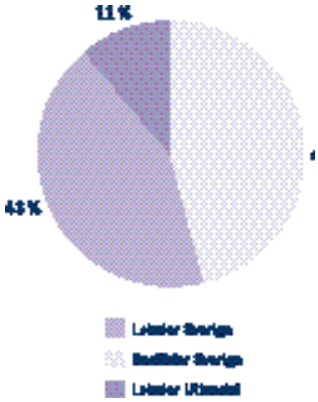
Koncernens uthyrbara yta
fördelad på geografiska områden



Det här utmärker Diös

Diös bildades 1921 av Anders Diös. Verksamheten startade i Sala, men flyttade så småningom till Uppsala. Till en början var verksamheten koncentrerad till byggande. Många välkända byggnader runt om i Sverige har byggts av Diös. 1990 såldes byggrörelsen. 1990-talets början var en period av omvandling och kris för Diös. 1994 var krisen över och sedan dess har Diös utvecklats till ett renodlat och framgångsrikt fastighetsbolag.

En tradition hos Diös är att ha långa och goda relationer med kunderna. Under det senaste året har vi ägnat mycket tid och arbete åt att öka vårt kunnande om och förståelsen för våra kunders verksamhet samt att anpassa den egna verksamheten efter omvärldens förändringar.

Vi har valt att aktivt arbeta för långsiktiga relationer som mer har karaktär av samarbete än traditionella kund – leverantörsrelationer. Alla inom företaget vet idag att långsiktiga och goda kundrelationer är nyckeln till lönsamhet och stabilitet.

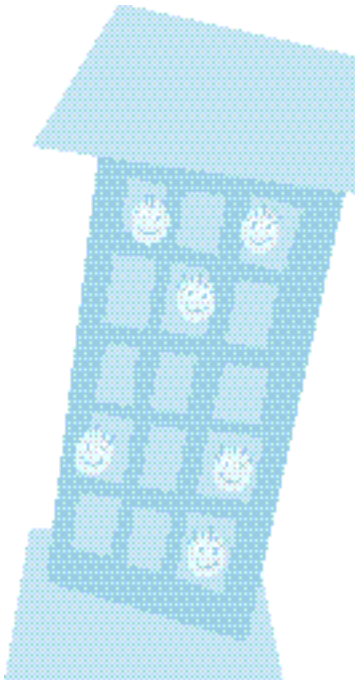
Alla vet också att vi måste tänka mer på miljön och vi satsar därför också på att bli bättre inom miljöområdet. Boendemiljö och arbetsplats är centrala inslag i en människas liv.

Fastighetsbeståndet

Grunden för Diös nuvarande bestånd av förvaltningsfastigheter lades under 1960-talet. Under de senaste fyra åren har fastighetsbeståndet utökats och koncentrerats till mellansverige; Stockholm, Uppsala och Gävle/Dala. Fastigheter finns även i Holland och Tyskland. Den totala ytan var för fyra år sedan 500 000 kvm och är idag 1 000 000 kvm. Ungefär hälften av fastigheterna är lokaler och hälften bostäder. Merparten av fastighetsbeståndet är byggt på 60- och 70-talen. Det bokförda värdet på fastigheterna är drygt 5 miljarder kronor.

Hyresgästerna

Diös har idag cirka 8 500 hyresgäster med bostadskontrakt och cirka 1 000 med lokalkontrakt. De tio största hyresgästerna i Sverige beräknat på hyresintäkter är Vägverket, KF, Lantmäteriet, Åhléns, Ericsson, Folksam, Länsstyrelsen i Dalarna, Hemköp, Nordbanken och Lindex. De största hyresgästerna utomlands är ABN Amro Bank, Coopers & Lybrand och Berliner Bank.



Medarbetarna

Antalet medarbetare är i dag 263. Av dessa arbetar 120 med lokaler och bostäder i Sverige, 6 i Holland/Tyskland, 110 inom serviceföretagen och 27 inom de centrala stabsfunktionerna. 45 procent är kvinnor och 55 procent män.

Börsföretaget Diös

Moderbolag är Anders Diös AB (publ) med säte i Uppsala. I koncernen ingår fastighetsbolag med fastigheter i Sverige och Holland/Tyskland samt serviceföretag.

Diös introducerades på Stockholms Fondbörs O-lista 1989. Antalet aktieägare är cirka 9 000. De fem största aktieägarna var den 31 december 1997 Wasa Livförsäkringar, S-E-Banken Fonder, Harvard College, Handelsbankens Småbolagsfond och Försäkringsbolaget Pensionsgaranti ömsesidigt.

Året i sammandrag

- Koncernresultatet efter skatt blev 77,4 (föregående år 42,3) Mkr. I resultatet ingår realisationsvinster med 41,8 (41,2) Mkr. Före realisationsvinster har resultatet förbättrats med 34,5 Mkr jämfört med 1996. Resultatet efter skatt motsvarar 3,29 (2,50) kr/aktie.
- Hyresintäkterna ökade med 79,5 Mkr till 789,0 (709,5) Mkr.
- Direktavkastningen beräknad på bokförda värden uppgår för de svenska bostäderna till 8,4 (8,4) procent, svenska lokaler till 7,7 (8,1) procent och för de utländska lokalerna till 7,4 (7,0) procent.
- Externa fastighetsvärderingar ger ett samlat marknadsvärde för förvaltnings- och exploateringsfastigheter på 5 893 (5 601) Mkr. Det bokförda värdet på motsvarande fastigheter utgör 5 344 (5 298) Mkr. Marknadsvärdena i förhållande till bokfört värde i Sverige och Holland har ökat med 270 Mkr, dvs 4 procent medan värdet i Berlin minskat med 24 Mkr, dvs 11 procent. Sammantaget har övervärdet i fastigheterna ökat med 246 (70) Mkr.
- Totalavkastningen mätt enligt Svenskt Fastighetsindex regelverk uppgår till 11,5 procent, varav Sverige 12,1 procent. Totalavkastningen utgörs av summan av direktavkastning och fastigheternas värdeförändring mätt med fastigheternas marknadsvärde som kapitalbas.
- Fastighetsbeståndet har under året förändrats genom fastighetsförvärv på strategiska orter med 470 Mkr och försäljningar på oprioriterade orter med 442 Mkr.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 1997.

Koncernens fakturering och resultat per verksamhetsområde

	Omsättning		Rörelseresultat före avskrivningar	
	1997	1996	**1997**	1996
Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
Verksamhetsområde				
Fastigheter, lokaler Sverige	325,9	296,3	179,8	187,7
Fastigheter, lokaler Utlandet	107,7	103,7	92,0	86,8
Fastigheter, bostäder Sverige	355,4	309,5	145,1	124,0
Serviceföretag	122,2	121,6	18,6	17,7
Centraladministration	–	–	–13,5	–12,6
	911,2	831,1	**422,0**	403,6
Avskrivningar			–62,5	–60,4
Resultat av fastighetsförsäljningar och aktier			41,8	41,2
Rörelseresultat efter avskrivningar			401,3	384,4
Finansnetto			–323,9	–351,8
Hemstadens förlust före förvärv			–	9,7
Resultat före skatter och minoritet			**77,4**	42,3
Skatt			–	–
Resultat efter skatt			**77,4**	42,3

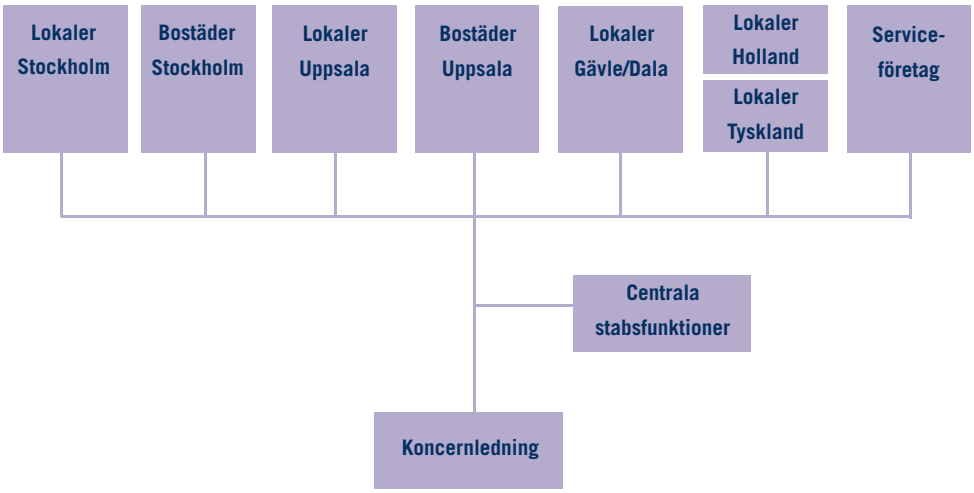
Koncernstruktur, affärsidé och mål

Anders Diös AB (publ) är moderbolag till fastighetsbolag med fastigheter i Sverige och Holland/Tyskland samt serviceföretag verksamma framförallt inom teknisk och ekonomisk förvaltning.

Verksamheten är indelad i sju resultatenheter inom områdena Lokaler och Bostäder samt Serviceföretag.

Till stöd för arbetet finns koncernledning och stabsfunktioner för verksamhetsutveckling, ekonomi, finans, IT, information och juridik.

Koncernstruktur



Affärsidé

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

Mål

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

För att nå detta mål har Diös som delmål att
dels vara ett av de mest kundorienterade fastighetsbolagen på Stockholms Fondbörs. Vid mätning av kundnöjdheten i Fastighetsbarometern skall kundbetygen, NKI, alltid ligga över genomsnittet,
dels erhålla en totalavkastning på fastighetsbeståndet som överstiger genomsnittet i Svenskt Fastighetsindex.



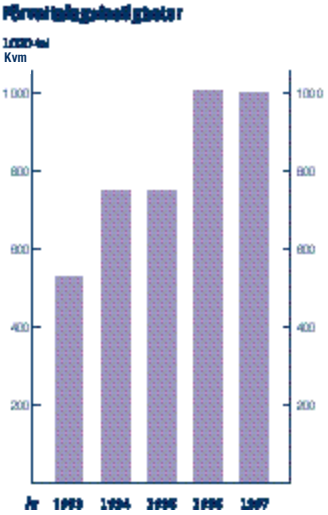
Per Uhlén, VD/koncernchef

Till våra aktieägare och intressenter

1997 blev för oss ett framgångsrikt år präglat av ett intensivt inre utvecklingsarbete och fortsatt renodling och koncentration av verksamheten. Fastighetsförvärv har genomförts för totalt 470 Mkr och fastighetsförsäljningar för 442 Mkr. Organisationen har plattats till ytterligare och består nu av sju effektiva och målinriktade resultatenheter. Samtliga är tillräckligt stora för att var och en skall kunna utvecklas av egen kraft vad avser den löpande verksamheten i respektive enhet. Som stöd för dessa sju resultatenheter har vi ett antal strategiskt viktiga specialistfunktioner centralt.

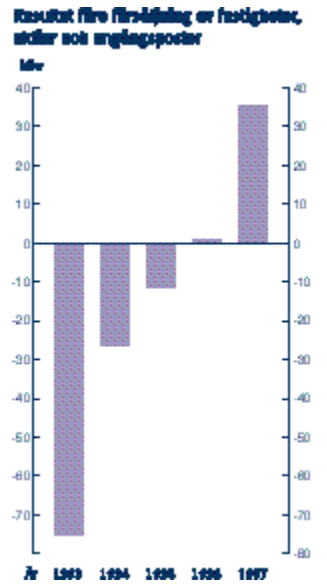
Renodling och koncentration

Under året har vi sålt våra förvaltningsfastigheter i bland annat Partille, Hallsberg, Söderhamn, Karlstad, Västerås och Eskilstuna samt förvärvat ett större bestånd i Falun, Borlänge och Uppsala. Det svenska fastighetsbeståndet som för fyra år sedan var 400 000 kvm uthyrbar yta i 20 kommuner, är idag 900 000 kvm i 14 kommuner. Utöver den renodling och koncentration som skett i det svenska fastighetsbeståndet har under de senaste åren också sådana verksamheter som inte direkt kan relateras till fastighetsägande eller fastighetsförvaltning avyttrats.



Kvalitetsutveckling

Vårt kvalitetsarbete med fokus på kundorientering, kostnadseffektivitet, kompetensutveckling samt kretslopp och miljö, har bedrivits med stor intensitet. Kvalitetsarbetet har på ett värdefullt sätt engagerat hela organisationen och lett till många konkreta förbättringar. Detta arbete, i kombination med att vi sålt fastigheter på oprioriterade orter och förvärvat strategiskt intressanta fastigheter, har lett till en ny, mer ändamålsenlig och effektiv organisation.



Fastighetsvärden

Vårt mål är att generera synligt resultat och värdetillväxt. 1997 års synliga resultat blev bättre än på många år. Till det synliga resultatet kommer också en kraftig värdestegring i beståndet. Enligt externa fastighetsvärderingar som genomförts vid respektive årsskifte, har övervärdet i vårt fastighetsbestånd ökat med 246 Mkr under året. Med en värdetillväxt på 246 Mkr och ett synligt resultat på 77 Mkr innebär det en substanstillväxt i koncernen under året på cirka 320 Mkr. Värdetillväxten har varit god i både Sverige och Holland men kraftigt negativ i Tyskland.

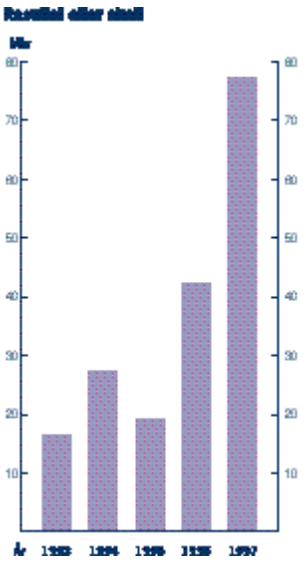
Strategi 1998

Möjligheterna att få en god utveckling i samtliga sju resultatenheter framgent är god. Det är dock uppenbart att utvecklingen skulle bli ännu bättre om vissa av dessa enheter expanderade ytterligare. Strategin för 1998 är därför att dels fortsätta utvecklingen av verksamheten i de sju resultatenheterna, dels undersöka möjligheterna att väsentligt öka volymen i en eller flera av dem eller genom förvärv utöka med ytterligare resultatenheter. För att möjliggöra detta kan det bli aktuellt att avyttra en del av nuvarande tillgångar varvid målet skall vara att renodla fastighetsbeståndet samtidigt som den totala volymen skall öka.

Soliditet och utdelning

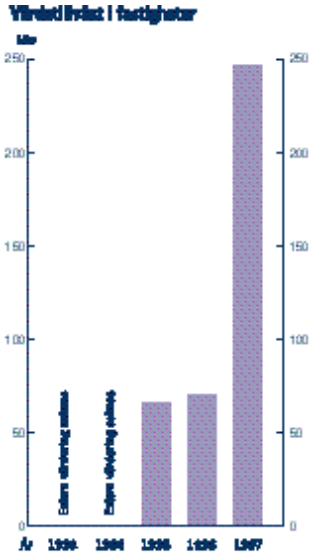
Både vår synliga och vår justerade soliditet har ökat under de senaste åren, dock från en nivå som inte varit tillfredsställande. Målet för 1998 är att både den synliga och den justerade soliditeten skall öka. Detta innebär att om det blir möjligt och önskvärt att genomföra större attraktiva fastighetsförvärv kan det bli nödvändigt med riktad emission eller nyemission till våra aktieägare för att inte försämra vår soliditet.

Någon utdelning föreslås inte för verksamhetsåret 1997. Styrelsens uttalade avsikt är att utdelningen skall återupptas så snart bolaget nått såväl en helt tillfredsställande soliditet, som en uthålligt god vinstutveckling.



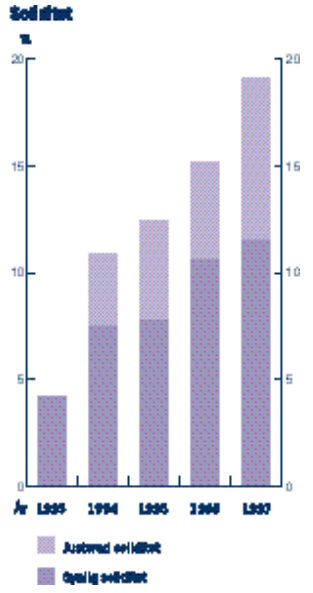
Utsikter 1998

Diöskoncernen har nu under fyra år redovisat stigande positivt resultat och kassaflöde. Resultatet 1997 före realisationsvinster blev 35,6 Mkr. För 1998 räknar vi med ett resultat före realisationsvinster i samma storleksordning som 1997, vilket innebär ett kassaflöde före investeringar överstigande 100 Mkr.



Uppsala den 26 februari 1998

Per Uhlén
Verkställande direktör



Aktien

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Anders Diös AB (publ) uppgick per årskiftet 1997/98 till 235,3 Mkr. Aktiernas nominella belopp är 10 kronor. Samtliga aktier medför samma röstetal och rätt till utdelning. Varje röstberättigad får rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier.

Förändringar i aktiekapitalet

	Aktiekapital		Antal aktier	
År	Ökning (Mkr)	Totalt (Mkr)	Ökning (Stycken)	Totalt (Stycken)
1993 Nyemission	67,0	84,5	67 000 000	84 540 186
1994 Nyemission	84,6	169,1	84 540 186	169 080 372
1995 Nyemission			628	169 081 000
1995 Sammanläggning 10:1			–152 172 900	16 908 100
1996 Nyemission	66,2	235,3	6 618 707	23 526 807

Marknadsnotering

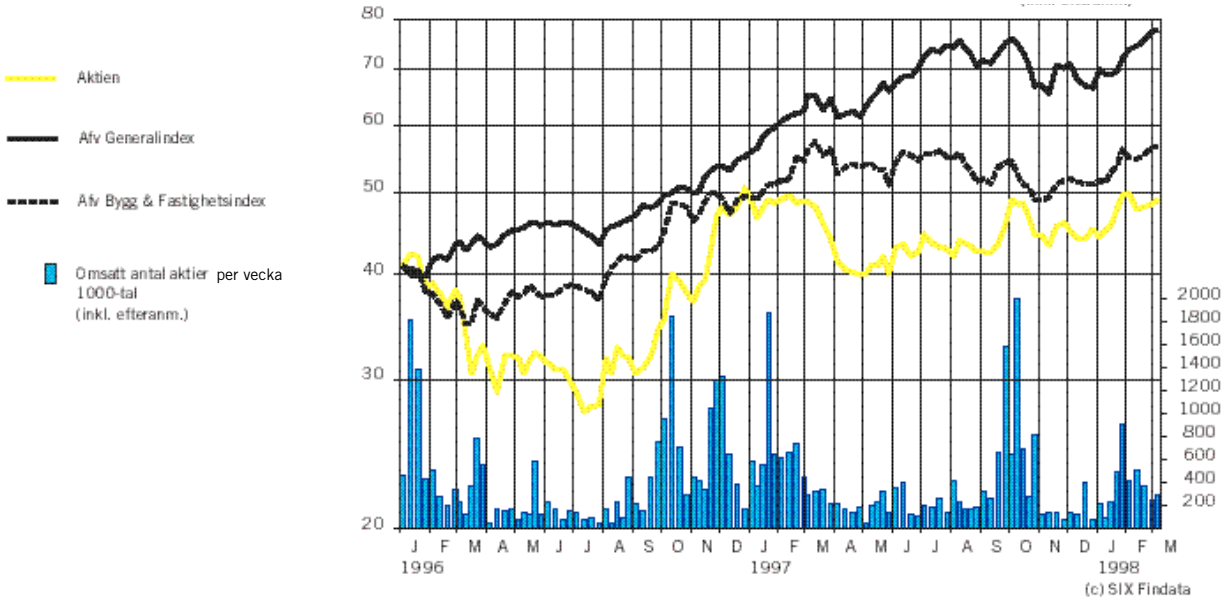
Diösaktien är noterad på Stockholms Fondbörs O-lista sedan den 18 september 1989. Handelsposten uppgår till 200 aktier.

Vid årsskiftet 1997/98 var börskursen 46 (50) kronor per aktie och det sammanlagda börsvärdet 1 070,5 (1 176,3) Mkr.

Det totala antalet aktieägare i Diös var vid årsskiftet 1997/98 9 061 (10 648).

Under 1997 omsattes på Stockholms Fondbörs 20 793 977 (22 939 834) Diösaktier. Detta motsvarar 83 510 (91 394) aktier per börsdag under året. Omsatt antal aktier motsvarar 88,4 (97,5) procent av totala antalet vid årets utgång. Aktien har omsatts varje börsdag sedan 1994.

Aktiekursutveckling



De 20 största aktieägarna i Diös

De största aktieägarna och deras procentuella andel av det totala antalet röster och aktier var enligt VPC 1997-12-31:

Aktieägare	Antal aktier och röster	% röster/kapital
Wasa Livförsäkring, ömsesidigt	1 720 000	7,3
S-E-Banken Fonder AB	1 042 800	4,4
Harvard College	1 015 400	4,3
Handelsbankens Småbolagsfond	705 000	3,0
Försäkringsbolaget Pensionsgaranti, ömsesidigt	676 900	2,9
Akademitryck AB	645 600	2,7
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	615 000	2,6
Praktikertjänsts AB:s Pensionsstiftelse	570 000	2,4
Stiftelsen Trygghetsfonden LO-SAF	480 000	2,0
Svolder AB	450 000	1,9
Stiftelsen för Strategisk Forskning	432 250	1,8
AMF Sjukförsäkrings AB	430 000	1,8
S-E-Bankens Pensionsstiftelse	361 273	1,5
Tandläkartjänst AB:s Pensionsstiftelse	290 000	1,2
Svenska Handelsbanken S.A. Luxemburg	286 000	1,2
Sparbanken Aktiefond Realinvest	275 000	1,2
Livförsäkringsbolaget Skandia	251 650	1,1
Östersjöstiftelsen	226 300	1,0
Investors Trading AB	200 000	0,9
Dalarnas Försäkringsbolag	198 800	0,8
Summa	10 871 973	46,2
Övriga aktieägare	12 654 834	53,8
9 061 aktieägare	23 526 807	100,0

Substansvärde per aktie

Substansvärdet har beräknats som övervärdet enligt externt bedömt värde för fastigheterna minus bokfört värde plus eget kapital dividerat med antalet aktier vid årets slut. Då betydande förlustavdrag finns har ingen hänsyn tagits till latent skatt på övervärdet.

Substansvärde

	Mkr	Kr/aktie
Externt bedömt marknadsvärde fastigheter	5 893	251
Bokfört värde fastigheter	–5 344	–227
Eget kapital 1997-12-31	664	28
Beräknat substansvärde per 1997-12-31	1 213	52

Diös aktieägare

Andel av aktiekapitalet 1997-12-31	%
Privata aktieägare	61
Institutionella aktieägare	39

Aktiedata

Data per aktie, kronor*

	1997	1996	1995	1994	1993
Vinst per aktie**, kr	3,29	2,50	1,14	1,95	2,41
Synligt eget kapital, kr	28,23	25,03	20,52	19,62	15,44
Justerat eget kapital***, kr	52,00	38,00	34,00	30,00	
Börskurs, 31 december	46,00	50,00	39,00	27,00	37,50
Börskurs/Synligt eget kapital, %	163	200	190	138	243
P/E-tal, ggr	14	20	34	14	16
Antal aktieägare, 31 december	9 061	10 648	10 836	8 630	6 014
Antal aktier tusental, 31 december	23 527	23 527	16 908	16 908	8 454

*Tidigare års nyckeltal per aktie har omräknats med hänsyn till sammanläggningen av aktierna 1995 med 10:1. Vidare har data per aktie justerats för nyemissionen i maj 1994 med korrektionfaktorn 1,3333. Justeringen har gjorts för det fondemisssionselement i nyemissionen som uppkommer då aktuell börskurs överstiger teckningskursen.
**Se skattesituationen not 7.
*** Synligt eget kapital plus övervärde i fastigheter enligt extern värdering.

Ägarförhållanden

Aktiefördelning 1997-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	I % av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	I % av aktiekapitalet
1– 500	6 379	70,5	1 081 232	4,6
501– 1 000	1 324	14,6	1 169 107	5,0
1 001– 2 000	618	6,8	1 085 773	4,6
2 001– 5 000	437	4,8	1 564 578	6,7
5 001– 10 000	129	1,4	1 042 105	4,4
10 001– 20 000	65	0,7	986 476	4,2
20 001– 50 000	46	0,5	1 464 260	6,2
50 001–100 000	28	0,3	2 063 253	8,8
100 001–	35	0,4	13 070 023	55,6
Summa	9 061	100,0	23 526 807	100,0

Verksamhet och värderingar

Värderingar gentemot hyresgästerna

Hos oss

- ser vi långsiktigt på våra relationer
- har vi respekt för hyresgästens krav och förväntningar
- håller vi löften

Värderingar internt

Hos oss

- uppmuntrar vi personlig utveckling
- ser vi positivt på initiativ och engagemang
- tar vi tillvara kunskaper och erfarenheter
- respekterar och litar vi på varandra

Värderingar gentemot leverantörerna

Hos oss

- är leverantörerna en värdefull källa till kunskap och förnyelse
- håller vi våra löften och vi kräver att leverantörerna också gör det
- vill vi lösa oklarheter i samförstånd

Värderingar gentemot samhället

Hos oss

- arbetar vi för en bättre miljö
- är etik och moral viktiga rättesnören
- tar vi aktiv del i samhällsutvecklingen

Verksamheten

Diös affärsidé återspeglas i organisationen och lokaliseringen. Förvaltningen är indelad i resultatenheter inom områdena Lokaler och Bostäder samt Serviceföretag. Förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet bedrivs av enheterna Lokaler Stockholm, Bostäder Stockholm, Lokaler Uppsala, Bostäder Uppsala, Lokaler Gävle/Dala samt Lokaler Holland/Tyskland. I Serviceföretag ingår Adeförvaltning, Dahlströms Fastighetsservice, Nessim och Haga Slott.

För resultatenheterna inom fastighetsrörelsen finns två kontor i Uppsala och vardera ett i Solna, Borlänge och Amsterdam. Utöver detta finns förvaltnings- och/eller boservicekontor i Uppsala, Sala, Falun, Gävle, Mora och Berlin. Serviceföretagen finns i Uppsala, Enköping och Göteborg.

Resultatenheterna är indelade i förvaltnings- respektive boserviceområden. Ansvariga för dessa är fastighetschefer samt förvaltare och boservicechefer. För bolagen inom Serviceföretag är respektive VD ansvarig.

Den tekniska förvaltningen och skötseln utförs både av egna medarbetare och av entreprenörer. Utgångspunkten för förvaltningen är att den skall vara maximalt effektiv. Utifrån detta väljs det bästa förvaltningsättet. Att finna de bästa arbetssätten för fastighetsskötsel uppmuntras och testas.

Varumärket

I namnet Diös och i logotypen finns betydande inarbetade värden. Dessa värden kommer i framtiden att tas tillvara mer systematiskt och utvecklas ytterligare. Logotypen, som representerar stabiliteten och styrkan i Diös, har placerats i ett nytt sammanhang. För att förnya och tillföra nya värden till de redan etablerade och inarbetade har den grafiska identiteten förstärkts med ett tapetmanér, som representerar det nya hos Diös.

Värderingar

Många handlingar som utförs i ett företag kan relateras till de värderingar och den företagskultur som gäller. För att forma de gemensamma värderingarna i Diös har ett projekt inriktats på att finna de förhållningssätt som skall gälla gentemot kunder, leverantörer och samhälle samt internt inom företaget. Värderingarna har satts på pränt för att kunna åskådliggöras både internt och externt.

Samhällsengagemang

Diös deltar på olika sätt i samhällsutvecklingen på de orter där verksamheten finns. Samhällets utveckling har stor påverkan på ett fastighetsbolags resultat och verksamhet. Diös deltar därför aktivt i många olika organisationer både på central nivå och lokalt. Intresset och engagemanget för att stadskärnorna bevaras och utvecklas är stort, inte minst för att stadskärnan har stor betydelse för kommunernas långsiktiga konkurrenskraft. För en levande stadskärna krävs samverkan mellan fastighetsägare, handlare och kommun samt förståelse för människors beteenden och sätt att planera sin vardag. Diös är på flera orter drivande i denna samverkan.

Kvalitetsutveckling

För att öka konkurrenskraften påbörjades i januari 1997 ett omfattande strategiskt kvalitetsprojekt kallat K4, med fokus på kundlojalitet, kostnadseffektivitet och affärsmässighet, kompetensutveckling samt kretslopp och miljö. I arbetet har alla i fastighetsrörelsen i Sverige på ett eller annat sätt medverkat.

Kundlojalitet

Utgångspunkten för arbetet med att öka hyresgästernas lojalitet är verktyget Utmärkelsen Svensk Kvalitet som innebär att aktiviteter som riktas mot hyresgästerna skall följa en given systematik och tillämpas av alla samt att resultaten skall följas upp.

En hyresgästs lojalitet bestäms i stor utsträckning av hur nöjd han är med den service som ges och det engagemang som hyresvärden visar samt lokalens/bostadens utformning och skick. Att söka nya hyresgäster medför ofta stora kostnader i bland annat hyresgästanpassningar. Långvariga affärsrelationer är därför att föredra.

Kvalitetsarbetet har resulterat i ett antal aktiviteter, i första hand riktade til lokalhyresgästerna. Kvalitetssamtal hålls med alla större lokalhyresgäster, bland annat för att ta tillvara de tankar och idéer hyresgästerna har om förvalt ningen. Kvalitetssamtalet och andra planlagda aktiviteter ingår i en kundvårdsplan som successivt upprättas för var och en av lokalhyresgästerna. Med hjälp av ett nytt intranät byggs även en kunddatabas. För att kunna följa upp om de genomförda insatserna gentemot hyresgästerna är lönsamma utarbetas ett eget mätsystem.

Kundundersökningar

För att mäta hyresgästernas syn på företaget deltog Diös 1997 för andra gången i Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter som mäter ”Nöjd Kund index” – NKI hos kontorshyresgäster. Bland nio medverkande fastighetsföretag fick Diös NKI 69 (1996:62). Branschgenomsnittet var NKI 68 (1996:60).

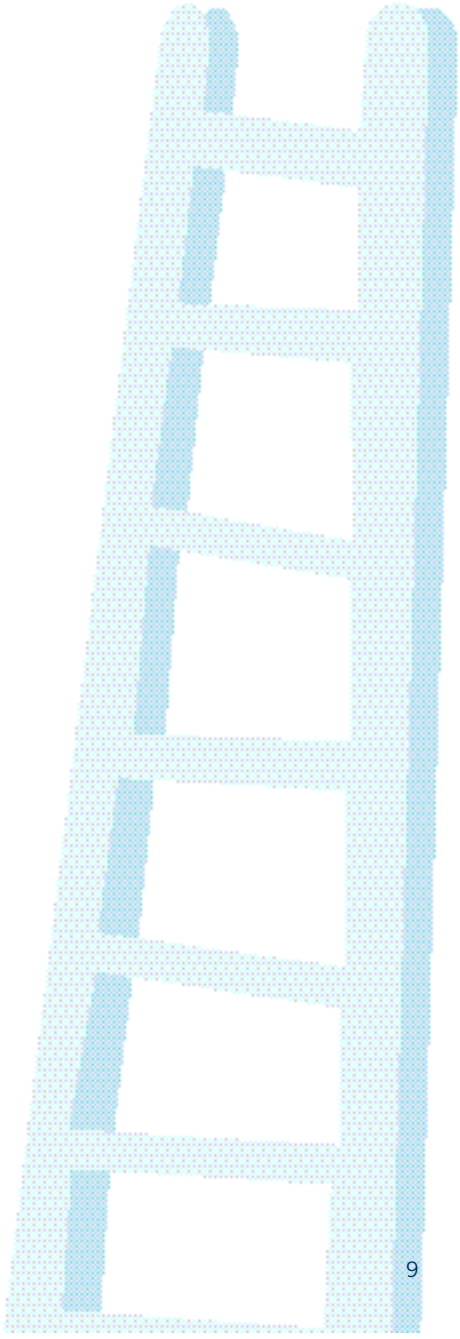
För fjärde året i rad har en boendeundersökning genomförts bland Student stadens hyresgäster och för andra gången bland hyresgästerna i bostadsområdet Valsätra i Uppsala. Svaren i undersökningarna har i båda fallen använts fö att förbättra boendemiljön och kontakterna med hyresgästerna.

Kostnadseffektivitet

Under 1997 har upphandlingsrutinerna förbättrats och hjälpmedel tagits fram för att stödja fastighetsförvaltarna i deras arbete. För att minska förbrukninge av el, värme och vatten har en energisparkampanj genomförts. I ett bostadsområde har förbrukningen av el minskat med 3 procent, värme med 10 procent och vatten med 4 procent.

Kompetensutveckling

För att ge hyresgästerna den service de behöver och för att överträffa hyresgästernas förväntningar, har medarbetarna kommit i fokus mer än tidigare. En systematisk genomgång av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter samt utvecklingssamtal har genomförts. För att säkerställa nyrekrytering har ett traineeprogram utvecklats.





Kretslopp och miljö

Miljöfrågorna blir alltmer betydelsefulla för fastighetsbolag och enskilda hyresgäster. I Diös har ett systematiskt miljöarbete påbörjats under 1997 och som resulterat i en miljöstrategi.

En framtidsfråga

Miljöfrågor har under många år fått stor uppmärksamhet i samhället, i media och hos enskilda människor. Insikten om att människan förbrukar naturens resurser och tillför föroreningar som naturens kretslopp inte kan ta hand om ökar. Även Diös känner att det är nödvändigt att sträva mot en hållbar utveckling. Det blir också allt tydligare att denna idealistiska strävan går hand i hand med kommersiella mål. Att inte förvalta naturresurserna på ett bra sätt blir detsamma som att missköta företaget.

Miljöorganisation skapas

För de kommande tre åren planeras en rad olika miljöaktiviteter. För att arbetet skall bli framgångsrikt håller en stark miljöorganisation på att skapas. Förutsättningarna för att detta skall lyckas är goda eftersom alla medarbetare visar ett starkt engagemang. 1998 kommer bland annat miljösamordnare att utbildas och mål och handlingsplaner att upprättas för varje resultatenhet. För att skapa rutiner för miljöarbetet kommer ett miljöledningssystem att tas fram. Allt miljöarbete kommer att följas upp och öppet redovisas.

Diös miljöpolicy

Vi har identifierat fem huvudområden som ger upphov till miljöpåverkan.

- Byggnaders utförande och funktion
- Installationers utförande och funktion
- Metoder, material och redskap för skötsel och underhåll
- Hyresgästers verksamhet
- Intern verksamhet

Vår huvudsakliga miljöpåverkan består av förbrukning av energi och material, utsläpp till luft och vatten, avfallsgenerering i olika former samt påverkan på inomhusmiljön.

Vår syn på miljö och vår ambition

Med miljö menar vi inomhusmiljön i våra lokaler och bostäder, utomhusmiljön kring våra byggnader samt den globala miljön.

Ett offensivt miljöarbete är en förutsättning för fortsatt framgång och gynnar såväl samhället som aktieägare och hyresgäster.

Lagstiftning och övriga relevanta miljökrav bildar grunden för vårt miljöarbete som skall integreras i vårt dagliga arbete.

Våra riktlinjer

Vi skall sträva efter att på de marknader vi verkar bli en miljömässigt framstående fastighetsförvaltare genom att bland annat

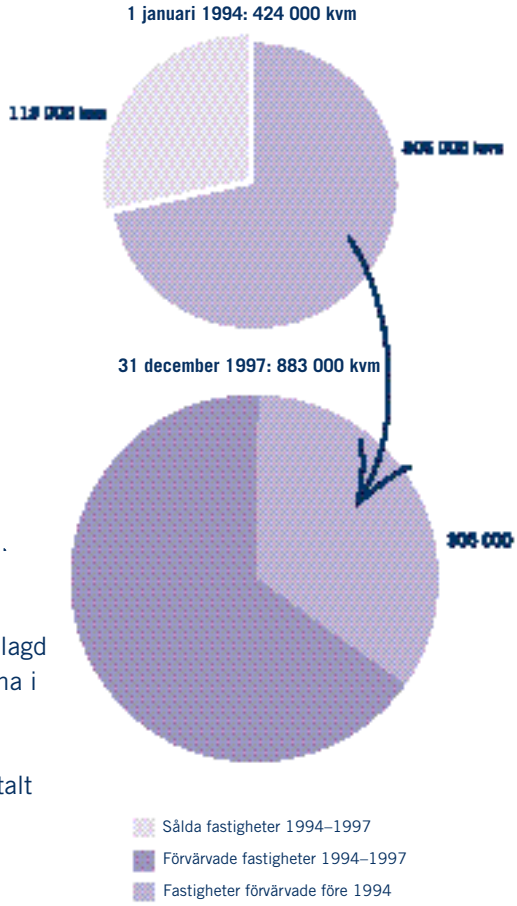
- Göra alla medarbetare delaktiga och medansvariga i miljöarbetet. Utveckla alla medarbetares miljökompetens.
- Samarbeta med våra hyresgäster om hur vi gemensamt kan minska miljöpåverkan.
- Skapa förutsättningar för källsortering vid alla våra fastigheter.
- Informera våra entreprenörer och leverantörer om vår miljöpolicy och etablera ett samarbete för ett förbättrat miljöarbete.
- Minimera kemikalieanvändning och där kemikalier används, välja de som medför minsta möjliga miljöpåverkan.
- Minimera energiförbrukning och använda de energislag som ger minsta möjliga miljöpåverkan.
- Minimera pappersförbrukning, optimera pappersåtervinning samt ta fram miljöanpassade trycksaker.
- Genomföra miljöinventeringar av hela vårt fastighetsbestånd.
- Upprätta specifika miljöplaner vid större projekt. Tillämpa selektiv rivning och optimera återvinning och återanvändning av byggnadsmaterial.
- Säkerställa ett strukturerat och systematiskt miljöarbete.
- Kontinuerligt och öppet redovisa vårt miljöarbete.

Fastighetsbeståndet

De senaste fyra åren har fastighetsbeståndet förändrats betydligt genor och försäljningar och omfattar idag drygt 1 000 000 kvm uthyrbar yta, 54 procent lokaler och 46 procent bostäder.

Fastighetsbeståndet i Sverige är koncentrerat till Stockholm, Uppsal Borlänge, Falun, Mora och Gävle. Fastigheter finns även i Sandviken oc I Holland/Tyskland finns fastigheterna i Amsterdam, Rotterdam och Be

Förändring av fastighetsbeståndet i Sverige



Förändring av fastighetsbeståndet 1997

Under 1997 har fastigheter förvärvats för 470 Mkr och sålts för 442 Mkr.

Förvärv

I maj förvärvades sju kommersiella fastigheter i Dalarna med en sammanlagd uthyrbar yta om 70 800 kvm för 310 Mkr. Fyra av fastigheterna är belägna i Borlänge, två i Falun samt en i Mora.

I december förvärvades en fastighet i centrala Uppsala för 135 Mkr.

I Stockholm har en bostads- samt en kontorsfastighet förvärvats för totalt 25 Mkr.

Försäljningar

I maj såldes en fastighet i Hallsbergs Centrum om 10 300 kvm bostäder samt lokaler för 80 Mkr.

I november såldes bostadsfastigheterna i Partille, Göteborg, med en uthyrbar yta om 46 200 kvm för 230 Mkr.

Under året har dessutom enstaka fastigheter i Mora, Nacka, Upplands Väsby, Eskilstuna, Västerås, Karlstad och Söderhamn sålts för 132 Mkr.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Fördelning lokaltyp	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	464 759	46	329,2	708	130,4	281
Kontor	286 071					
Butiker	119 314	54	433,6	868	265,4	536
Övrigt	130 224					
Totalt	1 000 368	100	762,8	794	395,8	418
Sålda fastigheter			26,2		21,1	
Totalt			789,0		416,9	

Fördelning regionvis

Stockholm	241 136	24	192,0	796	91,9	381
Uppsala	447 206	45	318,4	744	134,2	321
Gävle/Dalarna	204 884	20	144,7	789	77,7	440
Holland/Tyskland	107 142	11	107,7	1 005	92,0	859
Totalt	1 000 368	100	762,8	794	395,8	418
Sålda fastigheter			26,2		21,1	
Totalt			789,0		416,9	

Exempel på förvärvade fastigheter



Dragarbrunn 28:5, Uppsala



Stranden 20:2, Mora



Kansliet 20, Falun



Intagan 1, Borlänge



Vreten 21, Stockholm

Direktavkastning

Traditionell beräkning av direktavkastning sker genom att det synliga fastighetsresultatet ställs i relation till det bokförda värdet utan hänsyn till den värdeförändring som sker i fastighetsbeståndet. Fokuseringen sätts på det synliga resultatet.

Direktavkastning 1997 Fastigheter totalt

	Uthyrbar yta/kvm	Vakansgrad hyror %	Hyres-intäkter Mkr	Drifts-netto Mkr	Bokfört värde Mkr	Direkt-avkastning %
Förvaltningsfastigheter						
Stockholm, lokaler	133 411	12,0	107,0	50,9	781,2	6,6
Stockholm, bostäder	107 725	0,8	85,0	40,8	601,7	6,8
Uppsala, lokaler	113 068	4,0	91,4	56,8	908,4	7,3
Uppsala, bostäder	332 930	1,0	226,2	77,6	811,2	9,6
Gävle/Dala, lokaler	204 884	9,0	144,7	77,7	1002,9	9,0
Holland, lokaler	94 115	1,4	85,1	74,0	965,7	7,7
Tyskland, lokaler	13 027	4,2	22,6	18,0	255,4	7,0
Exploateringsfastigheter			0,1	–	17,2	0,0
Bostadsrätter	1 208		0,7	–	1,6	0,0
Summa	1 000 368	4,5	762,8	395,8	5 345,3	7,8
Sålda fastigheter			26,2	21,1		
Fastigheter totalt	1 000 368		789,0	416,9	5 345,3	

Definitioner se sid 59. Direktavkastningen har justerats för under året köpta och sålda fastigheter.

De svenska resultatenheterna har i genomsnitt fastighetskostnader på cirka 390 kr/kvm. I detta ingår omfattande kostnader för förbättringar av fastigheterna som tagits under 1997. Fastighetskostnader i det utländska beståndet är cirka 150 kr/kvm. Denna lägre nivå beror på att hyreskontrakten utomlands enligt praxis är utformade så att hyresgästerna tar en större del av kostnaderna.

Övervärdesförändring

Övervärdesförändringen är ett uttryck för fastigheternas värdeökning under året. Övervärdet beräknas som skillnaden mellan externt bedömt marknadsvärde minus bokfört värde vid årets ingång. Årets övervärdesförändring är skillnaden mellan dessa värden vid årets ingång respektive utgång.

Övervärdesförändring 1997 Fastigheter totalt

Mkr	Marknadsvärde 1997-12-31 Mkr	Bokfört värde 1997-12-31 Mkr	Övervärde/ undervärde 1997-12-31 Mkr	Övervärdes-förändring 1996/1997 Mkr
Förvaltningsfastigheter				
Stockholm, lokaler	753,3	781,2	–27,9	32,5
Stockholm, bostäder	632,9	601,7	31,2	29,6
Uppsala, lokaler	1 014,2	908,4	105,8	78,4
Uppsala, bostäder	1 225,7	811,2	414,5	46,2
Gävle/Dala, lokaler	1 079,2	1 002,9	76,3	24,1
Exploateringsfastigheter	13,0	17,2	–4,2	0,4
Sålda fastigheter	–	–	–	12,0
Totalt Sverige	4 718,3	4 122,6	595,7	223,3
Holland, lokaler	970,4	965,7	4,7	47,3
Tyskland, lokaler	204,3	255,4	–51,1	–24,1
Totalt Utlandet	1 174,7	1 221,1	–46,4	23,2
Fastigheter totalt	5 893,0	5 343,7	549,3	246,4

Totalavkastning enligt Svenskt Fastighetsindex

Diös tillhör stiftarna av Svenskt Fastighetsindex. Syftet med indexet är att det skall vara möjligt att jämföra avkastningen på fastighetsplaceringar med avkastning på alternativa placeringar som aktier och obligationer. Indexet skall kunna jämföras mellan olika fastighetsföretag genom att det bygger på enhetliga definitioner och nyckeltal. Indexet mäter erhållen totalavkastning uttryckt i procent med marknadsvärdet som kapitalbas. Totalavkastningen utgörs av summan av direktavkastning och värdeförändring. En utförligare beskrivning finns på sidan 28. Definitionerna för Svenskt Fastighetsindex framgår på sidan 60.

Totalavkastning 1997 Fastigheter totalt

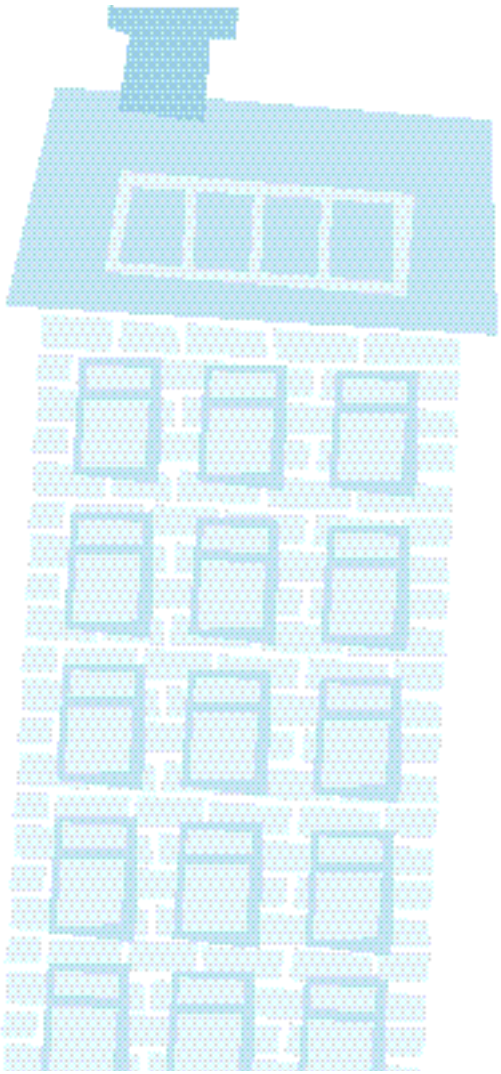
	Drifts-netto	Marknads-värde 1997-12-31	Direkt-avkastning	Värde-förändring	Total-avkastning
	Mkr	Mkr	%	%	%
Förvaltningsfastigheter					
Stockholm, lokaler	50,9	753,3	7,4	2,9	10,3
Stockholm, bostäder	40,8	632,9	7,0	4,2	11,2
Uppsala, lokaler	56,8	1 014,2	7,4	8,9	16,3
Uppsala, bostäder	77,6	1 225,7	6,8	2,9	9,7
Gävle/Dala, lokaler	77,7	1 079,2	7,5	3,2	10,7
Exploateringsfastigheter		13,0	0,0	3,2	3,2
Sålda fastigheter	21,1		8,0	15,1	23,1
Totalt, Sverige	324,9	4 718,3	7,5	4,6	12,1
Holland, lokaler	74,0	970,4	8,2	3,7	11,9
Tyskland, lokaler	18,0	204,3	8,1	–11,7	–3,6
Fastigheter totalt	416,9	5 893,0	7,7	3,8	11,5

Definitioner se sidan 60.

Kontraktsförfallostruktur

Kontraktsförfallostruktur 1997-12-31

	Antal kontrakt	Hyresintäkter Mkr	%
Lokaler			
1998	315	76,5	10
1999	287	82,9	10
2000	212	100,0	13
2001	35	69,0	9
2002 och senare	116	140,9	18
Bostäder	8 463	327,0	40
Totalt	9 428	796,3	100





Dag Levander, fastighetschef

Lokaler Stockholm

Det kommersiella fastighetsbeståndet i Stockholms län omfattar totalt cirka 135 000 kvm. Lokalerna finns utanför innerstaden med koncentration till Marievik, Västberga och Bromma.

För förvaltningen har resultatenheterna Lokaler Stockholm och Bostäder Stockholm ett gemensamt kontor i Huvudsta Centrum, Solna. I Lokaler Stockholm arbetar 9 personer, 5 inom fastighetsskötsel och drift och 4 med uthyrning och administration. Resultatenheterna samordnar reception, felanmälan och ekonomifunktion som tillsammans består av 3 personer.

Fastighetsbeståndet

Stormarknadsområdet vid Bromma flygfält, Brommastaden, som är ett av de större handelscentrumen i Stockholmsregionen, består av sex fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 64 000 kvm i huvudsak upplåtna med tomträtt. Totalt är cirka 1 100 personer sysselsatta inom Brommastaden, som förutom stormarknader och annan handel även innehåller lokaler för kontor, lager och lätt industri.

Det övriga lokalbeståndet inom Stockholms kommun består av sex relativt moderna och väl underhållna fastigheter. Kontors- och industrifastigheterna i Marieviksområdet håller generellt sett en mycket hög teknisk standard och har en stor utvecklingspotential. Kommunen och fastighetsägarna i området arbetar gemensamt fram idéer för områdets framtida gestaltning och nya verksamheter.

Tre fastigheter ligger i Västberga, som i dagsläget bedöms tillhöra ett av Stockholms fyra bästa industriområden. Västbergas tidigare karaktär av ett rent industri- och speditionsområde har de senaste åren förändrats mot en mera blandad verksamhet med ökande inslag av kontorshyresgäster.

Centrumbyggnaden i Huvudsta Centrum i Solna rymmer ett köpcentrum med T-banestation samt ett bostadshotell.

I det expansiva och välkända industriområdet Bredden i Sollentuna finns en modern höglager- och kontorsfastighet med ett attraktivt kommunikationsläge vid E4:an mellan Stockholms city och Arlanda.

De övriga fastigheterna finns i Huddinge, Södertälje och Trosa kommuner.

Hyresgästerna

De största hyresgästerna i Stockholm är OBS! och B&W Stormarknader, Ericsson, Anixter samt Folksam. Under året fick Brommastaden en ny stor hyresgäst, SIBA Radio&TV, som därmed etablerat sin första butik i Stockholmsregionen. Den nya stormarknaden ligger i den gamla flygmotorverkstaden, som byggts om till butik. Diös tidigare kontor i Brommastaden har under året hyrts ut till AxNet AB, ett distributionsföretag inom IT-branschen.

För att förbättra handeln och trafiksituationen till och inom Brommastaden har en ny infart byggts.

Under året har ett samarbetsprojekt mellan KF Fastigheter AB och Diös inletts. Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Brommastaden. Till grund för förslaget ligger handeln i dess nuvarande omfattning, kompletterat med nya byggrätter för kontor, service och annan verksamhet.

I Huvudsta Centrum medverkar Diös i ett så kallat Närpolisprojekt, som



skall förbättra trivseln och tryggheten för kunder och butiksägare i området. Diös samarbetar även med företagarföreningen i frågor som rör t ex säkerhet och miljö.

I samband med omförhandling av hyresavtalet med Apoteksbolaget har en genomgripande renovering och uppfräschning av Apoteket Ulven i Huvudsta Centrum genomförts.

I fastigheterna Syllen 3 och 4 i Marievik har hyresgästanpassningar skett för de nya hyresgästerna, Partena Care AB och Ellemtell Utvecklings AB.



Rovan 1, Solna



Brommastaden

Fastighets- och hyresmarknaden

Fastighetsmarknaden i Stockholm kan delas in i ett stort antal delmarknader med betydande inbördes skillnader. Generellt sett har hyror och priser fortsatt att stiga. I centrala Stockholm är det ont om större hyreslediga kontor. Tendensen är därför att företag som behöver stora lokaler söker sig till näraliggande förorter. I Västberga, där huvuddelen av Diös lediga lokaler finns, har efterfrågan på lokaler ökat och vakanserna snabbt minskat. Hyresnivåerna har stigit och uppgår till cirka 850 kronor per kvm och uppåt för moderna kontorslokaler. Avkastningskraven för tomträtter med moderna kontor ligger i nivån mellan 8 och 9 procent.

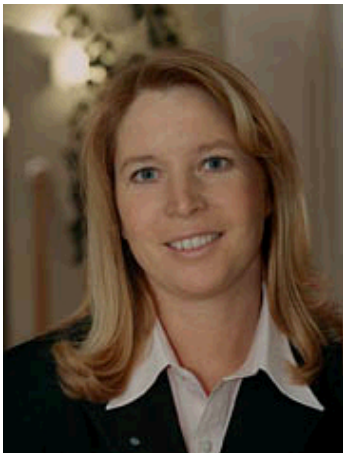
Möjligheter och hot

Hyresnivåerna i närförortslägen kan förväntas fortsätta att stiga, men i en relativt sett lägre takt än hittills. Alltjämt finns ett visst urval av lediga kontorslokaler. Efter hand som dessa nu hyrs ut stiger hyresnivåerna. Det är i denna typ av fastigheter som potentialen till värdeutveckling är störst, åtminstone på kort sikt. Den pågående utbyggnaden av infrastrukturen kommer sannolikt även att påverka kontorslokaler i vissa närförortslägen mycket positivt.

Möjligheterna för Diös på Stockholms kontorshyresmarknad är att ta tillvara den stigande efterfrågan på arbetsplatser utanför absoluta centrum genom att bland annat skapa flexibla lösningar och kreativa miljöer för det personliga mötet. Hoten för Diös är främst den politiska osäkerheten kring Bromma flygplats som bromsar nödvändigt detaljplanearbete och därmed infrastruktursatsningar.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Lokaler Stockholm	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	9 018	7				
Kontor	51 588	39	107,0	802	50,9	382
Butiker	35 136	26				
Övrigt	37 669	28				
Totalt	133 411	100	107,0	802	50,9	382



Christina Lettström, fastighetschef

Bostäder Stockholm

Bostadsbeståndet i Stockholm finns i huvudsak i Solna och Sundbyberg och omfattar cirka 108 000 kvm fördelat på 1 400 bostäder.

I förvaltningen arbetar 16 personer, 13 inom fastighetsskötsel och drift och 3 med uthyrning och administration. Till detta kommer de centrala funktioner om 3 personer som delas med Lokaler Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Bostadsbeståndet omfattar sju fastigheter i Solna, sexton i Sundbyberg och en på söder i Stockholm. Fastigheterna är jämnt fördelade på olika åldersklasser, med hälften av beståndet uppfört efter 1970.

Två av fastigheterna ligger i Hagalund, och är två av höghusen i det som kallas Blåkulla. Ur kommunikationssynpunkt har de ett attraktivt läge, med gångavstånd till Solna Centrum. Fastigheterna som uppfördes under åren 1969–1971 är väl underhållna.

I östra Solna, vid gränsen till Stockholm, ligger Bergshamra med fastigheter som bildar ett helt byggnadskvarter i ett grannskap huvudsakligen bestående av bostadsfastigheter uppförda under åren 1983–1985. Det äldsta beståndet i Solna är uppfört i mitten av 1950-talet och omfattar tre fastigheter.

De sexton bostadsfastigheterna i Sundbyberg är av en mer småskalig karaktär än i Solna. Byggnaderna är uppförda mellan 1920- och 1950-talet och är väl underhållna.

En fastighet finns på Söder, strax intill Katarina kyrka, med ett mycket attraktivt bostadsläge. Fastigheten, som byggdes 1973, rymmer trettio lägenheter och nio lokaler.

Hyresgästerna

I Solna och Sundbyberg är samarbetet med hyresgästerna relativt omfattande. Ett av de större projekten, som rör hyresgästerna och deras boende, är det så kallade Blåkullaprojektet i Hagalund.

Projektet startade för sju år sedan och inriktar sig bland annat på att utveckla samverkan mellan boende, föreningar och hyresvärdar samt att rusta upp området. Sedan starten har fastighetsägarna Diös, HSB och Solnabostäder tillsammans med Solna stad satsat cirka 125 Mkr på projektet.

I Bergshamra har samverkan med hyresgästerna resulterat i att tvättstugor renoverats, i andra områden har säkerheten för hyresgästerna ökats genom att bland annat källardörrar förstärkts.

För att få ett bredare underlag för planeringen av de insatser som kan förbättra boendet och servicen till hyresgästerna kommer en hyresgästundersökning att genomföras under 1998.

Fastighets- och bostadshyresmarknaden

Efterfrågan på bostadsfastigheter i hela Stockholmsregionen är fortfarande mycket stor. Aktiva köpare är privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Förortsområden som t ex Solna och Sundbyberg har nu avkastningsnivåer runt 7 procent. I dessa områden bedöms priserna fortfarande vara stigande.

Nivån på bostadshyrorna i Stockholms innerstad motsvarar på grund av



Snickaren 2, Sundbyberg

bruksvärdessystemet, hyresnivån i förorterna. Bostadshyrorna för äldre bostäder uppgår till cirka 700 kronor per kvm. En viss antydan till marknadsanpassning av bostadshyrorna börjar bli märkbar. På sikt kan det innebära en viss press uppåt på hyrorna i de mest attraktiva närförortslägena. Spridningen i hyresnivåerna kommer förmodligen också att öka. Redan i dag är spridningen större än vad som syns officiellt på grund av omfattande rabattsystem i mindre attraktiva bostadsområden.

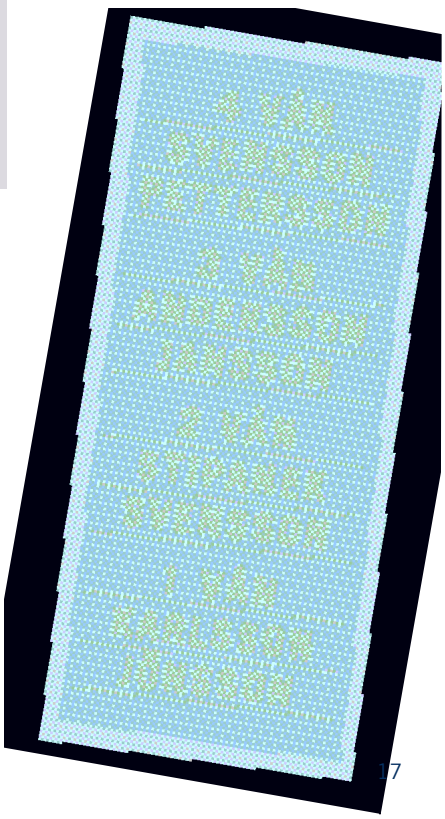
Det femåriga hyresavtal som tecknades 1996 mellan allmännyttan och Hyresgästföreningen i Stockholm, med omförhandlingsklausul för 1998 och framåt, innebär årliga hyreshöjningar på 1,5–5,5 procent. Hyresförhandlingarna för 1998 gav till resultat att bostadshyrorna för Diös fastigheter i Solna höjdes med cirka 2 procent. Hyresförhandlingarna i Sundbyberg är ännu inte avslutade.

Möjligheter och hot

Riskerna för såväl vakanser som för hyressänkningar är små. De olika avkastningskrav som noteras i en skala från cirka 5–7 procent från Östermalm till Solna härleds huvudsakligen ur förväntningar om en kommande reformering av hyressystemet där marknadens betalningsvilja får ökat genomslag. Potentialen i dessa fastigheter ligger i denna möjlighet till ”plötslig” hyresutveckling. De främsta hoten ligger i osäkerheten kring den framtida bostadspolitiken.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Bostäder Stockholm	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	99 494	92				
Kontor	7 329	7	85,0	789	40,8	379
Butiker	747	1				
Övrigt	155	0				
Totalt	107 725	100	85,0	789	40,8	379





Gunnar Falkenström, fastighetschef

Lokaler Uppsala

De kommersiella fastigheterna i Uppsala omfattar knappt 100 000 kvm varav 28 000 kvm i Uppsala Science park. I resultatenheten Lokaler Uppsala ingår även tre fastigheter i Sala om totalt 15 000 kvm.

I förvaltningen arbetar 15 personer, 8 inom fastighetsskötsel och drift och 7 med uthyrning och administration.

Fastighetsbeståndet

Sju av fastigheterna ligger i centrum av Uppsala. En av dem förvärvades under 1997 och upptar ett helt kvarter i närheten av centralstationen och Stora Torget. Halva fastigheten är skräddarsydd för Upsala Stadsteater. Den andra halvan innehåller konferenslokaler, restauranger och kontorslokaler. Hela fastigheten genomgick 1984–1987 en omfattande om- och tillbyggnad och har god teknisk standard. Övriga fastigheter i centrala Uppsala har mycket bra kommersiella lägen för såväl butiker som kontor.

I Boländerna, vid E4:ans södra infart till Uppsala, finns två fastigheter. En av dessa är helt uthyrd som möbelvaruhus. Den andra omfattar tre byggnader, en är huvudsakligen uthyrd till en livsmedelsgrossist medan de andra främst inrymmer kontor. Övriga fastigheter ligger i området Kvarngärdet med gångavstånd till centrum.

Uppsala Science park ligger längs ”Kunskapens väg” nära granne med Uppsala Biomedicinska centrum och många andra byggnadskomplex inom Uppsala universitet, Akademiska sjukhuset och Sveriges lantbruksuniversitet. Tidigare rymde området artilleriregementet A5. I de renoverade och nybyggda lokalerna finns idag 120 företag som hyresgäster, både stora och små, företrädesvis inom områdena data och medicin.

De tre fastigheterna i Sala ligger mitt i centrum. En av fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder, de övriga kontorslokaler.

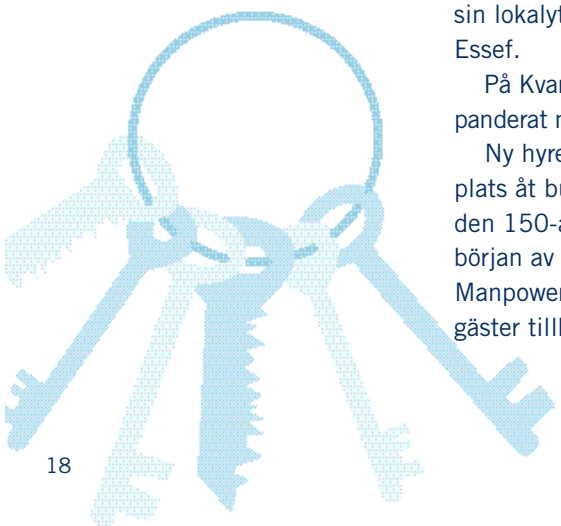
Hyresgästerna

De fem största hyresgästerna beräknat på hyresintäkter är Uppsala universitet, Lindex, Mellanskog, Nordbanken och Skogforsk.

Under 1997 har antalet lediga lokaler reducerats väsentligt genom nyuthyrningar. Nordbanken har utökat sina lokaler i Boländerna för telefonbanken. I samma fastighet har ett kontorshotell skapats för sådana hyresgäster som inte har behov av stora lokaler. I Boländerna har ABB nästan fördubblat sin lokalyta för att rymma de två sammanslagna företagen ABB Fläkt och ABB Essef.

På Kvarngärdet har Skogsvårdsstyrelsen i samband med en omorganisation expanderat med ett distriktskontor. Även MM Publikationer har utökat sina lokaler.

Ny hyresgäst vid Fyristorg i centrala Uppsala är Hambergs Fisk. För att ge plats åt butiken med tillhörande restaurang har en mindre tillbyggnad gjorts på den 150-åriga fastigheten. I en fastighet längs gågatan har kontorslokaler från början av 1960-talet totalrenoverats och fått nya hyresgäster, bland annat Manpower Teamwork. Genom det senaste fastighetsförvärvet har 15 nya hyresgäster tillkommit.





Dragarbrunn 19:11, Uppsala



Uppsala Science park

I Uppsala Science park har under året 16 mindre företag verksamma inom i huvudsak medicinsk teknik och IT flyttat in. Arbetet med marknadsföring och utökad intern information för hyresgästerna har fortsatt i syfte att stärka profilen ”Uppsala Science park” och ge företagarna en bättre kännedom om varandra.

Trafikplaneringen inom området har intensifierats. Underhåll av parker och grönområden genomförs enligt en miljöplan för att bevara växter och planteringar från sekelskiftet. Det sista renoveringsobjektet, Stallet, har under året projekterats om för Uppsala universitet och Studenthälsan till motionsanläggning.

Fastighets- och hyresmarknaden

I Uppsala har omsättningen av fastigheter alltid varit låg. 1997 genomfördes dock några större affärer. Fastigheter i Uppsala är för flera investerare en mycket intressant placering. När en attraktiv fastighet bjuds ut är antalet potentiella köpare stort. Avkastningsnivåerna varierar från cirka 7 procent för lokaler i bästa läge till cirka 9 procent för bra lokaler i stadens utkanter. Vakanser finns fortfarande, men de stora vakanser som för några år sedan fanns i ytterområdena, har reducerats. Lediga lokaler i centrum finns främst i äldre, orenoverade kontorshus. Kontorshyresnivån i centrum varierar mellan cirka 900–1 200 kronor per kvm. I Uppsala Science park är nivån något högre. För butiker i centrum kan snitthyran för säljytor uppgå till över 3 000 kronor i bästa läge. För moderna kontor utanför centrum bedöms hyresnivån variera från cirka 700 till cirka 950 kronor per kvm.

Möjligheter och hot

Uppsala är sedan många år en tillväxtregion med en stadigt ökande folkmängd. Universitetsmiljön har lett till att ett flertal nya företag inom främst medicin och databranschen bildats. Efterfrågan på anpassade och moderna lokaler för sådana verksamheter är och förväntas fortsätta vara stor. Speciellt i områden som Uppsala Science park märks en ökad efterfrågan på lokaler från kunskapsföretag. Hot i Uppsala är främst fortsatta neddragningar och omstruktureringar inom den offentliga sektorn.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Lokaler Uppsala	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	9 014	8				
Kontor	60 717	54	91,4	935	56,8	585
Butiker	19 675	17				
Övrigt	23 662	21				
Totalt	113 068	100	91,4	935	56,8	585



Sven Pohl, fastighetschef

Bostäder Uppsala

Bostadsbeståndet i Uppsala omfattar 920 lägenheter i Valsätra, 6 kilometer söder om centrum, samt cirka 6 300 studentbostäder belägna i nio områden samt en mindre bostadsfastighet mitt emot universitetshuset, nära Uppsalas centrala delar. Den totala ytan omfattar cirka 318 000 kvm bostäder och cirka 15 000 kvm lokaler.

I förvaltningen arbetar 43 personer inom fastighetsskötsel och drift och 16 med uthyrning och administration.

Fastighetsbeståndet

Studentbostäderna består av 3 520 studentrum belägna i korridorer samt 2 732 lägenheter. Diös är med detta Sveriges största privata bostadsföretag för studenter. Studentbostäderna ligger på cykel- och gångavstånd till universitetsinstitutioner och centrum.

Det äldsta av de nio studentbostadsområdena, Gamla Studentstaden, uppfördes 1952 och var det första större renodlade studentboendet i Sverige. Det senast byggda området är Flogsta Låghus från 1974.

I åtta av de nio områdena påbörjades 1995 ett systematiskt renoveringsarbete. Sedan dess har 40 Mkr per år använts för renovering utöver löpande reparationsåtgärder.

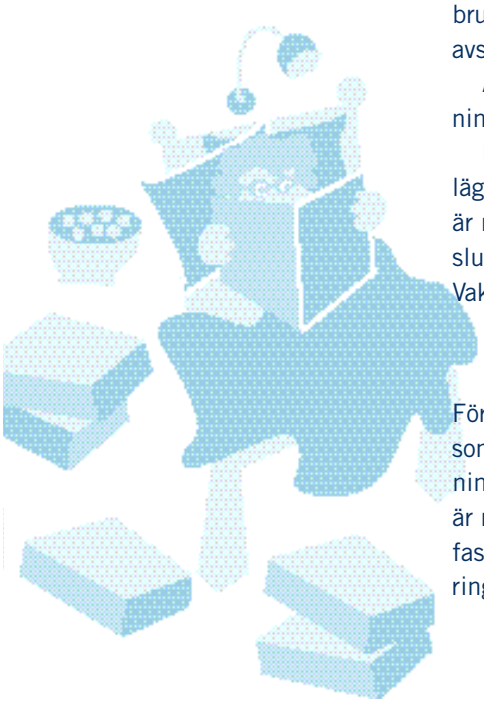
Gamla Studentstaden har inte genomgått någon större renovering sedan området uppfördes. Bostäderna har en äldre standard och är i behov av en modernisering. En varsam renovering planeras för två av husen under våren 1998.

I Flogsta Höghus, som uppfördes 1972, och som består av tolv höghus med 1 964 studentrum i korridorer, har en omfattande renovering påbörjats. Två hus blev färdiga 1997 och två avslutas 1998.

Bostadsområdet i Valsätra omfattar ett fyrtiotal byggnader med en total uthyrbar yta om cirka 70 000 kvm. Området uppfördes 1972. Valsätra ligger nära naturen, är välbeläget och barnvänligt och bostäderna har en god standard. Många stora arbetsplatser, t ex Akademiska sjukhuset, Sveriges lantbruksuniversitet och institutioner inom Uppsala universitet, ligger inom cykelavstånd.

Antalet lediga lägenheter i Valsätra var vid årsskiftet 30 stycken, en minskning med 20 sedan årsskiftet 96/97.

Hos Studentstaden är väntetiden för ett studentrum sex månader och för en lägenhet från två till sex månader efter det att ansökan behandlats. På våren är möjligheten att få hyra en lägenhet större eftersom många studenter avslutar sina studier eller flyttar för att söka annat boende inför nästa termin. Vakansgraden för både studentrum och lägenheter är nästintill noll.



Hyresgästerna

För att få reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och om den service som ges har Studentstaden för fjärde året i rad genomfört en boendeundersökning. De tre tidigare undersökningarna har bland annat visat att hyresgästerna är mycket miljömedvetna, något som har präglat de upprustningar som gjorts i fastigheterna. För hyresgästen märks miljöarbetet främst genom att källsortering införts i åtta av de nio bostadsområdena. Undersökningen 1997 visar att

Studentstaden blivit bättre som hyresvärd på många sätt men att tillgängligheten fortfarande måste förbättras.

I Valsätra genomfördes både 1996 och 1997 boendeundersökningar där hyresgästernas synpunkter bland annat resulterat i att fasader och trapphus renoverats och att gårdarna förbättrats.



Gamla Studentstaden, Uppsala



Valsätra, Uppsala

Fastighets- och bostadshyresmarknaden

Bostäder i Uppsala är en högintressant placering för många investerare, men antalet utbjudna fastigheter är mycket litet. Avkastningsnivåerna bedöms variera från 6,5 procent i bästa läge till cirka 8 procent i ytterområden. Hyresnivåerna varierar från cirka 650 kronor per kvm till cirka 900 kronor per kvm.

Vakanser finns endast i mindre omfattning i vissa ytterområden. Studentboendet har, trots en hög omsättningshastighet, en vakansgrad som uppgår till endast tiondelar av procent.

Studentstadens hyresförhandlingar 1997 med hyresgästföreningen HUS resulterade i att hyresnivåerna ändrades mellan –2 och +17 procent, med ett genomsnitt på 5,6 procent. Studentstadens hyror ligger efter hyreshöjningen fortfarande under andra studentbostadsföretags.

I augusti 1995 träffade Uppsalahem AB och Hyresgästföreningen central överenskommelse om nya hyror för 1997. I Diös övertagande av bostadsområdet Valsätra ingick att följa denna överenskommelse. Detta innebar att hyran höjdes med 1,8 procent.

Möjligheter och hot

Andelen bostadsrättslägenheter i Uppsala är mycket hög, vilket leder till att efterfrågan på hyresbostäder är stor. En förväntad fortsatt befolkningstillväxt tillsammans med en låg nyproduktion av bostäder kommer sannolikt att ytterligare öka efterfrågan på hyresbostäder. Med ökad grad av marknadshyressättning kan man därför förvänta sig en höjning av den jämförelsevis låga hyresnivån för bostäder i attraktiva lägen. Efterfrågan på kategoriboende som studentlägenheter ökar. Hoten ligger främst i svårigheter att, inom studentboendet, på ett företagsekonomiskt sätt genomföra omfattande underhållsinsatser då hyresbetalningsviljan för modernisering är låg.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Bostäder Uppsala	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	317 750	95				
Kontor	1 672	1	226,2	679	77,6	233
Butiker	554	0				
Övrigt	12 954	4				
Totalt	332 930	100	226,2	679	77,6	233



Lars-Olof Nordqvist, fastighetschef

Lokaler Gävle/Dala

I Gävle/Dala omfattar fastighetsbeståndet 205 000 kvm, varav 176 000 kvm lokaler och 29 000 kvm bostäder. Huvudorter i Gävle/Dala är Borlänge, Falun, Mora och Gävle. Fastigheter finns även i Sandviken.

I förvaltningen arbetar 18 personer, 11 inom fastighetsskötsel och drift och 7 med uthyrning och administration.

Fastighetsbestånd

I mars 1997 förvärvades sju fastigheter från Vasakronan. Den största fastigheten rymmer Vägverkets lokaler. Den näst största, Kansliet, omfattar ett helt kvarter i centrala Falun. I förvärvet ingick även polishusen i Borlänge och Mora, tingshuset i Falun samt ytterligare en fastighet i Borlänge. Fastigheterna har genomgående god teknisk kvalitet och är generella kontorsfastigheter i marknadsmässigt bra lägen.

Även det övriga fastighetsbeståndet i Gävle/Dala är centralt beläget. Fem av fastigheterna ligger vid de största affärsgatorna i Borlänge. Fastigheten Mimer genomgick en omfattande ombyggnad 1996 och rymmer idag butiker och saluhall. Fastigheten vid Sveatorget rymmer Åhléns och Hemköp.

I Falun ligger fyra av butiksfastigheterna i kommersiellt bästa läge. Även här är Åhléns en av de största butikshyresgästerna.

I Gävle ligger fyra av fastigheterna vid Stortorget i bästa kommersiella läge. En mindre industrifastighet finns utanför centrum i industriområdet Näringen.

I Mora finns elva fastigheter i centrum, flertalet längs affärsgatan Kyrkogatan.

Hyresgästerna

En rad större ombyggnader och hyresgästanpassningar har genomförts under året, bland annat har Vägverkets datahallar fått nya ventilations- och kylanläggningar och förbättrad säkerhet och produktionsavdelningen har fått nya lokaler.

I Falun har Åhléns rustats upp invändigt och i Gävle har en leksaksbutik byggts till genom att delar av en innergård tagits i anspråk.

I Mora har ett kontorshotell, Köpmannen, med gemensam service öppnat.

En av fastigheterna i Borlänge har sanerats efter det att ”sjuka-hus-problem” konstaterats. Ett nytt ventilerat golv har lagts in och hyresgästen kan flytta tillbaka.

En av de nya hyresgästerna i Borlänge är Telia Nära, som där etablerat sin första butik i Sverige, en annan är Försäkringskassan som hyrt stora kontorslokaler i fastigheten Mimer.

I Falun har Lugnets Fysiocenter flyttat in i fastigheten Lasarettet, som genom sina hyresgäster har en profil av friskvård.

Ett nästan 30-årigt kontrakt med Diös har dammodebutiken Solveigs i Mora haft. Butiken, som nu tagits över av barnbarnen, renoveras för att passa de nya innehavarna.

Fastighets- och hyresmarknaden

I Gävle fortsätter utbudet av fastigheter att vara stort i relation till antalet genomförda affärer. Under 1997 har omsättningen ökat men med något lägre avkastningskrav än tidigare år. Hyresmarknaden är något sämre på grund av offentliga sektorns neddragningar, medan situationen för butikshyresmarknaden

är bättre. Marknadens avkastningskrav för bra kontor i centrala lägen uppgår till cirka 9 procent medan motsvarande siffra för butiker bedöms vara cirka 8 procent. Hyresnivån för centrala kontor i bra skick uppgår till cirka 800–900 kronor per kvm. Motsvarande nivå för butiker är cirka 1 500 kronor per kvm. Bostadshyresmarknaden bedöms vara i balans. Marknaden i Falun är jämförbar med den i Gävle.

Utbudet av kommersiella fastigheter i centrala Borlänge är stort och antalet avslut få. Vakanser finns av såväl kontors- som butikslokaler. På kontorssidan har området kring Teknikdalen en stark framtoning och framtidstro. I området finns bland annat högskolan och Diös fastighet Intagan med Vägverket som hyresgäst.

Kontorshyran i centrum når upp till cirka 800 kronor per kvm och butikshyran till cirka 1 300 kronor per kvm. I Teknikdalen är kontorshyran något högre än i centrum. Ett antal bostadsfastigheter belägna någon kilometer från centrum har under året sålts till avkastningsnivåer kring 8 procent. För kommersiella fastigheter med gott läge bedöms avkastningskravet vara cirka 9–10 procent.

Mora uppvisar inte någon större likviditet i fastighetsmarknaden. Marknadens avkastningskrav för kommersiella fastigheter i centrum bedöms vara knappt 10 procent. Hyresnivån för bra kontor uppgår till cirka 750 kronor per kvm och för butiker till cirka 1 000 kronor per kvm. Lokalhyresmarknaden i centrum bedöms vara i stort sett i balans. Som i flertalet mindre orter finns vissa problem med att hyra ut de större bostadslägenheterna. Avkastningskravet för bostadsfastigheter bedöms vara cirka 9 procent.

Möjligheter och hot

Gemensamt för fastigheterna i Dalarna och Gävle är en förhållandevis hög avkastning. Avkastningsnivån är marknadens premie för att hyres- och likviditetsrisken med dessa fastigheter är större än för fastigheter i exempelvis Stockholm och Uppsala. Diös har valt att ha en hög andel av dessa landsortsfastigheter i mycket centrala lägen, helst vid ”Stora Torget” i respektive ort. Dessutom är i stort sett samtliga fastigheter generellt utformade och lätta att anpassa för nya hyresgäster. Genom dessa principer förenas en hög avkastningsnivå och lägsta tänkbara risk i orten. Den potential till kraftiga hyreshöjningar och därmed värdestegring som kan finnas i storstadsfastigheterna finns inte på samma sätt i dessa marknader. Hoten är på kort sikt främst fortsatta neddragningar inom offentlig sektor samt i Borlänge en fortsatt obalans mellan externhandel och centrumhandel.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Lokaler Gävle/Dala	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder	28 855	14				
Kontor	84 016	41	144,7	789	77,7	440
Butiker	63 202	31				
Övrigt	28 811	14				
Totalt	204 884	100	144,7	789	77,7	440



Norr 31:8, Gävle



Sigrid 10, Borlänge



Tingshuset 10, Falun



Stranden 17:6, Mora



Jaap Vermeulen, fastighetschef
Daniel Akselson, ekonomichef

Lokaler Holland/Tyskland

De kommersiella fastigheterna i Holland/Tyskland omfattar totalt cirka 107 000 kvm. Fastighetsinnehavet är koncentrerat till Amsterdam/Rotterdam. En fastighet finns i Berlin. På huvudkontoret i Amsterdam arbetar 6 personer med teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna både i Holland och Berlin.

Fastighetsbestånd

Holland

De holländska fastigheterna färdigställdes under 1987–1991 och har genomgående en god standard. Fastighetsbeståndet i Holland omfattar 95 000 kvm uthyrbar yta varav 82 000 kvm finns i Amsterdam i kontorsområdena South-East, Diemen och Hoofddorp. Fastigheterna Arena Towers och Parijs ligger i South East, nära nyuppförda ArenaA, en anläggning för sport, konserter och konferenser och med mycket goda kommunikationer med det omgivande området och centrala Amsterdam. I South East ligger även kontorskomplexet Trade-Park där majoriteten av hyresgästerna är internationella handelsföretag som hyr kombinerade lager- och kontorslokaler. Fastigheten Neptunus ligger i Diemen. Här utgörs hyresgästerna i huvudsak av konsultföretag inom olika branscher. I området Hoofddorp, i nära anslutning till flygplatsen Schiphol, ligger Holland Office Center. Närheten till flygplatsen har attraherat företag verksamma inom transport och handel som hyresgäster. Fastigheten i Rotterdam disponeras helt av Coopers & Lybrand.

Tyskland

I Berlins norra del, mellan city och flygplatsen Tegel, ligger fastigheten Birka Max/Wittler Haus som består av en äldre och en nyare byggnad. Läget erbjuder goda kommunikationer med flygplatsen och stadskärnan via motorvägen samt med buss och tunnelbana. Med det stora utbudet av lokaler i Berlins centrum har fastigheten ändå fått minskad attraktivitet.

Hyresgästerna

Största hyresgästen i Holland är ABN Amro Bank som under 1996 tecknade ett kontrakt på 17 000 kvm lokaler.

Största hyresgästen i Tyskland är Berliner Bank som svarar för 70 procent av hyresintäkterna i Tyskland. Hyreskontraktet löper till och med december 1998. Berliner Bank kommer sannolikt inte att förlänga kontraktet.

Fastighets- och hyresmarknaden

Hyresmarknaden i både Amsterdam och Rotterdam har haft fortsatt positiv utveckling med ökande hyresnivåer och minskade vakansgrader. I South Axis, har ING Bank sina lokaler och i samma område bygger ABN Amro Bank ett nytt huvudkontor. År 2000 beräknas Philips få nytt huvudkontor i området. Närvaron av dessa stora holländska multinationella företag innebär att ett stort antal andra företag också flyttar till området. Bortsett från några nybyggnader, uppförda för en hyresgäst, har antalet slutförda projekt varit få under 1997 precis som under 1996. Jämfört med 1996 har den uthyrbara ytan endast





Neptunus, Amsterdam

ökat marginellt under 1997. På grund av de senaste årens starka marknadsläge har antalet lediga moderna kontorslokaler aldrig varit så litet sedan slutet på 1980-talet. Med detta som bakgrund kan man förvänta sig en ökad utbyggnad, särskilt i South Axis och South East, men även vid Schiphol. Efterfrågan på nya lokaler har legat på en fortsatt hög nivå under 1997.

Möjligheter och hot

Holland

Hyresmarknaden i Amsterdam har utvecklats mycket väl genom att efterfrågan på lokaler ökat samtidigt som nyproduktionen varit låg. Någon omfattande nyproduktion förväntas inte den närmaste tiden. Områdena kring flygplatsen Schiphol har utvecklats genom sitt centrala läge till ett av Europas nav vad gäller flera internationella storkoncerner. Genom den ökande efterfrågan på kommersiella lokaler har även ytterområdena i Amsterdam fått höjda hyror.

Tyskland

Hyresmarknaden i Berlin lider fortfarande av att det tidigare kommit ut mycket stora ytor på marknaden. Svårigheterna med att hyra ut i Berlin bedöms därför fortsätta i flera år innan efterfrågan kommer i takt med tillgången på lokaler. Med tanke på att Berliner Bank sannolikt inte kommer att förlänga sitt kontrakt i Berlin förutses svårigheter att hyra ut till acceptabla hyresnivåer. Möjligheten till att avyttra fastigheten under 1998 bedöms som liten. Den mindre positiva synen på Berlins fastighetsmarknad visar sig i marknadsvärdena som minskat kraftigt under 1997.

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Lokaler Holland	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder						
Kontor	67 142	71	85,1	903	74,0	786
Butiker						
Övrigt	26 973	29				
Totalt	94 115	100	85,1	903	74,0	786

Fastighetsinnehavets struktur 1997-12-31

Lokaler Tyskland	Uthyrningsbar yta/kvm	Andel av ytan, %	Hyres-intäkter, Mkr	Hyresintäkter kr/kvm	Driftsnetto Mkr	Driftsnetto kr/kvm
Bostäder						
Kontor	13 027	100				
Butiker			22,6	1 743	18,0	1 382
Övrigt						
Totalt	13 027	100	22,6	1 743	18,0	1 382



Bo Wolwan, VD Adeförvaltning



Kerstin Oleskog, VD Nessim



Torbjörn Eriksson, VD
Dahlströms Fastighetsservice



Anders Hedström, VD
Jämtlands Fastighetsservice



Jonas Nordén, VD Haga Slott

Serviceföretag

Resultatområdet Serviceföretag består av de helägda bolagen Adeförvaltning, Adeteknik, Nessim samt Haga Slott. Serviceföretagen erbjuder sina tjänster uteslutande till externa kunder.

Adeförvaltning

Adeförvaltnings affärsidé är att erbjuda ekonomisk förvaltning till externa kunder såsom bostadsrättsföreningar och fastighetsägare samt konsultation i frågor som rör byggteknik, finansiering, ekonomi, juridik och försäkringar. Företaget har funnits på marknaden i 40 år och är idag ett av landets största i branschen. Verksamheten drivs från Uppsala. Adeförvaltnings bedömning är att företaget är störst på marknaden för förvaltning av fria bostadsrättsföreningar, dvs föreningar som inte är anslutna till någon intresseorganisation.

Adeförvaltnings marknad karaktäriseras av att ingen tillväxt sker av nya bostadsrättsföreningar genom nyproduktion. En viss tillväxt på marknaden sker genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, främst i Storstockholmsområdet. För Adeförvaltning sker en tillväxt även genom att gamla föreningar går i konkurs och nya bildas som söker nya partners för förvaltning.

Tillströmningen av nya kunder till Adeförvaltning sker huvudsakligen i Storstockholmsområdet där lokalkontoret har en kraftig tillväxt. På marknaden syns ett stort antal konkurrenter och en ökad fokusering till arvodets storlek som huvudsakligt konkurrensmedel. Det blir också allt viktigare att vara väl framme inom IT-området för att attrahera framförallt större bostadsrättsföreningar.

Omsättningen uppgick 1997 till 29,9 (25,1), och resultatet efter avskrivningar till 4,0 (3,8) Mkr. Antalet medarbetare uppgick till 46 (40).

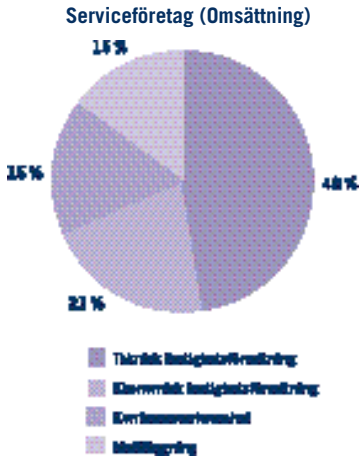
Adeteknik

Adeteknik erbjöd under 1997 teknisk fastighetsförvaltning åt externa kunder via sina helägda dotterbolag Dahlströms Fastighetsservice, Jämtlands Fastighetsservice och Värmlands Fastighetsservice.

Vid årsskiftet lades verksamheten i Jämtland ned på grund av att Jämtlands Fastighetsservice inte fått förnyat avtal med sin största kund, Åre kommun, om förvaltning av kommunens fastigheter. Ett uppdrag som företaget haft de senaste tio åren och som utgjort den dominerande verksamheten. För Diös medför nedläggningen inga större ekonomiska konsekvenser, däremot blir konsekvenserna stora för företagets över 70 anställda vars anställningar upphörde den 31 december 1997.

Under hösten såldes hela verksamheten i Värmlands Fastighetsservice med 25-talet anställda till bolagets tidigare VD.

Omsättningen uppgick 1997 till 60,3 (60,1) Mkr och resultatet efter avskrivningar till 3,8 (6,3) Mkr. Antalet medarbetare uppgick till 107 (111).



Nessim

Nessim bedriver försäljning samt uthyrning och läggning av mattor till mässor och utställningar i Sverige. Nessim har sitt säte i Göteborg.

Mässmarknaden följer den allmänna konjunkturen. Behovet att mötas kring en marknadsplats tycks öka som en balans till den allt starkare IT-världen. Även kongresser visar en uppåtgående trend.

Nessims målinriktade satsning på hyrplattor tar marknad från engångsmaterialen, dels av miljöskäl, dels för att färgurvalet på hyrplattor kraftigt ökats av Nessim.

De stora mässanläggningarnas fortsatta expansion och utbyggnad borgar för en större försäljning, men även antalet lokala mässor på mindre orter blir fler.

Ett hot för verksamheten är konjunkturnedgångar som bromsar företagens benägenhet att satsa pengar i mässdeltagande. Ett annat är att mässarrangörerna successivt kortar ned in- och utflyttningstider för att få in så många arrangemang som möjligt. Detta skapar högre kostnader och större personalbehov för Nessim. Inom branschen förväntas också en ökad konkurrens med en mer pressad prisnivå som följd.

Omsättningen uppgick 1997 till 17,7 (16,6) Mkr, och resultatet efter avskrivningar till 4,2 (2,8) Mkr. Antalet medarbetare uppgick till 13 (12).

Haga Slott

Haga Slott är en exklusiv konferensanläggning belägen vid Mälaren strax utanför Enköping, på bekvämt avstånd från Stockholm och Arlanda. Med ett historiskt ursprung från 1600-talet har slottet utökats och anpassats till moderna och framtida krav. Hotelldelen har en kapacitet på 110 bäddar och konferensanläggningen innehåller lokaler med väl genomtänkta service- och säkerhetslösningar. Dessutom finns matsalar och ett kök som prisbelönats för sin utpräglade gastronomiska profil.

Haga Slotts möjligheter hör ihop med den svenska ekonomin, vilket torde innebära att företag inte minskar sitt konfererande under 1998. En fortfarande låg inflationstakt och låga räntor bör kunna stimulera efterfrågetillväxten. Den snabba IT-utvecklingen gör att möjligheten att arbeta hemifrån ökar vilket bör leda till ett ökat behov av möten och konferenser.

Hoten för Haga Slott består i att konferensbranschen är mycket konjunkturkänslig och tillhör ett av de områden som företag drar ner på vid en lågkonjunktur. Tillfälliga svängningar i konjunkturen kan således ge stora följder för branschen.

Omsättningen uppgick 1997 till 20,3 (18,0) Mkr och resultatet efter avskrivningar till 2,1 (1,3) Mkr. Antalet medarbetare uppgick till 30 (27).



Fastighetsindex och fastighetsvärderingar

Fastighetsindex

Det har tidigare saknats möjlighet att på ett opartiskt sätt jämföra avkastningen från placeringar i fastigheter med den från aktie- och obligationsportföljer. Dessutom har möjligheten att på ett enhetligt sätt jämföra olika fastighetsbolags avkastning med varandra saknats.

Diös är en av stiftarna till Svenskt Fastighetsindex som bildades 1997. Svenskt Fastighetsindex är en oberoende organisation som kommer att tillhandahålla index för utvecklingen på fastighetsmarknaden baserat på standardiserad information. Genom att definitioner, sätt att värdera fastigheter etc standardiseras görs indexet tillförlitligt. I Svenskt Fastighetsindex deltar fastighetsbolag, försäkringsbolag och pensionsfonder i Sverige.

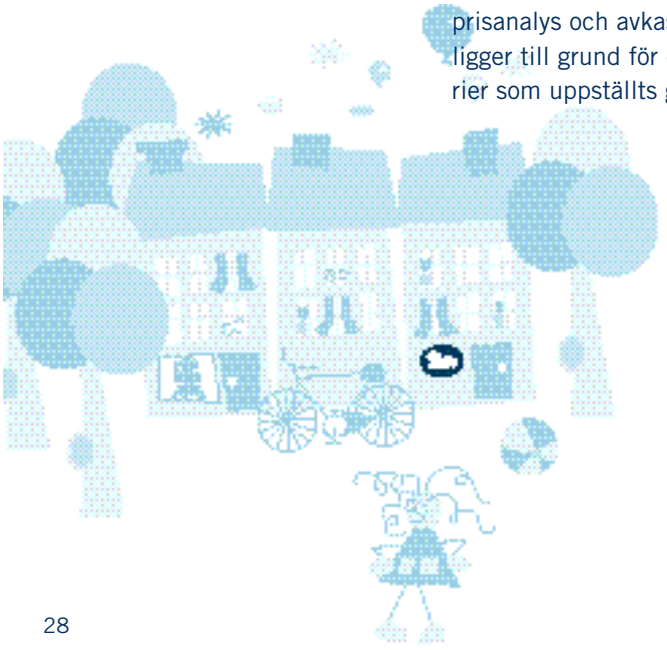
Fastighetsindex speglar fastighetsplaceringarnas totala avkastning. Ett index för den totala avkastningen på fastigheter byggs upp av enskilda fastigheters direktavkastning och värdeförändring. För att avkastningen på direktägda fastigheter skall kunna jämföras med andra fastigheter eller finansiella tillgångar måste de värderas på ett enhetligt sätt. Fastigheternas avkastning mäts med utgångspunkt från en kapitalbas bestående av ett marknadsvärde. Indexets konstruktion bygger på att kassaflödet (driftsnettot och investeringar) samt förändringen i marknadsvärde under perioden sätts i relation till kapitalbasen.

Värderingsmodell för extern fastighetsvärdering

Diös har under ett antal år genomfört externa fastighetsvärderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare. De större värderingsföretagen har alla följt eller övergått till den fastighetsvärderingsstandard som lagts fast genom Svenskt Fastighetsindex. Marknadsvärdets årliga förändring är en av de viktiga parametrarna i totalavkastningen.

Diös har låtit Forum Fastighetsekonomi AB marknadsvärdera hela det svenska fastighetsbeståndet. Ett marknadsvärde har åsatts varje enskild fastighet. Det utländska beståndet har på motsvarande sätt marknadsvärderats av det internationella fastighetskonsultföretaget Richard Ellis.

Vid värderingarna har använts en vedertagen värderingsmodell där en ortsprisanalys och avkastningskalkyl med marknadsmässigt bedömda parametrar ligger till grund för den samlade värdebedömningen. Modellen följer de kriterier som uppställts genom tillkomsten av Svenskt Fastighetsindex.



Finansiell analys och översikt

Kassaflöde

Mkr	1997	1996	1995
Bruttoresultat			
Fastighetsrörelsen	416,9	398,5	357,5
Serviceföretag	18,6	17,7	33,9
Centraladministration	–13,5	–12,6	–9,0
Finansiella poster	–323,9	–351,8	–330,9
Minoritetsandel			2,8
Förvärvat resultat		1,3	
Kassaflöde från löpande verksamhet före investeringar	**98,1**	53,1	54,3

Diös har en god likviditetsreserv. Förutom likvida medel och banktillgodohavanden har Diös outnyttjade checkkrediter. De tillgängliga medlen ger god handlingsfrihet.

Investeringar

Under 1997 uppgick de löpande investeringarna, exklusive förvärv av fastigheter, till totalt 90 Mkr. De löpande fastighetsinvesteringarna förväntas, med oförändrat bestånd, under 1998 och 1999 uppgå till cirka 100 Mkr per år.

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen har förändrats genom att eget kapital ökat med 75 Mkr. Den synliga soliditeten har förbättrats med knappt 1 procent till 11,5 procent.

Kapitalstruktur 1997-12-31

Mkr	1997	1996	1995
Eget kapital	664,1	588,9	346,8
Skulder till kreditinstitut	4 840,2	4 700,4	3 827,2
Icke räntebärande skulder	283,8	252,4	280,4
Summa skulder och eget kapital	5 788,1	5 541,7	4 454,4
Soliditet	11,5%	10,6%	7,8%

Lånestruktur och räntor 1997

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska lånestocken uppgår till 17 (18) månader och för den utländska 23 (22) månader. För hela företaget uppgår den till i genomsnitt 18 (19) månader. Målsättningen är att till lägsta möjliga räntekostnad åstadkomma en jämnare spridning av lånestocken över åren.

Medelräntan för hela lånestocken per årsskiftet är 6,7 (7,4) procent.

Genomsnittliga räntesatsen för 1997 blev 7,2 (7,6) procent, vilket är en förbättring med 0,4 procentenheter jämfört med 1996. Koncernens resultat påverkas med 12,1 Mkr vid 1 procentenhets ränteförändring med förfallostrukturen per årsskiftet 1997/1998. Lånen i svensk valuta står för 11,1 Mkr och de i utländsk valuta för 1,0 Mkr.

Räntebindningstider för lån i Sverige (1997-12-31)

Förfall	Räntebindning Mkr	Andel %	Medelränta %
Löpande krediter	497,2	13,3	5,1
1998 (januari–juni)	809,0	21,6	6,9
1998 (juli–december)	336,0	9,0	6,6
1999	959,0	25,6	7,8
2000	617,0	16,5	8,7
2001	392,0	10,5	6,7
2002 och framåt	131,0	3,5	6,5
Totalt	3 741,2	100,0	7,1

Räntebindningstider för lån i utlandet (1997-12-31)

Förfall	Räntebindning Mkr	Andel %	Medelränta %
Löpande krediter	0,0	0,0	0,0
1998 (januari–juni)	175,8	16,0	4,1
1998 (juli–december)	318,8	29,0	4,7
1999	284,7	25,9	6,5
2000	195,8	17,8	5,2
2001	41,0	3,7	7,5
2002 och framåt	82,9	7,5	7,6
Totalt	1 099,0	100,0	5,5

Under januari–februari 1998 har lån omsatts i svensk valuta med 241 Mkr till 5,8 procents ränta samt med en genomsnittlig räntebindningstid på 46 månader. I utländsk valuta har under samma period lån omräknat i svensk valuta omsatts med 115 Mkr till 4,5 procent och med en genomsnittlig räntebindningstid på 9 månader.

Räntebidrag

Räntebidragen för 1997 uppgick till 8,6 (12,2) Mkr och redovisas under finansnettot. Med befintligt bestånd beräknas räntebidragen under 1998 minska med cirka 2,4 Mkr och under 1999 med cirka 1,1 Mkr.

Ränteläget

Ett förändrat ränteläge kan påverka Diös dels genom förändrade räntekostnader, dels genom att värderingen av tillgångsmassan ändras. Diös synliga soliditet uppgår till drygt 11,5 procent och den justerade soliditeten till 19,1 procent. Resultatet påverkas därmed väsentligt av ett långsiktigt förändrat ränteläge.

De räntebärande skulderna i Diös, vilka förfaller under 1998, löper med högre räntor än nuvarande marknadsräntor.

Ränteläget påverkar också marknadsvärdet på Diös tillgångar då realräntan ingår som en delkomponent i det avkastningskrav som används vid fastighetsvärdering. En lägre realränta innebär normalt att avkastningskravet minskar och att marknadsvärdet på fastigheterna ökar.

Valutor

En mindre del av Diös tillgångar är redovisade i utländsk valuta. Eftersom finansieringen av de utländska tillgångarna i motsvarande mån sker i lokal valuta är Diös valutakänslighet begränsad.

Diös svenska fastighetsbestånd och övriga verksamheter i Sverige finansieras med lån i svensk valuta. Fastighetsbeståndet i Holland och Tyskland finansieras i lokal valuta. Detta medför att kassaflödet och resultatet endast i begränsad omfattning påverkas av valutakursförändringar. Det egna kapitalet påverkas av valutakursförändringar.

Valutaexponering

Miljoner	Tillgångar/ Bokfört värde	Externa lån	Nettoexponering
Valuta			
NLG	256,5	250,6	5,9
DEM	59,3	28,3	31,0

Skattesituation

De samlade underskottsavdragen beräknas efter 1997 uppgå till 920 Mkr. Av underskottsavdragen är 747 Mkr hänförliga till Sverige och 173 Mkr till utlandet. Sammantaget innebär detta att den löpande verksamheten inte kommer att ha någon skattebelastning under överskådlig framtid.

Vidare är koncernbidrag endast möjligt mellan bolag som är hemmahörande i samma land. De underskott som föreligger i de utländska bolagen kan därför utnyttjas endast mot överskott/koncernbidrag från bolag i samma land i enlighet med det landets regler.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas teoretiskt effekten efter fullt genomslag av olika parametrars förändring.

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

Känslighetsanalys

		Mkr	Kr/aktie
Resultatförändring			
Förändring vakansgrad Lokaler	+/–1%	4,5	0,19
Förändring vakansgrad Bostäder	+/–1%	3,3	0,14
Förändring hyresnivå Sverige	+/–1%	6,6	0,28
Förändring hyresnivå Utlandet	+/–1%	1,1	0,05
Förändring drifts- och underhållskostnader i Sverige			
Bostäder	+/–1%	2,0	0,08
Lokaler	+/–1%	1,7	0,07
Förändring av ränteläget i Sverige	+/–1%	37,4	1,59
Förändring av ränteläget i Tyskland och Holland	+/–1%	11,0	0,47
Substansförändring			
Ändring svenska kronan mot valutor med nettotillgångar	+/–5%	7,9	0,34
Förändring av fastigheternas marknadsvärden	+/–10%	589,3	25,08

Fem år i sammandrag

Mkr om ej annat anges

UR RESULTATRÄKNINGEN	**1997**	1996	1995	1994	1993
Fastighetsrörelsen					
Hyresintäkter					
Fastigheter, lokaler Sverige	**325,9**	296,3	287,0	319,4	319,8
Fastigheter, lokaler utlandet	**107,7**	103,7	107,3	100,5	100,0
Fastigheter, bostäder Sverige	**355,4**	309,5	181,9	31,7	–
Summa	**789,0**	709,5	576,2	451,6	419,8
Driftsresultat					
Fastigheter, lokaler i Sverige	**179,8**	187,7	197,5	232,4	227,2
Fastigheter, lokaler i utlandet	**92,0**	86,8	88,4	86,1	78,1
Fastigheter, bostäder i Sverige	**145,1**	124,0	71,6	9,3	–
Resultat före avskrivningar	**416,9**	398,5	357,5	327,8	305,3
Avskrivningar	**–57,2**	–55,3	–52,1	–43,5	–24,4
Resultat efter avskrivningar	**359,7**	343,2	305,4	284,3	280,9
Serviceföretagen					
Omsättning	**122,2**	121,6	251,9	194,2	182,5
Resultat efter avskrivningar	**13,8**	12,9	20,8	18,4	16,3
Centraladministration					
Resultat efter avskrivningar	**–14,0**	–12,9	–9,3	–5,4	–8,5
Resultat efter avskrivningar	**359,5**	**343,2**	**316,9**	**297,3**	**288,7**
Nedskrivningar av fastigheter och aktier	**–**	–	–3,2	–	–150,0
Resultat av fastighetsförsäljningar och aktier	**41,8**	41,2	33,7	53,8	2,0
Resultat efter avskrivningar, nedskrivningar och fastighetsförsäljning	**401,3**	384,4	347,4	351,1	140,7
Finansnetto	**–323,9**	–351,8	–330,9	–329,6	–130,6
Resultat efter finansnetto inkl förvärv av Hemstaden	**77,4**	32,6	16,5	21,5	10,1
Förvärvat resultat	**–**	9,7	–	–	–
Minoritetens andel	**–**	–	2,8	5,9	6,3
Resultat före skatt	**77,4**	**42,3**	**19,3**	**27,4**	**16,4**
Skatt					
Resultat efter skatt	**77,4**	**42,3**	**19,3**	**27,4**	**16,4**

UR BALANSRÄKNINGEN	1997	1996	1995	1994	1993
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	**1,8**	2,3	5,1	7,3	5,0
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	**5 381,3**	5 304,9	4 152,7	4 028,7	3 859,1
Maskiner och inventarier	**20,6**	20,6	24,7	28,2	27,3
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	**0,1**	0,1	0,1	38,3	51,2
Övriga finansiella tillgångar	**174,9**	2,5	0,5	3,7	10,8
Varulager	**1,7**	2,2	3,1	2,7	1,6
Kortfristiga fordringar	**45,0**	48,7	94,5	109,1	91,2
Likvida medel	**162,7**	160,4	173,7	177,4	123,4
Eget kapital	**664,1**	588,9	346,8	331,7	174,0
Minoritetsintressen	**–**	0,2	–	–	–5,1
Avsättningar	**17,4**	**16,0**	**13,8**	**20,9**	**23,2**
Latent skatt *					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	**4 840,2**	4 700,4	3 827,1	3 816,2	3 728,3
Icke räntebärande skulder	**266,4**	236,2	266,7	226,6	249,2
Balansomslutning	**5 788,1**	5 541,7	4 454,4	4 395,4	4 169,6

* För åren 1993–1997 har latent skatt ej beaktats då Diös innehar betydande underskottsavdrag. Se vidare not 7.

NYCKELTAL	1997	1996	1995	1994	1993
Fastighetsrörelsen					
Totalavkastning, %	**11,5**				
Direktavkastning, %	**7,8**	7,9	8,5	8,2	8,1
Överskottsgrad, %	52,8	56,2	62,0	72,6	72,7
Belåningsgrad, %	**89,9**	88,6	92,2	94,7	96,6
Försäljning av fastigheter	442,0	5,3	111,1	352,2	232,8
Investeringar i fastigheter	560,5	1 307,3	325,8	539,8	76,6
Taxeringsvärde svenska fastigheter	**2 827,9**	2 569,9	2 052,3	2 024,7	973,8
Tjänsteföretagen					
Rörelsemarginal, %	**11,4**	10,6	9,0	9,5	8,9
Resultat efter avskrivningar per anställd (Tkr)	**70**	79	55	53	50
Koncernen					
Räntebärande nettoskuld	**4 516,5**	4 543,5	3 657,1	3 638,8	3 604,9
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,2**	1,1	1,0	1,1	1,0
Räntabilitet på eget kapital, %	**12,4**	11,6	5,7	10,8	neg
Soliditet, %	**11,5**	10,6	7,8	7,5	4,2
Justerad soliditet	**19,1**	15,3	12,4	10,9	–
Skuldsättningsgrad, ggr	**7,3**	8,0	11,0	11,5	22,1
Medelantal anställda	**381**	395	582	442	416

Definitioner av nyckeltal se sid 59.

Styrelse


Morgan Abrahamsson


Nils Duse


Bo Forsén


Hans Nergårdh


Per Uhlén


Anders Wall


Magnus Tholcke

Morgan Abrahamsson, f 1932
Direktör
Styrelseordförande sedan 1992
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Västerbottenskuriren AB
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 15 000 st

Nils Duse, f 1952
Civilekonom
Styrelseledamot sedan 1996
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Jacobsson & Widmark, Benima-Ferator AB
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st

Bo Forsén, f 1948
Direktör
Styrelseledamot sedan 1996
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Meaning Green AB, Styrelseledamot i Lindvallen AB, BPA, Samhall Rehab AB
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st

Hans Nergårdh, f 1934
Direktör
Styrelseledamot sedan 1993
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Schneidler-Företagen AB, Johnsson Metall AB, Gislaved Gummi AB, Persona Consulting AB, Styrelseledamot i Hexagon AB, Abece Industrier AB, FPG AMFK Kreditdelegationen, Nordbanken Stockholmsregionen, Kami Forskningsstiftelse
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st

Per Uhlén, f 1948
Koncernchef och VD i Anders Diös AB
Styrelseledamot sedan 1992
Övriga uppdrag: Ordförande i Uppsvenska Handelskammaren
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 22 000 st

Anders Wall, f 1931
Med Dr.h.c. Generalkonsul
Styrelseledamot sedan 1987
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Beijerinvest AB och Beijer & Alma Industri & Handel AB
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 3 320 st
(via helägda bolag)

Av arbetstagarorganisationen utsedd ledamot

Magnus Tholcke, f 1963
Arbetstagarrepresentant sedan 1996

Koncernledning och revisorer



Per Uhlén



Thomas Lindeborg



Tommy Ekdahl



Eva Blom



Göran Tidström

KONCERNLEDNING
Per Uhlén, f 1948
Koncernchef och VD i Anders Diös AB
Anställd sedan 1992

Thomas Lindeborg, f 1958
vVD
Anställd sedan 1996
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st

Tommy Ekdahl, f 1949
Ekonomidirektör
Anställd sedan 1994
Innehav av aktier i Anders Diös AB: 0 st

REVISORER
Öhrlings Coopers & Lybrand AB
Göran Tidström, f 1946
Auktoriserad revisor, huvudansvarig
Revisor sedan 1980

Eva Blom, f 1957
Auktoriserad revisor
Revisor sedan 1992

Fastighetsförteckning

Kommun / område fastighetsbeteckning	Gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Tax.värde 1997 kkr	Bokfört värde kkr	Uthyrbar yta, kvm Totalt	Bostäder	Kontor	Butiker	Övrigt
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER									
Lokaler Stockholm									
Stockholm									
Nattskiftet 8 (T)	Elektravägen 7, 9	1960	3 786	5 947	900				900
Årstaäng 1 (T)	Förmansvägen 10	1957, 85	6 629	10 553	2 981		303		2 678
Syllen 3 (T)	Förmansvägen 2	1968, 89	30 140	35 357	5 450		1 352		4 098
Syllen 4 (T)	Förmansvägen 1–7	1989	43 619	103 476	11 395		4 004		7 391
Vreten 21 (T)	Vretensborgsvägen 14		16 522	4 996	3 041		2 343		698
Vreten 25 (T)	Västberga Allé 1	1965, 74	78 976	71 163	15 652		8 652	340	6 660
Trafikflyget 1 (T)	Ulvsundavägen 191	1942, 91	61 183	99 620	9 900		615	7 937	1 348
Trafikflyget 3 (T)	Ulvsundavägen 189	1942, 45	44 046	53 103	8 450			8 450	
Trafikflyget 4 (T)	Ulvsundavägen 193 A	1947, 90	45 337	40 293	7 700		7 700		
Trafikflyget 5 (T)	Ulvsundavägen 187 A–F	1949, 90	77 454	111 034	18 862		2 971	9 419	6 472
Trafikflyget 6, del av (A)	Ulvsundavägen 193 B	1982		2 100	800		800		
Ulvsunda 1:1, del av (A)	Ulvsundav 151–153, 181, Flygplatsinf 8–10, Kvarnbacksvägen 30	1945, 90	16 848	37 681	17 975		14 195	2 980	800
			424 540	575 323	103 106		42 935	29 126	31 045
Huddinge									
Svärdfisken 6	Gavenius väg 9	1990	579	7 038	980	80	900		
Svärdfisken 7	Sördalavägen 22	1989	3 394	7 742	880		880		
			3 973	14 780	1 860	80	1 780		
Sollentuna									
Ringpärmen 6	Bergkällavägen 36	1986, 90	25 222	41 751	7 769		3 550		4 219
Solna									
Rovan 1 (T)	Storgatan 60–78	1972	96 408	135 907	17 250	8 938	3 066	5 246	
Södertälje									
Jägmästaren 11	Grödingevägen 71–77	1981	7 930	9 291	1 124		257	764	103
Trosa									
Lånesta 1:39	Kalkbruksvägen 7	1974	3 175	4 180	2 302				2 302
Lokaler Stockholm totalt			**561 248**	**781 232**	**133 411**	**9 018**	**51 588**	**35 136**	**37 669**
Bostäder Stockholm									
Stockholm									
Häckelfjäll 31	Högbergsgatan 18A–B	1974	13 702	20 665	3 147	2 181	811		155
Solna									
Nordan 23 (T)	Hagalundsgatan 25–31	1971	61 026	76 010	16 866	16 281	585		
Nordan 25 (T)	Hagalundsgatan 35–43	1971	60 716	76 348	16 785	16 280	505		
Fröet 2–7, 9 (T)	Carl Malmstens Väg, Pipers Väg	1985	137 175	193 473	24 969	23 942	979	48	
Urnan 11 (T)	Karolinagatan 10	1979	34 900	45 341	8 821	8 821			
Timmermannen 1	Ankdammsgatan 29–31	1959	22 391	31 494	6 574	5 776	798		
Timmermannen 2	Ankdammsgatan 25–27	1958	20 568	36 610	6 720	5 843	877		
Sonetten 1	Virebergsvägen 7	1955	11 176	17 111	2 948	2 038	910		
			347 952	476 387	83 683	78 981	4 654	48	

Kommun / område fastighetsbeteckning	Gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Tax.värde 1997 kkr	Bokfört värde kkr	Uthyrbar yta, kvm Totalt	Bostäder	Kontor	Butiker	Övrigt
Sundbyberg									
Apoteket 13 (T)	Humblegatan 33A–B	1943	2 427	3 237	750	702	48		
Berghällen 10	Albygatan 138–142	1947	5 058	6 961	1 533	1 255	37	241	
Fjällnäset 7 (T)	Humblegatan 18	1942	2 279	3 052	769	742	27		
Granen 2	Granlidsvägen 4	1930, 84	2 164	2 737	379	379			
Hejaren 10	Fågelsången 4	1939, 55	5 484	8 033	1 627	1 420	207		
Klippan 23 (T)	Trädgårdsgatan 20A–B	1949	4 064	5 359	1 282	1 026	256		
Kranen 16	Vegagatan 32	1939, 68	3 639	5 643	1 044	988	56		
Kranen 17	Ursviksvägen 10A–B	1929, 60	3 677	5 135	1 070	1 070			
Krubban 4 (T)	Prästgårdsgatan 19	1946	8 442	9 357	1 814	1 075	739		
Makaronen 1	Ursviksvägen 4	1929, 70	8 814	12 342	2 375	2 255		120	
Maskinisten 1 (T)	Tornstigen 20–24 A–B	1943	6 169	8 202	2 057	1 962	95		
Ringaren 10	Albygatan 128	1950	1 284	1 820	449	424	25		
Snickaren 2	Fredsgatan 14A–B	1929, 69	4 636	6 696	1 293	1 217		76	
Svanen 1 (T)	Tulegatan 74–78	1948	6 828	9 954	2 280	2 214	66		
Växthuset 7	Tritonvägen 4	1942, 93	4 854	8 884	666	599	67		
Växthuset 14, 15	Landsvägen 11, 9	1944	5 138	7 245	1 507	1 004	241	262	
			74 957	104 657	20 895	18 332	1 864	699	
Bostäder Stockholm totalt			**436 611**	**601 709**	**107 725**	**99 494**	**7 329**	**747**	**155**
Lokaler Uppsala									
Uppsala									
Boländerna 5:8	Nymansgatan 4	1965, 90	19 607	23 367	4 835		135	4 700	
Boländerna 14:2	Bolandsgatan 15	1983, 90	42 932	85 180	11 764		5 070	1 474	5 220
Dragarbrunn 18:2	Gamla Torget 1, 3	1973		34 685	3 268	242	1 972	879	175
Dragarbrunn 18:7	Östra Ågatan 27	1967		26 405	2 823	290	1 659	735	139
Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B, 3, 5	1918, 80	71 572	131 110	9 111	1 593	1 794	5 424	300
Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3, 5A	1962, 97	28 631	60 313	4 969	55	1 768	3 136	10
Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53	1895, 97		135 244	20 336		5 157	2 638	12 541
Fjärdingen 26:6	Fyristorg 8	1839, 97	7 097	12 314	1 112		619	493	
Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885, 82	4 667	7 200	1 489		1 052	170	267
Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A		884	3 419					
Kungsängen 32:1	Mältargatan 18–19		3 892	5 362	1 085				1 085
Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2	1959, 90	33 790	75 183	8 281		7 513		768
Kvarngärdet 57:2	Portalgatan 9	1979, 89	4 128	3 238	680		680		
			217 200	603 020	69 753	2 180	27 419	19 649	20 505
Uppsala Science park									
Kronåsen 1:1									
Dag Hammarskjölds väg 10–14,26–48		1910, 91	132 587	253 007	28 410		25 840		2 570
Sala									
Borgmästaren 16	Rådhusgatan 4A–C	1978, 86	19 674	26 274	6 123	880	5 243		
Konstmästaren 12	Gruvgatan 6A–8B	1948, 68	12 629	17 379	7 389	5 954	822	26	587
Smeden 2, 18	Norrbygatan 14	1981		8 675	1 393		1 393		
			32 303	52 328	14 905	6 834	7 458	26	587
Lokaler Uppsala totalt			**382 090**	**908 355**	**113 068**	**9 014**	**60 717**	**19 675**	**23 662**

Kommun / område fastighetsbeteckning	Gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Tax.värde 1997 kkr	Bokfört värde kkr	Uthyrbar yta, kvm Totalt	Bostäder	Kontor	Butiker	Övrigt
Bostäder Uppsala									
Uppsala									
Fjärdingen 18:1	Ö. Slottsgatan 12	ca 1840,1990	8 539	14 768	1 732	1 563	48	121	
Studentstaden									
"Gamla Studentstaden"									
Luthagen 62:5	Studentstaden 1–31	1953	28 286	37 937	13 822	13 378			444
"Rackarberget"									
Luthagen 61:1-3	Rackarbergsgatan 8–102	1965	75 622	78 345	32 089	30 054			2 035
"Blodstenen"									
Eriksberg 38:1, 39:1	Blodstensvägen 1–42	1965	34 276	60 156	16 597	16 142			455
"Djäknegatan Höghus"									
Kvarngärdet 9:1–2	Djäknegatan 1–23	1966, 83	52 674	43 550	19 568	19 368			200
"Väktargatan"									
Kvarngärdet 6:1, 8:1	Väktargatan 2–74	1967	56 496	70 678	27 048	27 048			
"Kantorsgatan"									
Kvarngärdet 4:1	Kantorsgatan 2–56	1968, 84	80 001	68 162	36 690	36 389			301
"Djäknegatan Låghus"									
Kvarngärdet 5:1, 7:3	Djäknegatan 29–99	1968	29 960	22 632	14 361	12 921			1 440
"Flogsta Höghus"									
Flogsta 13:1, 14:1, 15:1	Sernanders väg 1–12	1972	105 410	92 935	52 111	51 045			1 066
"Flogsta Låghus"									
Flogsta 23:5	Flogstavägen 25–95	1974	126 476	117 113	48 564	45 580			2 984
			589 201	591 508	260 850	251 925			8 925
Valsätra									
Valsätra 19:1,									
33:1, 34:1, 34:3	Bandstolsvägen, Spinn-	1972	189 338	204 949	70 348	64 262	1 624	433	4 029
36:1,2,4,5,6, 40:1	rocksvägen, Linrepevägen								
Bostäder Uppsala totalt			**787 078**	**811 225**	**332 930**	**317 750**	**1 672**	**554**	**12 954**
Lokaler Gävle/Dala									
Mora									
Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981, 93	14 295	16 274	2 798		2 143		655
Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1954, 86	7 867	10 865	3 981	2 457	239	752	533
Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975, 92	8 197	10 808	1 812	40	357	526	889
Stranden 17:4	Moragatan 13, 15	1960	7 074	9 668	2 834	1 414	341	790	289
Stranden 17:5	Moragatan 17	1963	4 201	5 121	2 144	1 965			179
Stranden 17:6	Strandgatan 24, 26	1964	3 081	3 278	1 783	1 537		105	141
Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1972, 88		12 361	1 718		1 588	130	
Stranden 18:3	Kyrkogatan 21	1970	9 743	15 971	3 192		548	2 229	415
Stranden 19:6	Kyrkogatan 20, 22	1977	11 757	15 010	2 585		2 278	282	25
Stranden 20:2	Millåkersgatan 6	1974	11 642	14 057	4 643		3 253		1 390
Stranden 35:7, 35:8	Kyrkogatan 10	ca 1920, 51	5 157	8 221	2 507	1 212	369	866	60
			83 014	121 634	29 997	8 625	11 116	5 680	4 576
Falun									
Björken 8	Bergmästaregatan 2	1932, 81	11 182	13 161	3 452		3 452		
Cuprum 2	Åsgatan 14, 16	1936, 86	7 406	8 706	2 325	1 328	293	704	
Gamla Bergsskolan 14	Holmgatan 18	1965	16 985	24 059	5 485			3 731	1 754
Gamla Bergsskolan 15	Holmgatan 14, 16	1979, 86	29 182	36 233	4 789		1 670	2 639	480
Holmen 7	Holmgatan 11	1938, 78	8 381	11 373	1 389			1 099	290
Kansliet 20	Nybrogatan 20	1800/ -92	57 904	70 851	22 158	122		19 470	2 566
Köpmannen 4	Falugatan 5	1984	19 179	21 952	3 581	1 667		1 807	107
Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1930-tal/1987		15 012	2 028		2 028		
Tingshuset 10	Tingshusgatan 1	ca 1900/ca 1980	10 470	15 065	3 240		3 225		15
			160 689	216 412	48 447	3 117	10 668	29 450	5 212

Kommun / område fastighetsbeteckning	Gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Tax.värde 1997 kkr	Bokfört värde kkr	Uthyrbar yta, kvm Totalt	Bostäder	Kontor	Butiker	Övrigt
Borlänge									
Adils 17	Vasagatan 1–7	1962	13 396	15 661	5 238	3 934	1 304		
Bordet 1	Mjälgavägen 47	1958		4 024	3 647				3 647
Intagan 1	Röda Vägen 1	1979	88 243	202 838	30 504		30 504		
Mimer 1	Stationsgatan 2–4	1965, 96	23 929	65 792	6 129	93	2 225	3 811	
Målaren 3	Skomakargatan 18	1986		9 955	1 375		1 375		
Saga 21	Stationsgatan 11	1955, 73	8 867	13 317	2 993	1 053	1 062	853	25
Saga 25	Borganäsvägen 30	1960, 91	21 821	30 976	6 698	352	1 202	3 441	1 703
Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974, 88	25 980	42 123	6 014		2 581	3 064	369
Tyr 10/Valhall 1	Wallingatan 37	1974	18 392	20 090	6 648		4 494	60	2 094
Verdandi 10	Borganäsvägen 46–48	1972	20 768	20 383	8 565		861	5 445	2 259
			221 396	425 159	77 811	5 432	45 608	16 674	10 097
Gävle									
Norr 29:5	Drottninggatan 6, 8	1984	33 828	38 464	5 010		3 863	1 097	50
Norr 30:5	Norra Slottsgatan 3A–B	1946	7 459	9 003	2 904	1 410	73	188	1 233
Norr 31:8	Drottninggatan 14	1970, 91	54 614	61 618	11 787		4 804	6 983	
Norr 31:9	Drottninggatan 18	1973, 87	55 278	90 552	13 398		7 364	1 986	4 048
Näringen 21:2, 3	Trutvägen 2	1963	4 495	3 129	2 788		335		2 453
			155 674	202 766	35 887	1 410	16 439	10 254	7 784
Sandviken									
Dalslänningen 6	Hyttgatan 9A–C, 11 A–B	1963	12 154	16 204	5 874	5 053		93	728
Skrivaren 4	Jansagatan 2A–C	1962	15 129	20 715	6 868	5 218	185	1 051	414
			27 283	36 919	12 742	10 271	185	1 144	1 142
Lokaler Gävle / Dala totalt			**648 056**	**1 002 890**	**204 884**	**28 855**	**84 016**	**63 202**	**28 811**
Lokaler Holland/Tyskland									
Holland									
Arena Tower	Hoogoorddreef, Amsterdam South-East	1989	–	264 478	22 943		20 561		2 382
Coopers & Lybrand	Marten Meesweg, Rotterdam	1990	–	182 021	13 480		13 480		
Trade Park I-IV	Hoogoorddreef, Keienbergweg Amsterdam South-East	1987–89	–	196 997	33 040		8 449		24 591
Scan Estate	Wisselverking, Amsterdam	1990	–	56 424	4 285		4 285		
Parijs	Burg Stramanweg, Amsterdam South-East	1990	–	57 961	4 190		4 190		
Holland Office Center	Kruisweg, Hoofddorp	1988	–	149 345	12 101		12 101		
Neptunus	Plantenweg, Hoofddorp	1991	–	58 478	4 076		4 076		
Tyskland									
Birka Max/Wittlerhaus	Maxstrasse, Berlin		–	255 371					
Ombyggnad		1993			9 375		9 375		
Nybyggnad		1993			3 652		3 652		
Lokaler Holland/Tyskland totalt				**1 221 076**	**107 142**		**80 169**		**26 973**
Exploateringsfastigheter									
Sigtuna									
Norslunda 1:7	Arlandastad		842	10 421					
Göteborg									
Högsbo 7:21	Victor Hasselblads gata 9		2 075	1 156					
Linköping									
Glasstaven 2	Tornby centrum		2 010	5 580					
			4 927	17 157					
Bostadsrätter									
Spanien				0					
Uppsala				1 637	1 208	628	580		
FÖRVALTNINGS- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER TOTALT			**2 820 010**	**5 345 281**	**1 000 368**	**464 759**	**286 071**	**119 314**	**130 224**
Serviceföretag, rörelsefastigheter									
Enköping									
Haga 9:1, Haga Slott		1670/1990	5 910	31 228	5 425				5 425
Järpen									
Kilen 10 m.fl	Strandvägen 40	1943/1990	1 942	4 742	1 211		779		432
Rörelsefastigheter totalt			**7 852**	**35 970**	**6 636**		**779**		**5 857**
FASTIGHETER TOTALT			**2 827 862**	**5 381 251**	**1 007 004**	**464 759**	**286 850**	**119 314**	**136 081**

T=tomträtt
A=arrendemark

Sammandrag av kallelse till ordinarie bolagsstämma i Anders Diös AB (publ)

Aktieägarna i Anders Diös AB kallas härmed till ordinarie bolagsstämma torsdagen den 16 april 1998, kl 17.00 i Atrium Konferens, lokal: Dragarbrunn, Dragarbrunnsgatan 46, Uppsala.

Anmälan och registrering

Aktieägare, som önskar delta i bolagsstämman, skall

dels vara införd i den av Värdepapperscentralen VPC AB (VPC) förda aktieboken senast måndagen den 6 april 1998,

dels anmäla sig hos Bolaget senast kl 16.00 tisdagen den 14 april 1998 under adress Anders Diös AB, Box 116, 751 04 Uppsala, per telefon 018-18 40 03 eller per telefax 018-10 87 47. Anmälan skall förutom namn även innehålla uppgift om person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer samt aktieinnehav.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn hos VPC. Sådan registrering måste vara genomförd senast måndagen den 6 april 1998.

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse för 1997

Styrelsen och verkställande direktören för Anders Diös AB (publ) får härmed avge sin berättelse rörande koncernens och moderbolagets verksamhet under år 1997.

Verksamhetsinriktning och organisation

Diöskoncernens kärnverksamhet är fastighetsägande och fastighetsförvaltning. Verksamheten är indelad i sju resultatenheter inom områdena Lokaler, Bostäder och Serviceföretag. Verksamheten är koncentrerad till Uppsala, Stockholm, Gävle/Dala och Amsterdam. Till stöd för arbetet finns i moderbolaget stabsfunktioner för verksamhetsutveckling, ekonomi, finans, IT, information och juridik.

Fastigheterna i Holland och Tyskland sköts av Birka Properties B.V. med säte i Amsterdam där eget förvaltningskontor finns.

Serviceföretagen tillhandahåller tjänster knutna till fastighetsbranschen – AB Adeförvaltning och AB Adeteknik arbetar med ekonomisk respektive teknisk förvaltning. Nessim Fair Support AB säljer, hyr ut och lägger mattor till mässor samt utställningar. Haga Konferensslott AB arbetar med hotell- och konferensverksamhet.

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 911,2 (831,1) Mkr och resultat efter skatt uppgick till 77,4 (42,3) Mkr. I resultatet ingår en sammanlagd realisationsvinst med 41,8 (41,2) Mkr. Exklusive realisationsvinster har resultatet förbättrats med 34,5 Mkr jämfört med 1996. Främsta orsaken till ökningen är ett väsentligt bättre finansnetto.

Hyresintäkter för lokaler i Sverige uppgick under 1997 till 325,9 (296,3) Mkr och resultatet före avskrivningar var 179,8 (187,7) Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 2 552,1 (2 367,3) Mkr och direktavkastningen beräknat på helårsbasis uppgick till 7,7 (8,1) procent.

Hyresintäkter för lokaler i utlandet uppgick under 1997 till 107,7 (103,7) Mkr och resultatet före avskrivningar till 92 (86,8) Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 1 221,1 (1 247,0) Mkr och direktavkastningen beräknat på detta värde uppgick till 7,4 (7,0) procent.

Hyresintäkter för bostäder i Sverige uppgick under 1997 till 355,4 (309,5) Mkr och resultatet före avskrivningar till 145,1 (124,0) Mkr. Det bokförda värdet på fastigheterna uppgick till 1 572,6 (1 686,0) Mkr och direktavkastningen beräknat på detta värde uppgick till 8,4 (8,4) procent.

Serviceföretagens omsättning uppgick under 1997 till 122,2 (121,6) Mkr och resultatet efter avskrivningar till 13,8 (12,9) Mkr. Rörelsemarginalen blev 11,4 (10,6) procent.

Förändring av fastighetsbestånd

För att ytterligare renodla och koncentrera fastighetsinnehavet till mellansverige har under året genomförts ett antal köp och försäljningar. Sammantaget har fastighetsbeståndet förändrats genom fastighetsförvärv för 470 Mkr och fastighetsförsäljningar för 442 Mkr.

De större förändringarna är:
I maj förvärvades sju kommersiella fastigheter i Dalarna med en sammanlagd uthyrbar yta om 70 800 kvm för 310 Mkr. Den största fastigheten inrymmer Vägverkets lokaler i Borlänge om 30 000 kvm. Med Vägverket har ett nytt sexårigt hyreskontrakt tecknats. Den näst största fastigheten, Kansliet 20 med ca 22 000 kvm uthyrbar yta, omfattar ett helt kvarter i centrala Falun med ett flertal hyresgäster, bl a länsstyrelsen.

I december förvärvades en fastighet i centrala Uppsala för 135 Mkr. Halva fastigheten är inrättad för kontor samt konferens- och restaurangverksamhet och den andra delen är skräddarsydd för Upsala Stadsteater. Med Stadsteatern har ett nytt hyreskontrakt tecknats med en kontraktstid på 25 år. Den totala uthyrbara ytan är ca 20 000 kvm.

I maj såldes fastigheten Kronoberg 6, Hallsbergs Centrum, omfattande 10 300 kvm uthyrbar yta varav 4 500 kvm bostäder och 5 800 kvm kommersiellt för 80 Mkr. Bostadsfastigheterna i Partille, Göteborg, med en uthyrbar yta om 46 200 kvm såldes i november för 230 Mkr.

Förändring av verksamheten

Diös minskade under året verksamhetsområdet teknisk fastighetsförvaltning åt andra genom att verksamheten i Jämtlands Fastighetsservice AB lades ned och att verksamheten i Värmlands Fastighetsservice AB avyttrades. Verksamheten i Jämtlands Fastighetsservice lades ned på grund av att bolaget inte fått förnyat avtal med den största kunden, Åre kommun, om förvaltning av kommunens fastigheter. Företagens omsättning under 1997 uppgick till 49,9 Mkr och resultat före skatt till 4,0 Mkr.

Värdering av fastigheter

För att få en extern bedömning av Diöskoncernens samlade fastighetsvärde har även i år Forum Fastighetsekonomi AB fått i uppdrag att göra en värdering av det svenska beståndet och likaså Richard Ellis en värdering av det utländska beståndet. Forum Fastighetsekonomi AB har gjort en marknadsvärdebedömning av det svenska beståndet som uppgår till 4 718 Mkr. Richard Ellis har gjort en värdering av det holländska beståndet som uppgår till 970 Mkr och av det tyska beståndet som uppgår till 205 Mkr.

Värderingarna enligt ovan ger ett samlat marknadsvärde på koncernens förvaltnings- och exploateringsfastigheter på 5 893 (5 601) Mkr. Det bokförda värdet för motsvarande fastigheter utgör 5 344 (5 298) Mkr. Övervärdet netto på 549 (303) Mkr fördelar sig på övervärden i fastigheter på totalt 859 (636) Mkr och undervärden på 310 (333) Mkr. I Sverige har övervärdet förbättrats med 223 Mkr till 595 Mkr. I Holland har under året undervärdet förbättrats med 47 Mkr till ett övervärde på 5 Mkr medan undervärdet ökat i Tyskland med 24 Mkr till 51 Mkr. Fastighetsmarknaden i Holland och Sverige har under de senaste åren haft en ökad positiv värdeutveckling medan fastighetsmarknaden i Berlin under de senaste åren präglats av en ökad osäkerhet.

Sammanfattningsvis har marknadsvärdena i förhållande till bokförda värden i Sverige och Holland under året ökat med 270 Mkr, dvs 4 procent medan marknadsvärdena i Berlin minskat med 24 Mkr, dvs 11 procent.

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjade checkkrediter uppgår till 314,0 (313,7) Mkr.

Anställda och löner

Medelantalet anställda i Diöskoncernen uppgick till 381 personer (395), varav 27 (15) i moderbolaget. Ökningen av antalet anställda i moderbolaget beror på att fastighetsadministrationen koncentrerats till moderbolaget. En redogörelse för antalet anställda och storleken av utbetalda löner lämnas i not 2 till årsredovisningen.

Utsikter 1998

Resultatet 1997 före realisationsvinster blev 35,6 Mkr. För 1998 räknar vi med ett resultat före realisationsvinster i samma storleksordning som 1997.

Moderbolaget

Resultatet efter finansnetto blev –35,5 (221,3) Mkr och resultat före skatt blev 1,1 (11,1) Mkr. Moderbolagets nettoomsättning blev 7,6 (3,3) Mkr, varav 7,6 (3,3) Mkr utgjorde fakturering till koncernföretag. Moderbolagets inköp från koncernföretag utgjorde 3,0 (1,2) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	11.126.184:96
Årets resultat	1.138.372:57
Kronor	12.264.557:53

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att ingen utdelning ges till aktieägarna och att den ansamlade vinsten på 12.264.557:53 kr balanseras i ny räkning.

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 93,0 Mkr. Härav åtgår ingen del för avsättning till bundna reserver.

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

Uppsala 1998-02-26

Morgan Abrahamsson
Ordförande

Nils Duse

Bo Forsén

Hans Nergårdh

Anders Wall

Magnus Tholcke
Arbetstagarrepresentant

Per Uhlén
Verkställande direktör

Resultaträkningar

Mkr		Koncernen 1997	1996	1995	Moderbolaget 1997	1996
Nettoomsättning	Not 1	911,2	831,1	828,1	7,6	3,3
Rörelsekostnader	Not 2	–537,7	–475,0	–505,1	–13,0	–3,2
Bruttoresultat	Not 3	**373,5**	356,1	323,0	**–5,4**	0,1
Centraladministration		–14,0	–12,9	–9,3	–14,0	–12,9
Resultat av fastighetsförsäljningar och aktier	Not 4	41,8	41,2	33,7	–	36,3
Rörelseresultat		**401,3**	384,4	347,4	**–19,4**	23,5
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	Not 5	–	–7,5	–8,5	–	222,2
Räntekostnader och liknande kostnader	Not 6	–323,9	–344,3	–322,4	–16,1	–24,4
		–323,9	–351,8	–330,9	–16,1	197,8
Resultat efter finansiella poster inklusive Hemstaden		**77,4**	32,6	16,5	**–35,5**	221,3
Förlust i Hemstaden före förvärv		–	9,7	–	–	–
Resultat efter finansiella poster		**77,4**	42,3	16,5	**–35,5**	221,3
Koncernbidrag		–	–	–	69,1	–30,2
Aktieägartillskott		–	–	–	–32,5	–180,0
Skatt på årets resultat	Not 7	–	–	–	–	–
Minoritetsandelar i årets resultat		–	–	2,8	–	–
Årets resultat		**77,4**	42,3	19,3	**1,1**	11,1

Finansieringsanalyser

		Koncernen			Moderbolaget	
Mkr		**1997**	1996	1995	**1997**	1996
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat		401,3	384,4	347,4	–19,4	23,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		–3,7	–	–	–	–
Resultat av fastighetsförsäljningar och aktier		–41,8	–41,2	–33,7	–	–36,3
Avskrivningar		62,5	60,4	65,5	0,5	0,3
Nedskrivningar		–	–	3,2	–	–
		418,3	403,6	382,4	**–18,9**	–12,5
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		–	–7,5	–8,5	–	222,2
Räntekostnader och liknande kostnader		–323,9	–344,3	–322,4	–16,1	–24,4
Betald skatt		–	–	–	–	–
Resultatandel intressebolag		–	0,2	0,6	–	–
Koncernbidrag/aktieägartillskott		–	–	–	36,6	–210,2
Minoritetsandelar		–	–	2,8	–	–
Förvärvat resultat		–	1,3	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	(A)	**94,4**	53,3	54,9	**1,6**	–24,9
Förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar		3,7	45,9	10,8	–74,0	11,3
Förändring av material- och varulager		0,5	0,9	–0,4	–	–
Förändring av rörelseskulder		30,2	–0,3	–1,5	25,3	–6,2
Förändring av rörelsekapital	(B)	**34,4**	46,5	8,9	**–48,7**	5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(A+B)	**128,8**	99,8	63,8	**–47,1**	–19,8
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–470,5	–1 177,2	–243,2	–	–
Övriga investeringar i fastigheter		–90,0	–130,1	–82,6	–	–
Investeringar i rörelsefastigheter		–	–	–	–	–
Investeringar i maskiner och inventarier		–12,9	–13,3	–10,2	–0,5	–0,4
Investeringar i aktier och andelar		–0,5	–0,1	–0,2	–	–212,8
Kapitaltillskott dotterbolag		–	–	–	–135,6	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter		442,0	5,4	143,6	–	–
Försäljning av rörelsefastigheter		–	40,2	–	–	–
Försäljning av maskiner och inventarier		3,5	8,7	0,1	–	–
Försäljning av aktier och andelar		22,9	43,7	1,5	–	93,3
Uttag ur kommanditbolag		–	–	32,0	–	–
Omräkningsdifferens utländska fastigheter		15,8	66,9	46,5	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(C)	**–89,7**	–1 155,8	–112,5	**–136,1**	–119,9
(+ = minskning — = ökning)						
Kassaflöde efter investeringar	**(A+B+C)**	**39,1**	–1 056,0	–48,7	**–183,2**	–139,7
Finansieringsverksamheten						
Förändring av skulder till kreditinstitut		139,8	889,7	29,9	197,7	–
Förändring av avsättningar		1,4	–6,5	–2,0	0,2	–
Förändring av långfristiga fordringar		–172,4	–2,0	–0,2	–	0,1
Förändring av långfristiga skulder		–	–37,9	18,0	–	–61,8
Nyemission		–	205,8	–	–	205,8
Omräkningsdifferens		–2,1	–6,3	–4,3	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–33,3**	1 042,8	41,4	**197,9**	144,1
Förändring likvida medel		**5,8**	–13,2	–7,3	**14,7**	4,4
Likvida medel vid årets början*		156,9	170,1	177,4	4,6	0,2
Årets förändring av likvida medel		5,8	–13,2	–7,3	14,7	4,4
Likvida medel vid årets slut		**162,7**	156,9	170,1	**19,3**	4,6
varav klientmedel		–71,2	–52,2	–15,5	–	–
Outnyttjad del av checkräkningskredit		222,5	209,0	233,5	114,1	75,0
Tillgängliga medel vid årets slut		**314,0**	313,7	388,1	**133,4**	79,6

* Med likvida medel avses kassa och bank samt kortfristiga placeringar

Balansräkningar

		Koncernen			Moderbolaget	
Mkr		**1997**	1996	1995	**1997**	1996
TILLGÅNGAR						
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar						
Goodwill	Not 8	1,8	2,3	5,1	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1,8**	2,3	5,1	**–**	–
Materiella anläggningstillgångar						
Fastigheter	Not 9	5 381,3	5 304,9	4 152,7	–	–
Maskiner och inventarier	Not 10	20,6	20,6	24,7	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 401,9**	5 325,5	4 177,4	**0,9**	0,9
Finansiella anläggningstillgångar						
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 11	–	–	–	941,4	805,8
Aktier och andelar	Not 12	0,1	0,1	0,1	–	–
Övriga fordringar	Not 13	174,9	2,5	0,5	0,2	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**175,0**	2,6	0,6	**941,6**	805,9
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 578,7**	5 330,4	4 183,1	**942,5**	806,8
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Varulager						
Material och varulager		1,7	2,2	3,1	–	–
Summa varulager		**1,7**	2,2	3,1	**–**	–
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar		18,3	21,9	73,9	–	1,5
Fordringar hos dotterbolag		–	–	–	92,1	17,1
Övriga fordringar		11,2	9,8	10,3	0,4	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15,5	17,0	10,3	0,5	0,3
Summa kortfristiga fordringar		**45,0**	48,7	94,5	**93,0**	19,0
Kortfristiga placeringar		**–**	3,5	3,6	**–**	–
Likvida medel		**162,7**	156,9	170,1	**19,3**	4,6
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**209,4**	211,3	271,3	**112,3**	23,6
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 788,1**	5 541,7	4 454,4	**1 054,8**	830,4

Mkr		Koncernen 1997	1996	1995	Moderbolaget 1997	1996
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
EGET KAPITAL	Not 14					
Bundet eget kapital						
Aktiekapital, 23.526.807 aktier à 10 kr		235,3	235,3	169,1	235,3	235,3
Bundna reserver		335,8	334,4	229,6	260,9	260,9
Summa bundet eget kapital		**571,1**	569,7	398,7	**496,2**	496,2
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat		15,6	–23,1	–71,2	11,1	–
Redovisat årsresultat		77,4	42,3	19,3	1,1	11,1
Summa fritt eget kapital		93,0	19,2	–51,9	12,2	11,1
SUMMA EGET KAPITAL		**664,1**	588,9	346,8	508,4	507,3
MINORITETSINTRESSEN		–	0,2	–	–	–
AVSÄTTNINGAR						
Avsatt till pensioner		4,4	7,3	9,3	–	–
Övriga avsättningar		13,0	8,7	4,5	5,3	5,1
SUMMA AVSÄTTNINGAR	Not 15	**17,4**	16,0	13,8	**5,3**	5,1
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 840,2	4 700,4	3 827,1	271,9	75,0
Övriga skulder		36,1	15,7	21,0	1,2	0,4
Leverantörsskulder		63,0	51,6	46,9	2,0	0,5
Skulder till dotterbolag		–	–	–	262,9	239,3
Skatteskuld		22,7	14,0	0,5	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144,6	154,9	198,3	3,1	2,8
SUMMA SKULDER		**5 106,6**	4 936,6	4 093,8	**541,1**	318,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 788,1**	5 541,7	4 454,4	**1 054,8**	830,4
STÄLLDA PANTER						
För egna skulder och avsättningar						
Avseende skuld till kreditinstitut:						
Fastighetsinteckningar		4 553,8	4 704,8	3 713,1	–	–
Företagsinteckningar		30,1	58,4	69,4	–	25,0
Aktier i dotterbolag		114,1	131,4	19,4	905,0	482,8
Summa avseende egna skulder och avsättningar		**4 698,0**	4 894,6	3 801,9	**905,0**	507,8
Övriga						
Fastighetsinteckningar		6,6	7,1	10,0	–	–
Kortfristiga placeringar och andra värdepapper		–	0,1	2,8	–	–
Summa ställa säkerheter		**4 704,6**	4 901,8	3 814,7	**905,0**	507,8
Ansvarsförbindelser						
Borgen		220,8	441,5	462,1	16,8	165,3
varav till förmån för dotterbolag		220,8	441,5	462,1	16,8	165,3
Övriga ansvarsförbindelser		0,5	0,5	0,6	33,6	–
Summa ansvarsförbindelser		**221,3**	442,0	462,7	**50,4**	165,3

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med den från 1 januari 1997 gällande Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Bokföringsnämndens och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

Posterna för tidigare räkenskapsår har omräknats för att överensstämma med Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år anges nedan.

Koncernredovisning

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

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

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

Minoritetens andel

I koncernens resultaträkning anges minoritetens andel i koncernens nettoresultat. Minoritetens andel i dotterbolags eget kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning mellan eget kapital och skulder.

Latent skatt

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

Omräkning av utländska dotterbolag

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

Valutakurser bokslut 1997:

Valuta	Land	Balansdagskurs	Genomsnittskurs
DEM	Tyskland	4,38 (4,42)	4,41 (4,46)
NLG	Nederländerna	3,89 (3,94)	3,92 (3,98)

Redovisning av intressebolag

Som intressebolag betraktas de bolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna och innehavet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Koncernens andel av resultatet i de delägda handelsbolagen redovisas på särskild rad under Fastighetsförvaltning. Kapitalandelen redovisas i balansräkningen under aktier och andelar eller kortfristiga skulder om andelen är negativ.

Anläggningstillgångar

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

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

Fastigheter

Nedskrivning av en fastighets värde görs i de fall fastighetens direktavkastning långsiktigt bedöms understiga marknadens avkastningskrav och sannolikheten för återhämtning därmed bedöms vara låg samt differens mellan bokfört värde och marknadsvärde är stor. För de fastigheter vars värde väsentligt och bestående överstiger det bokförda värdet kan uppskrivningar göras. Som Rörelsefastigheter avses fastigheter som används helt och hållet i den egna rörelsen exklusive kontor.

Som Förvaltningsfastighet bokförs koncernens innehav av färdiga objekt för egen förvaltning.
Som Pågående nyanläggningar redovisas byggnader som är under uppförande på balansdagen.
Som Exploateringsfastighet bokförs koncernens innehav av råmark och saneringsfastigheter.

Förbättringsutgifter

Utgifter för värdeförhöjande förbättring av byggnader har inräknats i anskaffningsvärdet.

Fordringar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. För att minimera valutaexponeringen eftersträvas att fastigheternas bokförda värde i utländsk valuta överensstämmer med fastighetslånen i utländsk valuta.

Varulager

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

Aktier och andelar

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

Ränta på pensionsskuld

På PRI-skuld har ränta enligt FAR:s och PRI:s rekommendation beräknats efter 3,7 (6,0) procent. Resten av årets PRI-avsättning har utgjort rörelsekostnad.

Noter till bokslut

Resultaträkning

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

1 Nettoomsättning per rörelsegren

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Lokaler	433,6	400,0	394,3	–	–
Bostäder	355,4	309,5	181,9	–	–
Serviceföretag	122,2	121,6	251,9	–	–
Centraladministration	–	–	–	7,6	3,3
Summa	**911,2**	831,1	828,1	**7,6**	3,3

Moderbolagets försäljning till dotterbolag uppgår till 7,6 (3,3) Mkr.
Moderbolagets inköp från dotterbolag uppgick till 3,0 (1,2) Mkr.
Räntenettot från förvaltningen av kunders likvida medel i Adeförvaltning ingår bland Serviceföretagens intäkter med 6,5 (6,4) Mkr.

Nettoomsättning per geografisk marknad

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Sverige	803,5	727,4	720,8	7,6	3,3
varav hyresintäkter	681,3	605,8	468,9	–	–
Holland	85,1	81,1	85,5	–	–
Tyskland	22,6	22,6	21,8	–	–
Summa	**911,2**	831,1	828,1	**7,6**	3,3

2 Rörelsekostnader

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Fastighetskostnader, Sverige	–356,3	–294,0	–199,8	–13,0	–3,2
Fastighetskostnader, Holland/Tyskland	–15,8	–17,0	–18,9	–	–
Serviceföretagen	–103,6	–103,9	–218,0	–	–
Avskrivningar*	–62,0	–60,1	–68,4	–	–
Summa	**–537,7**	–475,0	–505,1	**–13,0**	–3,2

* I avskrivningar 1995 ingår nedskrivningar av aktier och andelar i intressebolag med 3,2 Mkr.

Fastighetskostnader i Sverige

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Driftskostnader	–248,5	–220,6	–159,2	–13,0	–3,2
Underhåll och hyresgästanpassningar	–55,2	–32,0	–24,2	–	–
Fastighetsskatt	–36,8	–29,5	–8,6	–	–
Tomträttsavgälder	–15,8	–11,9	–7,8	–	–
Summa	**–356,3**	–294,0	–199,8	**–13,0**	–3,2

Fastighetskostnader i Holland/Tyskland

	Koncernen		
	1997	1996	1995
Driftskostnader	–10,6	–8,2	–9,0
Underhåll och hyresgästanpassningar	–3,6	–7,2	–8,2
Fastighetsskatt	–1,6	–1,6	–1,7
Summa	**–15,8**	–17,0	–18,9

Avskrivningar enligt plan

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Lokaler	–42,6	–40,6	–47,2	–	–
Bostäder	–14,6	–14,7	–4,9	–	–
Serviceföretag	–4,8	–4,8	–13,1	–	–
Centraladministration	–0,5	–0,3	–0,3	–0,5	–0,3
Summa avskrivningar	**–62,5**	–60,4	–65,5	**–0,5**	–0,3
Fastigheter	–53,1	–50,6	–49,7	–	–
Maskiner och inventarier	–8,9	–9,3	–14,5	–0,5	–0,3
Goodwill	–0,5	–0,5	–1,3	–	–
Summa	**–62,5**	–60,4	–65,5	**–0,5**	–0,3

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Sverige					
Kvinnor	152	166	237	13	6
Män	223	223	339	14	9
Summa medelantal anställda i Sverige	**375**	389	576	**27**	15
Utlandet					
Kvinnor	1	1	1	–	–
Män	5	5	5	–	–
Summa medelantal anställda i utlandet	**6**	6	6	**–**	–
Totalt					
Kvinnor	153	167	238	13	6
Män	228	228	344	14	9
Totalt medelantal anställda	**381**	395	582	**27**	15

Löner och andra ersättningar

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Styrelse och verkställande direktörer					
Löner och andra ersättningar	5,8	10,6	7,3	1,9	1,8
Sociala kostnader	2,5	4,3	2,9	0,9	0,7
varav pensionskostnader	1,0	1,7	1,2	0,3	0,3
Summa	**8,3**	14,9	10,2	**2,8**	2,5
Övriga anställda					
Löner och andra ersättningar	72,1	75,8	116,0	8,1	5,5
Sociala kostnader	29,0	30,5	46,7	4,1	2,2
varav pensionskostnader	6,0	6,3	9,7	1,4	0,5
Summa	**101,1**	106,3	162,7	**12,2**	7,7
Personalkostnader totalt	109,4	121,2	172,9	15,0	10,2

Styrelsen
Till styrelsens ordförande har för 1997 utbetalats 200 Kkr och till övriga ledamöter har utbetalats totalt 200 Kkr.

Bolagets koncernchef och verkställande direktör
Till VD har utgått lön och annan beskattningsbar förmån på totalt 1 455 Kkr. VD:s pensionsförmåner regleras i ITP-planen med pensionsålder 60 år. Företagets uppsägningstid för VD är 18 månader. Andra avgångsersättningar för VD finns ej.

Övriga befattningshavare
Pensionsförmåner utgår i huvudsak enligt allmän pensionsplan. Ingen ledande befattningshavare har vid uppsägning från bolagets sida rätt till avgångsvederlag på mer än 24 månadslöner.

3 Bruttoresultat per rörelsegren

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Lokaler, Sverige	179,8	187,7	197,5	–5,4	0,1
Lokaler, Utlandet	92,0	86,8	88,4	–	–
Bostäder, Sverige	145,1	124,0	71,6	–	–
Fastigheter totalt	**416,9**	398,5	357,5	**–5,4**	0,1
Serviceföretag	18,6	17,7	33,9	–	–
Avskrivningar	–62,0	–60,1	–68,4	–	–
Summa	**373,5**	356,1	323,0	**–5,4**	0,1

4 Resultat av fastighetsförsäljningar och aktier

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Försäljning av förvaltningsfastigheter*	440,3	5,1	153,2	–	–
Bokfört värde sålda förvaltningsfastigheter	–415,2	–5,0	–120,7	–	–
Försäljning av aktier och andelar	22,9	101,4	1,5	–	91,3
Bokfört värde sålda aktier och andelar	–6,2	–60,3	–0,3	–	–55,0
Summa	**41,8**	41,2	33,7	**–**	36,3

* varav fastigheter för 98,4 Mkr är sålda som aktier och andelar.

5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Utdelning	–	0,8	–	–	–
Utdelning från dotterbolag*	–	–	–	–	222,5
Andra finansiella poster	–	–8,3	–8,5	–	–0,3
Summa	–	–7,5	–8,5	–	222,2

* Anticiperad utdelning 1996

6 Räntekostnader och liknande poster

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Ränteintäkter, externa	16,2	8,4	11,1	0,2	0,4
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	–	1,8	–
Räntekostnader, externa	–348,7	–364,9	–341,6	–7,2	–8,9
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	–	–10,9	–15,9
Räntebidrag	8,6	12,2	8,1	–	–
Summa	**–323,9**	–344,3	–322,4	**–16,1**	–24,4

7 Skatt på årets resultat

Diöskoncernens outnyttjade underskottsavdrag netto i Sverige beräknas efter 1997 uppgå till 747 Mkr. Detta innebär att Diös med nuvarande verksamhetsomfattning inte kommer att behöva betala någon bolagsskatt i Sverige under överskådlig tid.

Även i utlandet finns underskottsavdrag med 173 Mkr, vilket medför att den löpande verksamheten inte kommer att ha någon skattebelastning under de närmaste åren.

Bokföringsmässiga avskrivningar gjordes t o m år 1984 inte på fastigheter samtidigt som värdeminskningsavdrag yrkades i deklarationen. Den latenta skatt som uppstått till följd av skillnaden mellan bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter uppvägs mer än väl av de skattemässiga underskottsavdrag som finns i respektive bolag.

I ovanstående uppgift om underskottsavdrag netto har avdrag gjorts för denna latenta skatteskuld.

8 Goodwill

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Ingående anskaffningsvärde	4,5	7,8	7,8	–	–
Försäljningar	–	–3,3	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4,5**	4,5	7,8	–	–
Ingående avskrivningar	–2,2	–2,7	–1,4	–	–
Försäljningar	–	1,0	–	–	–
Årets avskrivningar	–0,5	–0,5	–1,3	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–2,7**	–2,2	–2,7	–	–
Utgående planenligt restvärde	**1,8**	2,3	5,1	–	–

9 Byggnader, mark och markanläggningar

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Ingående anskaffningsvärde	5 731,2	4 554,6	4 338,6	–	–
Inköp	559,9	1 307,3	325,8	–	–
Försäljningar	–522,6	–64,3	–63,3	–	–
Omklassificeringar	–7,2	–	–	–	–
Omräkningsdifferenser	–15,8	–66,4	–46,5	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 745,5**	5 731,2	4 554,6	–	–
Ingående avskrivningar	–232,9	–202,4	–130,7	–	–
Köp/Försäljningar	15,9	20,1	–22,0	–	–
Årets avskrivningar	–53,1	–50,6	–49,7	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–270,1**	–232,9	–202,4	–	–
Ingående uppskrivningar	435,4	413,3	39,5	–	–
Köp/Försäljningar	–11,0	22,1	–	–	–
Årets uppskrivningar	–		373,8	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	**424,4**	435,4	413,3	–	–
Ingående nedskrivningar	–628,8	–612,8	–218,7	–	–
Köp/Försäljningar	110,3	–16,0	–	–	–
Årets nedskrivningar			–394,1	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–518,5**	–628,8	–612,8	–	–
Utgående planenligt restvärde	**5 381,3**	5 304,9	4 152,7	–	–

Taxeringsvärde	**1997**	1996	1995
Byggnader	2 369,8	2 155,0	1 737,8
Mark	458,1	414,9	314,5
Summa taxeringsvärde	**2 827,9**	2 569,9	2 052,3

Fastigheter	Bokfört värde			Taxeringsvärde	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Förvaltningsfastigheter	5 328,1	5 262,0	4 064,5	–	–
varav fastigheter i Sverige	4 107,0	4 015,0	2 743,7	2 815,1	2 543,6
varav fastigheter i utlandet	1 221,1	1 247,0	1 320,8	–	–
Rörelsefastigheter	36,0	4,7	44,9	7,9	1,9
Exploateringsfastigheter	17,2	38,2	43,3	4,9	24,4
Summa	**5 381,3**	5 304,9	4 152,7	**2 827,9**	2 569,9

10 Maskiner och inventarier

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Ingående anskaffningsvärde	68,1	84,9	97,5	2,2	1,8
Inköp/förvärv	12,9	13,3	10,2	0,5	0,5
Försäljningar och utrangeringar	–8,8	–30,1	–22,8	–	–0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**72,2**	68,1	84,9	**2,7**	2,2
Ingående avskrivningar	–47,0	–60,2	–69,3	–1,3	–1,1
Försäljningar och utrangeringar	4,8	22,0	23,6	–	0,1
Årets avskrivningar	–9,4	–8,8	–14,5	–0,5	–0,3
Omräkningsdifferenser	–	–	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–51,6**	–47,0	–60,2	**–1,8**	–1,3
Ingående nedskrivningar	–0,5	–	–	–	–
Återförd nedskrivning	0,5	–	–	–	–
Årets nedskrivningar	–	–0,5	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	–0,5	–	–	–
Utgående planenligt restvärde	**20,6**	20,6	24,7	**0,9**	0,9

11 Andelar i koncernföretag

(Tkr)	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	Nom värde	Bokfört värde
AB Adeförvaltning	556037-3895	Uppsala	100 000	100	**10 000**	**11 525**
AB Adeinvest	556044-1833	Uppsala	1 300	100	**130**	**130**
AB Akterspegeln	556277-4710	Uppsala		100		
Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB	556075-7808	Uppsala		100		
AB Adeteknik	556054-0691	Uppsala	10 000	100	**1 000**	**5 000**
T Dahlströms Fastighetsservice AB	556405-1984	Uppsala		100		
Jämtlands Fastighetsservice AB	556015-4634	Åre		100		
Adehus Byggbod HB	916472-8454	Åre		100		
Förvaltnings AB Bufferten	556268-6658	Uppsala		100		
Diösbostäder i Uppsala AB	556038-4991	Uppsala	1 000	100	**100**	**15 800**
Diösfastigheter AB	556057-0896	Uppsala	75 000	100	**75 000**	**348 042**
Fastighets AB Brommastaden	556334-2988	Stockholm		100		
HB Nybodahemmet 3	916600-2049	Uppsala		100		
HB Skräddaren	916581-6613	Uppsala		100		
AB Nepos	556238-9105	Uppsala		100		
Norrberget Förvaltning HB	916408-0773	Uppsala		100		
HB Portalen	916406-3563	Uppsala		100		
Fastighets KB Svärdet	916631-4386	Uppsala		100		
Uppsala Science Park AB	556250-5346	Uppsala		100		
Fastighetsbolaget Glunten KB	916512-8126	Uppsala		100		
Diösbostäder i Stockholm AB	556312-4642	Solna	265 000	100	**26 500**	**207 516**
Fastighetsbolaget Timmermannen HB	915200-2524	Solna		100		
KB Sidam	916639-1574	Solna		100		
KB Eduam	916639-1582	Solna		100		
KB Nerös	916639-1590	Solna		100		
Jutboda Fastighets KB	916620-2458	Solna		100		
Bostads AB Hemstaden	556432-7160	Solna		100		
Partilex Fastighets AB	556432-6683	Solna		100		
KB Hjorten 32	916562-3738	Göteborg		100		
KB Korpen 11	916562-3712	Göteborg		100		
KB Krutdurken	916561-9991	Göteborg		100		
KB Lavetten	916562-0049	Göteborg		100		
KB Luntan	916561-9959	Göteborg		100		
KB Markören	916562-0031	Göteborg		100		
KB Måltavlan	916562-0023	Göteborg		100		
KB Strutsen 7	916562-3696	Partille		100		

	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	Nom värde	Bokfört värde
KB Stubinen	916561-9983	Göteborg		100		
KB Viskan	916561-9967	Partille		100		
KB Vårlöken 1	916562-3704	Göteborg		100		
Diös Properties AB	556017-2933	Uppsala	2 800 000	100	**140 000**	**239 536**
Birka Properties BV		Appeldorn		100		
Birka Properties IX BV		Appeldorn		100		
Birka Properties South East BV		Appeldorn		100		
Birka Properties I BV		Appeldorn		100		
Multi Veste XX BV		Gouda		100		
Birka Properties II BV		Appeldorn		100		
Scan Estate BV		Appeldorn		100		
Birka Properties III BV		Appeldorn		100		
Birka Development III BV		Appeldorn		100		
Birka Properties IV BV		Appeldorn		100		
Birka Development IV BV		Appeldorn		100		
Birka Properties V BV		Appeldorn		100		
Birka Development V BV		Appeldorn		100		
Birka Properties VI BV		Appeldorn		100		
Birka Development VI BV		Appeldorn		100		
Birka Properties VII BV		Appeldorn		100		
Birka Development VII BV		Appeldorn		100		
Birka Properties VIII BV		Appeldorn		100		
Birka Development VIII BV		Appeldorn		100		
Birka Development II BV		Appeldorn		100		
Birka Properties X BV		Appeldorn		100		
Birka Development X BV		Appeldorn		100		
Birka Properties XI BV		Appeldorn		100		
Birka Properties XII BV		Appeldorn		100		
Birka Chorus BV		Appeldorn		100		
Birka Chorus SCI		Antibes		100		
Birka Chauseestrasse Bv		Appeldorn		100		
Birka Max Holding BV		Appeldorn	100	100	**430**	**0**
Birka Max Development BV		Appeldorn		100		
Nessim Fair Support AB	556315-1587	Göteborg	10 000	100	**1 000**	**3 690**
Haga Konferensslott AB	556086-0792	Uppsala	2 000	100	**200**	**175**
Notholmens Fastighetsbolag HB	916513-8299	Uppsala		100		
Studentstaden i Uppsala AB	556233-8649	Uppsala	1 100 000	100	**110 000**	**110 000**
Summa					**354 260**	**941 414**

	Moderbolaget	
	1997	1996
Aktier och andelar		
Ingående anskaffningsvärde	1 030,2	874,4
Inköp	0,6	212,8
Kapitaltillskott dotterbolag	135,0	
Försäljningar		–57,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**1 165,8**	1 030,2
Ingående uppskrivningar	92,3	92,3
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**92,3**	92,3
Ingående nedskrivningar	–316,7	–316,7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–316,7**	–316,7
Utgående planenligt restvärde	**941,4**	805,8

12 Koncernens innehav av aktier och andelar

(Tkr)	Innehav	Antal	Nom	Bokfört	Börs
Andra bolag	%		värde	värde	värde
Köpmannahuset Borgen	–	1	–	–	–
Uppsala Turist & Kongress AB	–	1 150	23	30	–
Uppsala Convention Center AB	33	1 000	100	100	–
Stockholms Fondbörs AB	–	100	–	12	12
Veterinärhuset KB	66	160	8 000	–	–
Summa				**142**	**12**

Ingående ackumulerad nedskrivning på 8 Mkr har reducerat bokfört värde.

13 Övriga fordringar

I samband med försäljningar 1997 av bostadsfastigheterna i Partille, Göteborg, lämnades ett lån till köparna på 161 Mkr till 7% ränta mot säkerhet i pantbrev med bästa förmånsrätt.

14 Eget kapital

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Ingående balans	235,3	334,3	19,2
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–	5,0	–5,0
Årets omräkningsdifferens	–	–3,5	1,4
Årets resultat	–	–	77,4
Utgående balans	235,3	335,8	93,0

	Aktie-kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital
Moderbolaget			
Ingående balans	235,3	260,9	11,1
Årets resultat	–	–	1,1
Utgående balans	235,3	260,9	12,2

Vid 1997 års utgång uppgår antalet fria aktier till 23.526.807 med lika många röster och ett nominellt värde på 10 kr/aktie.

15 Avsättningar

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	1997	1996
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser					
PRI-pensioner	4,4	7,3	9,3	–	–
Övriga pensioner	7,6	7,4	8,3	–	–
Avgår kapital i pensionsstiftelse	–7,6	–7,4	–8,3	–	–
Summa	4,4	7,3	9,3	–	–
Avsättningar för skatter					
Övriga avsättningar	13,0	8,7	4,5	5,3	5,1
Summa	**17,4**	16,0	13,8	5,3	5,1

16 Räntebärande skulder

	Koncernen			Moderbolaget	
	1997	1996	1995	**1997**	1996
Räntebärande, långfristiga	4 544,0	4 429,5	3 584,2	271,9	75,0
Räntebärande, kortfristiga	296,2	270,9	242,9	225,0	225,0
Summa	**4 840,2**	4 700,4	3 827,1	**496,9**	300,0
Checkräkningskredit limit	**364,5**	247,2	307,7	**187,5**	75,0

I räntebärande skulder för koncernen ingår klientmedel i Adeförvaltning med 296,2 (270,9) Mkr.
Av dessa är 225 (225) Mkr utlånade till moderbolaget mot säkerhet i form av bankgaranti.
Samtliga långfristiga lån är till sin karaktär långfristiga >5 år.

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Anders Diös Aktiebolag (publ) för år 1997. Det är styrelsens och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på något annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och

att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 1998-02-26

Öhrlings Coopers & Lybrand AB

Göran Tidström
Auktoriserad revisor

Eva Blom
Auktoriserad revisor

Begrepp och definitioner

Begrepp

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

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

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

Definitioner

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

Kapitalmått

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med räntefria kort- och långfristiga skulder samt latent skatteskuld.

Synligt eget kapital. Redovisat eget kapital.

Justerat eget kapital. Redovisat eget kapital med tillägg för övervärde i fastigheter.

Likvida medel. Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Räntebärande nettolåneskuld. Nettolåneskulden utgörs av koncernens räntebärande skulder med avdrag för likvida medel samt räntebärande kort- och långfristiga fordringar.

Justerad soliditet. Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen med tillägg för övervärde i fastigheter.

Finansiella mått

Soliditet. Synligt eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

Andel riskbärande kapital. Redovisat eget kapital och minoritetsandelar i procent av balansomslutningen.

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

Marginalmått

Rörelsemarginal. Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av årets fakturering.

Nettomarginal. Resultat efter skatt i procent av årets fakturering.

Räntabilitetsmått

Räntabilitet på sysselsatt kapital. Resultat före finansnetto plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

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

Aktierelaterade mått

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

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

Börskurs. Senaste betalkurs för Diösaktien vid räkenskapsårets utgång.

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

Direktavkastning. Utdelning i procent av börskurs.

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

Fastighetsrelaterade mått

Driftsnetto. Hyresintäkter minus driftskostnader, underhållskostnader, tomträttsavgäld och fastighetsskatt enligt redovisningen för perioden. Bland driftskostnader ingår fastighetsadministration och bland underhållskostnader ingår kostnadsförda ombyggnadsinvesteringar. För under året inköpta fastigheter har driftsresultatet räknats upp till helårsresultat.

Fastighetsadministration. Posten innefattar förvaltning, löpande ekonomisk administration, ekonomistyrning, låneadministration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register och kontrakt, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration. I kostnaderna ingår löner för egen personal, lokaler och kontorsutrustning. Den sammanlagda fastighetsadministrationen har sedan fördelats ut på fastigheterna i proportion till fastigheternas marknadsvärde.

Värdeförändring. Värdeförändringen är skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde vid årets slut och fastigheternas marknadsvärde vid årets början. Därtill beaktas gjorda investeringar samt köp och försäljningar till priser avvikande från marknadsvärdet. Värdeförändringen för fastighetsportföljen baseras på individuella värderingar av fastigheterna.

Traditionell beräkning av direktavkastning. Driftsnetto i procent av fastigheternas bokförda värden exklusive rörelsefastigheter. Justeringar görs för under året gjorda köp och försäljningar.

Direktavkastning enligt svenskt Fastighetsindex. Driftsnetto ställt i relation till marknadsvärdet som kapitalbas. Denna kapitalbas består av marknadsvärdet vid årets ingång med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftsnetto.

Totalavkastning enligt Svenskt Fastighetsindex. Totalavkastningen utgörs av direktavkastning plus värdeförändring. Avkastningen bedöms i förhållande till det genomsnittligt förvaltade kapitalet som genererat avkastningen. Köp och försäljningar till priser avvikande från marknadsvärdet påverkar index.

Utförlig beskrivning av Svenskt Fastighetsindex kan beställas från:
Svenskt Fastighetsindex, World Trade Center,
Box 703 96, 107 24 Stockholm, tel 08-700 22 09,
fax 08-700 22 01, e-post: fastighetsindex@netcraft.se

Centraladministration. Centrala kostnader som räknas till portföljförvaltning ingår inte bland förvaltningskostnader som skall beaktas vid beräkning av fastigheternas driftsnetto. Som centrala kostnader räknas kostnader för styrelse, VD och ledningspersonal som ekonomichef, personalchef, informationschef, kostnader för upprätthållande av börsnotering, information till aktieägare, stämma revision m m. Till centrala kostnader räknas också externa kostnader för värdering av fastigheter inför årsskiftet samt värdering i samband med fastighetsaffärer.

Överskottsgrad. Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

Belåningsgrad i fastigheter. Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värden.

Vakansgrad hyror. Årets hyresintäkter i lokaler tillgängliga för uthyrning i procent av totalt möjliga hyresintäkter. I tillgängliga lokaler ingår ej kontrakterade lokaler för inflyttning. Hyresintäkterna är beräknade med gällande hyresnivåer per årsskiftet för outhyrda ytor.

Vakansgrad ytor. Totalt yta för outhyrda lokaler i procent av uthyrningsbar yta.

Adresser

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

Lokaler Stockholm
Diösfastigheter AB
Fastighets AB Brommastaden
Storgatan 60, Huvudsta Centrum
Box 4023, 171 04 Solna
Tel 08-705 33 00 Fax 08-705 33 15
stockholm@dios.se

Bostäder Stockholm
Diösbostäder i Stockholm AB
Storgatan 60, Huvudsta Centrum
Box 4023, 171 04 Solna
Tel 08-705 33 00 Fax 08-705 33 15
stockholm@dios.se

Lokaler Uppsala
Diösfastigheter AB
Svartbäcksgatan 1 B
753 20 Uppsala
Tel 018-18 40 00 Fax 018-69 20 55
uppsala@dios.se

Fastighetsbolaget Glunten KB
Uppsala Science park
751 83 Uppsala
Tel 018-18 40 30 Fax 018-55 46 09
info@ua-sciencepark.se
www.ua-sciencepark.se

Diösfastigheter AB
Bråstagatan 2
Box 150, 733 22 Sala
Tel 0224-866 26 Fax 0224-104 08

Bostäder Uppsala
Diösbostäder i Uppsala AB
Rackarbergsgatan 10, 752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 00 Fax 018-55 33 59
bostader@dios.se

Boservice Valsätra
Bandstolsvägen 3B, 756 48 Uppsala
Tel 018-18 40 42, Fax 018-30 16 50
valsatra@dios.se

Studentstaden i Uppsala AB
Rackarbergsgatan 10, 752 32 Uppsala
Tel 018-50 21 20 Fax 018-55 33 59
studentstaden@dios.se
www.dios.se/studentstaden

Boservice Rackarberget
Besöksadress: Rackarbergsgatan 48
Postadress: Studentstaden, Rackarbergsg. 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 95 Fax 018-50 12 63
rackarberget@dios.se

Boservice Kapellgärdet
Besöksadress: Djäknegatan 29
Postadress: Studentstaden, Rackarbergsg. 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 98 Fax 018-20 45 48
kapellgardet@dios.se

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

Boservice Flogsta Låghus/Blodstenen
Besöksadress: Flogstavägen 61 A
Postadress: Studentstaden, Rackarbergsg. 10,
752 32 Uppsala
Tel 018-18 40 59 Fax 018-46 14 40
flogsta.laghus@dios.se

Lokaler Gävle/Dala
Diösfastigheter AB
Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge
Tel 0243-24 60 80 Fax 0243-22 58 47
dala@dios.se

Diösfastigheter AB
Box 254
792 24 Mora
Tel 0250-182 15 Fax 0250-175 84

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

Lokaler Holland/Tyskland
Birka Properties BV
Burgemeester Stramanweg 105 B
1101 AA Amsterdam, Nederländerna
Tel +31-(0)-20 311 6400
Fax +31-(0)-20 311 6410
birkaproperties@birka.nl

Birka Max Development BV
Maxstrasse 3A
D-113 47 Berlin, Tyskland
Tel +49-(0)-30 461 31 22
Fax +49-(0)-30 461 69 21
www.birka.de

Serviceföretag
AB Adeförvaltning
Portalgatan 2 B
Box 307, 751 05 Uppsala
Tel 018-18 41 00 Fax 018-24 49 17
adeforvaltning@dios.se

Dahlströms Fastighetsservice AB
Lefflersgatan 5
Box 880, 751 08 Uppsala
Tel 018-12 20 33 Fax 018-15 10 25

Nessim Fair Support AB
Cederbourgsgatan 8
Box 5157, 402 26 Göteborg
Tel 031-18 70 40 Fax 031-20 55 37

Haga Konferensslott AB
745 93 Enköping
Tel 0171-272 00 Fax 0171-340 60
info@hagaslott.se
www.hagaslott.se

Innehåll

Det här utmärker Diös 1
Året i sammandrag 2
Koncernstruktur, affärsidé och mål 3
Till våra aktieägare och intressenter 4
Aktien 6
Verksamhet och värderingar 8
Kvalitetsutveckling 9
Kretslopp och miljö 10
Fastighetsbeståndet 11
Lokaler Stockholm 14
Bostäder Stockholm 16
Lokaler Uppsala 18
Bostäder Uppsala 20
Lokaler Gävle/Dala 22
Lokaler Holland/Tyskland 24
Serviceföretag 26
Fastighetsindex och fastighetsvärderingar 28
Finansiell analys och översikt 29
Fem år i sammandrag 32
Styrelse, koncernledning och revisorer 34
Fastighetsförteckning 36
Kallelse till bolagsstämma 40
Ekonomisk redovisning 41
Förvaltningsberättelse för 1997 42
Resultaträkningar 44
Finansieringsanalyser 45
Balansräkningar 46
Redovisningsprinciper 48
Noter till bokslut 50
Revisionsberättelse 58
Begrepp och definitioner 59
Adresser

Kallelse till bolagsstämma
Anders Diös AB:s ordinarie bolagsstämma hålls i
Atrium Konferens, Dragarbrunnsgatan 46,
lokal: Dragarbrunn, Uppsala, torsdagen den 16 april 1998, kl 17.00.
Se även sid 40.

Ekonomisk information
Halvårsrapport publiceras den 27 augusti 1998.

Diös fastigheter
Information om Diös fastigheter ges i broschyren ”Våra fastigheter”.

Hemsida
Information om Diös finns på hemsidan www.dios.se

Grafiskt koncept ESSEN INTERNATIONAL AB, STOCKHOLM 1998 Layout och produktion INGA-LENA OHLSSON GRAFISK FORM, UPPSALA Foto STEWEN Q, MARLENE SVEDBERG, BO GYLLANDER M FL Tryckt enligt ISO 14001 hos ADEBE MILJÖTRYCK, ROSERSBERG Papper SCANDIA 2000 Svanenmärkt

Diös 97

Innehållsförteckning
Presentation av företaget
Summering av 1997
Nyckeltal
VD:s kommentar
Resultaträkning
Balansräkning
Finansieringsanalys
Noter
Aktien

Diös

Årsredovisning 1997

©Hugin 1998. All rights reserved.