

# 2010: Framtiden är grön



DILIGENTIA



## Grönt ljus i flera bemärkelser

När jag tillträdde som vd i juni 2010 hade vi precis lämnat ett dramatiskt 2009 bakom oss. Trots sluttampen på en av vår tids största recessioner klarade sig både Diligentia och övriga fastighetsmarknaden långt bättre än förväntat och den positiva trenden, hos såväl hyresgäster som investerare, fortsatte under hela 2010. Det har varit en förmån att tillträda som vd på ett välskött företag med stark position, kompetenta medarbetare och goda kundkontakter. Detta märks inte minst i att vi för andra året i rad, med en totalavkastning på 12,4 procent, överträffade genomsnittet för Svenskt Fastighetsindex, som var 10,5 procent.

Vi har sett mycket snabba konjunktursvängningar under de senaste åren och vi kan givetvis inte helt skydda oss mot de problem som kan uppstå i framtiden. Men det är med tillförsikt jag blickar framåt mot resten av 2011. Vi har ett bra läge i Sverige och i skrivande stund ser de flesta parameterna fortsatt lovande ut inom vår bransch.

### Grön satsning

Vårt miljöansvar har länge haft hög prioritet i verksamheten. En viktig del i detta är att tillämpa och aktivt följa den ständiga utvecklingen av svenska och internationella miljöcertifieringar. Till exempel kommer Masthusen i Malmös Västra Hamnen att bli den första stadsmiljön i Norden som certifieras enligt det ledande internationella certifieringssystemet Breeam Communities.

Under året har vi också påbörjat en särskild satsning inom miljöområdet. Startskottet gick i december genom tillsättandet av en chef för miljösamordning, som framöver ska hålla ihop och växla upp vårt redan mycket omfattande miljöarbete, tillsammans med Diligentias miljöexperter. Målet är att skapa moderna, energieffektiva och miljövänliga byggnader som presterar betydligt bättre än den gällande normen.

Vi upplever samtidigt att våra kunder blir alltmer miljömedvetna. Enligt Energimyndighetens beräkningar svarar bostäder och kontor för mer än en tredjedel av den svenska energianvändningen och för oss är det viktigt att ta vårt ansvar som fastighetsägare. Vi arbetar aktivt med våra hyresgäster för att gemensamt hitta lösningar som både sparar pengar och är skonsamma mot miljön. Vid årsskiftet 2010/2011 tog vi ett viktigt steg genom att förse alla våra fastigheter med koldioxidminimerande el från vattenkraft.

### **Vi gör våra hyresgäster nöjdare**

För ett fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande är nöjda hyresgäster a och o. Ur det hänseendet var 2010 ett fantastiskt år för oss. På kontorssidan blev vi branschtre med ett Nöjd-Kund-Index (NKI) på 74 – en förbättring med tre enheter från året innan, samtidigt som branschen totalt backade med lika många enheter. En liknande utveckling såg vi på bostadssidan, där vi höjde vårt Serviceindex med en procentenhet medan branschen totalt sänkte sitt index. Väla Centrum hade Sveriges nöjdaste butikshyresgäster för tredje året i rad tätt följt av Frölunda Torg. Det genomsnittliga Nöjd-Butik-Indexet för våra köpcentrum ökade med tre enheter och slog branschsnittet med råge. Detta sammantaget ser jag som ett kvitto på att vår modell med egen förvaltning är ett framgångskoncept.

### **Sjudande aktivitet inom alla fastighetssegment**

Det har varit ett händelserikt år på Diligentia och många projekt har nått viktiga milstolpar. Vi arbetar till exempel för fullt med att förbereda en genomgripande förvandling av vårt stora kontorshus på Sveavägen 44 i Stockholm. Målet är att behålla karaktären på detta landmärke och kombinera ursprungliga kulturvärden med dagens krav på effektivitet, estetik och miljöprestanda. I slutet av 2013 räknar vi med att kunna erbjuda inflyttning i en intressant mix av kontor, bostäder och kanske ett hotell. Ett annat stort projekt är Masthusen i Malmö, där vi omvandlar en hel stadsmiljö och kommer att kunna erbjuda 100 000 kvm fördelade på en blandning av kontor, butiker och bostäder. Översiktsplanen är antagen, detaljplanen för några av kvarteren är på gång och första inflyttning kan äga rum om två år.

Vår köpcentrumportfölj utökades under året i och med förvärvet av tre nya marknadsledande köpcentrum i Uppsala, Norrköping och Skövde. Samtidigt fortsätter vi arbetet med att ständigt förbättra våra befintliga bestånd. Till exempel pågår omfattande om- och utbyggnader av Väla Centrum och Frölunda Torg, som kommer att befästa dessa som två av Sveriges största och ledande köpcentrum. Inom Diligentia tror vi att centralt belägna och väletablerade handelsplatser kommer att ha en positiv utveckling och vi kommer att fortsätta att vara aktiva

inom detta segment i form av investeringar, köp och försäljningar när rätt tillfälle dyker upp.

Även på bostadssidan sjuder det av aktivitet. Det är viktigt för oss att underhålla våra fastigheter och höja boendestandarden. I Finntorp, Nacka, har vi slutfört ett stort moderniseringsprojekt omfattande 400 lägenheter och en motsvarande satsning i Annedal, Göteborg, har kommit halvvägs i mål. Där har hittills 114 lägenheter från 70-talet lyfts till dagens standard. Vi vill i framtiden fortsätta att utveckla vårt bostadsinnehav, inte minst genom renovering och nybyggnation. För den uppgiften har en ny heltidsresurs tillsatts under året.

### **Vi slår oss inte till ro**

Diligentia har en stark position på fastighetsmarknaden och vi har bra kontakt med våra kunder inom kontor, köpcentrum och bostäder. Vår ambition är att behålla denna lyhörddhet för att uppfylla deras krav och behov. Vi finns representerade i attraktiva lägen, vi har bra fastigheter och mycket kompetent personal. Vakanserna är låga och hyresintäkterna stigande.

Vi skulle alltså kunna säga att vi är nöjda. Men vi slår oss inte till ro. Inom vår bransch finns det alltid utrymme att utvecklas och det kommer att krävas, såväl av yttre omständigheter som av våra kunder och ägare. Jag tycker också att man nu kan se en tydligare uppdelning mellan bra och dåliga fastigheter och lägen, mellan aktiva och passiva förvaltare, där engagemanget belönas med nöjdare hyresgäster och bättre fastighetvärden. Vår ambition är att komma in i utvecklingsprocessen i ett tidigare skede för att därmed ännu bättre kunna påverka produkten och sätta vårt speciella signum på våra framtida fastigheter och projekt. Då kan vi på sikt skapa bättre fastigheter för fler kunder.

Till sist vill jag passa på att tacka alla våra medarbetare för deras insatser och engagemang under det gångna året. De är avgörande för vår fortsatta framgång och trots min hittills korta tid som vd vågar jag säga att vi har de bästa möjliga förutsättningarna.

Anders Kupsu  
Verkställande direktör

## Vi gör var fjärde svensk nöjdare

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. 35 000 människor arbetar i kontor där vi står för värdskapet. 20 000 hyresgäster bor och lever i våra bostäder. 1 300 000 kunder handlar regelbundet i våra köpcentrum. 1 200 000 försäkringstagare i Skandia Liv får del av vår avkastning. Så totalt sett är vårt uppdrag att göra mer än var fjärde svensk nöjd. Eller ännu hellre: nöjdare.

### Diligentias uppdrag

Det övergripande uppdraget är att med rimligt risktagande leverera en långsiktigt stabil totalavkastning till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare. Gentemot våra kunder ligger fokus på att med lyhördhet förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

### En affärsidé i 3 dimensioner

Vår affärsidé baseras på tre aktiviteter: att äga, utveckla och förvalta. Vi arbetar med tre olika typer av fastigheter – kontor, köpcentrum och bostäder. Vårt geografiska fokus ligger på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

### Vår strategi

Vi ska *koncentrera* våra resurser till områden och aktiviteter som ger bäst utdelning för oss och som förväntas ha bäst tillväxt. Till detta kommer att vi i främsta hand ska lägga vår energi på att utveckla det egna beståndet.

Vi ska föra en ständig *dialog* med våra kunder för att förstå deras krav och behov. Vi ska vara proaktiva med att föreslå lösningar. Sett i ett större perspektiv ska vi också vara en naturlig samtalspartner för berörda intressenter när det gäller samhällsutvecklingen i stort.

Vi har ett *långsiktigt* uppdrag: att leverera en god avkastning med ett rimligt begränsat risktagande. Det gagnar vår ägare och det gagnar också våra hyresgäster. Vår ägarsituation ger oss finansiella muskler och bygger trovärdighet för oss.

### Fakta 2010

Hyresintäkter, Mkr	2 246
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	30 322
Uthyrningsbar area, M kvm	1,3
Totalavkastning %	12,4
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	94
Årets resultat, Mkr	2 223
Antal anställda per 2010-12-31	147

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr
Marknadsvärde 31 december 2009	27 704
Förvärv under året	1 491
Investeringar i befintliga fastigheter	1 378
Försäljningar under året	-2 324
Realiserad värdeförändring	187
Orealiserad värdeförändring	1 886
Marknadsvärde 31 december 2010	30 322

### Fakta om Diligentia

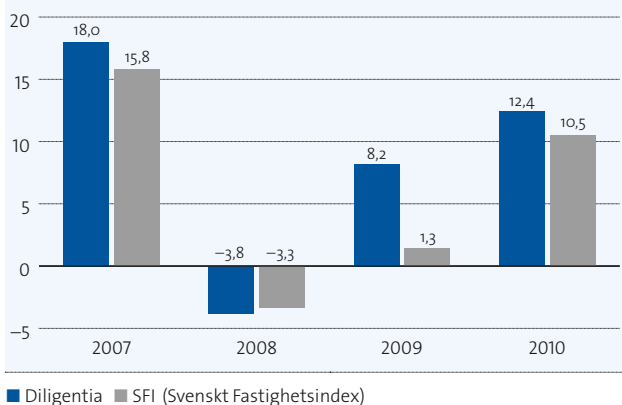
Vid årsskiftet 2010/2011 bestod Diligentias portfölj av 135 fastigheter till ett värde av cirka 30 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1,3 miljoner kvadratmeter.

Verksamheten bedrivs via tre fastighetssegment: Kontor, Köpcentrum samt Bostäder. Delegerat ansvar och långtgående befogenheter gör att beslut kan fattas snabbt och nära kunden. Totalt har Diligentia cirka 150 medarbetare.

### Diligentias fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	PER 2010-12-31				2010				
			Marknadsvärde, Mkr	Marknadsvärde, SEK/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, SEK/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %	Totalavkastning, %
<b>Kontor</b>	49	582 866	14 489	24 859	1 170	2 009	93	1 173	768	5,6	11,9
<b>Köpcentrum</b>	20	344 278	9 573	27 806	792	2 300	94	664	372	5,0	16,3
<b>Bostäder</b>	66	378 380	6 260	16 543	421	1 112	96	409	159	2,5	9,6
<b>TOTALT</b>	135	1 305 524	30 322	23 226	2 383	1 825	94	2 246	1 299	4,6	12,4

### Totalavkastning 2007–2010



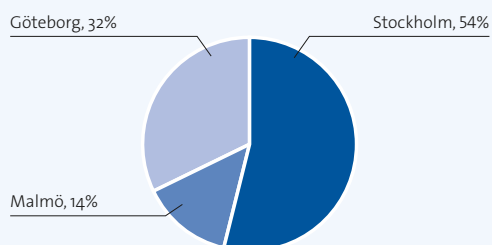
### Totalavkastning över snittet

År 2010 blev ett bra år för Diligentia. Enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI) blev den genomsnittliga totalavkastningen under året 10,5 procent, inklusive transaktioner och projekt. Diligentias motsvarande totalavkastning enligt SFI blev 12,4 procent. Även sett i ett längre perspektiv överträffar Diligentia SFI-snittet. Under de fem år som det "nya" Diligentia varit aktivt (dvs sedan förvaltningen började bedrivas i egen regi) har Diligentia haft en totalavkastning som ligger 1,9 procentenheter över SFI-snittet.

### Några av våra större hyresgäster

Axfood	Mannheimer Swartling
Axstores	Mio
Domstolsverket	Scandic Hotels
Grant Thornton	Stockholms läns landsting
ICA	Telia Sonera
Kronofogdemyndigheten	Västra Götalands läns landsting
Linex	Åhléns

### Koncentration till storstäderna (marknadsvärde)



Diligentias fastighetsbestånd har fokus på Stockholm, Göteborg och Malmö.



Masthusen i Malmö och Sveavägen 44 i Stockholm siktar på BREEAM-certifiering.

### Miljöpionjärer med BREEAM

Klimatsmarta hus efterfrågas i allt högre utsträckning och är en viktig del i en fastighetsägares ansvar gentemot samhället. Genom att miljöklassa byggnader kan Diligentia garantera fastigheternas miljöprestanda och samtidigt systematisera sitt arbetssätt kring miljöfrågor.

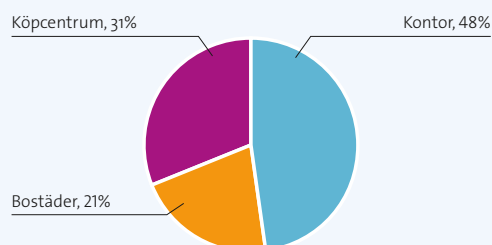
BREEAM är ett av de mer omfattande internationella miljöklassificeringssystemen, där fastigheter och hela stadsmiljöer bedöms på bland annat energianvändning, inomhusklimat, kommunikationer och materialval.

I Västra Hamnen i Malmö har Diligentia påbörjat utvecklingen av en ny stadsdel. Masthusen, som området ska heta, kommer att bli den första stadsmiljön i Norden att klassas enligt BREEAM Communities, som är världsledande när det gäller att bedöma bostads- och kommersiella områdens förmåga att skapa en god totalmiljö för sina brukare. I projektet lägger man stor vikt vid att anpassa området till framtida klimatförändringar, bilfria transportalternativ, avfallshantering, materialval i byggnader samt en levande och dynamisk stadsmiljö över tiden.

Ett annat exempel är Diligentias planerade ombyggnation av en av Stockholms största kontorsbyggnader, på Sveavägen 44. Om den nya detaljplanen antas och Diligentia beslutar att investera i enlighet med denna är ambitionen bland annat att energianvändningen ska sänkas med 75 procent i fastigheten, som då kan bli den första i Sverige att uppnå BREEAM-betyget "Excellent".

BREEAM är ett av många klassificeringssystem som Diligentia jobbar med i sina fastigheter. Vilket system som ska användas utvärderas från gång till gång, med utgångspunkten att värna om energi, pengar, klimat och hälsa.

### En balanserad portfölj (marknadsvärde)



Diligentia har en väl avvägd portfölj av fastigheter. Hälften utgörs av kontor, resten är fördelat på köpcentrum och bostäder.

## Sammanfattning av 2010 års resultat

Resultaträkning		
Belopp i Mkr	2010	2009
Hysesintäkter	2 246	2 220
Fastighetskostnader	-947	-936
<b>Driftnetto</b>	<b>1 299</b>	<b>1 284</b>
Avskrivningar	-4	-4
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	2 073	870
Centrala administrationskostnader	-69	-68
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 299</b>	<b>2 082</b>
Finansnetto	-625	-568
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 674</b>	<b>1 514</b>
Skatt	-451	-269
<b>Årets resultat</b>	<b>2 223</b>	<b>1 245</b>
Koncernbidrag netto efter skatt	-	6
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>2 223</b>	<b>1 251</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	2 176	1 241
Innehav utan bestämmande inflytande	47	10

### 135 fastigheter

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 135 fastigheter. Under året har 14 fastigheter sålts och 3 fastigheter förvärvats. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 30 322 Mkr och den uthyrningsbara arean till cirka 1,3 miljoner kvadratmeter.

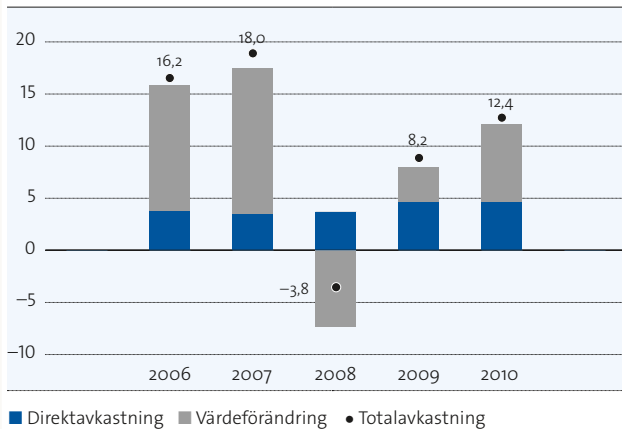
Beståndet utgörs till mer än hälften av kommersiella fastigheter. Av marknadsvärdet svarar kontorsfastigheter för 48 procent, köpcentrum för 31 procent och bostäder för 21 procent.

### Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 223 (1 245) Mkr. Resultatförbättringen hänförs till förbättrat driftnetto samt att Diligentias fastigheter har en positiv värdeutveckling. Värdoförändringen uppgick till 2 073 (870) Mkr, varav realiserad värdoförändring från avyttrade fastigheter utgjorde 187 (246) Mkr.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 246 (2 220) Mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 3,0 procent (62 Mkr).

### Nyckeltal Diligentia



Driftnettet uppgick till 1 299 (1 284) Mkr, vilket ger en överskottsgrad på 57,8 procent (57,8). För ett jämförbart fastighetsbestånd har driftnettet ökat med 3,0 procent (35 Mkr) jämfört med föregående år.

### Totalavkastning

Diligentias ekonomiska mål är att totalavkastningen, inklusive transaktioner och projekt, ska överstiga genomsnittet enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI), som för 2010 blev 10,5 procent (1,3). Då Diligentias motsvarande totalavkastning under 2010 uppgick till 12,4 procent (8,2), innebär det att SFI-snittet överträffades med 1,9 procentenheter.

Direktavkastningen uppgick enligt SFI till 4,6 procent (4,6) och värdoförändringen till 7,5 procent (3,4).

### 94 procent uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden per 2010-12-31 var 94 procent, en ökning med 1 procentenhet jämfört med året innan.

Av de avtalade framtida hyresintäkterna står kommersiella kontrakt för 83 procent och bostäder för 17 procent. Återstående genomsnittligt löptid på hyresavtalen är 3,4 år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 14 procent av kontrakterad hyra.

### Omfattande projektverksamhet

Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under året till 1 378 (1 016) Mkr. Den beslutade totala projektbudgeten uppgår till cirka 4,5 Mdkr varav cirka 1,3 Mdkr återstår att investera.

De största investeringarna under året var om- och tillbyggnation av Frölunda Torg i Göteborg samt Väla Centrum i Helsingborg. Därtill pågår ombyggnation av en kontorsfastighet till hotell i Stockholm. Totalrenovering av ett bostadsområde i Nacka har efter ett par års arbete i stort sett slutförts under 2010.

### Tre förvärv och 14 försäljningar

Under året såldes sammanlagt 14 fastigheter med ett försäljningspris om 2 324 Mkr netto. Tre fastigheter förvärvades för totalt 1 491 Mkr.

### Framtida utveckling

Diligentias fastighetsbestånd har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder för att behålla en stabil totalavkastning över tiden. Under 2010 ökade lönsamheten i fastighetsförvaltningen och värdeutvecklingen var god. Sammantaget har Diligentia goda möjligheter till fortsatt positiv utveckling av verksamheten och resultatet 2011.

**Diligentia AB:s fullständiga årsredovisning för 2010 kan laddas ned från [www.diligentia.se](http://www.diligentia.se)**

<b>Balansräkning</b>		
Belopp i Mkr	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	30 322	27 692
Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar	6	7
Uppskjuten skattefordran	565	587
Långfristiga fordringar	175	41
Tillgångar som innehas för försäljning	–	12
Övriga omsättningstillgångar	332	1 040
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 400</b>	<b>29 379</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Summa eget kapital	13 831	11 814
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 883	2 524
Övriga avsättningar	179	206
Övriga långfristiga skulder	10 272	9 840
Kortfristiga skulder	4 235	4 995
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 400</b>	<b>29 379</b>

### Ledning och styrelse

#### LEDNING

Anders Kupsu	1962	Verkställande direktör
Kerstin Flodström	1948	HR-chef
Marita Flodström Hellsten	1961	Ekonomichef
Bo Jansson	1960	Fastighetschef Köpcentrum och Bostäder
Helena Lundborg	1962	Chef Miljösamordning och Verksamhetsutveckling
Sven Orefelt	1959	Chef Projekt och Teknik
Markus Pfister	1966	Fastighetschef Kontor
Michael Wessel	1959	Chefsjurist

#### STYRELSE

Hans Sterte	1961	Ordförande, Chef Kapitalförvaltning Skandia Liv
Axel Brändström	1968	Ledamot, Chef Risk Management, Kapitalförvaltning Skandia Liv
Bengt-Åke Fagerman	1954	Ledamot, VD Skandia Liv
Anders Rynell	1952	Ledamot
Lars Öberg	1936	Ledamot

## Diligentia på 15 sekunder

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. Beståndet utgörs av ett balanserat innehav av kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder, huvudsakligen lokaliserat till de tre storstadsregionerna. Vid årsskiftet 2010/2011 bestod Diligentias portfölj av 135 fastigheter till ett värde av cirka 30 miljarder kronor och med drygt 9 000 hyreskontrakt. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1,3 miljoner kvm.

Diligentias övergripande uppdrag är att leverera en långsiktigt stabil totalavkastning med rimligt risktagande till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare. Gentemot kunderna ligger fokus på att med lyhördhet och i nära samarbete förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

### Stockholm

Diligentia AB  
Box 7063  
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:  
Jakobsbergsgatan 22  
Tel. 08-573 655 00  
Fax. 08-573 658 00

### Göteborg

Diligentia AB  
405 07 GÖTEBORG

Besöksadress:  
Sten Sturegatan 12 b  
Tel. 031-81 63 00  
Fax. 031-81 63 10

### Malmö

Diligentia AB  
Västra Varvgatan 19  
211 19 MALMÖ

Besöksadress:  
Västra Varvgatan 19  
Tel. 040-611 15 15  
Fax. 040-20 63 40

[www.diligentia.se](http://www.diligentia.se)