

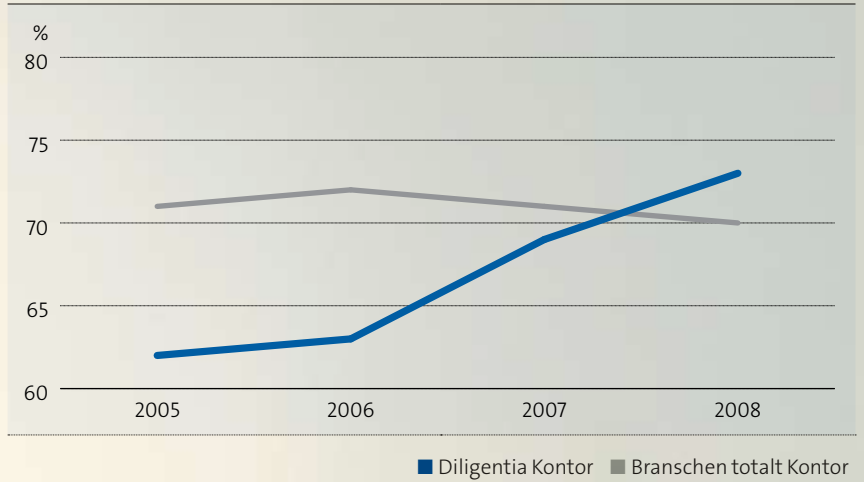
**2008**  
**gav oss**  
**ännu**  
**nöjdare**  
**kunder**



DILIGENTIA



### Nöjd kundindex (NKI)



### Några av våra större hyresgäster

Skandia

Mannheimer Swartling

Grant Thornton

ICA

Lindex

Scandic Hotels

Mio

Hallvarsson & Halvarsson

Regeringskansliet

Domstolsverket

Coop

Telia Sonera

Åhléns

## Ett år med många glädjeämnen

Efter några år med fantastisk värdeutveckling i fastighetsmarknaden vände trenden nedåt 2008. Totalavkastningen på fastighetsinvesteringar blev negativ för första gången sedan början på 1990-talet. Även Diligentia fick känna av denna utveckling. Vi nådde inte heller vårt ekonomiska mål, att överträffa genomsnittet i Svenskt Fastighetsindex.

Ändå finns det mycket att vara nöjd med i fjolårets resultat. Justerat för avyttrade fastigheter ökade såväl hyresintäkter som driftnetto och uthyrningsgraden steg med hela tre procentenheter och driftnettot ökade med tolv procent.

### Våra kunder blir allt nöjdare

Mycket glädjande är också att vi återigen tagit ett stort kliv framåt i årets Nöjd Kund Index-mätning. Medan branschgenomsnittet backade både för kontor och butiker hamnade vi en bra bit över genomsnittet för branschen. Vårt index för kontor ligger nu på 73 jämfört med branschens 70 och vårt butiksindex på 68 jämfört med branschens 63. Väla Centrum blev dessutom årets enskilt bästa köpcentrum med toppnoteringen 79.

Den positiva utvecklingen är ännu ett kvitto på att vi tar väl hand om våra hyresgäster och hus. I det långa loppet är det det som är själva kärnan i en framgångsrik fastighetsverksamhet. Man kan vara duktig på förvärv och försäljningar också, men man kan aldrig hoppa över det första ledet, ett genuint intresse för sina hyresgäster och en väl utvecklad förmåga att se möjligheterna i varje fastighet. Allt detta satsar vi mycket målmedvetet på och med allt större framgång.

### Genuint intresse för kunderna

Själva nyttan med att äga fastigheter är ett ordentligt driftnetto. Det är vår bestämda uppfattning och det är också det vi styr efter. Men för att åstadkomma detta måste man ha nöjda hyresgäster och det kräver i sin tur en stark känsla för deras behov och förmåga att använda den kunskapen på ett affärsmässigt bra sätt. Genom dagliga naturliga kontakter med våra hyresgäster vet vi vad de faktiskt efterfrågar och det hjälper oss att hålla rätt fokus, så att vi lägger tid och kraft på det som är betydelsefullt för dem.

Det kan ofta vara ganska allmängiltiga saker som att det är rent och snyggt, att vi ger ett engagerat och kunnigt bemötande, att saker åtgärdas i tid och att vi agerar utifrån ett genuint intresse för kundens verksamhet. Vi vill ju sälja ett långvarigt förhållande till hyresgästerna och då är det för sent att höra av sig när kontraktet ska förhandlas om.

### Vi tänker långsiktigt

Vårt andra starka fokus är projektverksamheten. Vi söker hela tiden förädlings- och utvecklingsmöjligheter för att öka värdet i våra fastigheter. Vi förvaltar pensionskapital och det ställer höga krav på oss, men innebär också att vi kan ha en långsiktig horisont, vilket är en fördel eftersom kloka fastighetsinvesteringar initialt skapar kostnader, men ger intäkter i det långa loppet. Vi jämför oss hela tiden med andra fastighetsbolag och benchmarks, men vi behöver inte störas av ryckiga börskurser och kvartalstänkande.

### En ny prisnivå innebär möjligheter

Sedan flera år har vi satsat mycket på förädling och 2008 var den verksamheten också omfattande, med ett tiotal större pågående projekt.

De senaste tre åren har vi varit nettosäljare och avyttrat fastigheter till ett värde av över nio miljarder kronor. Det har varit affärsmässigt rätt men det betyder inte att vi tappat tron på fastigheter. Just nu är vi mitt inne i en kraftig finanskris som medfört att det råder stiltje på transaktionsmarknaden. Vi ser dock framför oss att det kommer att blåsas nytt liv i transaktionsverksamheten igen men på en nedjusterad prisnivå. Det innebär möjligheter och kommer sannolikt att leda till att vi blir nettoköpare igen.

### Vi står starka

Krisen i ekonomin kommer i hög grad att påverka den kommersiella fastighetsmarknaden, men i rådande stund syns nästan inga spår. Våra hyresgäster är kvar och vi har ännu ingen ökad vakans. Vi förutser dock att den försämrade arbetsmarknaden kommer att ge stora effekter på den kommersiella fastighetsmarknaden den närmaste tiden.

Vi har dock i god tid byggt upp en stark beredskap för att det kan bli mycket värre både för kontor och köpcentrum. Vår goda kunskap om och förståelse för våra hyresgästers situation kommer att vara en värdefull tillgång i ett sådant läge. Genom en nära kundrelation kan vi både hjälpa våra hyresgäster att hitta bra lösningar och samtidigt dämpa effekterna för den egna verksamheten.

Med det djupa engagemang, den kompetens och det nytänkande som finns hos Diligentias medarbetare står vi starka i en orolig tid. Det är en trygghet för våra kunder och vårt sätt att göra dem ännu nöjdare.



Per Uhlén  
Verkställande direktör

## En av Sveriges största fastighetsägare

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. Vid årsskiftet 2008/2009 bestod Diligentias portfölj av 169 fastigheter till ett värde av drygt 27 miljarder kronor och med en uthyrbar yta om cirka 1,4 miljoner kvadratmeter.

### Diligentias uppdrag

Det övergripande uppdraget är att med rimligt risktagande leverera en långsiktigt stabil totalavkastning till ägaren Skandia Liv och dess 1,3 miljoner försäkringstagare. Gentemot våra kunder ligger fokus på att med lyhördhet förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

### En affärsidé i 3 dimensioner

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

### Vår strategi

Diligentias strategi är sammanfattad i tre enkla ord – koncentration, dialog och långsiktighet.

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

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

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

### Fakta 2008

Hyresintäkter, Mkr	2 129
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	27 446
Uthyrningsbar area, M kvm	1,4
Totalavkastning, %	-3,8
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	92
Årets resultat, Mkr	-912
Antal anställda per 2008-12-31	127

### Förändring av fastighetsbeståndet

Verkligt värde, Mkr

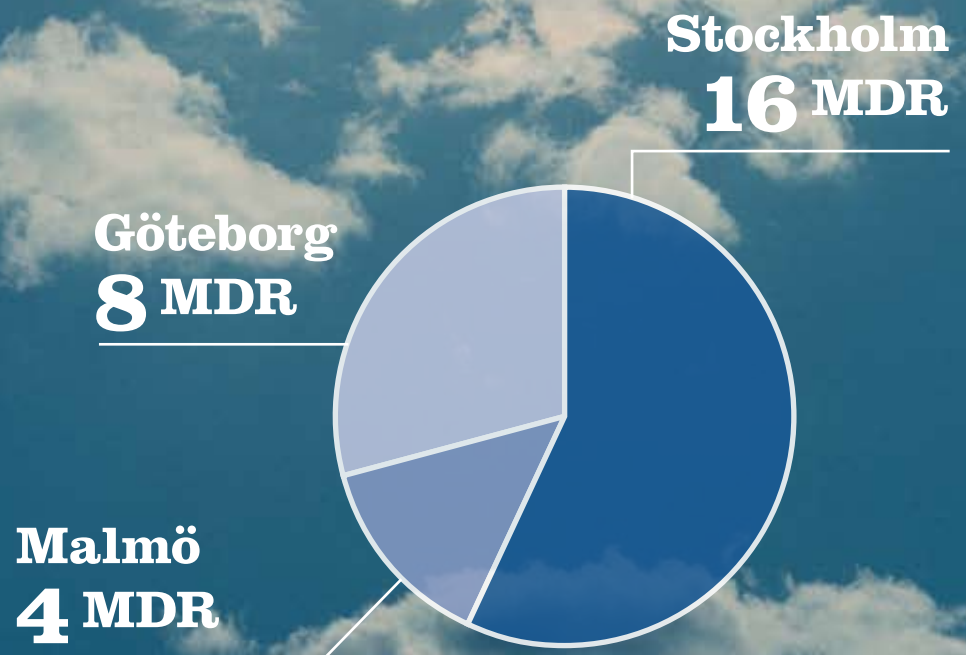
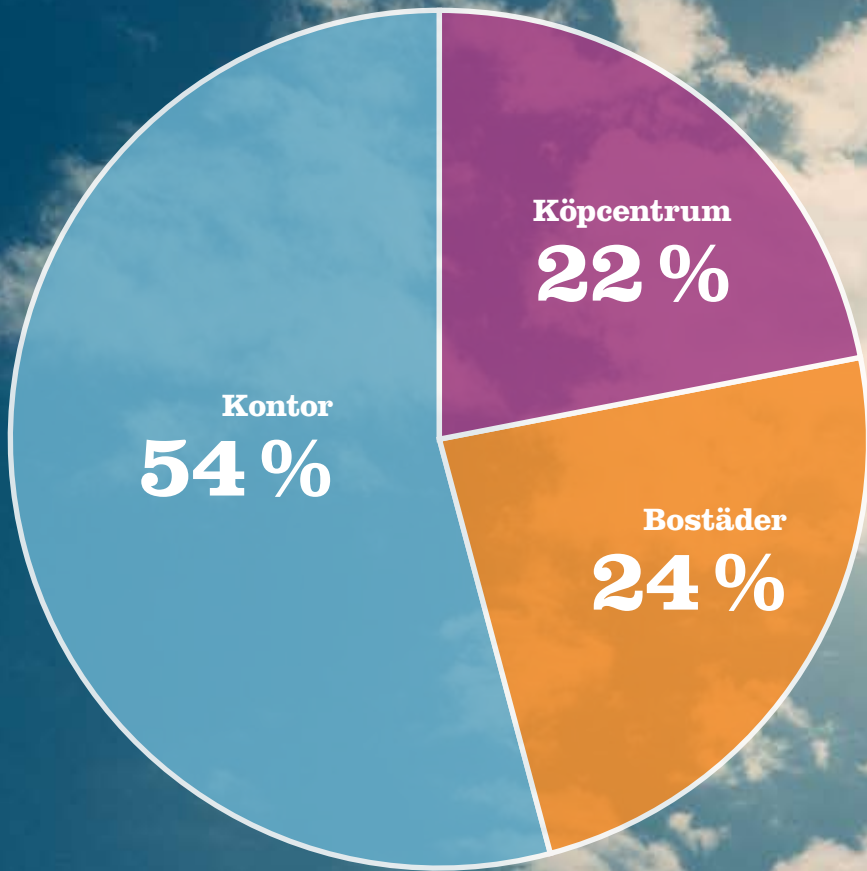
Marknadsvärde 31 december 2007	31 385
Förvärv under året	10
Investeringar i befintliga fastigheter	1 396
Försäljningar under året	-3 051
Realiserad värdeförändring	368
Orealiserad värdeförändring	-2 662
Marknadsvärde 31 december 2008	27 446

### Nära kunden

Verksamheten bedrivs i fem affärsenheter: Kontor Stockholm, Kontor Göteborg, Kontor Malmö, Köpcentrum och Bostäder. Affärsenheterna har en hög grad av självständighet. Delegerat ansvar och långtgående befogenheter gör att beslut kan fattas snabbt och nära kunden. Totalt har Diligentia cirka 130 medarbetare.

### Diligentias fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Area, kvm	Marknadsvärde, Mkr		Hyresvärde, Mkr		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %	Totalavkastning, %
			PER 2008-12-31	SEK/kvm	SEK/kvm	SEK/kvm					
<b>Kontor</b>											
Stockholm	31	409 557	10 571	25 810	847	2 068	86	706	418	3,4	-9,7
Göteborg	24	161 136	2 561	15 893	242	1 504	95	221	116	4,2	-5,4
Malmö	7	128 718	1 672	12 992	119	928	90	112	77	4,7	3,2
<b>Kontor totalt</b>	<b>62</b>	<b>699 411</b>	<b>14 804</b>	<b>21 166</b>	<b>1 209</b>	<b>1 728</b>	<b>88</b>	<b>1 039</b>	<b>611</b>	<b>3,7</b>	<b>-7,6</b>
<b>Köpcentrum</b>											
<b>Köpcentrum totalt</b>	<b>18</b>	<b>259 047</b>	<b>6 143</b>	<b>23 715</b>	<b>544</b>	<b>2 099</b>	<b>97</b>	<b>538</b>	<b>292</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1</b>
<b>Bostäder</b>											
<b>Bostäder totalt</b>	<b>89</b>	<b>461 584</b>	<b>6 499</b>	<b>14 080</b>	<b>474</b>	<b>1 027</b>	<b>96</b>	<b>552</b>	<b>215</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>
<b>TOTALT</b>	<b>169</b>	<b>1 420 041</b>	<b>27 446</b>	<b>19 327</b>	<b>2 227</b>	<b>1 568</b>	<b>92</b>	<b>2 129</b>	<b>1 118</b>	<b>3,7</b>	<b>-3,8</b>



## Sammanfattning av 2008 års resultat

Resultaträkning		
Belopp i Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	2 129	2 145
Fastighetskostnader	-1 011	-1 092
<b>Driftnetto</b>	<b>1 118</b>	<b>1 053</b>
Avskrivningar	-4	-4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 114</b>	<b>1 049</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-2 294	3 979
Centrala administrationskostnader	-64	-60
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 244</b>	<b>4 968</b>
Finansnetto	-767	-758
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 011</b>	<b>4 210</b>
Skatt	1 099	-1 064
<b>Årets resultat</b>	<b>-912</b>	<b>3 146</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-922	3 115
Minoritetsintresse	10	31

### 169 fastigheter

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 169 fastigheter, en minskning med 18 fastigheter jämfört med året innan. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 27 446 Mkr och den uthyrningsbara arean till cirka 1,4 miljoner kvadratmeter.

Beståndet utgörs till mer än hälften av kommersiella fastigheter. Av marknadsvärdet svarar kontorsfastigheter för 54 procent, köpcentrum för 22 procent och bostäder för 24 procent.

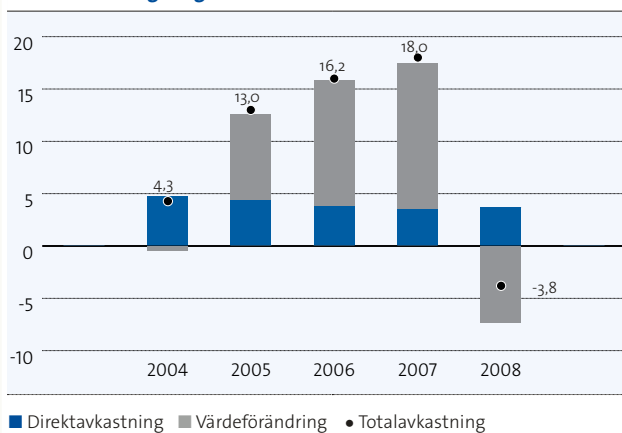
### Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -912 (3 146) Mkr. Resultatet påverkades av värdoförändringar om -2 294 (3 979) Mkr, varav realiserad värdoförändring från avyttrade fastigheter med 368 (525) Mkr.

Koncernens intäkter uppgick till 2 129 (2 145) Mkr, en minskning med 1 procent, vilket förklaras av fastighetsförsäljningar under året. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 7 procent (127 Mkr).

Driftnettet uppgick till 1 118 (1 053) Mkr, vilket ger en överskottsgrad på 52,5 procent (49,1). För ett jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 12 procent (118 Mkr) jämfört med föregående år.

### Totalavkastning Diligentia



### Värdeutveckling

Nedgången i årets resultat förklaras av att bolagets fastighetsvärden har utvecklats negativt, en trend som var generell för branschen som helhet. Direktavkastningskraven i värderingarna i december 2008 hade i genomsnitt ökat med cirka 0,7 procentenheter jämfört med föregående årsskifte, vilket ger ett lägre marknadsvärde på fastighetsbeståndet. Fastigheternas driftnetton har fortsatt utvecklats.

### Totalavkastning

Diligentias ekonomiska mål är att totalavkastningen, inklusive transaktioner ska överstiga genomsnittet enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI). Årets totalavkastning, inklusive transaktioner och projekt, uppgick till -3,8 procent (18,0) beräknat enligt SFI.

Direktavkastningen uppgick till 3,7 procent (3,5) och värdoförändringen till -7,3 procent (14,0).

Den genomsnittliga totalavkastningen enligt SFI 2008 blev -3,3 procent (15,4).

### 92 % uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden per 2008-12-31 var 92 procent, en ökning med tre procentenheter jämfört med året innan.

Av de avtalade framtida hyresintäkterna står kommersiella kontrakt för 81 procent och bostäder för 19 procent. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen är tre år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 21 procent av kontrakterad hyra. Moderbolaget Skandia är den enskilt största hyresgästen och står för 8 procent av hyresintäkterna. Därutöver representerar ingen enskild hyresgäst mer än 3 procent av kontrakterade hyror.

### Omfattande projektverksamhet

Projektverksamheten har under året varit omfattande och större ombyggnadsprojekt har pågått i ett tiotal fastigheter.

Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under året till 1 396 (1 000) Mkr. Den beslutade totala projektbudgeten överstiger 3 miljarder kr varav ca 1 miljard återstår att investera.

### Ett förvärv och 18 försäljningar

Under året såldes sammanlagt 18 fastigheter med ett försäljningspris om 3 051 Mkr netto. En fastighet förvärvades för 10 Mkr. Den enskilt största affären var försäljningen av Täbyhus AB till ett nettoförsäljningsvärde om 2 194 Mkr.

Före årets slut hade avtal tecknats om försäljning av ytterligare fyra fastigheter, med tillträde efter bokslutsdagen. Under första kvartalet 2009 ingicks avtal om försäljning av sex fastigheter.

### Utsikter

Den rådande djupa lågkonjunkturen gör de närmaste framtidsutsikterna svårbedömda. Liksom för branschen generellt har fastigheternas marknadsvärde minskat under 2008, som en följd av ökade avkastningskrav i värderingar och sjunkande marknadshyror på vissa marknader. Utvecklingen väntas fortsätta under 2009.

Minskad efterfrågan på kontorslokaler och större försiktighet från kunderna innebär att konkurrensen hårdnat på hyresmarknaden. Tiden från offert till avtalsteckning tenderar också att bli längre än tidigare.

Den ökade konkurrensen om hyresgästerna kan på sikt leda till både lägre hyresnivåer och högre vakansgrad. Vi förväntar oss dock att Diligentias fokus på effektiv fastighetsförvaltning och nöjda kunder i hög grad kommer att motverka dessa tendenser.

För Köpcentrum finns ett fortsatt starkt intresse att hyra butiker i Diligentias anläggningar. I dagsläget noteras inga sänkta hyresnivåer. Vid en långvarig lågkonjunktur påverkas dock handeln negativt vilket också kan bli märkbart i våra anläggningar.

Under 2009 kommer en positiv effekt att märkas när bolagets vakansgrad minskar i takt med att större ombyggnadsprojekt slutförs och inflyttning sker.

**Diligentia AB:s fullständiga årsredovisning för 2008 kan laddas ned från [www.diligentia.se](http://www.diligentia.se)**

### Balansräkning

Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	26 964	31 286
Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar	9	13
Uppskjuten skattefordran	629	334
Långfristiga fordringar	804	772
Tillgångar som innehas för försäljning	482	99
Övriga omsättningstillgångar	425	529
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 313</b>	<b>33 033</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Summa eget kapital	10 773	13 899
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 368	3 252
Övriga avsättningar	620	634
Övriga långfristiga skulder	9 840	11 787
Kortfristiga skulder	5 712	3 461
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 313</b>	<b>33 033</b>

### Ledning

**Per Uhlén** (1948), Verkställande direktör

**Marita Flodström Hellsten** (1961), Ekonomichef

**Torbjörn Hugosson** (1959), Fastighetschef Kontor Göteborg

**Bo Jansson** (1960), Fastighetschef Köpcentrum

**Göran Langer** (1961), Chef Fastighetsutveckling

**Helena Lundborg** (1962), Chef Verksamhetsutveckling

**Sven-Åke Persson** (1961), Fastighetschef Bostäder

**Markus Pfister** (1966), Fastighetschef Kontor Stockholm och Kontor Malmö

**Jan Thelander** (1956), Chef Projekt och Teknik

**Michael Wessel** (1959), Chefsjurist

### Styrelse

**Lars Öberg** (1936), Styrelseordförande

**Bengt-Åke Fagerman** (1954), VD Skandia Liv

**Hans Sterte** (1961), Chef Kapitalförvaltning Skandia Liv

**Stockholm**

Diligentia AB  
103 50 STOCKHOLM

Besöksadress:  
Jakobsbergsgatan 22  
Tel. 08-788 30 00  
Fax. 08-788 38 38

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