

Årsredovisning 2010



Innehåll

Sid 3	Förvaltningsberättelse
Sid 9	Koncernens rapport över totalresultat
Sid 10-11	Koncernens rapport över finansiell ställning
Sid 12	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
Sid 13-14	Koncernens rapport över kassaflöden
Sid 15	Resultaträkning - moderbolaget
Sid 16	Balansräkning - moderbolaget
Sid 16	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderbolaget
Sid 17	Förändringar i eget kapital - moderbolaget
Sid 18	Kassaflödesanalyser - moderbolaget
Sid 20-36	Tilläggsupplysningar
Sid 37	Underskrifter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Diligentia AB, org.nr. 556467-1641, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2010.

Verksamhet och organisation

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Liv Fastigheter AB som i sin tur är helägt av Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ("Skandia Liv").

Diligentia äger och förvaltar Skandia Livs fastigheter i Sverige. Uppdraget från ägarna är att ge en riskavvägd avkastning från fastigheter genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder, kontor och köpcentrum. I uppdraget ingår också att köpa och sälja fastigheter som en naturlig del av beståndets utveckling.

Diligentia strävar efter att ha en god balans i fastighetsinnehavet, dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt, dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet. Genom en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder undviks stora värdesvängningar i beståndet och därmed uppnås en stabil och långsiktig totalavkastning till en rimlig risk. Ett ekonomiskt mål är att totalavkastningen varje år ska överstiga det genomsnittliga talet enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI).

Diligentias verksamhet bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Cheferna inom fastighetssegmenten har genom delegering ett tydligt affärsansvar och långtgående befogenheter vilket möjliggör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för Affärsutveckling, Ekonomi, HR, Juridik, Miljösamordning & Verksamhetsutveckling samt Projekt & Teknik.

Under året har en omstrukturering i koncernen gjorts för att bättre spegla bolagets verksamhet. Detta har resulterat i bolagsstrukturer med kontor, köpcentrum samt bostäder. Omstruktureringen har skett genom förvärv av nybildade holdingbolag vilka i sin tur har förvärvat bolag genom koncerninterna aktieöverlåtelser.

Verksamhet under 2010

Fastighetsförvaltningen har haft en stabil utveckling under 2010. Under året har tre (en) fastigheter förvärvats för 1 491 (80) mkr och 14 (24) fastigheter har sålts för ett försäljningsvärde om netto 2 324 (1 708) mkr.

Projektverksamheten har under året varit fortsatt omfattande. Diligentia har den senaste femårsperioden investerat i

genomsnitt 1 mkr årligen i om- och tillbyggnad i befintligt fastighetsbestånd.

Resultatförbättringen jämfört med föregående år hänförs i huvudsak till den positiva värdeutvecklingen på bolagets fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 135 (146) fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 30 322 (27 704) mkr och en uthyrningsbar yta om 1 305 (1 342) tkvm.

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter. Marknadsvärdet fördelar sig på kontorsfastigheter med 48% (51%), köpcentrum 31% (24%) och bostäder 21% (25%). Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet. Diligentia har använt flera externa värderingsföretag som alla är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi (SFF).

Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har ett viktat genomsnitt om 5,5% (5,5%). I värderingarna har bedömd långsiktig vakansgrad sänkts något och bedömda marknadshyror för kommersiella fastigheter har höjts något. Inflationsantagandet är i princip oförändrat jämfört med föregående år.

Kontraktstruktur

Årshyran i kontraktportföljen uppgick per årsskiftet till 2 057 (2 104) mkr och uthyrningsgraden till 94% (93%).

Avtalade framtida hyresintäkter fördelas med 83% (83%) på kommersiella kontrakt och med 17% (17%) på bostadskontrakt. Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella hyresavtal är 3,4 (3,1) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 14% (22%) av kontrakterad hyra. Den enskilt största hyresgästen står för 3% (8%) av hyresintäkterna. Därutöver representerar ingen enskild hyresgäst mer än 2% (3%) av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgår till 2 223 (1 251) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande 47 (10) mkr. I resultatet ingår värdeförändringar om 2 073 (870) mkr, varav realiserad värdeförändring från avyttrade fastigheter 187 (246) mkr.

Hyresintäkterna uppgick till 2 246 (2 220) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 62 mkr, dvs +3%.

Fastighetskostnaderna uppgick till 947 (936) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 27 mkr, dvs +3%.

Driftnettot uppgick till 1 299 (1 284) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 57,8% (57,8%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 35 mkr, dvs +3%.

De centrala administrationskostnaderna för koncernen uppgick till 69 (68) mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -625 (-568) mkr.

Årets skatt uppgick till -451 (-269) mkr, varav aktuell skatt -70 (-71) mkr och uppskjuten skatt -381 (-198) mkr. Aktuell skatt avser i huvudsak skatt på koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 26,3% beror i huvudsak på att fastigheter har avyttrats genom försäljning av andelar i dotterbolag.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till 12,4% (8,2%) beräknat enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI). Genomsnittet för SFI blev 10,5% (1,3%). Direktavkastningen uppgick till 4,6% (4,6%) och värdeförändringen till 7,5% (3,4%).

Projekt

Investeringar i om- och tillbyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 1 378 (1 016) mkr. Den beslutade totala projektbudgeten är 4,5 mdr kr, varav cirka 1,3 mdr kr återstår att investera.

De största investeringarna under året avser om- och tillbyggnad av köpcentrum i Frölunda Torg, Göteborg och i Väla, Helsingborg samt ombyggnad av kontorsfastighet till hotell i Stockholm. Därtill har en fastighet i Sundbyberg anpassats för bl a Kronofogdemyndigheten och ett bostadsområde i Nacka har renoverats.

Förvärv och försäljningar

Under året har 14 (24) fastigheter sålts med ett försäljningspris om netto 2 324 (1 708) mkr och 3 (1) fastigheter har förvärvats för 1 491 (80) mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -371 (-291) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 584 (244) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 44 (647) mkr. Under året har fjorton fastigheter sålts, tre fastigheter har förvärvats och det har investerats i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 325 (-345) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -2 (11) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 13 831 (11 814) mkr, vilket motsvarar en soliditet på 44,0% (40,2%). Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 158 (120) mkr. Koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital uppgick till 267 (272) mkr och avser lämnade koncernbidrag till moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB.

Diligentias räntebidrag uppgick till 0 (0) mkr och för 2011 beräknas det uppgå till mindre än 1 mkr.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 562 (13 910) mkr varav 12 900 (12 300) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB som i sin tur finansieras från Skandia Liv. En femtedel av reverslånet har omsatts med nya villkor per den 31 december 2010.

Medarbetare

Verksamheten bedrivs med egen personal och även via entreprenörer för fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 147 (133) personer och medelantalet anställda under året var 139 (128) personer. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget Diligentia AB.

Diligentias möjligheter till utveckling och framgång på marknaden är starkt beroende av medarbetarnas kompetens och engagemang. Därför görs ett flertal satsningar inom kompetensutveckling och vidareutbildning.

Alla medarbetare har utvecklingssamtal och lönesamtal med sin närmaste chef en gång per år för att utvärdera arbetet och planera den personliga utvecklingen för varje medarbetare. Lönesamtalet sker med utgångspunkt från utvecklingssamtalet och syftar till att koppla prestation till belöning så att medarbetaren känner sig delaktig och rätt belönad för sin insats.

För att premiera måluppfyllelse har Diligentia för 2010 ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda i bolaget och baseras på utfallet av Diligentias totalavkastning i förhållande till genomsnittet för SFI. Maximalt utfall motsvarande 10% av årslönen erhålles om Diligentias totalavkastning överstiger SFI-genomsnittet med mer än 1%-enhet. Målet har uppnåtts för 2010.

Liksom tidigare år har "Nöjd Medarbetarindexundersökning" (NMI) genomförts i syfte att kartlägga hur medarbetarna upplever Diligentia, ledarskapet samt sin egen roll och utveckling.



Miljö

Diligentia-koncernen bedriver ingen tillståndsskyldig eller anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Diligentia har en fastlagd miljö- och energipolicy för miljöarbetet inom bolaget vilken är kommunicerad via den externa hemsidan, www.diligentia.se.

Miljö- och energipolicy

Diligentias huvudsakliga verksamhet är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostäder, kontor och köpcentrum. Vår största negativa påverkan på miljön består av användning av energi och material, alstring av avfall och utsläpp till luft och vatten. Vi arbetar aktivt för att minimera och förebygga vår påverkan genom att:

- Minimera energianvändningen i våra fastigheter.
- Minimera användningen av miljöfarliga ämnen och icke förnyelsebara material.
- Minimera kemikalieanvändningen och där kemikalier används välja de som innebär minsta möjliga miljöpåverkan.
- Aktivt samarbeta med våra hyresgäster så att de kan minimera sin miljöpåverkan.
- Skapa förutsättningar för källsortering och återvinning av avfall och restprodukter i största möjliga utsträckning.
- Vid ny-, till- och ombyggnad utforma byggnaderna så att användning av icke förnyelsebara resurser minimeras.
- Informera våra leverantörer om vår miljö- och energipolicy och aktivt i samverkan med dessa verka för miljö- och energianpassade lösningar.
- Lagar och förordningar inom miljö- och energiområdet är den lägsta kravnivån som alltid ska uppfyllas.
- Stimulera våra medarbetare till engagemang, delaktighet och ansvar i miljö- och energiarbetet genom utbildning och information.
- Kontinuerlig uppföljning för att ständigt förbättra vårt miljö- och energiarbete.

Miljöarbete 2010

En satsning pågår med målet att strukturera och växla upp Diligentias redan omfattande arbete med miljöfrågor. Under 2010 har bland annat en chef för miljösamordning tillsatts och ett stort antal energibesparande och andra miljöåtgärder har genomförts i flera fastigheter. De senare görs oftast inom ramen för olika svenska och internationella miljöcertifieringar, vilket möjliggör ett systematiskt arbetssätt kring miljöfrågor samt att företaget kan garantera fastigheternas miljöprestanda. På ett mer övergripande plan har Diligentia tecknat ett nytt

elhandelsavtal, där samtliga fastigheter framöver kommer att förses med koldioxidminimerande el från vattenkraft.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Genom koncernintern aktieöverlåtelse har avyttring av aktier i dotterbolag skett till bokfört värde om 1 404 mkr.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -92 (28) mkr. I resultatet ingår finansnetto med 41 (13) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration med -31 (-40) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot.

Övrigt totalresultat består av erhållna och lämnade koncernbidrag mellan bolaget och andra koncernbolag än moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB. Erhållna koncernbidrag uppgår till 172 (554) mkr, lämnade koncernbidrag uppgår till 281 (55) mkr och skatteeffekten till 29 (-131) mkr, netto -80 (368) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 4 110 (4 479) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 86,7% (91,4 %). Koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital uppgår till 267 (272) mkr och avser lämnade koncernbidrag till moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB.

Räntebärande skulder uppgick till 42 (44) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 30 mars 2010 på bolagets huvudkontor, Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag, disponera vinsten för verksamhetsåret 2009 på så sätt att 2 844 124 305 kronor balanserades i ny räkning samt att ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Axel Brändström, Bengt-Åke Fagerman, Hans Sterte och Lars Öberg. Till ny ordinarie ledamot valdes Anders Rynell. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Beslutades att ett totalt styrelsearvode om 475 000 kronor ska utgå, att fördelas mellan de externa ledamöterna Anders Rynell och Lars Öberg. Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Hans Sterte till styrelsens ordförande.

För perioden intill slutet av årsstämman 2014 valdes Deloitte revisionsbyrå till ordinarie revisor. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt tolv (fjorton) protokollförda styrelsemöten. Bolagets chefsjurist är sekreterare vid Diligentias styrelsemöten. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsemöte varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av ekonomiska rapporter och affärsplaner, är dels beslut om försäljning och köp av fastigheter samt större investeringar i fastigheter.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat föreskrifter för den verkställande direktören samt meddelat rapporteringsföreskrifter för bolaget. Ersättningsfrågor till verkställande direktören hanteras av styrelsen. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts.

Anders Kupsu är bolagets verkställande direktör sedan 7 juni 2010. Tidigare verkställande direktör Per Uhlén har på egen begäran lämnat sin anställning.

I bolaget finns utöver verkställande direktören sju (åtta) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

Risker och riskhantering

För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

Framtida utveckling

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fram till mitten av mars 2011 har inga väsentliga händelser inträffat.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	2 647 602 219
Årets totalresultat	-172 542 194
<hr/>	<hr/>
Summa kronor	2 475 060 025

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- i ny räkning överförs	2 475 060 025
<hr/>	<hr/>
Summa kronor	2 475 060 025

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 548 (327) mkr och erhållits med 172 (554) mkr till och från bolag inom Skandia Liv Fastigheter AB koncernen.

Beträffande koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande rapporter över totalresultat och finansiell ställning, rapporter över förändringar i eget kapital, rapporter över kassaflöden och tilläggsupplysningar.

Beträffande moderbolagets resultat och ställning hänvisas till moderbolagets resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar.



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2010	2009
Hysesintäkter	6	2 246	2 220
Fastighetskostnader	7	-947	-936
Driftnetto		1 299	1 284
Avskrivningar	15, 16	-4	-4
Bruttoresultat		1 295	1 280
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	2 073	870
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11	-69	-68
Rörelseresultat		3 299	2 082
Finansiella intäkter	12	23	49
Finansiella kostnader	13	-648	-617
Finansnetto		-625	-568
Resultat före skatt		2 674	1 514
Skatt	14	-451	-269
Årets resultat		2 223	1 245
Övrigt totalresultat			
Koncernbidrag netto efter skatt		-	6
Summa totalresultat för året		2 223	1 251
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 176	1 241
Innehav utan bestämmande inflytande		47	10

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	–	1
		–	1
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	6	6
Förvaltningsfastigheter	17	30 322	27 692
		30 328	27 698
Uppskjuten skattefordran	14	565	587
Långfristiga fordringar	19, 22	175	41
		740	628
Summa anläggningstillgångar		31 068	28 327
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	5	11
Övriga fordringar hos koncernbolag		–	8
Tillgångar som innehas för försäljning		–	12
Övriga fordringar	19	153	839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	99	105
Likvida medel		75	77
Summa omsättningstillgångar		332	1 052
SUMMA TILLGÅNGAR		31 400	29 379

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Reserver		1 029	1 029
Balanserad vinst		8 017	6 038
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 673	11 694
Innehav utan bestämmande inflytande		158	120
Summa eget kapital		13 831	11 814
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	14	2 883	2 524
Övriga avsättningar	23	179	206
Skulder till moderbolag	24	10 272	9 840
Summa långfristiga skulder		13 334	12 570
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	3 290	4 070
Leverantörsskulder		74	98
Skulder till moderbolag		267	272
Övriga kortfristiga skulder		26	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	578	532
Summa kortfristiga skulder		4 235	4 995
Summa skulder		17 569	17 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 400	29 379

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 27.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Koncernen							
Ingående eget kapital 2009-01-01	627	4 000	1 029	4 998	10 654	119	10 773
Totalresultat för året	–	–	–	1 241	1 241	10	1 251
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande i KB	–	–	–	–	–	-9	-9
Koncernbidrag	–	–	–	-272	-272	–	-272
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	71	71	–	71
Utgående eget kapital 2009-12-31	627	4 000	1 029	6 038	11 694	120	11 814
Ingående eget kapital 2010-01-01	627	4 000	1 029	6 038	11 694	120	11 814
Totalresultat för året	–	–	–	2 176	2 176	47	2 223
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande i KB	–	–	–	–	–	-9	-9
Koncernbidrag	–	–	–	-267	-267	–	-267
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	70	70	–	70
Utgående eget kapital 2010-12-31	627	4 000	1 029	8 017	13 673	158	13 831

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Reserver

Reserver består av reservfond samt övriga bundna reserver.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 674	1 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		-2 090	-1 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		584	244
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-34	120
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-921	-655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-371	-291
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	17	-1 491	-80
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2 174	1 675
Förvärv av inventarier	16	-3	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	-1 378	-1 016
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		742	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		44	647
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		600	-
Amortering av låneskulder		-2	-50
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-9	-9
Erhållna koncernbidrag		8	28
Lämnade koncernbidrag		-272	-314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		325	-345
Årets kassaflöde		-2	11
Likvida medel vid årets början		77	66
Likvida medel vid årets slut		75	77

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2010	2009
Betalda räntor		
Erhållen ränta	15	47
Erlagd ränta	-648	-618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	4	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 073	-870
Omvärdering långfristiga fordringar	6	10
Övriga avsättningar	-27	-414
	-2 090	-1 270
Förvärv av dotterbolag och andra affärsenheter		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	–	80
Summa tillgångar	–	80
Rörelseskulder	–	2
Summa avsättningar och skulder	–	2
Köpeskilling	–	78
Utbetald köpeskilling	–	78
Påverkan på likvida medel	–	78
Avyttring av dotterbolag och andra affärsenheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	118	87
Rörelsefordringar	–	1
Likvida medel	–	3
Summa tillgångar	118	91
Rörelseskulder	32	–
Summa skulder	32	–
Försäljningspris	213	89
Säljarreverser	–	-20
Erhållen köpeskilling	213	69
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	–	-3
Påverkan på likvida medel	213	66
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	75	77
	75	77

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2010	2009
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	8, 9, 11	-31	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-3	-3
Rörelseresultat		-34	-43
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	18	-	-8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	43	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2	-3
Finansnetto		41	13
Resultat före skatt		7	-30
Skatt	14	-99	58
Årets resultat		-92	28
Övrigt totalresultat			
Koncernbidrag netto efter skatt		-80	368
Årets totalresultat		-172	396

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	5	5
		5	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	3 374	2 863
Fordringar hos koncernbolag		176	176
		3 550	3 039
Summa anläggningstillgångar		3 555	3 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar hos koncernbolag		265	630
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto		882	1 209
Övriga fordringar	19	37	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3	1
Summa omsättningstillgångar		1 187	1 855
SUMMA TILLGÅNGAR		4 742	4 899
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (62 709 163 aktier)		627	627
Reservfond		1 008	1 008
		1 635	1 635
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		2 475	2 844
		2 475	2 844
Summa eget kapital		4 110	4 479
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	13	13
Summa avsättningar		13	13
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	42	44
Leverantörsskulder		2	3
Skulder till moderbolag		267	272
Skulder till koncernbolag		281	59
Övriga skulder		2	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25	26
Summa kortfristiga skulder		619	407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 742	4 899
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser			
Garantiförbindelser till förmån för koncernbolag		–	2
		–	2

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	627	1 008	2 649	4 284
Årets totalresultat	–	–	396	396
Lämnade koncernbidrag	–	–	-272	-272
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	71	71
Utgående eget kapital 2009-12-31	627	1 008	2 844	4 479
Ingående eget kapital 2010-01-01	627	1 008	2 844	4 479
Årets totalresultat	–	–	-172	-172
Lämnade koncernbidrag	–	–	-267	-267
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	70	70
Utgående eget kapital 2010-12-31	627	1 008	2 475	4 110

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7	-30
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2	-157
Betald skatt	-	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9	-189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	286	380
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288	190
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-1 914	-
Förvärv av dotterbolag	-1	-22
Avyttring av dotterbolag	1 404	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-513	-22
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2	-50
Erhållna koncernbidrag	554	457
Lämnade koncernbidrag	-327	-575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	225	-168
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2010	2009
Betalda räntor		
Erhållen ränta	43	23
Erlagd ränta	-3	-3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	11
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-1	-
Övriga avsättningar	0	-167
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-1
	2	-157



Tilläggsupplysningar

Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Diligentia AB, org.nr. 556467-1641, med säte och huvudkontor i Stockholm utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt förteckning i not 18. Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Liv Fastigheter AB, org. nr. 556140-2826, med säte i Stockholm. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ), org. nr. 502019-6365 ("Skandia Liv"), med säte i Stockholm.

Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ägs av, men konsolideras ej, i den koncern där Old Mutual Plc, reg. nr. 3591559, med säte i London, England, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Diligentia ABs huvudkontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2010.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 1.3, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalyser upprättas i enlighet med IAS 7 med tillämpning av indirekt metod. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens med de undantag som anges under rubriken Moderbolagets redovisningsprinciper.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och avyttringsgrupper som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen.

Koncernredovisningen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Diligentia AB och samtliga dotterbolag enligt not 18.

Dotterbolag

Koncernredovisningen omfattar de bolag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterbolag innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1 kap 4 §.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder samt eventalförpliktelser. Förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningskostnaden och nettovärdet för de identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för de förvärvade dotterbolagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter fördelas anskaffningskostnaden istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter utan betydande förvaltningsorganisation.

Eliminering av transaktioner mellan koncernbolag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter, kostnader, orealiserade vinster och förluster elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia Liv Fastigheter AB och Skandia Liv. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 18 och not 28.

Innehav utan bestämmande inflytande

Marknadsvärdet för innehav utan bestämmande inflytande anges till dess andel av nettotillgångarna för dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen.

Segmentsrapportering

Koncernens segmentinformation identifieras utifrån att verksamheten drivs inom segmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Den interna rapporteringen ligger till grund för den segmentinformation som presenteras och används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning. Segmentinformation lämnas i enlighet med IFRS 8.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Statliga stöd

Räntebidrag utgår endast med marginella belopp och redovisas i resultaträkningen som en finansiell intäkt och i balansräkningen som en upplupen intäkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Försäljningsintäkten redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Centrala administrationskostnader

Kostnader för administration fördelas mellan fastighetsadministration och central administration. Koncernens driftnetto inkluderar kostnader för fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. Utdelningsintäkt redovisas tidigast när rätten att erhålla betalning fastställts.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar, övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, kortfristiga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Samtliga poster

värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nivådeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en extern värdering har åsatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker årligen och omfattar samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänför sig till vinst eller förlust av sålda eller utrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader och föregående års marknadsvärde med tillägg för årets eventuella investeringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

En fastighet som innehas via ett operationellt leasingavtal klassificeras som förvaltningsfastighet om koncernen innehar fastigheten för att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller för båda dessa syften. Huruvida en fastighet som innehas genom en operationell lease ska klassificeras som förvaltningsfastighet avgörs fastighet för fastighet.

Det görs inga avskrivningar eller nedskrivningar på förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Avskrivningar/nedskrivningar ersätts av posten orealiserad värdeförändring i resultaträkningen, se vidare not 10.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet om utgiften avser nya komponenter eller utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Lånekostnader aktiveras ej.

Materiella/immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan på immateriella och materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över en beräknad nyttjandeperiod om 5 år. Livslängden för datorer och övrig IT-utrustning beräknas till 3 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod	
	Koncernen	Moderbolaget
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5 år	e/t
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Byggnadsinventarier	5 år	e/t
Datorer och övrig IT-utrustning	3 år	3 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 för materiella/immateriella anläggningstillgångar och enligt IAS 39 för finansiella tillgångar. Undantag görs för tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med IAS 36. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Eftersom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i koncernen omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljningstransaktioner och inte genom stadigvarande bruk.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning ska det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) bestämmas i enlighet med IFRS 5. Vid klassificering till innehav för försäljning, skall anläggningstillgången respektive avyttringsgruppen som helhet värderas till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

Vid den tidpunkten som klassificering enligt ovan görs, upphör eventuella avskrivningar och nedskrivningar att belasta resultatet.

En avveklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en väsentlig del av en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvat utslutande i syfte att vidareförsäljas.

Klassificering som avveklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning. En avyttringsgrupp som skall läggas ned kan också kvalificera för att klassificeras som avveklad verksamhet om den uppfyller storlekskriterierna enligt ovan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till den funktionella valutan med den valutakurs som gäller på balansdagen. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen. Innehav i utländska dotterbolag saknas.

Ersättningar till anställda

Genom tillämpning av IAS 19 redovisas förmånsbestämda pensionsplaner i koncernredovisningen enligt gemensamma principer och beräkningsmetoder.

Avgiftsbestämda planer

I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas.

Förmånsbestämda planer

I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättningar till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringen och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskiljts i främst pensionsstiftelser. Dessa förvaltningstillgångar kan bara användas för att betala ersättningar enligt pensionsavtalen.

I balansräkningen redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran. I de fall ett överskott i en plan inte helt går att utnyttja, redovisas endast den del av överskottet som företaget kan återvinna genom minskade framtida avgifter eller återbetalningar. Kvittning av ett överskott i en plan mot ett underskott i en annan plan sker endast om företaget har rätt att använda ett överskott i en plan för att reglera ett underskott i en annan plan, eller om förpliktelserna avses att regleras på nettobasis.

Pensionskostnaden och pensionsförpliktelsen för förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden fördelar kostnaden för pensioner i takt med att de anställda utför tjänster för företaget som ökar deras rätt till framtida ersättning. Bolagets åtagande beräknas årligen av oberoende aktuarier. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida utbetalningarna. I avsaknad av marknader i Sverige för förstklassiga företagsobligationer med löptid som motsvarar den tidsperiod under vilken förpliktelserna avses bli reglerade (cirka 20 år), fastställs diskonteringsräntan med hänsyn till räntan för 15-åriga statsobligationer på balansdagen. De viktigaste aktuariella antagandena anges i not 22.

Vid fastställandet av förpliktelsens nuvärde och verkligt värde på förvaltningstillgångarna kan det uppstå aktuariella vinster och förluster. Dessa uppkommer antingen genom att det verkliga utfallet avviker från det tidigare gjorda antagandet eller att antaganden ändras. Den del av de ackumulerade aktuariella vinsterna och förlusterna, vid föregående års utgång, som överstiger 10% av det största av förpliktelsens nuvärde och förvaltningstillgångarnas verkliga värde (så kallat korridorgränsvärde) redovisas i resultatet över den förväntade genomsnittliga återstående tjänstgöringstiden för de anställda som omfattas av planen.

En avsättning (fordran) redovisas för särskild löneskatt i de fall att pensionskostnaden som fastställts enligt IAS 19 är högre (lägre) än den pensionskostnad som fastställs i juridisk person. Avsättningen (fordran) baseras på mellanskillnaden mellan dessa belopp. Avsättningen (fordran) nuvärdeberäknas ej.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall bolaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningarna för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande.

Den beskrivna redovisningsprincipen ovan tillämpas bara för koncernredovisningen och endast i de fall fordran eller avsättning uppgår till materiellt belopp.

Upplysningar om nya standarder och tolkningar

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som påverkar Diligentia har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2010:

IFRS 3 Rörelseförvärv och IAS 27 Koncernredovisning

De reviderade IAS 27 och IFRS 3 tillämpas på förvärv och transaktioner som sker den 1 januari 2010 eller senare. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen. För Diligentia innebär den reviderade rekommendationen att i de fall rörelseförvärv genomförs kommer förvärvsrelaterade kostnader att kostnadsföras i koncernen. Inga rörelseförvärv har skett under 2010.

Upplysningar om kommande standarder och tolkningar

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de träder ikraft första gången.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2010 har inneburit ändrade uppställningsformer för moderföretaget. Moderföretagets intäkter och kostnader som tidigare redovisades mot eget kapital och som inte avsåg transaktioner med ägarna presenteras nu i en rapport över totalresultat direkt efter moderföretagets resultaträkning. I moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital presenteras poster i totalresultatet skilt från transaktioner med ägarna.

Övriga förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

RFR 2.3 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningar framgår nedan.

Ersättning till anställda

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdeметoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Det redovisade värdet för andelar i dotterbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering, UFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd, dvs att minimera koncernens totala skatt. Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning, redovisas som utdelning. Koncernbidrag till och från ägare redovisas direkt mot eget kapital.

Not 3 Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; både strategiska risker, affärsmässiga risker, operationella risker, finansiella risker och risker i den finansiella rapporteringen. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagens kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Bolagsledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av bolagets verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen.

Hantering av bolagets risker görs utifrån det svenska koncernmoderbolagets, Försäkrings AB Skandia (publ), processer för riskhantering där Skandias policier, sammanfattade i en "Corporate Manual", i tillämpliga delar har applicerats på Diligentias verksamhet.

Strategiska risker

Strategisk risk är att bolagets affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla bolagets position på marknaden. Bolagsledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

Affärsmässiga risker

Affärsmässiga risker är förknippade med bolagets kärnverksamhet, och kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Den affärsmässiga risken har analyserats i samband med framtagande av bolagets affärsplan. Befattningshavare med ett operativt ansvar är ansvariga för att säkerställa att de risker som är förknippade med verksamheten identifieras, värderas och hanteras på ett kontrollerat sätt. Riskexponeringen i verksamheten begränsas dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt, dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet och dels genom en avvägd fördelning av fastighetsinnehavet mellan kontorsfastigheter, bostäder och köpcentrum. Affärsmässiga risker kan bland annat avse marknadsrisk, legala risker, miljörisker och energirisiker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Direktavkastningskraven bedöms utifrån genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden och dess förändring har stor inverkan på bolagets resultat. Såväl hyresnivåer som den ekonomiska uthyrningsgraden för lokalhyresavtal beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek. Lokalhyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger omedelbar effekt på hyresintäkterna. Hyresavtalens löptid, tillsammans med att lokalhyresavtalen vanligtvis har en uppsägningstid på nio månader, gör att intäkterna under innevarande år, för jämförbara objekt, kan prognosticeras med god säkerhet.

Ägaren Skandia Livs anpassning till legala krav för försäkringsbolag, ändrad verksamhetsstrategi eller ändrade allokeringsbeslut kan medföra att sammansättningen av placeringstillgångarna i Skandia Liv förändras. Detta kan påverka Diligentia-koncernens resultat och kassaflöde i både positiv och negativ riktning.

Diligentia påverkas av politiska beslut avseende till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighetsskatt. Framtida omläggningar av regler för inkomstbeskattningen kan medföra att Diligentias skatteposition

förändras i både positiv och negativ riktning.

Operationella risker

Operationell risk är risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d v s förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i bolagets resultat och kassaflöde. Genom att bolaget har en nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Diligentia är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk, se not 26.

- Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

- Motpartsrisk

Motpartsrisk är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. Motpartsrisken är relativt låg för Diligentia avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia Liv innehar toppkontot mot banken. I de fall likvida medel placeras på andra bankkonton än koncernkonto arbetar bolaget med etablerade banker och kreditinstitut med hög kreditvärdighet. Diligentia har kommersiell motpartsrisk som består av hyresgästfordringar.

- Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Diligentia inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Diligentia-koncernen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk. Skandia Liv tillhandahåller finansiering via Skandia Liv Fastigheter AB till marknadsmässiga villkor.

- Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Diligentia-koncernen innehar endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Bolagets valutarisk är låg.

Kapitalförvaltning

Diligentia förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägaren. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Förvaltning av bolagets skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer. Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet. Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde.

Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2010 och balansräkningen per 31 december 2010 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt	Effekt på eget kapital
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	303	223
Hysesintäkter	+/- 1%	20	15
Bostäder	+/- 1%	4	3
Kommersiella lokaler	+/- 1%	16	12
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	22	16
Fastighetskostnader	+/- 1%	9	7
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	135	99

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts till tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

Diligentia bedriver egen verksamhet i delar av vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Dessa fastigheter utgör inte en betydande del av koncernens totala innehav av fastigheter och därför har bedömningen gjorts att Diligentia endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv av ett bolag sker utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter utan betydande förvaltningsorganisation. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Diligentia redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, dvs till det marknadsvärde som vid en extern värdering har åsatts fastigheterna.

Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet enligt värderingshandledning utfärdad av Svenskt Fastighetsindex (SFI). Diligentia använder sig av flera externa värderingsföretag där alla värderare är auktoriserade av sektionen för fastighetsvärdering (SFF) inom föreningen ASPECT. En omfördelning av objekten mellan värderingsföretagen sker över tiden för att öka tillförlitligheten i bedömda verkliga värden.

Värderingsprinciper

Värderingsföretagen har i sina värdebedömningar utgått från två olika värderingsmetoder, dels ettårig nettokapitaliseringsmetod och dels kassaflödesmetod. De olika metoderna bör komma till likartat resultat eftersom båda bygger på ortsprisanalyser. I de fall metoderna leder till olika resultat gäller kassaflödesmetoden. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Diligentias fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesanalys för flertalet fastigheter. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdeberäknas.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder gällande och kommande kontraktsuppgifter, löpande drift- och underhållskostnader och investeringar genom statistik för åren 2008 till tredje kvartalet 2010, prognos 2010 samt budget för 2011 för respektive fastighet. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld beräknats. Fastighetsskatt för det kommersiella beståndet har bedömts per fastighet av värderingsföretagen med information från skatteverkets uppgifter om förenklad fastighetstaxering för år 2010. För bostäder har fastighetsskatten ersatts av en kommunal avgift. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

Sammanfattning

Alla fastighetsvärden är resultatet av värderingsföretagens bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 31 december 2010, och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

Värdetidpunkt	31 december 2010	31 december 2009
Verkligt värde	30 322 mkr	27 704 mkr
Värderingsantaganden:		
Kalkylperiod, i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation	2%	2%
Kalkylränta	4,5-16,6%	3,1-16,3%
Viktad kalkylränta	7,5%	7,5%
Direktavkastningskrav	2,5-14,3%	1,3-14,0%
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,5%	5,5%
Drift- och underhållskostnader	489 kr/kvm	467 kr/kvm
Genomsnittlig långsiktig vakans:		
Kommersiellt	3,6%	4,3%
Bostäder	0,6%	0,9%

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde är känsliga för de antaganden som används i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar beräknas känsligheten i värderingen.

Känslighetsanalys	Förändring	Värdoförändring
Hysesintäkter	+/- 1%	+408 / -408 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 1%-enhet	-4 665 / +6 738 mkr

Not 5 Segmentsrapportering

Diligentias verksamhet bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt

sätt.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
INTÄKTER										
Hyresintäkter	1 173	1 197	664	579	409	444		0	2 246	2 220
RESULTAT										
Driftnetto per rörelsegren	768	785	372	323	159	176		0	1 299	1 284
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	-4	-4	-4	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	854	-740	828	303	391	1 307	–	–	2 073	870
Ofördelade kostnader									-69	-68
Rörelseresultat	1 622	45	1 200	626	550	1 483	-4	-4	3 299	2 082
Ränteutgifter mm									23	49
Räntekostnader mm									-648	-617
Skatt									-451	-269
Årets resultat									2 223	1 245
Koncernbidrag netto efter skatt									–	6
Årets totalresultat									2 223	1 251
Hänförligt till:										
Moderbolagets aktieägare									2 176	1 241
Innehav utan bestämmande inflytande									47	10
Årets totalresultat									2 223	1 251
BOKFÖRDA VÄRDEN										
Förvaltningsfastigheter	14 489	14 066	9 573	6 783	6 260	6 843	–	–	30 322	27 692
Tillgångar som innehas till försäljning	–	–	–	–	–	12	–	–	–	12
Ofördelade tillgångar									1 078	1 675
Summa tillgångar									31 400	29 379
Ofördelade skulder									17 569	17 565
Summa skulder									17 569	17 565
Investeringar och förvärv	559	450	2 151	481	159	165	–	–	2 869	1 096
Nyckeltal avkastning fastigheter,% ¹⁾										
Direktavkastning	5,6	5,0	5,0	5,3	2,5	2,9			4,6	4,6
Värdeförändring	6,2	-5,2	11,3	4,9	7,1	22,3			7,5	3,4
Totalavkastning	11,9	-0,2	16,3	10,2	9,6	25,1			12,4	8,2

¹⁾ Nyckeltalen per affärsenhet är beräknade enligt SFI's värdewiktade metod. Nyckeltal för koncernen totalt är beräknade enligt SFI's tidsviktade metod.

Ej fördelade poster består i huvudsak av:

Ofördelade rörelsekostnader	2010	2009
Centrala administrationskostnader	-69	-68
Summa ofördelade rörelsekostnader	-69	-68

Ränteintäkter, räntekostnader och skatter fördelas ej på segmenten eftersom dessa transaktioner avser de i koncernen ingående bolagens centrala upplåning och skatteposterna beräknas per juridisk person och på koncernnivå.

Specifikation av ofördelade tillgångar och skulder som inte är direkt hänförliga och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2010	2009
Immateriella anläggningstillgångar	0	1
Inventarier	6	6
Uppskjutna skattefordringar	565	587
Långfristiga fordringar	175	41
Fordringar koncernbolag	-	8
Övriga fordringar, räntebärande	10	750
Övriga fordringar, ej räntebärande	247	205
Likvida medel	75	77
Summa ofördelade tillgångar	1 078	1 675

Ofördelade skulder	2010	2009
Avsättningar	3 062	2 730
Långfristiga skulder till moderbolag	10 272	9 840
Långfristiga skulder	-	-
Skulder moderbolag avseende koncernkonto	620	1 566
Skulder till moderbolag / koncern	2 895	2 732
Leverantörsskulder	74	98
Övriga skulder	68	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578	532
Summa ofördelade skulder	17 569	17 565

Not 6 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 2 246 (2 220) mkr.

	2010	2009	Förändring
Hyresintäkter jämförbara enheter	2 096	2 034	3%
Förvärvade fastigheter	59	0	e/t
Avyttrade fastigheter	91	186	-51%
Diligentia-koncernen	2 246	2 220	1%

Kontraktsförfallstruktur

Löptid t o m år	31 december 2010			31 december 2009		
	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2010	-	-	-	610	449	21%
2011	583	316	15%	524	384	18%
2012	465	308	15%	452	332	16%
2013	478	398	19%	228	238	11%
2014	233	248	12%	53	68	3%
2015	64	153	8%	68	287	14%
2016 -	65	293	14%	-	-	-
Kommersiellt	1 888	1 716	83%	1 935	1 758	83%
Sverige						
Bostäder	4 676	341	17%	4 787	346	17%
Totalt	6 564	2 057	100%	6 722	2 104	100%

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive garage- och parkeringskontrakt) i Sverige är 3,4 (3,1) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94% (93%) på balansdagen. Den enskilt största hyresgästen står för 3% (8%) av hyresintäkterna. Ingen annan enskild hyresgäst svarar för mer än 2% (3%) av hyresintäkterna.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

Hyresavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. En av förvaltningsfastigheterna har hyresavtal som klassificeras som finansiellt leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	658	795
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 107	1 021
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	292	288
	2 057	2 104
Variabel del av hyresavtal som ingår i periodens resultat	48	51

Finansiella leasingavtal

Diligentia innehar ett leasingavtal avseende en industribyggnad där Diligentia är leasegivare. Byggnaden har ett hyresavtal som sträcker sig fram till 2012 med en rätt för leasetagaren att lösa leasingkontraktet i förväg dock senast 2012. I leasingavtalet är hyran fastställd med hjälp av en annuitetsberäkning som sträcker sig 20 år framåt i tiden, räknat från 1 januari 2006. Vid erhållande av leasingavgifterna bokförs en hyresintäkt samt en minskning av finansiell leasingfordran vid varje inbetalningstillfälle. Avtalet är icke uppsägningsbart.

Totalt erhållna leasingintäkter	2010	2009
<i>Koncernen</i>		
Totalt erhållna leasingintäkter	4	4
Variabel del av leasingavtal som ingår i periodens resultat	-	-

	Minimileaseavgifter		Nuvärde av minimileaseavgifter	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Inom ett år	4	4	4	4
Inom två till fem år	35	39	30	31
	39	43	34	35
Avgår: Ej intjänade finansiella intäkter	-5	-8	e/t	e/t
Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter	34	35	34	35
Reserv för osäkra fordringar avseende minimileaseavgifter	-	-	-	-
	34	35	34	35
Inkluderat i de finansiella rapporterna som:				
Förvaltningsfastigheter			34	35
			34	35

Räntesatsen i kontraktet är fast för hela leasingperioden. Den effektiva räntesatsen i kontraktet är cirka 8% (8%).

Verkligt värde

Verkligt värde av finansiell leasingfordran är uppskattad till 34 (35) mkr vid en kalkylränta om 15,4% (12%).

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 947 (936) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 3%. Driftskostnaderna har ökat med 5% och kostnader för fastighetsskatt har ökat med 28%. Ökad kostnad för fastighetsskatt förklaras av högre taxeringsvärden 2010 efter ny fastighets-taxering för kommersiella fastigheter.

	2010	2009	Förändring
Driftskostnader	-407	-389	5%
Reparations- och underhållskostnader	-204	-229	-11%
Fastighetsskatt	-150	-117	28%
Tomträttsavgäld	-5	-6	-17%
Fastighetsadministration	-104	-102	2%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	-870	-843	3%
Förvärvade fastigheter	-26	0	e/t
Avyttrade fastigheter	-51	-93	-45%
Totalt koncernen	-947	-936	1%

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdrag	1,4	2,2	1,4	2,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	-	0,1	-
Skatterådgivning	0,1	0,3	0,1	0,3
Andra uppdrag	-	0,0	-	0,0
	1,6	2,5	1,6	2,5

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2010	varav män	2009	varav män
<i>Moderbolaget/Koncernen</i>				
Sverige	139	53%	128	52%
Totalt i moderbolaget/koncernen	139	53%	128	52%
Könsfördelning i företagsledningen	2010-12-31	Andel kvinnor	2009-12-31	Andel kvinnor
<i>Moderbolaget</i>	Totalt antal		Totalt antal	
Styrelsen	5	-	4	-
Övriga ledande befattningshavare	8	38%	9	22%
<i>Koncernen totalt</i>				
Styrelsen	8	13%	7	14%
Övriga ledande befattningshavare	8	38%	9	22%

Koncernen

Moderbolaget

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2010	2009	2010	2009
<i>Löner, arvoden och förmåner</i>				
Styrelsens tidigare ordförande	0,3	0,5	0,3	0,5
Övriga styrelseledamöter	0,1	-	0,1	-
Verkställande direktör				
Grundlön	1,9	-	1,9	-
Rörlig ersättning	0,2	-	0,2	-
Förmåner	-	-	-	-
Tidigare verkställande direktör				
Grundlön	1,8	3,0	1,8	3,0
Rörlig ersättning	0,2	-	0,2	-
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	8,3	9,1	8,3	9,0
Rörlig ersättning	0,8	0,1	0,8	0,1
Förmåner	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	68,7	58,2	68,7	58,2
Summa	82,6	71,2	82,6	71,1

Löner, ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Avtalsenliga pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	0,5	0,0	–	–
Tidigare verkställande direktörer	2,3	1,8	–	–
Andra ledande befattningshavare	2,8	2,9	–	–
Övriga anställda	9,3	9,0	9,5	9,0
Summa	14,9	13,7	9,5	9,0
<i>Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt</i>				
Övriga styrelseledamöter	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktör	0,8	0,0	0,7	0,0
Tidigare verkställande direktörer	1,1	1,1	0,6	1,1
Andra ledande befattningshavare	3,5	4,0	3,0	3,2
Övriga anställda	24,0	20,2	24,0	20,1
Summa	29,4	25,3	28,3	24,4
Totalt	126,9	110,2	120,4	104,5

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 0,3 (19,4) mkr.

Moderbolaget

Gottgörelse om 26,9 (4,8) mkr har erhållits från överskott i pensionsstiftelsen motsvarande kostnaden för pensionspremier. Under året har kvarvarande pensionsförpliktelse till tidigare verkställande direktörens företrädare inlösts till ett belopp om totalt 22,5 mkr. Gottgörelse med motsvarande belopp har erhållits från överskott i pensionsstiftelsen. Resterande gottgörelse om 4,4 mkr avser pensionspremier för verkställande direktör, tidigare verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Moderbolaget tillämpar inte IAS 19.

Styrelsearvoden

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 3,0 mkr exkl semestertillägg. Eventuell resultatpremie fastställs årligen av styrelsen. Reservering avseende resultatpremie 2010 uppgår till 0,2 mkr.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med en avgiftsbestämd pensionsutfästelse. Pensionspremien har bestämts till 33% av den pensionsmedförande lönen enligt ITP-planen och även på lönedelar överstigande 30 basbelopp. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om 6 månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Tidigare verkställande direktörer

Ersättning till tidigare verkställande direktör uppgick till 1,8 (3,0) mkr. Därutöver har ersättning avseende resultatpremie 2010 reserverats med 0,2 mkr. I pensionskostnaderna ingår 1,6 mkr avseende tidigare verkställande direktörens företrädare.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, 7 (8) personer exklusive verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner inklusive sociala kostnader uppgick till 15,7 (16,4) mkr. Reservering avseende resultatpremie

2010 uppgår till 0,8 mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 28 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Sjukfrånvaro	Moderbolaget	
	2010	2009
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	2,1%	1,5%
Andel av totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	56,4%	20,1%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter kön:</i>		
Män	2,2%	1,0%
Kvinnor	1,9%	1,9%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori</i>		
29 år eller yngre	1,3%	1,5%
30 - 49 år	1,8%	1,8%
50 år eller äldre	2,6%	0,9%

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2010	2009
<i>Koncernen</i>		
<i>Realiserade värdeförändringar</i>		
Försäljningsintäkter	2 324	1 708
Redovisat värde sålda fastigheter	-2 137	-1 462
Summa	187	246
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	1 886	624
Summa värdeförändringar	2 073	870

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan försäljningspris på fastigheter med avdrag för försäljningsomkostnader samt redovisat värde, dvs det bedömda verkliga värdet som fastställts vid närmast föregående årsbokslut, med tillägg för investeringar under året.

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2010	2009
<i>Koncernen</i>		
Personalkostnader	-41	-43
Övriga administrationskostnader	-28	-25
	-69	-68
<i>Moderbolaget</i>		
Personalkostnader	-127	-112
Övriga administrationskostnader	-50	-55
Avgår: koncerninterna tjänster	146	127
	-31	-40

Centrala administrationskostnader är kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT samt revision.

Not 12 Finansiella intäkter

	2010	2009
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	23	49
	23	49
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, moderbolag	32	11
Ränteintäkter, koncernbolag	11	11
Ränteintäkter, övriga	-	2
	43	24

Not 13 Finansiella kostnader

	2010	2009
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-644	-614
Räntekostnader, övriga	-4	-3
	-648	-617
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-2	-3

Koncernen

Erhållna statliga räntebidrag uppgår till 0 (o) mkr och hänför sig främst till bostadsfastigheter belägna i Stockholmsregionen. Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14 Skatt

<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)	2010	2009
Aktuell skatt	-70	-71
Uppskjuten skatt	-381	-198
Totalt redovisad skatt i koncernen	-451	-269
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-530	-147
Uppskjuten skatt i årets aktiverade skattevärde i underskottsavdrag	149	-51
	-381	-198
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	-99	58
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	-99	58
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt i årets aktiverade skattevärde i underskottsavdrag	101	-50
Omvärdering av skattevärde i underskottsavdrag	-101	50
	-	-

Koncernen

<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
	2010	2009
Resultat före skatt	2 674	1 514
Skatt 26,3% (26,3%)	-703	-398
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	6
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	246	120
Effekt av ändrad skattesats	-	-3
Skatt hänförlig till tidigare år	7	7
Redovisad effektiv skatt	-451	-269

Moderbolaget

<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
	2010	2009
Resultat före skatt	7	-30
Skatt 26,3% (26,3%)	-2	8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	-
Skatt hänförlig till tidigare år	4	2
Omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-101	50
Redovisad effektiv skatt	-99	58

*Koncernen**Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital*

	2010	2009
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	70	71

*Moderbolaget**Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital*

	2010	2009
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	70	71

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

<i>Koncernen</i>		
	2010-12-31	2009-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Förvaltningsfastigheter	-203	-374
Andelar i kommanditbolag	-123	-123
Underskottsavdrag	-237	-88
Övrigt	-2	-2
Summa uppskjutna skattefordringar	-565	-587
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 851	2 491
Obeskattade reserver	1	1
Övrigt	31	32
Summa uppskjutna skatteskulder	2 883	2 524
<i>Uppskjutna skatteskulder och fordringar netto</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 648	2 117
Andelar i kommanditbolag	-123	-123
Obeskattade reserver	1	1
Underskottsavdrag	-237	-88
Övrigt	29	30
Summa nettoskuld	2 318	1 937

Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten avser kostnader för affärssystem som anskaffades 2005 med en bedömd livslängd om 5 år.

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	5	5
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4	-3
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-5	-4
Redovisat värde vid periodens slut	-	1

Not 16 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	22	20
Nyanskaffningar	3	2
Avyttringar och utrangeringar	-7	0
	18	22
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-16	-13
Avyttringar och utrangeringar	7	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-12	-16
Redovisat värde vid periodens slut	6	6
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15	14
Nyanskaffningar	3	1
Avyttringar och utrangeringar	-3	0
	15	15
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-10	-7
Avyttringar och utrangeringar	3	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-10	-10
Redovisat värde vid periodens slut	5	5

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Verkligt värde</i>		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	27 692	26 964
Förvärv under året	1 491	80
Investering i befintliga fastigheter	1 378	1 016
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-2 324	-1 708
Realiserad värdeförändring	187	246
Orealiserad värdeförändring	1 886	624
Omklassificering från/till Tillgångar som innehas för försäljning	12	470
Utgående balans verkligt värde ¹⁾	30 322	27 692
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden, byggnader	12 918	11 115
Taxeringsvärden, mark	6 280	5 202
Taxeringsvärde, totalt	19 198	16 317
Skattemässigt restvärde	20 193	19 544

¹⁾ Diligentia innehar ett finansiellt leasingavtal som ingår med 34 (35) mkr i det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter. Se vidare beskrivning i not 6 Hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat

	2010	2009
Hyresintäkter	2 246	2 220
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden ²⁾	-947	-936

²⁾ I direkta kostnader ingår drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgifter och fastighetsadministration.

Fördelning per fastighetssegment:

Fastighetssegment	31 december 2010				31 december 2009			
	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	49	583	1 170	14 489	57	670	1 292	14 066
Köpcentrum	20	344	792	9 573	18	269	613	6 783
Bostäder	66	378	421	6 260	71	403	431	6 855
Summa	135	1 305	2 383	30 322	146	1 342	2 336	27 704

¹⁾ Antal förvaltningsenheter

²⁾ Uthyrningsbar area

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 871	2 850
Inköp	1	16
Försäljning	-1 412	-
Lämnade aktieägartillskott	1 914	5
	3 374	2 871
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	-8	-
Försäljning	8	-
Årets nedskrivningar	-	-8
	-	-8
Redovisat värde vid periodens slut	3 374	2 863

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ³⁾	Bokfört värde
Diligentia Kommersiellt Aktiebolag	556562-4011	Stockholm	1 000	100,0	1 460
Diligentia Storstockholm Aktiebolag	556563-0539	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Aura ¹⁾	916635-8938	Stockholm		100,0	
Stockholm Skillinggränd Kommanditbolag	969651-4042	Stockholm		100,0	
Fastighets Aktiebolaget Ängsgröen	556466-4265	Stockholm		100,0	
Vasateatern Holding AB ¹⁾	556654-0075	Stockholm		100,0	
Diligentia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100,0	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100,0	
Diligentia Investeringspartner AB	556707-0866	Stockholm		100,0	
Vasateatern AB ¹⁾	556797-8283	Stockholm		100,0	
Diligentia Väst Holding AB ¹⁾	556821-6344	Stockholm	500	100,0	251
Diligentia Väst Aktiebolag ²⁾	556554-8244	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Gårda 18:23	916635-8946	Stockholm		100,0	
Diligentia Syd Holding AB ¹⁾	556818-7255	Stockholm	50 000	100,0	170
Masthusen Fastigheter AB ¹⁾	556818-7248	Stockholm		100,0	
Diligentia Öresund Aktiebolag ²⁾	556030-8412	Stockholm		100,0	
DHS Fastighets Aktiebolag	556361-7322	Stockholm		100,0	
Diligentia Malmö Aktiebolag	556569-4360	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Diligentia Syd Trelleborg	916563-1087	Malmö		100,0	
Diligentia Köpcentrum Holding AB ¹⁾	556821-6369	Stockholm	500	100,0	454
Diligentia Köpcentrum Aktiebolag ²⁾	556563-0547	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Väla Centrum AB Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89,0	
Amhult Center AB ²⁾	556638-2783	Stockholm		100,0	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100,0	
Diligentia S:t Per AB ¹⁾	556802-5729	Stockholm		100,0	
Diligentia Commerce AB ¹⁾	556802-5703	Stockholm		100,0	
Diligentia Johannes 21 AB ¹⁾	556802-5711	Stockholm		100,0	
Diligentia Bostäder Holding AB ¹⁾	556821-6351	Stockholm	500	100,0	1 039
Diligentia Bostäder Aktiebolag ²⁾	556065-4724	Stockholm		100,0	
Fjällnäset nr 15 Kommanditbolag	916508-9583	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100,0	
Fastighets AB Hilja ²⁾	556740-2655	Stockholm		100,0	
Äldreboendet Lillängen AB ²⁾	556743-6174	Stockholm		100,0	
Diligentia Komplementär Aktiebolag	556168-9588	Stockholm	1 000	100,0	0
Summa bokfört värde					3 374
Sålda bolag 2010					
Fastighets Aktiebolaget H16&H17	556470-0069	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Salvett	556781-0741	Stockholm		100,0	
Valdemar Atterdag 18 Fastighets AB	556606-2724	Stockholm		100,0	
Likviderade bolag 2010					
Aracim Fastighetskonsortium Aktiebolag	556482-2244	Stockholm		100,0	

¹⁾ Förvärvat 2010²⁾ Sålgt internt 2010³⁾ Koncernens totala andel

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Långfristiga fordringar som är anläggnings-tillgångar		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	1	1
Tillgångar i pensionsstiftelse inkl särskild löneskatt	24	30
Reversfordringar	150	10
	175	41
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Reversfordringar	10	750
Avräkning skatter och avgifter	109	82
Övriga kortfristiga fordringar	34	7
	153	839

Reversfordringar per den 31 december 2010 är värderade till upplupet anskaffningsvärde och avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar.

<i>Moderbolaget</i>		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	8	8
Övriga kortfristiga fordringar	29	7
	37	15

Not 20 Kundfordringar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Kundfordringar brutto	11	17
Avsättning för osäkra kundfordringar	-6	-6
Redovisat värde vid årets slut	5	11
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-6	-6
Årets reservering/återföring	-6	-2
Konstaterade förluster	6	2
Avsättning vid årets slut	-6	-6
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	5	6
Förfallna < 30 dagar	1	2
Förfallna 31 - 90 dagar	-1	3
Summa ej nedskrivna kundfordringar	5	11
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	6	6
Summa kundfordringar	11	17

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	96	103
Övriga poster	3	2
	99	105
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda kostnader	3	1
	3	1

Not 22 Pensioner

Diligentia har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till -17 (-17) mkr.

Merparten av de anställdas pensioner tryggas fr o m 2007-01-01 genom försäkring i Alecta. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan trots att det egentligen anses vara en förmånsbestämd plan.

De förmånsbaserade planerna innebär att den anställde garanteras en pension motsvarande en viss procentsats av slutlön vid full tjänstetid. Full tjänstetid innefattar 30 tjänsteår mellan 25-65 års ålder. 65 år är pensionsålder enligt aktuarieberäkningen. I de förmånsbaserade planerna ska nuvärdet av pensionsförpliktelserna årligen beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method utifrån vissa aktuariella antaganden som framgår av uppställningar nedan. Tidigare ledande befattningshavare, tidigare styrelseordförande samt anställda före 2006 är försäkrade i Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ).

Pensionsförpliktelser till ledande befattningshavare som före 2005 varit anställda inom Diligentia koncernen har tryggats genom Diligentia AB's pensionsstiftelse 1 och 2. Under åren 2008 och 2010 har överenskommelser med samtliga pensionstagare träffats vilket innebär att de förmånsbestämda planerna har inlösts mot avgiftsbestämda pensionsplaner. Tillgångarna i pensionsstiftelsen uppgår till 19 mkr. Per den 31 december 2010 finns inga åtaganden kvar i pensionsstiftelsen varför IAS 19 inte längre är tillämplig för värdering av ersättning efter avslutad anställning. Stiftelsens tillgångar inklusive sociala avgifter redovisas som långfristig post, se vidare not 19.

Enligt en överenskommelse år 2007, som därefter har förtydligats, svarar Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) för såväl överskott som underskott i den förmånsbaserade tjänstepensionsordningen, så kallad Tjep, hänförliga till tjänstepensionspremier betalda före utgången av år 2002. Därefter ansvarar det bolag som betalat premien för eventuella över- och underskott.

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Pensionsåtagandena är tryggade då man betalar in en försäkringspremie.

Koncernen

Pensionskostnader	2010	2009
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	0	0
Räntekostnad	-1	-2
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	2	2
Engångseffekt av inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-6	-
Engångseffekt av överenskommelse med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	-	-3
Avskrivning: aktuariella vinster (-) och förluster (+)	0	-2
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	-5	-5
Pensionskostnader avgiftsbestämda planer	-12	-12
Totala pensionskostnader	-17	-17
Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen		
Administrationskostnader	-18	-15
Finansiella intäkter	1	-2

Not 23 Övriga avsättningar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Uppskjutna lagfartskostnader	166	193
Avsättning för skattetvister	13	13
	179	206
<i>Moderbolaget</i>		
Avsättning för skattetvister	13	13
	13	13

Uppskjutna lagfartskostnader avser lagfartskostnader som uppstått när fastigheter sålts koncerninternt och bolagen ansökt om och fått beviljad dispens med betalningen till dess fastigheterna avyttras. Uppskjutna lagfartskostnader bedöms som långfristiga.

Avsättning för skattetvister avser ingående mervärdesskatt för räkenskapsåren 1997-2001.

Ett antal bolag i koncernen upptaxerades för taxeringsåren 2001-2003 på grund av att Skatteverket ansåg att debiterad ränta på koncerninterna lån inte var marknadsmässig. Upptaxeringen överklagades till Länsrätten, vars dom fastställdes av Kammarrätten i februari 2009. Bolagen betalade därefter skatt, skattetillägg och ränta i enlighet med Kammarrättens dom. Under 2009 lämnades ansökan om prövningstillstånd avseende räntetvisten till Regeringsrätten. Prövningstillstånd för bolaget erhöles i slutet av 2009 för frågan om det förhållande att långgivande och låntagande bolag ingår i samma koncern ska beaktas vid beräkning av marknadsmässig ränta. Kammarrättens dom fastställdes av Regeringsrätten under 2010 och därmed är ärendet avslutat.

Not 24 Räntebärande skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
<i>Koncernen</i>		
Skulder till moderbolag, reverslån	10 272	9 840
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 272	9 840
Kortfristiga räntebärande skulder		
<i>Koncernen</i>		
Skulder till moderbolag, reverslån	2 628	2 460
Skuld till moderbolag, koncernkonto	620	1 566
Skulder till övriga	42	44
	3 290	4 070
<i>Moderbolaget</i>		
Skulder till övriga	42	44
	42	44

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med en genomsnittlig räntesats om 4,7% (4,3%). Största delen av lånen är från Skandia Liv Fastigheter AB 12 900 (12 300) mkr.

Koncernen har reverslån från Skandia Liv Fastigheter AB uppdelade i fem delar med löptider mellan ett och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 4,962% (4,798%). Lån med förfall 2010 har omsatts den 30 december 2010 och utökats med 600 mkr. De nya lånen har löptider mellan ett och fem år. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2011 till 5,005% (4,962%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 110-250 baspunkter.

Koncernen har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB som i sin tur har del i koncernkonto som Skandia Liv innehar i extern bank. Räntevillkoren är SEB Bas med ett tillägg om 150 baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsrelaterade kostnader	171	126
Förskottsbelagd hyra	340	369
Försäljningskostnader	5	4
Upplupen fastighetsskatt	36	7
Personalrelaterade kostnader	19	18
Upplupna räntekostnader	1	2
Övriga poster	6	6
	578	532
<i>Moderbolaget</i>		
Personalrelaterade kostnader	19	18
Upplupna räntekostnader	1	2
Övriga poster	5	6
	25	26

Not 26 Finansiella instrument

	Värdering	2010-12-31	2009-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Reversfordran i långfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	150	10
Reversfordran i kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	10	750
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	5	11
Fordringar koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	–	8
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	143	89
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	75	77
Summa finansiella tillgångar		383	945
Procent av balansomslutningen		1%	3%
<i>Finansiella skulder</i>			
Låneskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	12 900	12 300
Skulder koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	887	1 838
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	74	98
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	68	67
Summa finansiella skulder		13 929	14 303
Procent av balansomslutningen		44%	49%

Koncernens finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde som approximativt motsvarar marknadsvärde för dessa tillgångar och skulder. Merparten av koncernens reversfordringar är kortfristiga och förfaller under 2011. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 20. Merparten av koncernens låneskulder är långfristiga och förfaller inom 5 år från balansdagen, se not 24. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Not 27 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	55	55
Garantiförbindelse till förmån för koncernbolag	–	2
Borgensförbindelser	196	–

Not 28 Upplysningar om relationer till närstående

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Liv Fastigheter AB. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ). Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ägs av, men konsolideras ej, i den koncern där Old Mutual Plc, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. De nämnda bolagen utgör ägare och är närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Diligentia på ett flertal orter i Sverige till marknadsmissig hyra. Hyreskontraktet med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) på Sveavägen 44 i Stockholm avslutades den 31 december 2010.

Som närstående definieras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om 8 (9) personer, se även not 9.

Koncernen har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 18. Av koncernens totala inköp och försäljning (exklusive finansiella poster) mätt i kronor avser 0% (1%) av inköpen och 8% (8%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 2% (2%) av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 21% (31%) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Transaktioner mellan bolag inom koncernen

Bolag inom Diligentia-koncernen har lån från Skandia Liv Fastigheter AB uppgående till 12 900 (12 300) mkr per den 31 december 2010.

Koncernen har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Liv Fastigheter AB. Räntevillkoren är SEB-Bas med ett tillägg om 150 baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 30 Definitioner**Avkastning på eget kapital**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Direktavkastning

Driftnetto i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för 50% av årets investeringar och med avdrag för 50% av årets driftnetto, enligt formel antagen av Svenskt Fastighetsindex (SFI).

Driftnetto

Utgörs av det årliga överskott som återstår sedan kostnader för drift och underhåll dragits från intäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra dividerad med hyresvärdet.

Hyresintäkter

Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till balansomslutning.

Totalavkastning

Summan av direktavkastning och värdeförändringar uttryckt i procent. I fastighetsförsäljningar via bolagstransaktioner inkluderas 7% uppskjuten skatt enligt SFI's utgivna riktlinjer.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Diligentia-koncernen och de bolag som konsolideras i Försäkrings AB Skandia-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Diligentia-koncernen	Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	180
Telefon	Skandiabanken AB	Diligentia AB	1
IT-drift och -service	Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	Diligentia AB	1
Övrigt	Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	Diligentia AB	2

Diligentia-koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia Liv-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Ränta på långfristiga lån	Skandia Liv Fastigheter AB	Dotterbolag i Diligentia-koncernen	507
Ränta på kortfristiga lån	Skandia Liv Fastigheter AB	Dotterbolag i Diligentia-koncernen	112
Ränta på del i koncernkonto, netto	Skandia Liv Fastigheter AB	Samtliga bolag inom Diligentia-koncernen	25
Tjänstepensionspremier	Skandia Liv	Diligentia AB	4

Not 29 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fram till mitten av mars 2011 har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 31 Femårsöversikt

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Direktavkastning	4,6%	4,6%	3,7%	3,5%	3,8%
Värdetförändring	7,5%	3,4%	-7,3%	14,0%	12,0%
Totalavkastning	12,4%	8,2%	-3,8%	18,0%	16,2%
Överskottsgrad	57,8%	57,8%	52,5%	49,1%	48,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	94%	93%	92%	89%	88%
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	4,7%	4,3%	5,2%	5,2%	5,9%
Avkastning på eget kapital	17,3%	11,0%	-7,4%	23,7%	22,4%
Soliditet	44,0%	40,2%	36,7%	42,1%	41,3%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2	1,4	1,0	1,1

Resultaträkning i sammandrag	2010	2009	2008	2007	2006
Omsättning	2 246	2 220	2 129	2 145	2 257
Driftnetto	1 299	1 284	1 118	1 053	1 099
Avskrivningar	-4	-4	-4	-4	-3
Centrala administrationskostnader	-69	-68	-64	-60	-189
Värdetförändring	2 073	870	-2 294	3 979	3 386
Finansnetto	-625	-568	-767	-758	-845
Skatt	-451	-269	1 099	-1 064	-988
Årets resultat	2 223	1 245	-912	3 146	2 460

Balansräkning i sammandrag	2010- 12-31	2009- 12-31	2008- 12-31	2007- 12-31	2006- 12-31
Marknadsvärde fastigheter	30 322	27 704	27 446	31 385	27 722
Övriga tillgångar	1 078	1 675	1 867	1 648	3 002
Summa tillgångar	31 400	29 379	29 313	33 033	30 724
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 673	11 694	10 654	13 782	12 597
Innehav utan bestämmande inflytande	158	120	119	117	93
Avsättningar	3 062	2 730	2 988	3 886	3 149
Räntebärande skulder	13 562	13 910	14 608	14 150	13 720
Övriga skulder	945	925	944	1 098	1 165
Summa eget kapital och skulder	31 400	29 379	29 313	33 033	30 724

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 mars 2011. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 28 mars 2011.

Stockholm den 28 mars 2011

Hans Sterte
Ordförande

Anders Kupsu
Verkställande direktör

Bengt-Åke Fagerman

Anders Rynell

Axel Brändström

Lars Öberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2011.

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

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 Varvsgatan 19
211 19 MALMÖ

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

www.diligentia.se