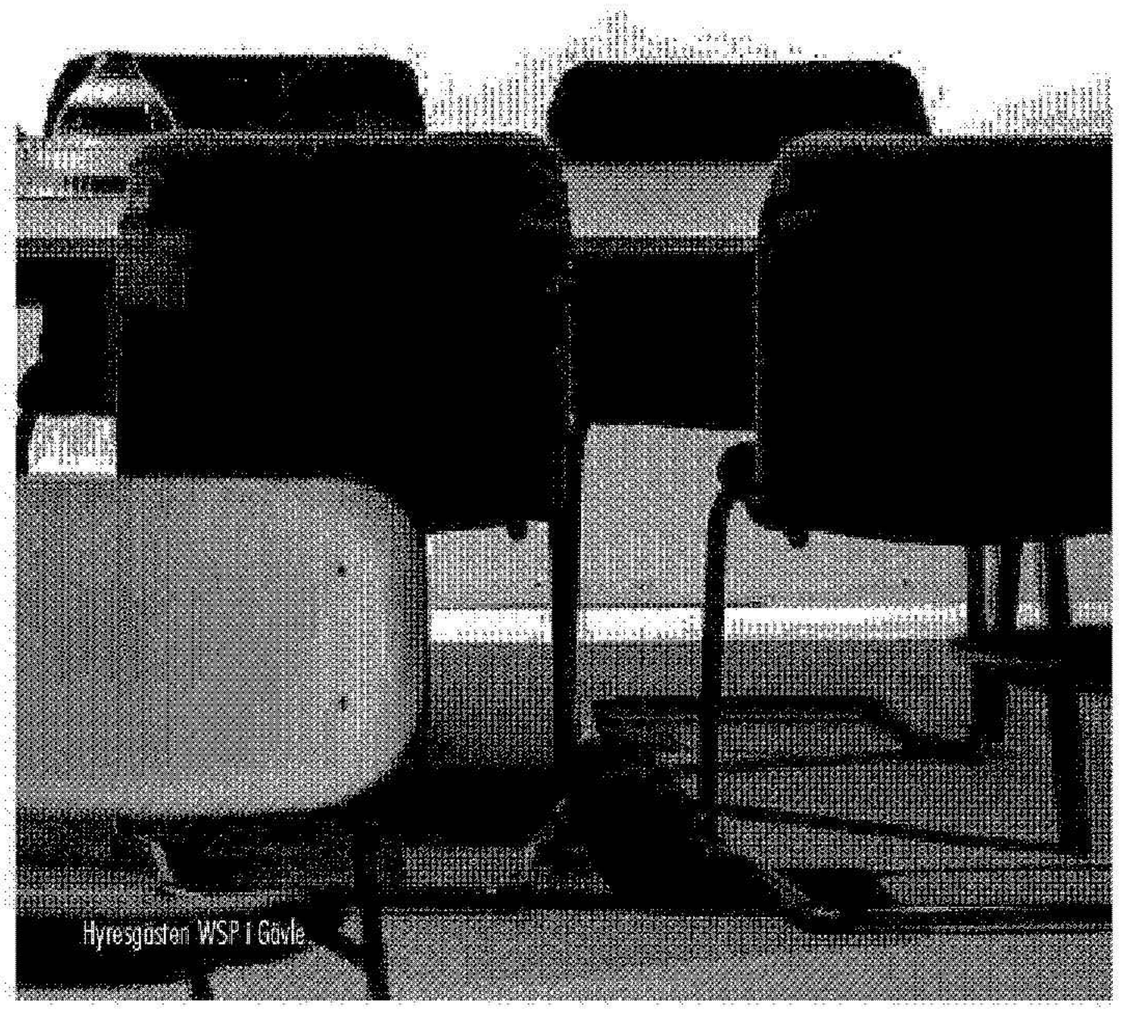
Agenda 2030 och FN:s utvecklingsmål
UN Global Compact
Nationella miljölagstiftning och klimatmål

Mål

Halverade
koldioxidutsläpp till senast 2030

55%
gröna tillgångar till 2026

3%
energispar årligen



Hyresgästen WSP i Gävle

This file is protected with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity of the document.
Beskuren av
0C2E8652AD6482A4C7E07BBB0A1C6

Utsläpp

305-1, 2, 3, 4 och CRE 4 Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)

TON CO_2-EKVIVALENTER	2021		2020	
	Ton	kg/kvm	Ton	kg/kvm
Scope 1				
- Tjänstebilar	6		33	
- Servicebilar	2		2	
Summa	**8**		**35**	
Scope 2				
- Köpt energi (abs)	5 583	3,69	4 739	3,26
Summa	**5 583**		**4 739**	
Scope 3				
- Resor via resebyrå	9		7	
- Övriga resor	3		6	
- Privata bilar i tjänst	4		5	
Summa	**16**		**18**	
TOTALT	**5 607**		**4 792**	

** Siffran för Scope 2 2020 är justerad pga fel i fjolårets rapport.*

Året som gått: Utsläpp

Vi har under året antagit ett klimatmål om att nå en halvering av våra klimatutsläpp till 2030 på vägen mot nettonoll till senast 2045. Vi har också genomfört en klimatkartläggning för att förstå våra utmaningar och göra rätt aktiviteter framåt. Klimatkartläggningen baseras på beräkningar enligt GHG-protokollet och schabloner för de områden vi ännu inte har tillgång till data. Byggprojekten är ett område där vi behöver lära oss mer och skapa nya rutiner för att ta hänsyn till klimatpåverkan från byggprocessen. Läs mer om vår klimatkartläggning på sidan 50. Utsläppen från energi, scope 2, har i år ökat. Det beror till största del på att 2021 har varit ett betydligt kallare år än 2020 vilket gör att vi använt oss av mer fjärrvärme och de absoluta talen för utsläpp från energi ökar. Statistiken för koldioxidutsläpp normalårskorrigeras inte på samma sätt som statistiken för energianvändning.

Scope 1: Tjänstebilar och servicebilar

Utsläppen från tjänstebilar och servicebilar kommer från Volvofinans och baseras på bilarnas verkliga förbrukning och antal körda mil i tjänsten. Utsläppen från servicebilar avser dieselvärmare samt tankning av två arbetsfordon, våra servicebilar är eldrivna.

Scope 1: Köldmedieläckage

Köldmedieläckage från kylmaskiner i fastigheterna står antagligen för en större del av utsläppen i Scope 1. Vi har idag ingen sammanställd statistik kring det men jobbar för att under 2022 kunna ta fram den statistiken och sätta upp en plan för att halvera dessa utsläpp genom att till exempel ersätta köldmediekyla med frikyla, fjärrkyla eller naturliga köldmedier.

Scope 2: Köpt energi

Utsläpp för energianvändning omfattar all energi som Diös köper till sina fastigheter. Utsläppsfaktorerna kommer från energileverantörerna och vi använder oss av metoden för *Market based emissions* för utsläpp från elanvändning. 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.

Scope 3: Övriga resor

Vissa resor bokas inte genom vår resebyrå och finns därför inte med i den statistiken. Vi antar att dessa resor är flygresor med SAS mellan Östersund och Arlanda. Utsläppsmängden för en flygresa mellan Östersund och Stockholm enligt SAS utsläppskalkylator på 40,6 kg CO_2. Antalet resor sammanställs av resenärerna som gjort bokningarna.

Scope 3: Privata bilar i tjänst

Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2021. Bränslet antas vara bensin för alla privata bilar och sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 2,86 kg CO2e/l, för bensin och sniutförbrukning för en mellanstor bensinbil, 0,58 l/mil.

Scope 3: Byggprojekt

Vi har i dagsläget inte möjlighet att rapportera utsläpp för våra byggprojekt. Under 2021 vi genomfört en kartläggning av våra utsläpp inom alla scope. Under 2022 kommer vi att kompetensförstärka inom klimatberäkning av byggprojekt, vi kommer också att sätta en basnivå och specifika mål för utsläpp från våra byggen.

Scope 3: Avfall

Våra avfallsmängder uppkommer främst i byggprojekt, både nyproduktion och ombyggnation. Vi har börjat samla in data för avvfallsmängder i våra nyproduktionsprojekt, data för det presenteras i vår EPRA-rapport på hemsidan. Inom scope 3 finns även våra hyresgästers avfall, idag har vi ingen möjlighet att sammanställa avfallsstatistik från olika leverantörer eftersom de inte har ett standardiserat sätt att strukturera sin data.

This file is signed with a qualified electronic seal according to the eIDAS regulation.
Document ID:
0C2E6624DA648D1A2F7E07BDB0A1C6

Energi och vatten

302-1 och CRE 1, 303-5 och CRE 2

TOTAL ANVÄNDNING	2021			2020		
	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)	Absoluta tal (MWh)	Like-for-Like (kWh/kvm)	Andel fossilfri (%)
Fjärrvärme	134 999	76,8	98	130 422	77,0	98
Fjärrkyla	3 790	11,2	96	3 928	14,2	93
El	81 516	46,8	100	82 279	48,2	100
Egen elproduktion	1 834		100	1 428		100
- Varav solceller	1 159			632		
- Varav vindkraft	676			795		
Vatten	403	0,2		510*	0,4*	

**Vattenanvändningen mäts i tusen m³ respektive m³/kvm.*

Året som gått: Energi

Vi har ett årligt energieffektiviseringsmål på 3 procent i jämförbart bestånd. För 2021 redovisar vi en energibesparing om 1 procent. Färre energiprojekt till följd av pandemin har påverkat minskningstakten mer än under fjolåret då vi fortfarande hade utfall från projekt som påbörjats innan pandemin. Inom elanvändning når vi sparmålet om 3 procent, för fjärrvärme så når vi målen på tre av sju orter.

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 2020 och 2021. Ytan som används är tempererad yta, det är den yta vi anser vara mest relevant för jämförelse av energisiffror.

Fjärrvärme

All fjärrvärmedata normalårskorrigeras med graddagar från Degreedays. Miljödata för fjärrvärme kommer från svensk fjärrvärmes årliga sammanställning. Eftersom 2021 års miljödata släpps först till hösten används data från 2020. 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.

Produktansvar

CRE 8 Certifieringar

MILJÖCERTIFIERINGAR	2021		2020		
	Antal	% av total yta	Antal	% av total yta	Kommentar
Miljöbyggnad (silver)	2	1	2	1	
BREEAM In-Use	42	21	38	19	
BREEAM-SE	2	2	0	0	
Svanen	1	0	1	0	
Totalt	47	24	44	21	

Cirka 40% av BREEAM In-Use fastigheterna uppfyller Very Good. I rapporteringen för 2020 angav vi 3 pågående BREEAM-SE certifieringar, 2 av dem är nu certifierierade.

Året som gått: Miljöcertifiering

Vid årets slut hade vi 47 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM-SE och BREEAM In-Use. Vi har genomfört ytterligare 4 certifieringar under hösten 2021 som kommer att få en certifiering nu under Q1 2022. Totalt är 35 procent av marknadsvärdet miljöcertifierat, och totalt cirka 16 procent uppfyller certifieringskravet för vårt gröna finansieringsramverk. Vi fortsättar att certifiera all nyproduktion och även att utveckla certifieringsarbetet i befintligt bestånd. BREEAM In-Use är ett bra sätt för oss att skapa kvalitet i förvaltningsarbetet och att sätta hyresgästvärdet i fokus.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file is genuine and has not been altered.
Signer: Diös Fastigheter AB
Document ID: 0C2E6624DA648D1A6F7F0738DBBA1C05

Människor

Vår affärsmodell bygger på att skapa värden för människorna i våra städer. Genom att utveckla fastigheter, kvarter och stadsdelar där människor känner sig trygga, vill bo, verka och leva skapar vi en långsiktigt stark affär. För att kunna göra det måste vi vara relationsskapare.

Vi vet att våra relationer med hyresgäster, leverantörer och andra aktörer i våra städer bygger på att våra medarbetare mår bra, därför erbjuder vi exempelvis friskvårdsbidrag, stöttar Diös IF, vår medarbetardrivna förening för hälsofrämjande aktiviteter.

Vi tror på flexibilitet under ansvar, att ha tillit till varandra och att skapa starka team som backar upp för varandra. I en tid där många arbetat hemma har vi sett över behovet av ledarskapsstöd, arbetsmiljöutbildning och noga följt våra medarbetarundersökningar.

Inför en vår utan restriktioner har vi tagit fram en vägledning för våra chefer och medarbetare för vårt framtida arbete. Vi tror på kontoren som attraktiva mötesplatser där våra medarbetare vill vara för att mötas, utvecklas och få energi av varandra.

Risker och möjligheter

Engagemang och effektivitet
Säkerhet och hälsa
Varumärke och relationer

Läs mer om hur vi hanterar våra risker under riskavsnittet på sidorna 58–60.

Styrning

Detta fokusområde omfattar följande väsentliga aspekter: Hälsa och säkerhet, Utbildning, Mångfald och lika möjligheter. VD är tillsammans med Chefen för hållbara affärer ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna. Hållbarhetschefen har ett operativt ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet i bolaget tillsammans med övriga verksamhetschefer.

Styrande policys:

Hållbarhetspolicy
Uppförandekod
Likabehandlingspolicy
Arbetsmiljöpolicy

Omvärldsfaktorer:

Agenda 2030 och FN:s utvecklingsmål
UN Global Compact
Nationell arbetsmiljölagstiftning
Kollektivavtal

Mål & ställningstagande

eNPS>40

Bibehållen
låg sjukfrånvaro

Nolltolerans
mot diskriminering och trakasserier

Inga olycksfall
i arbetet

Elisabeth Persson, chef hållbara affärer.

Ansvar & respekt

Vi verkar på en svensk marknad där respekten för mänskliga rättigheter betraktas som en självklarhet. Vi har enligt den svenska modellen en stark arbetsmiljölagstiftning och en medbestämmandelag som sätter villkoren för oss som bolag. För oss är kollektivavtal och föreningsfrihet en självklarhet och vi adderar till exempel sjukvårdsförsäkring och friskvårdsbidrag för att värna om våra medarbetare.

För att värna om människorna i våra städer har vi förbundit oss att stödja de 10 principerna i FN:s Global Compact och för Diös är det en självklarhet att alltid agera för att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom vårt inflytande samt att säkra att vi inte är iblandad i kränkningar mot mänskliga rättigheter.

This file is protected with digital signature.
The seal is a guarantee that the file is genuine.
Validate signature at the end of the document.
Document ID:
0CC2E6624DA648D1A27A7F073DB8A10B

GRI-upplysningar

102-8

ORGANISATIONSPROFIL - ANSTÄLLDA	2021		2020	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Totalt antal anställda	146	43	166	43
Antal tillsvidareanställda	144	43	162	43
- Varav heltid	140	40	156	40
- Varav deltid	4	100	6	100
Antal visstidsanställda	2	0	4	50
Per affärsenhet (tillsvidareanställda)				
Dalarna	21	33	21	33
- Varav heltid	20		20	
- Varav deltid	1		1	
Gävle	12	33	12	33
- Varav heltid	12		12	
- Varav deltid	0		0	
Östersund/Åre	19	26	22	32
- Varav heltid	19		22	
- Varav deltid	0		0	
Luleå	14	43	15	53
- Varav heltid	14		15	
- Varav deltid	0		0	
Skellefteå	6	33	8	38
- Varav heltid	6		8	
- Varav deltid	0		0	
Umeå	14	21	15	20
- Varav heltid	14		15	
- Varav deltid	0		0	
Sundsvall	9	56	16	31
- Varav heltid	9		16	
- Varav deltid	0		0	
Huvudkontoret	49	59	53	60
- Varav heltid	46		48	
- Varav deltid	3		5	

SJUKFRÅNVARO	2021	2020
	%	%
Sjukfrånvaro (AR)	3,3	2,1
- Kvinnor	3,0	2,6
- Män	3,5	1,7

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 även undersöka, riskbedöma, åtgärda 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 för hur många externa personer som omfattas.

403-9 Arbetsrelaterade skador

Under 2021 skedde inga arbetsrelaterade skador som ledde till dödsfall eller som hade stor konsekvens för den skadade. Totalt skedde två olyckor (2) under året vilket innebär en skadefrekvens på 1,6 (2,2) per 200 000 arbetade timmar. Under året skedde också sju tillbud (2), 5,7 per 200 000 arbetade timmar. Skadorna och tillbuden är av lättare karaktär, mindre skärsår, en ledskada och tillbuden är kopplade till medarbetare utsatt för smitta på arbetsplatsen.

403-10 Arbetsrelaterad ohälsa

I dagsläget rapporterar vi inte statistik på arbetsrelaterade sjukdomar.

Året som gått

Vi håller oss fortsatt på en låg nivå när det gäller sjukfrånvaro och vi ser inte några stora förändringar till följd av pandemin. Vi har genom interna riktlinjer lyckats skapa bra förutsättningar för hemarbete, möjliggjort vaccinering på arbetstid och lyckats hålla smittspridningen på en låg nivå inom bolaget.

This file is stored within a digital signature
that enables automatic verification
of the document.
Document ID:
0CE2663A4DA64801ACF7F07DB8C1C8

Utbildning

404-1 Utbildningstimmar

	2021		2020	
	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)	Kvinnor (h/person)	Män (h/person)
Genomsnittlig utbildningstid	18,6	16,3	18,9	20,9
- Tjänstemän (ej fördelat per kön)		18,1		24,6
- Kollektivanställda (ej fördelat per kön)		13,0		7,9

Mångfald och lika möjligheter

405-1 Sammansättning av företaget

ANSTÄLLDA	2021		2020	
	Antal (st)	Andel kvinnor (%)	Antal (st)	Andel kvinnor (%)
Styrelse[1]	6	33	6	33
- Varav under 30 år	0	0	0	0
- Varav 30-50 år	2	0	2	0
- Varav över 50 år	4	50	4	50
Tjänstemän[2]	115	51	122	53
- Varav under 30 år	4	75	6	83
- Varav 30-50 år	85	55	89	55
- Varav över 50 år	26	35	27	41
Kollektivanställda[2]	29	7	40	10
- Varav under 30 år	4	25	5	20
- Varav 30-50 år	17	12	18	11
- Varav över 50 år	9	0	17	6
Totalt antal anställda[2]	144	42	162	43

[1] *Stämmovalda.*
[2] *Tillsvidareanställda.*

404-1 Utbildning

Under 2021 har våra utbildningsinsatser inom Diös Academy bland annat handlat om stärkta team, självledarskap och budskapsträning för alla medarbetare.

404-3 Utvecklingssamtal

2021 har 69 (75) 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.

Året som gått

Vi har under 2021 lyckats erbjuda våra medarbetare utbildning i samma omfattning som innan pandemin tack vare digitalisering av Diös Academy. Genom digitala live-utbildningar samt att vi tillgängliggjort en del av vårt utbildningsmaterial på vår digitala kompetensarena når vi snabbare och bredare ut till alla våra medarbetare.

Denna handling är undertecknad med avancerad elektronisk signatur och tidsstämplad av Penneo för säker digital arkivering. Dokumentnyckel: DCSEBGS2-4DA6-4BD1-AC3Z-KO7SBBBAN-IOS

David Nygren, uthyrare, och Malin Edfors, förvaltare, Umeå

Schyssta affärer

För oss handlar schyssta affärer om att förtroendet för oss är en förutsättning för att kunna bedriva verksamhet på ett värdeskapande sätt. Genom att vara transparenta i vår rapportering vill vi skapa förtroende för vår affär och tillsammans med goda relationer kan vi bygga ett långsiktigt anseende.

Att följa gällande lagar och regler är i dag en lägsta nivå och förväntningarna från omvärlden sträcker sig betydligt längre. Samtidigt ser vi en otroligt snabb utveckling inom lagar, regler, standarder och ramverk inom just hållbarhetsområdet och vi jobbar idag hårt för att ställa om, skapa effektiva rutiner för att kunna leva upp till nya förutsättningar. EU:s Taxonomi och vårt nya finansieringsramverk är ett bra exempel på hur vi tror att vi gynnas av att våga ta steget in i framtiden trots att förutsättningarna inte är glasklara.

Risker och möjligheter

Lag och regelefterlevnad
Säkerhet och personlig integritet
Långsiktigt förtroende och anseende

Läs mer om hur vi hanterar våra risker under riskavsnittet på sidorna 58–60.

Styrning

Detta fokusområde omfattar följande väsentliga aspekter: Ekonomisk utveckling och Antikorruption. VD är tillsammans med Chefen för hållbara affärer ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna. Hållbarhetschefen har ett operativt ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet i bolaget tillsammans med övriga verksamhetschefer.

Styrande policys:

Hållbarhetspolicy
Uppförandekod (CoC)
Uppförandekod för leverantörer
Antikorruptionspolicy

Omvärldsfaktorer:

Agenda 2030 och FN:s utvecklingsmål
UN Global Compact
Nationell visselblåsarlagstiftning

Mål & ställningstagande

Nolltolerans
mot korruption

Etik & moral

Alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och vår uppförandekod sätter minimikraven för hur verksamheten ska bedrivas. Koden är utvecklad utifrån FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Den introduceras vid nyanställning. För oss är det en självklarhet att så långt vi kan säkerställa våra leverantörers hantering av mänskliga rättigheter och minska risken för brist på lagefterlevnad eller andra kränkningar. Det gör vi genom vår uppförandekod för leverantörer.

Inga rapporterade fall av kränkningar av mänskliga rättigheter har uppdagats under 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0CC5B634DA64ED1ACF7F07D6B0A1C26

Ekonomisk utveckling

201-1 Direkt ekonomiskt värde

	2021		2020	
	Mkr	%	Mkr	%
Ekonomiskt skapat värde	2 212		2 025	
Värdefördelning av intäkter				
- Löner och förmåner till anställda	131		131	6
- Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare	189		169	8
- Skatter till samhället; aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	147		194	10
- Utdelning till aktieägare	488		442	22
- Inköp från leverantörer	441		425	21
Bibehållet ekonomiskt värde till aktieägarna	**907**		**664**	**33**

102-9 Leverantörskedja

Det är viktigt för oss att våra leverantörer och samarbetspartners lever upp till den standard som förväntas av oss och kunden. Vi har idag ca 1 600 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. Våra tekniska förvaltare har under 2021 haft månatliga avstämningar med alla leverantörer för avtal inom teknisk förvaltning för att säkerställa att de lever upp till våra förväntningar.

Antikorruption

205-2 Kommunikation och utbildning

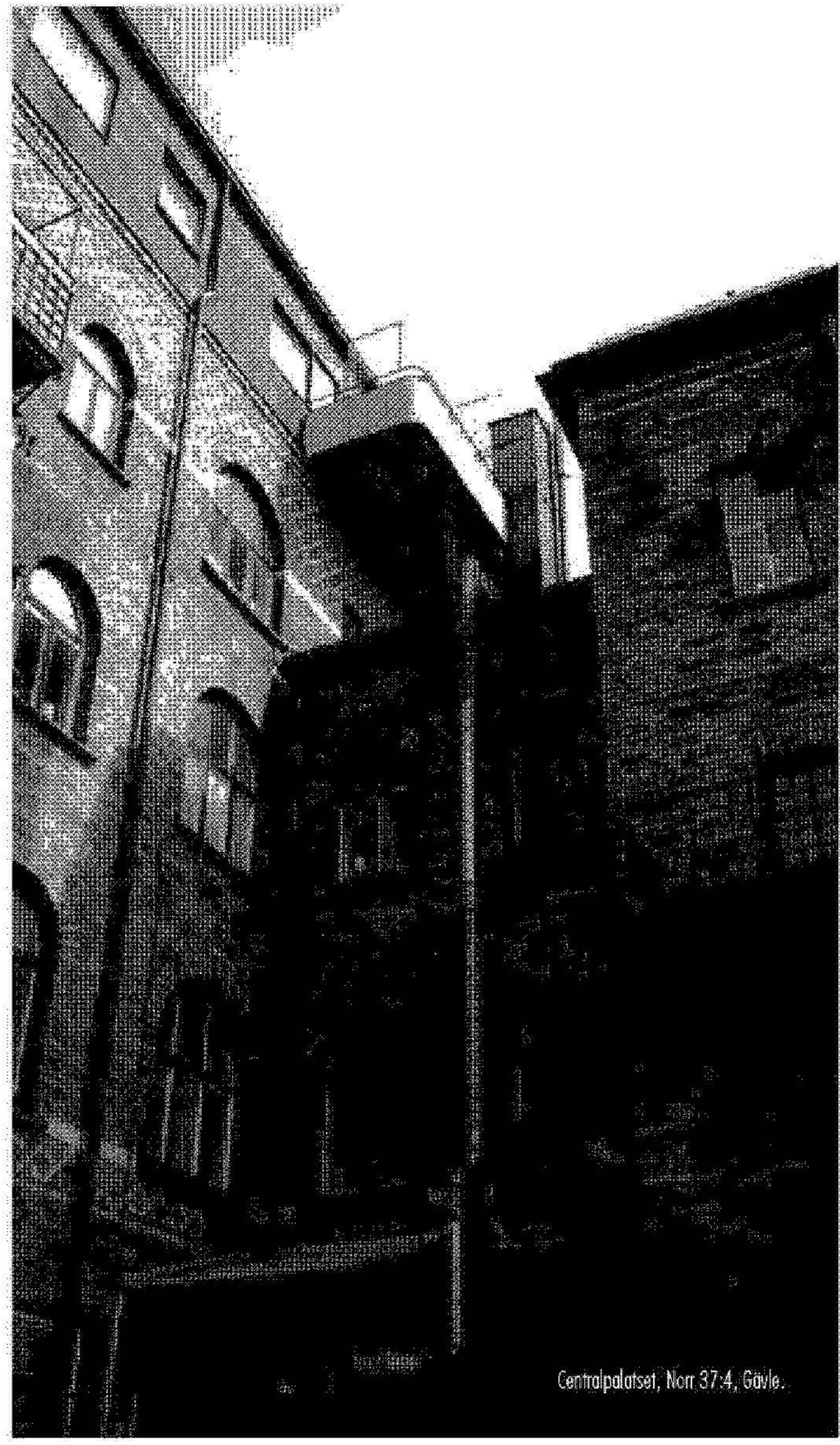
Antikorruptionspolicyn gäller alla anställda och har kommunicerats till alla medarbetare vid ett tillfälle samt i samband med nyanställning sen dess. Policyn är beslutad i koncernledning och presenterad för styrelsen.

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 antikorruption i Diös regi under 2021, utbildningsinsatser planeras under 2022.

205-3 Bekräftade fall

Inga anmälningar eller orosanmälningar har inkommit under året. Eventuella anmälningar kan ske via extern visselblåsartjänst som finns tillgänglig för interna och externa intressenter via vår hemsida.



Centralpalatset, Norr 37:4, Gävle.

This document is signed with a digital signature.
Use software such as Adobe Reader to verify the signature.
Validity is guaranteed by the certificate.
Document ID:
0CC2E6524DA64B2C4C7A0D8B0A1C0E

TCFD

I detta avsnitt presenteras upplysningar enligt TCFD (Task Force for Climate-related Financial Disclosures). Detta är första gången Diös rapporterar hur vi arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD:s rekommendationer.

Styrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets riskhantering. Styrelsens arbete beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–68. Regelbunden uppföljning sker inför fastställande av verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet med klimatrelaterade frågor fortgår enligt uppsatta klimatmål och handlingsplaner. Under 2021 har styrelsen tillsammans med koncernledning haft fördjupade diskussioner kring klimatrelaterade frågor.

VD och koncernledning ansvarar för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet samt att rutiner och processer finns på plats och följs. VD och chefen för hållbara affärer ansvarar för att hålla styrelsen informerad om utvecklingen. Hållbarhetschefen har det operativa ansvaret att driva klimatfrågor, föreslå klimatmål, följa upp och rapportera utfallet till koncernledning.

Strategi

Diös fastighetsbestånd är till största delen befintliga fastigheter byggda under olika årtionden som vi förvaltar och utvecklar för att de ska stå länge. Klimatförändringarna innebär att vi måste utveckla våra fastigheter genom förvaltning och projektutveckling efter de nya förutsättningar som ett förändrat klimat sätter i form av mer extremväder, översvämningar och ökad risk för fukt- och mögelskador. Utöver det måste vi anpassa verksamheten efter de förändringar som sker på marknaden och i samhället, större förväntningar på vårt erbjudande från våra intressenter, förändrade regler och lagar, höjda priser på energi och material etc.

Redan idag har vi tydliga förväntningar på oss både från investerare och från våra större hyresgäster. Ett attraktivt erbjudande innehåller parametrar som minskar klimatpåverkan, tar hänsyn till ett förändrat klimat och är värdeskapande för hyresgästerna och i förlängningen våra städer.

Omställningsrisker relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi handlar dels om att leva upp till marknadens förväntningar, dels om mer komplexa krav vid fastighetsförvaltning och utveckling. För att minska utsläppen i värdekedjan krävs investeringar, fler regelverk och ökade krav på uppföljning och transparent rapportering kommer att kräva mer resurser.

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.

En möjlighet i den omställning som behöver ske är att genom att vara tidigt ute och skapa ett attraktivt erbjudande kan vi skaffa oss konkurrensfördelar. I ett sådant arbete där vi skapar en tydlighet kring våra värderingar kan vi också engagera medarbetare och bygga varumärke framåt.

Vi är ett förändringsbenäget bolag och är bra på att anpassa oss efter nya förutsättningar samtidigt som vi har nära från beslut till agerande.

Vi ser idag en stor möjlighet att förflytta våra fastigheter så att de genom vår förvaltning och utveckling blir mer "gröna". Det vill säga att de blir effektivare energimässigt, att de blir en mer värdeskapande för både människor och miljö och att vi utvecklar vårt arbete för att de ska bli mer motståndskraftiga mot klimatförändringar. Vi är övertygade om att detta går hand i hand med att skapa ett ännu mer attraktivt erbjudande till våra hyresgäster.

Genom vår marknadsledande roll har vi en stor möjlighet att jobba med resurseffektivisering, genom nya affärsmodeller med mer samnyttjande av tex ytor och fler återbruksinitiativ. Genom vårt stora nätverk har vi också en möjlighet att, i de fall vi hittar bra lösningar eller bra modeller, lätt få en bred spridning både internt och externt tillsammans med våra lokala team och våra nära relationer med hyresgäster och kommuner eller andra samarbetspartners.

Under 2022 kommer vi att genomföra ett övergripande riskarbete med utgångspunkt i en scenarioanalys. Vi kommer också att genomföra ortsspecifika riskanalyser för att identifiera speciellt utsatta fastigheter, identifiera riskerna och skapa åtgärdsplaner.

Riskhantering

Identifiering av hållbarhetsrisker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete där vi bedömer sannolikhet och påverkan av ett brett spektrum av risker. Klimatriskerna kräver just nu en särskild analys för att vi ska kunna ta fram en väl genomtänkt riskhanteringsstrategi. Klimatanpassning och Scope 3 är de två största utmaningarna som vi diskuterar generellt i branschen. Vi har påbörjat ett bredare riskanalysarbete som under 2022 kommer att innebära konkreta scenarioanalyser och åtgärdsförslag för alla våra städer. Detta kommer att involvera förvaltningsorganisationen för att skapa förståelse och förankring för att skapa bäst förutsättning för implementering av nya arbetssätt och rutiner.

Mål och mätetal

Diös långsiktiga klimatmål är att halvera våra koldioxidutsläpp till senast 2030 på vägen mot netto-noll senast 2045. Vi har även underliggande mål om att nå 55 procent gröna tillgångar till 2026 samt att årligen sänka energianvändningen i jämförbart bestånd med 3 procent. Mål och måluppföljning beskrivs i avsnitt Miljö och klimat på sidorna 44 och 114. Utsläpp fördelat på Scope 1, 2 och 3 finns presenterat på sidan 115. Under 2020 genomförde vi en klimatkartläggning för alla utsläpp inom bolaget, under 2021 har denna kartläggning granskats och förbättrats. Klimatkartläggningen visar att vi har god kontroll över Scope 1 och 2 samt har gjort stora utsläppsminskningar eller är på väg att göra stora minskningar framåt. Inom scope 3, som är utsläpp i värdekedjan främst från byggprojekt har vi fortfarande stora utmaningar både vad gäller datainsamling och mätning av utsläpp och att minska utsläppen.

This file is protected with a digital signature.
The seal is the guarantee that the document is original, and that all parties can rely on its contents and identities.
Validate the document at: https://penneo.com/validate
Penneo document ID: 0C2E6624-DA64-4BD1-A67F-E073DBB0A105

Rekommenderade upplysningar enligt TCFD

	Sida
Styrning	
a. Beskriv styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	122
b. Beskriv ledningens roll vid bedömning och hantering av risker och möjligheter	122
Strategi	
a. Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt	122
b. Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och ekonomiska planering	122
c. Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett 2 °C eller lägre scenario	122
Riskhantering	
a. Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	122
b. Beskriv organisationens processer för hantering klimatrelaterade risker	122
c. Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering	122
Mål och måttetal	
a. Uppge måttvärdena som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med dess strategi och riskhanteringsprocess	122
b. Ange Scope 1, Scope 2 och, om relevant Scope 3 utsläpp av växthusgaser (GHG) och relaterade risker	115, 122
a. Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och hur väl ni nått dessa mål	122

Therese Persson, projektledare, hos hyresgästen Yrkesakademin i Sverige.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Beskuret ID
0C2E8624DA646D1A7F07B0B0A1

Joel Stönneby, fastighetstekniker i Borlänge.

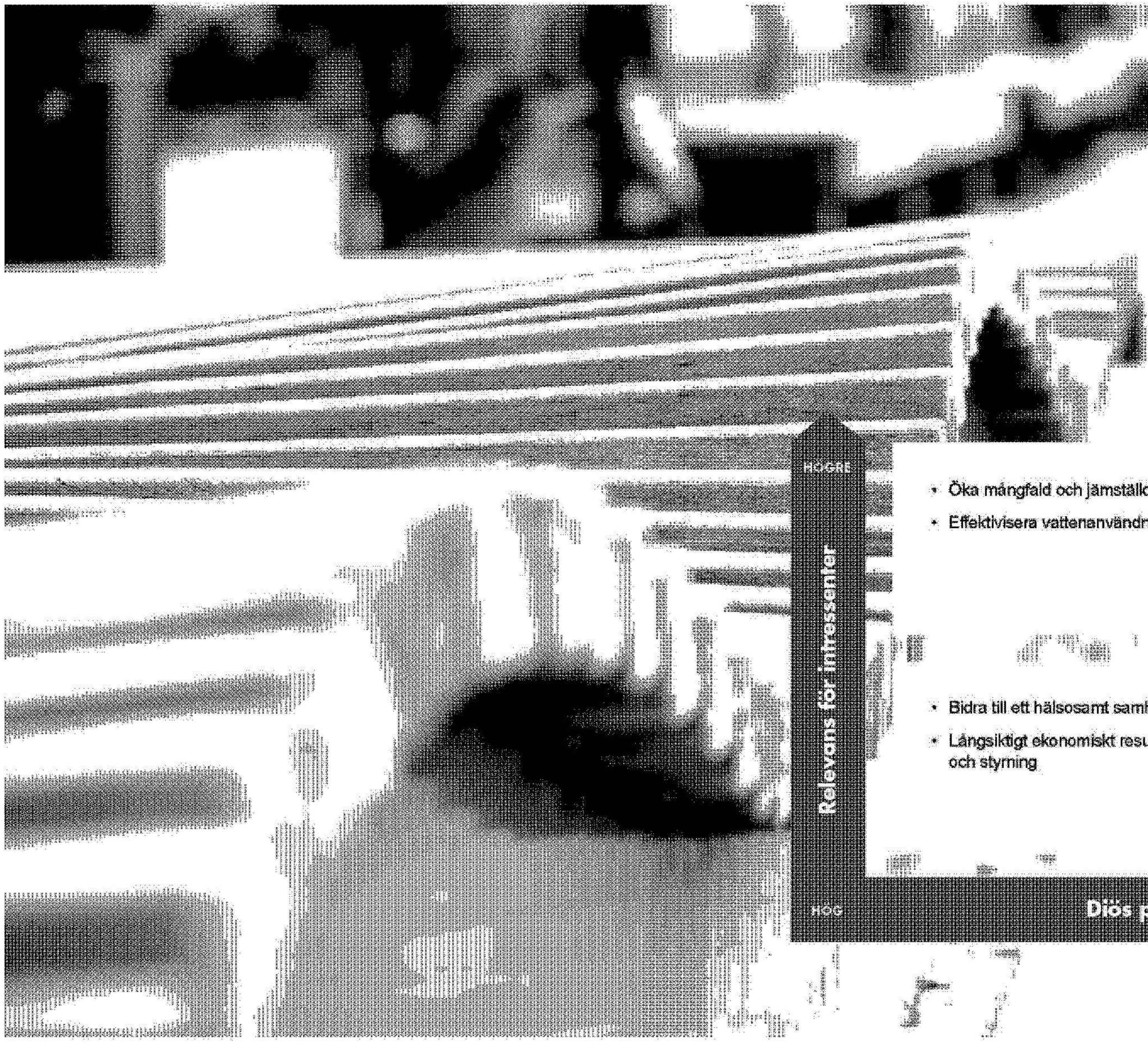
Intressentdialog

Diös genomför fortlöpande dialoger med intressenter som på olika sätt påverkas eller påverkar verksamheten. Resultatet av dialogerna samt av en mer omfattande väsentlighetsanalys har resulterat i en prioriteringsordning som fortsatt bedöms vara relevant och väsentlig. Intressenternas förväntningar tillsammans med den omvärldsbevakning vi gör och aktuella prioriteringar styr utvecklingen av Diös hållbarhetsarbete.

Intressentdialog

INTRESSENTER	EXEMPEL PÅ INTRESSENTERNAS FÖRVÄNTNINGAR	EXEMPEL PÅ DIALOG OCH AKTIVITET 2021
Medarbetare	Möjlighet till kompetens- och karriärsutveckling	Mål- och utvecklingssamtal
	Hälsofrämjande förmåner	Workshop för stärkta team
	Smart användning av resurser	Månatliga medarbetarundersökningar
		Friskvårdsbidrag
Aktieägare	Tillhandahålla stabil och långsiktig totalavkastning	Finansiella rapporter och presentationer
	Smart användning av resurser	Energieffektiviseringsprojekt
	Bidra till hållbart företagande	Stabil och långsiktig totalavkastning
Hyresgäster	Tillhandahålla säkra fastigheter	Rondering och löpande översyn
	Smart användning av resurser	Årliga hyresgästmöten
	Bedriva en affärsetisk verksamhet	Energi och utvecklingsprojekt i fastigheterna
Långivare och investerare	Säkra ekonomisk avkastning	Finansiella rapporter och presentationer
	Bedriva verksamhet med finansiell stabilitet	Uppdaterat grönt finansieringsramverk
Samhälle	Bedriva hållbar stadsutveckling	Omvandling av vakanta lokaler
	Minimera miljö- och klimatpåverkan	Skapa flexibilitet för befintliga hyresgäster
	Tillhandahålla och bidra till samhällsmässig sysselsättning	Miljöcertifiering av fastigheter
		Praktikplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Effektiv nyttjande av resurser	Uppförandekod för leverantörer
	Bedriva en affärsetisk verksamhet	Utveckling av krav vid upphandling
		Uppdatering av ramavtalsmallar

This file is signed with a digital signature.
Any modification of the document is detectable.
Dokument-ID
0CCE8652402A54BD1AC2A07B2BBA91C8



Väsentlighetsanalys

Diös väsentlighetsanalys följer riktlinjerna för Global Reporting Intiatives Standars (GRI). Trots andra året med pandemi och påverkningar för individ och samhälle har Diös prioriteringar och påverkan inte bedömts förändrats. Identifierade områden enligt GRI är detsamma som föregående år. Nedan redovisar vi våra väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en samm anvägd gradering av relevans för intressenter och Diös påverkan.

- Öka mångfald och jämställdhet
- Effektivisera vattenanvändning
- Minska riskerna med klimatförändringar
- Effektivisera energianvändningen
- Skapa trygga platser i städerna
- Bra hantering av avfall och återvinning
- Bidra till ett hälsosamt samhälle
- Långsiktigt ekonomiskt resultat och styrning
- Minska klimatpåverkan
- Vara en attraktiv arbetsgivare
- Höja miljöprestandan i fastigheterna

HÖG

Relevans för intressenter

Diös påverkan på hållbar utveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9C3E8624DA648D1ACF7D7BB8941C6

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 303 och 403 som har publikationsår 2018.

EPRA

Generella standardupplysningar

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Namn	55	
102-2	Typ av verksamhet	55	
102-3	Placering av huvudkontor	135	Omslagets baksida
102-4	Verksam i länder	55	
102-5	Ägandeform	55-57	
102-6	Marknad	18-22, 55	
102-7	Storlek	55-57, 62, 118	
102-8	Anställda	118	
102-9	Leverantörskedja	121	
102-10	Förändringar i organisation och leverantörskedja	55-57	
102-11	Försiktighetsprincipen	58-60, 74	
102-12	Externa deklarationer och principer	113	
102-13	Medlemskap	113, 126	Medlemmar i Sweden Green Building Council och GRESB
STRATEGI			
102-14	VD-ord	6-7	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och uppförandekod	117	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	62-70	
102-22	Sammansättning av styrelse	70, 119	Av etiska skäl redovisar vi enbart fördelning enligt kön och ålder.
102-24	Tillsättning av styrelse	62-64	
102-25	Hantering av intressekonflikter	63, 67-68	

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
INTRESSENTER			
102-40	Intressentlista	124	
102-41	Kollektivavtal	117, 126	Alla anställda utom VD omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering av intressenter	124	
102-43	Intressentkommunikation	124	
102-44	Ämnen som tagits upp av intressenter	124	
102-45	Organisationsenheter	56	
RAPPORTERINGSPROFIL			
102-46	Rapportens innehåll och ramar	113	
102-47	Väsentliga aspekter	127	
102-48	Effekt och orsak till revideringar	113	
102-49	Väsentliga förändringar	115-116, 118	
102-50	Rapportperiod	113	
102-51	Datum för föregående rapport	113	
102-52	Rapporteringscykel	113	
102-53	Kontaktuppgifter	135	
102-54	GRI Standard	113	
102-55	GRI-index	126-127	
102-56	Extern granskning	111	

För nyckeltal relaterade till hållbarhetsrapportering enligt EPRA, se bilaga på dios.se.

This file is saved with a digital signature
the seal is available for verification
at the document.
Bolagsverket
D5CE863240A5467DAC7407B0B8A10E

Väsentliga upplysningar

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
EKONOMISK UTVECKLING			
201-1	Direkt ekonomiskt värde	121	
103-1, 2, 3	Styrning	111, 118	
ANTIKORRUPTION			
205-2	Kommunikation och utbildning	120	
205-3	Bekräftade fall	120	
103-1, 2, 3	Styrning	111, 118	
ENERGI			
302-1	Energianvändning	116	
CRE 1	Energiintensitet	116	
103-1, 2, 3	Styrning	111, 113	
VATTEN			
303-5	Vattenanvändning	116	
CRE 2	Vattenintensitet	116	
103-1, 2, 3	Styrning	111, 113	
UTSLÄPP			
305-1	Direkta GHG-utsläpp (Scope 1)	115	
305-2	Indirekta GHG-utsläpp från energi (Scope 2)	115	
305-3	Övriga indirekta GHG-utsläpp (Scope 3)	115	
305-4	Utsläppsintensitet byggnader	115	
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	115	
103-1, 2, 3	Styrning	111, 113	

GRI-STANDARD		SIDA	KOMMENTAR
HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	118	
403-8	Anställda som omfattas av ledningssystem	118	
403-9	Arbetsrelaterade skador	118	
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	118	
103-1, 2, 3	Styrning	113, 117	
UTBILDNING			
404-1	Utbildningstimmar	119	
404-3	Utvecklingssamtal	119	
103-1, 2, 3	Styrning	113, 117	
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
405-1	Sammansättning av företaget	118, 119	
103-1, 2, 3	Styrning	113, 117	
PRODUKTANSVAR			
CRE 8	Certifieringar	116	
103-1, 2, 3	Styrning	113, 114	

This file is stored within a digital document
that should be guaranteed for trustworthiness
of the document.
Document ID:
0CC2E6524DA64BD1ACF7F07BB8B4FCD8

Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

I tabellen nedan anges hänvisningar till hållbarhetsrapporten som upprättas enligt Årsredovisningslagen.

	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
AFFÄRSMODELL	10 Affärsmodell, 43 Investeringar för framtiden, 44 Miljö och klimat, 113 Diös hållbarhetsrapport, 114 Miljö och Klimat	10 Affärsmodell, 43 Investeringar för framtiden, 46 Människor, 113 Diös hållbarhetsrapport, 117 Människor	10 Affärsmodell, 43 Investeringar för framtiden, 46 Människor, 113 Diös hållbarhetsrapport, 117 Människor	10 Affärsmodell, 43 Investeringar för framtiden, 48 Schyssta affärer, 113 Diös hållbarhetsrapport, 117 Människor, 120 Schyssta affärer	10 Affärsmodell, 43 Investeringar för framtiden, 48 Schyssta affärer, 113 Diös hållbarhetsrapport, 120 Schyssta affärer
POLICY OCH RESULTAT AV POLICYN	114 Miljö och klimat, Styrning	117 Människor, Styrning	117 Människor, Styrning	117 Människor, Styrning 120 Schyssta affärer, Styrning	120 Schyssta affärer, Styrning
VÄSENTLIGA RISKER OCH HUR DESSA HANTERAS	114 Miljö och klimat, Risker och möjligheter	117 Människor, Risker och möjligheter	117 Människor, Risker och möjligheter	117 Människor, Risker och möjligheter 120 Schyssta affärer, Risker och möjligheter	120 Schyssta affärer, Risker och möjligheter
RESULTATINDIKATORER	115 Utsläpp, 116 Energi och vatten	118 Hälsa och säkerhet 119 Utbildning, Mångfald och jämställdhet	118 Hälsa och säkerhet 119 Utbildning, Mångfald och jämställdhet	117 Människor, Mänskliga rättigheter 120 Schyssta affärer, Mänskliga rättigheter	121 Antikorruptopm

Denna hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Global Reporting Initiative (GRI) Standards Core.

Taxonomirapportering

För räkenskapsåret 2021 är det första gången som Diös presenterar data som är förenligt med EU-taxonomin. Presentation sker genom en förenklad tabell där skattning har gjorts hur stor andel intäkter, kapitalutgifter och driftskostnader som härrör från miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

Enligt vår bedömning är hela Diös verksamhet exponerad mot EU-taxonomin, och det fastställda miljömålet om att begränsa klimatpåverkan, "climate mitigation". Vi ser att vi kan bidra till klimatomställningen i samhället bland annat genom att energieffektivisera våra fastigheter och upphandla förnybar energi, men också verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nybyggnation och om-/tillbyggnader.

Diös har bedömt att våra primära ekonomiska aktiviteter utgör förvärv och ägande av fastigheter "7.7 Acquisition and ownership of buildings". För 2021 väljer vi att redovisa sammanslagen data för samtliga aktiviteter.

För räkenskapsåret 2022 kan nuvarande antaganden och tolkningar komma att justeras och rapporteringen utökas.

AKTIVITET 7.7	TOTALT 2021 (MKR)	ANDEL SOM OMFATTAS (%)	ANDEL SOM INTE OMFATTAS (%)
Omsättning	1 647	100%	0%
Driftsutgifter (Opex)	169	100%	0%
Kapitalutgifter (Capex)	1 219	100%	0%

Nyckeltalen återfinns i not 2 på sidan 89.

Tolkning av nyckeltal:

Intäkter/Omsättning: Vi bedömer att hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel ingår i nyckeltalet.

Capex/Kapitalutgifter: Vi gör bedömningen att aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter inklusive ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under 2021 ingår i nyckeltalet.

Opex/Driftsutgifter: Vi gör bedömningen att alla löpande kostnader som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla värdet på våra fastigheter, ingår i nyckeltalet.

This file is stored within a digital signature. Do not alter or remove any part of the document.
Document ID:
0C2E6624DA64BD1ACF7D7DBB0A1C8

Nyckeltal

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Bolagsverket
0C3E863420A546D1AC27E073BB8A91C5

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 134. Finansiella mål för 2021 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 56. *Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusen *(balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	141 344	134 071
Genomsnittligt antal aktier, tusen *(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	134 689	134 166

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.

Förvaltningsresultat	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	2 872	1 152
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-1 806	-194
Värdeförändring derivat	-36	0
Förvaltningsresultat	**1 030**	**958**
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	1 030	958
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-42	-29
Minoritetens andel av resultatet	-17	1
EPRA Earnings	**971**	**930**
EPRA Earnings per aktie, kr	**7,21**	**6,93**

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta utrycks 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.

Belåningsgrad	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	14 748	13 247
Likvida medel	-1 150	0
Utnyttjad checkräkningskredit	0	63
Nettoskuld	**13 598**	**13 310**
Förvaltningsfastigheter	27 993	24 512
Belåningsgrad, %	**48,6**	**54,3**
Säkerställd belåningsgrad		
Nettoskuld	13 598	13 310
Ej säkerställd skuld	-4 353	-1 803
Säkerställd skuld	**9 245**	**11 507**
Förvaltningsfastigheter	27 993	24 512
Säkerställd belåningsgrad, %	**33,0**	**46,9**
Soliditet		
Eget kapital	11 823	9 148
Totala tillgångar	29 437	24 890
Soliditet, %	**40,2**	**36,8**

This file is created with a digital signature
the validity of the document.
Document ID:
0C2E853AD9A46D1A9F7D7BB8A1C05

» forts. finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat	1 030	958
Återläggning		
Finansiella kostnader	190	191
Summa	**1 220**	**1 149**
Finansiella kostnader	190	191
Räntetäckningsgrad, ggr	**6,4**	**6,0**

Nettoskuld genom EBITA		
Räntebärande skulder enligt balansräkning	14 748	13 247
Likvida medel	-1 150	0
Checkräkningskredit	0	63
Nettoskuld	**13 598**	**13 310**
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 289	1 219
Central administration enligt resultaträkning	-75	-76
Återläggning		
Avskrivningar	4	5
EBITDA	**1 218**	**1 148**
Nettoskuld genom EBITDA	**11,1**	**11,6**

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDVhar syftet att visa företagets värde utifrån olika scenarios. Se vidare definitioner på sidan 134. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

EPRA NRV/NTA	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Eget kapital	11 823	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-74	-57
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-39	-3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 104	1 592
EPRA NRV	**13 815**	**10 680**
EPRA NRV per aktie	**97,7**	**79,7**
Avdrag:		
Verkligt värde av finansiella instrument	39	3
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-392	-297
EPRA NTA	**13 461**	**10 386**
EPRA NTA per aktie	**95,2**	**77,5**

EPRA NDV		
Eget kapital enligt balansräkning	11 823	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-74	-57
EPRA NDV	**11 749**	**9 091**
EPRA NDV per aktie	**83,1**	**67,8**

[1] Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras 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.

Denna handling är elektroniskt undertecknad enligt lag. Den undertecknade versionen av handlingen är den enda officiella versionen.
Dokumentnyckel: 0C5EB6324DA64BD1AC37A07B8B8A1C1S

> 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.

	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	22,1	10,4
Eget kapital per aktie, kr	83,6	68,2
Resultat per aktie, kr	17,08	6,81
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	2 872	1 152
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-1 790	-198
Derivat, orealiserad värdeförändring	-36	0
Avskrivningar	4	5
Aktuell skatt	-53	-75
Summa	**997**	**884**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 669	134 166
Kassaflöde per aktie, kr	**7,40**	**6,58**
Nettouthyrning, mkr		
Nytecknade kontrakt	159	244
Uppsagda kontrakt	-128	-193
Nettouthyrning	**31**	**51**

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgrad, vakansgrad samt nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäktema 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.

	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	1 909	1 834
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89
Överskottsgrad, %	68	66
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	189	177
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 110	2 070
EPRA Vakansgrad, %	**9,0**	**8,6**

> EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal	2021	2020
EPRA Earnings, mkr	971	930
EPRA Earnings per aktie, kr	7,21	6,93
EPRA NRV	13 815	10 680
EPRA NRV per aktie	97,7	79,7
EPRA NTA	13 461	10 386
EPRA NTA per aktie	95,2	77,5
EPRA NDV	11 749	9 091
EPRA NDV per aktie	83,1	67,8
EPRA vakansgrad, %	9,0	8,6
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	1,8	1,8

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se

This file is saved with a digital signature
the signature guarantees the integrity
of the document.
Document ID:
0C2E8624DA54801AC97D7BBBA1C6

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
Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavärde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad
Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Nettoskuld
Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräckning.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Serivceintäkter
Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

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
Driftsöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 måneders 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 Net Reinstatement Value (NRV)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastighet er och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value (NDV)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

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 EBIDTA
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.

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 fastighetens 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
Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av intitala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning - 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the unchanged state of the document.
DocumentID:
0C2E8624DA64BD1A0F7F073DB8041D8

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	1 967	1 878	1 854	1 810	1 719
Fastighetskostnader	-678	-659	-667	-670	-639
Driftöverskott	**1 289**	**1 219**	**1 187**	**1 140**	**1 080**
Central administration	-75	-76	-73	-71	-73
Resultat från finansiella poster	-184	-185	-162	-175	-185
Förvaltningsresultat	**1 030**	**958**	**952**	**894**	**822**
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	36	0	0	16	27
Värdeförändring fastigheter, realiserad	16	-4	19	9	10
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	1 790	198	331	678	402
Resultat före skatt	**2 872**	**1 152**	**1 302**	**1 597**	**1 261**
Aktuell skatt	-53	-75	-79	-90	-43
Uppskjuten skatt	-495	-164	-173	-166	-189
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	17	1	-9	3	2
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODER-BOLAGETS AKTIEÄGARE	**2 306**	**914**	**1 041**	**1 338**	**1 027**

BALANSRÄKNING

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	27 993	24 512	22 885	20 802	19 457
Övriga anläggningstillgångar	71	74	81	54	46
Kortfristiga fordringar	223	304	221	201	173
Likvida medel	1 150	-	-	-	32
TILLGÅNGAR	**29 437**	**24 890**	**23 187**	**21 057**	**19 708**
Eget kapital	11 823	9 148	8 484	7 839	6 887
Uppskjuten skatteskuld	2 194	1 699	1 533	1 362	1 206
Räntebärande skulder	14 748	13 247	12 145	11 099	11 104
Checkräkningskredit	-	63	206	198	-
Långfristig skuld leasing	54	55	53	-	-
Kortfristiga skulder	618	678	766	559	511
SKULDER OCH EGET KAPITAL	**29 437**	**24 890**	**23 187**	**21 057**	**19 708**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 013	713	908	800	691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 675	-1 415	-1 331	-495	-2 843
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 812	702	423	-337	2 184
Årets kassaflöde	1 150	0	0	-32	32
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 150**	**0**	**0**	**0**	**32**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	22,1	10,4	12,8	18,2	18,3
Avkastning på totalt kapital, %	20,6	5,6	6,7	8,7	8,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,3	5,8	6,9	9,0	8,9
Soliditet, %	40,2	36,8	36,6	37,2	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	48,6	54,3	54,0	54,3	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,0	6,6	5,9	5,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,4	1,4	1,6

DATA PER AKTIE

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat per aktie, kr	17,08	6,81	7,74	9,94	7,78
Eget kapital per aktie, kr	83,6	68,2	63,1	58,3	51,2
Kassaflöde per aktie, kr	7,40	6,58	6,67	6,05	6,00
EPRA Earnings per aktie, kr	7,21	6,93	6,43	6,05	5,54
EPRA NRV per aktie, kr	97,7	79,7	73,4	67,6	59,7
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	134 669	134 166	134 512	134 512	132 041
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 344	134 071	134 512	134 512	134 512
Utdelning	3,52[1]	3,30	1,65	3,00	2,90

[1] *Styrelsens förslag.*

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter	338	329	333	330	339
Uthyrbar yta, kvm	1 511 421	1 455 094	1 482 780	1 463 822	1 552 524
Marknadsvärde fastigheter, mkr	27 993	24 512	22 885	20 802	19 457
Hyresvärde, mkr	2 141	2 070	2 018	1 936	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	90	91	91
Överskottsgrad, %	68	66	65	64	64

Denna handling är digitalt signerad med Penneo.com. Den signerade datan är säkerställd med hjälp av Penneos signeringsbevis. Signeringsbeviset innehåller information om signaturernas giltighet och validering över tid. Dokumentet är låst och kan inte ändras. Alla tidsstämplar är baserade på UTC-tid. Det signerade dokumentets unika SHA256-fingeravtryck är: 0C5E8624DA54B2A4C27C0D3B0A1C0

Årsstämma 2022

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 5 april 2022. Mer information kring arrangemanget finns i kallelsen till årsstämman som skickades ut via pressmeddelande den 2 mars.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:
- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 1 april 2022.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

Inför årsstämman 2022

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,52 kr per aktie, uppdelad på fyra utbetalningstillfällen med 0,88 kr per aktie vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är den 7 april, 7 juli och 7 oktober 2022 samt den 9 januari 2023. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning den 12 april, 12 juli och 12 oktober 2022 samt den 12 januari 2023.

Valberedningens förslag i korthet:
- Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Peter Strand och Tobias Lönnevall. Eva Nygren har avböjt omval.
- Valberedningen föreslår nyval av Erika Olsén.
- 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.

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Bolagsverket
D5CE8632-4DA6-4BD7-AC37-E07B2B8A1C05

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation AB.
Foto: Anette Andersson, Göran Strand, Henrik Bodin, Ulrika Eriksson, Jan Hedström och Paulina Holmgren.
Tryck: Lenanders Grafiska AB Kalmar 2022
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

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

Diös

This file is sealed with a digital signature.
Use Adobe Acrobat to verify the authenticity of the document.
DocumentID:
0C3E863240A646D1AC27E073DB8A91C9