

Årsredovisning

2009



DILIGENTIA

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	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 2009.

Verksamhet och organisation

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar 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 drivs i fem affärsenheter; Kontor Stockholm, Kontor Göteborg, Kontor Malmö, Köpcentrum samt Bostäder. Till affärsenheterna har delegerats långtgående ansvar och befogenheter för att besluten ska kunna fattas så nära kunden som möjligt. Det finns centrala funktioner till stöd för verkställande direktören och affärsenheterna. Dessa utgörs av Ekonomi, Projekt & Teknik, Juridik och Verksamhetsutveckling.

Verksamhet under 2009

Diligentia har under året förbättrat lönsamheten i fastighetsförvaltningen. Den ekonomiska vakansgraden är lägre och överskottsgraden är högre än föregående år.

Under året har 24 (18) fastigheter sålts för ett försäljningsvärde om netto 1 708 (3 051) mkr. Merparten avser försäljning av bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar. En fastighet har förvärvats för 80 mkr.

Projektverksamheten har under året fortsatt varit omfattande. Diligentia har den senaste fyraårsperioden investerat i genomsnitt 1 mdkr årligen i om- och tillbyggnad av befintligt fastighetsbestånd.

Resultatförbättringen jämfört med föregående år hänförs till förbättrat driftnetto, lägre räntekostnader och positiv värdeutveckling på bolagets fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 146 (169) fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 27 704 (27 446) mkr och en uthyrningsbar yta om 1 342 (1 420) tkvm.

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter. Marknadsvärdet fördelar sig på kontorsfastigheter med 51% (54%), köpcentrum 24% (22%) och bostäder 25% (24%). 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 minskat marginellt till 5,5% (5,6%). I värderingarna har bedömda marknadshyror för kommersiella fastigheter sänkts något och bedömd långsiktig vakansgrad samt inflationsantaganden är i princip oförändrade jämfört med föregående år.

Huvuddelen av realiserade och orealiserade värdeförändringar är hänförliga till affärsenhet Bostäder. De realiserade värdeförändringarna utgörs huvudsakligen av försäljningar till bostadsrättsföreningar. Merparten av kvarvarande bostadsbestånd är beläget i Stockholmsområdet.

Förändring av fastigheternas marknadsvärde:

Marknadsvärde 2008-12-31	27 446
Förvärv under året	80
Investeringar i befintliga fastigheter	1 016
Fastighetsförsäljningar	-1 708
Realiserad värdeförändring	246
Orealiserad värdeförändring	624
Marknadsvärde 2009-12-31	27 704

Kontraktstruktur

Årshyran i kontraktportföljen uppgick per årsskiftet till 2 104 (2 058) mkr och uthyrningsgraden till 93% (92%).

Avtalade framtida hyresintäkter fördelas med 84% (81%) på kommersiella kontrakt och med 16% (19%) på bostadskontrakt. Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella hyresavtal är 3,1 (3,0) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 22% (21%) av kontrakterad hyra. Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ), som den enskilt största hyresgästen, står för 8% (8%) av hyresintäkterna. Därutöver representerar ingen enskild hyresgäst mer än 3% (3%) av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till 1 245 (-912) mkr, varav minoritetsägares andel utgör 10 (10) mkr. I resultatet ingår värdeförändringar om 870 (-2 294) mkr, varav realiserad värdeförändring från avyttrade fastigheter med 246 (368) mkr.

Hyresintäkterna uppgick till 2 220 (2 129) mkr, en ökning med 4% vilket förklaras av högre bruttohyror samt lägre ekonomisk vakansgrad. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 229 mkr, dvs +12%.

Fastighetskostnaderna uppgick till 936 (1 011) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 26 mkr, dvs +3%.

Driftnettot uppgick till 1 284 (1 118) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 57,8% (52,5%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 203 mkr, dvs +19%.

De centrala administrationskostnaderna för koncernen uppgick till 68 (64) mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -568 (-767) mkr. Av räntebärande skulder löper 11% (16%) med rörlig ränta.

Årets skatt uppgick till -269 (1 099) mkr, varav aktuell skatt -71 (-80) mkr och uppskjuten skatt -198 (1 179) 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 och att handels- och kommanditbolag likviderats under året.

Totalavkastning

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

Projekt

Investeringar i om- och tillbyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 1 016 (1 396) mkr. Den beslutade totala projektbudgeten är 5 mdkr, varav cirka 2 mdkr återstår att investera.

Under året är de största investeringarna om- och tillbyggnad av köpcentrum i Frölunda Torg, Göteborg samt ombyggnad av kontorsfastighet till hotell i Stockholm. Därtill totalrenoveras ett bostadsområde i Nacka, ett köpcentrum i Linköping byggs om och en fastighet i Sundbyberg anpassas för bl a Kronofogdemyndigheten.

Förvärv och försäljningar

Under året har 24 (18) fastigheter sålts med ett försäljningspris om netto 1 708 (3 051) mkr och 1 (1) fastigheter har förvärvats för 80 (10) mkr.

Tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 12 (482) mkr och avser en (fyra) fastighet(er) där avtal om försäljning tecknats före bokslutsdagen och där köparen tillträder fastigheten efter bokslutsdagen. Redovisat värde för denna fastighet utgörs av försäljningspriset med avdrag för försäljningsomkostnader.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -291 (-39) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 244 (317) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 647 (1 740) mkr. Under året har 24 fastigheter sålts och det har investerats i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -345 (-1 751) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till 11 (-50) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 11 814 (10 773) mkr vilket motsvarar en soliditet på 40,2% (36,7%). Minoritetsintresse uppgick till 120 (119) mkr. Koncernbidrag har netto lämnats till koncernbolag utanför Diligentia med 264 mkr.

Diligentias räntebidrag uppgick till 0 (0) mkr och för 2010 beräknas det uppgå till mindre än 1 mkr.

Koncernens räntebärande skulder minskade med 698 mkr till 13 910 (14 608) mkr varav 12 300 (12 300) mkr avser koncern-interna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB som i sin tur finansieras från Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ). En femtedel av reverslånet har omsatts med nya villkor per den 31 december 2009.



Medarbetare

Verksamheten bedrivs med egen personal och även via entreprenörer för fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 133 (127) personer och medelantalet anställda under året var 128 (129) 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 utvecklingssamtalen och syftar till att koppla prestation till belöning så att medarbetaren känner sig delaktig och rätt belönad för sin insats.

För att premiera måloppfyllelse har Diligentia för 2009 ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda i bolaget och baseras på utfallet av Diligentias totalavkastning i förhållande till genomsnittet för SFI. Maximalt utfall motsvarande en extra månadslön erhålles om Diligentias totalavkastning överstiger SFI-genomsnittet med mer än 1%-enhet. Målet har uppnåtts för 2009.

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

Miljö

Diligentiakoncernen bedriver ingen tillståndsskyldig eller anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Diligentias största negativa påverkan på miljön består av användning av energi och material, alstring av avfall och utsläpp till luft och vatten.

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 2009

Under 2009 har fokus varit på att följa upp resultat från tidigare upprättade energideklarationer. Det arbete som inleddes under 2007 med konvertering från uppvärmning med olja och direktverkande el till fjärrvärme har fortsatt under 2009. Detta har även resulterat i en minskad energianvändning.

En ansökan om att certifiera en byggnad enligt GreenBuilding har skickats in för godkännande till Fastighetsägarna som svarar för detta i Sverige. GreenBuilding certifieringen erhöles första kvartalet 2010.

En ny upphandling av elleveranser påbörjades under hösten 2009 och kommer att avslutas i början av 2010.

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 28 (41) mkr. I resultatet ingår finansnetto med 13 (105) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration med -40 (-26) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 4 479 (4 284) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 91,4% (82,9 %). Netto av erhållna och lämnade koncernbidrag uppgick till 227 (-118) mkr.

Räntebärande skulder uppgick till 44 (94) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 31 mars 2009 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 2008 på så sätt att 2 648 325 489 kronor balanserades i ny räkning samt att ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Vidare omvaldes som ordinarie ledamöter Lars Öberg (ordförande), Bengt-Åke Fagerman och Hans Sterte. Till ny ordinarie ledamot valdes Axel Brändström. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Beslutades att styrelsearvode om 450 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt fjorton (tolv) protokollförda styrelsemöten varav åtta (sju) ordinarie 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 VD hanteras av styrelsen. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts.

Per Uhlén är bolagets verkställande direktör. Per Uhlén kommer sommaren 2010 att på egen begäran lämna sin anställning som verkställande direktör. Anders Kupsu har utsetts till ny verkställande direktör från 1 juli 2010 eller tidigare datum enligt överenskommelse.

Ledande befattningshavare 2009 utgörs av verkställande direktören, fyra fastighetschefer och fyra affärsstödschefer.

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 2009 ökade lönsamheten i fastighetsförvaltningen och värdeutvecklingen var god. Sammantaget har Diligentia goda möjligheter till fortsatt positiv utveckling av verksamhet och resultat 2010.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fram till slutet av februari 2010 har avtal avseende försäljning av två fastigheter tecknats till ett sammanlagt nettoförsäljningsvärde om ca 50 mkr.

Hyreskontraktet med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) på Sveavägen 44 i Stockholm är uppsagt för avflyttning. Kontraktet löper till och med 31 december 2010. Centralt beläget frigörs 42 500 kvm yta för nya hyresgäster. För närvarande pågår ett omfattande arbete med att planera ombyggnad av hela fastigheten.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	2 816 047 489
Årets resultat	28 076 816
Summa kronor	2 844 124 305

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- till aktieägaren utdelas 0 kronor per aktie	–
- i ny räkning överförs	2 844 124 305
Summa kronor	2 844 124 305

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 327 (575) mkr och erhållits med 554 (457) mkr till och från bolag inom Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar 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	2009	2008
Hysesintäkter	6	2 220	2 129
Fastighetskostnader	7	-936	-1 011
Driftnetto		1 284	1 118
Avskrivningar	15, 16	-4	-4
Bruttoresultat		1 280	1 114
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	870	-2 294
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11	-68	-64
Rörelseresultat		2 082	-1 244
Finansiella intäkter	12	49	42
Finansiella kostnader	13	-617	-809
Resultat före skatt		1 514	-2 011
Skatt	14	-269	1 099
Årets resultat		1 245	-912
Summa totalresultat för året		1 245	-912
Summa totalresultat för året			
Moderbolagets aktieägare		1 235	-922
Minoritetsintresse		10	10

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	1	2
		1	2
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	6	7
Förvaltningsfastigheter	17	27 692	26 964
		27 698	26 971
Uppskjuten skattefordran	14	587	629
Långfristiga fordringar	19, 23	41	804
		628	1 433
Summa anläggningstillgångar		28 327	28 406
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	11	14
Övriga fordringar hos moderbolag		–	0
Övriga fordringar hos koncernbolag		8	28
Tillgångar som innehas för försäljning	21	12	482
Övriga fordringar	19	839	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	105	81
Likvida medel		77	66
Summa omsättningstillgångar		1 052	907
SUMMA TILLGÅNGAR		29 379	29 313

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Reserver		1 029	1 029
Balanserad vinst		6 038	4 998
Eget kapital hänförligt moderbolagets aktieägare		11 694	10 654
Minoritetsintresse		120	119
Summa eget kapital		11 814	10 773
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	14	2 524	2 368
Övriga avsättningar	24	206	620
Skulder till moderbolag	25	9 840	9 840
Summa långfristiga skulder		12 570	12 828
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	4 070	4 768
Leverantörsskulder		98	115
Skulder till moderbolag		272	314
Skulder till närstående bolag		–	1
Övriga kortfristiga skulder		23	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	532	425
Summa kortfristiga skulder		4 995	5 712
Summa skulder		17 565	18 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 379	29 313

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Diligentia	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Koncernen							
Ingående eget kapital 2008-01-01	627	4 000	1 029	8 126	13 782	117	13 899
Totalresultat för året	–	–	–	-922	-922	10	-912
Utbetalning till minoritetsägare i KB	–	–	–	–	–	-8	-8
Utdelning	–	–	–	-2 000	-2 000	–	-2 000
Koncernbidrag	–	–	–	-286	-286	–	-286
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	80	80	–	80
Utgående eget kapital 2008-12-31	627	4 000	1 029	4 998	10 654	119	10 773
Ingående eget kapital 2009-01-01	627	4 000	1 029	4 998	10 654	119	10 773
Totalresultat för året	–	–	–	1 235	1 235	10	1 245
Utbetalning till minoritetsägare i KB	–	–	–	–	–	-9	-9
Koncernbidrag	–	–	–	-264	-264	–	-264
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	69	69	–	69
Utgående eget kapital 2009-12-31	627	4 000	1 029	6 038	11 694	120	11 814

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	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 514	-2 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		-1 270	2 333
Betald skatt		–	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		244	317
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		120	-97
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-655	-259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-291	-39
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	17	-80	-10
Avyttring av förvaltningsfastigheter	17	1 675	2 971
Förvärv av inventarier	16	-2	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	-1 016	-1 396
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		70	175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		647	1 740
Finansieringsverksamheten			
Upptagande/amortering av lån		-50	521
Utbetald utdelning		–	-2 000
Utbetald resultatandel till minoritetsägare		-9	-8
Erhållna koncernbidrag		28	–
Lämnade koncernbidrag		-314	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-345	-1 751
Årets kassaflöde		11	-50
Likvida medel vid årets början		66	116
Likvida medel vid årets slut		77	66

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2009	2008
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	47	7
Erlagd ränta	-618	-786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	4	4
Värdeförändring aktier och andelar	-	15
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-870	2 294
Omvärdering långfristiga fordringar	10	10
Övriga avsättningar	-414	10
	-1 270	2 333
Förvärv av dotterbolag och andra affärsenheter		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	80	10
Likvida medel	0	-
Summa tillgångar	80	10
Rörelseskulder	2	5
Summa avsättningar och skulder	2	5
Köpeskilling	78	10
Reglering av köpeskilling genom lösen reversfordran	-	-10
Utbetald köpeskilling	78	-
Reglering av rörelseskulder	-	5
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	-
Påverkan på likvida medel	78	5
Avyttring av dotterbolag och andra affärsenheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	87	940
Rörelsefordringar	1	11
Likvida medel	3	65
Summa tillgångar	91	1 016
Lån	-	779
Rörelseskulder	-	74
Summa skulder	-	853
Försäljningspris	89	1 480
Säljarreverser	-20	-
Erhållen köpeskilling	69	1 480
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-3	-65
Påverkan på likvida medel	66	1 415
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	77	66
	77	66

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2009	2008
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	8, 9, 11	-40	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-3	-3
Rörelseresultat		-43	-29
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	18	-8	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	24	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-3	-13
Resultat före skatt		-30	76
Skatt	14	58	-35
Årets resultat		28	41

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	5	7
		5	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 863	2 850
Fordringar hos koncernbolag		176	–
		3 039	2 850
Summa anläggningstillgångar		3 044	2 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar hos koncernbolag		630	714
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto		1 209	1 544
Övriga fordringar	19	15	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1	1
Summa omsättningstillgångar		1 855	2 313
SUMMA TILLGÅNGAR		4 899	5 170
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			
Balanserat resultat		2 816	2 608
Årets resultat		28	41
		2 844	2 649
Summa eget kapital		4 479	4 284
Avsättningar			
Övriga avsättningar	24	13	180
Summa avsättningar		13	180
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	44	94
Leverantörsskulder		3	3
Skulder till moderbolag		272	314
Skulder till koncernbolag		59	261
Övriga skulder		3	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26	27
Summa kortfristiga skulder		407	706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 899	5 170
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser			
Garantiförbindelser till förmån för koncernbolag		2	2
		2	2

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2008-01-01	627	1 008	4 693	6 328
Årets resultat	–	–	41	41
Lämnade koncernbidrag	–	–	-575	-575
Erhållna koncernbidrag	–	–	457	457
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	33	33
Utdelning	–	–	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2008-12-31	627	1 008	2 649	4 284
Ingående eget kapital 2009-01-01	627	1 008	2 649	4 284
Årets resultat	–	–	28	28
Lämnade koncernbidrag	–	–	-327	-327
Erhållna koncernbidrag	–	–	554	554
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	-60	-60
Utgående eget kapital 2009-12-31	627	1 008	2 844	4 479

Aktiekapital

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

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30	76
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-157	10
Betald skatt	-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-189	84
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	380	2 326
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-51	-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	2 273
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-22	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22	-
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-2 000
Erhållna koncernbidrag	457	277
Lämnade koncernbidrag	-575	-550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118	-2 273
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2009	2008
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	23	145
Erlagd ränta	-3	-78
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	11	3
Övriga avsättningar	-167	7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-1	-
	-157	10



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 Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm. Detta bolag i sin tur är 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 AB's 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 Committée (IFRIC) per den 31 december 2009.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 1.2, 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 Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag och Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ). Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 18 och not 29.

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse består av marknadsvärdet av minoritetsägares andel i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Segmentsrapportering

Koncernens segmentinformation identifieras utifrån att verksamheten bedrivs i affärsenheter med långtgående ansvar och befogenheter. Den interna rapporteringen som används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning, ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. Segmentsinformation 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 i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

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 nuvärdeberäkning 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 förvärt direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en externa 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 uttrangerade 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 orealiserat 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 anskaffningsvärdet 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 förpliktelseerna 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 vilken förpliktelse 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 förpliktelseerna 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 aktuariar. 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 förpliktelseerna 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 23.

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 förpliktelseernas 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 2009:

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden, som är reviderad, trädde ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Revideringen innebär bl a att bolaget skall särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på bolagets tillgångar och skulder. Det medför att rapporten för förändring av eget kapital enbart skall bestå av ägartransaktioner samt sista resultatraden i resultaträkningen. Resultaträkningen skall därmed förlängas och kompletteras med redovisade intäkter och kostnader som tidigare redovisades direkt i eget kapital, alternativt får dessa poster redovisas i en egen rapport som placeras direkt efter resultaträkningen. För Diligentia har den omarbetade IAS 1 inte inneburit några väsentliga förändringar och årets totalresultat är detsamma som årets resultat. Den reviderade standarden innebär endast att benämningarna på koncernens räkningar förändras. Koncernens resultaträkning, balansräkning, förändring av eget kapital och kassaflödesanalys heter i fortsättningen Rapport över totalresultat, Rapport över finansiell ställning, Rapport över förändringar i eget kapital samt Rapport över kassaflödesanalyser.

IAS 23 Lånekostnader

Standarden trädde ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra eller aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras.

För tillgångar som värderas till verkligt värde får bolag välja att frånga standarden. Diligentia värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har valt att inte aktivera lånekostnader, vilket innebär att standarden inte medför någon förändring.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Standarden, som är reviderad, trädde ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Revideringen innebär att fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet skall klassificeras som förvaltningsfastighet och inte som tidigare materiell anläggningstillgång som redovisas till anskaffningsvärde till dess att den är färdigställd. Förändringen har inte haft någon effekt för Diligentia.

IFRS 7, Finansiella instrument: upplysningar

Standarden, som är reviderad, trädde ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden reglerar upplysningar om finansiella instrument. Revideringen innebär utökad upplysningskrav avseende bl a verkligt värde och likviditetsrisk. För Diligentia har förändringen inte haft någon väsentlig effekt.

IFRS 8, Rörelsesegment

Koncernens segmentinformation identifieras utifrån att verksamheten bedrivs i affärsheter med långtgående ansvar och befogenheter. Den interna rapporteringen som används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning, ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. Den nya standarden har inte inneburit någon väsentlig förändring för Diligentia eftersom standarden tillämpades redan föregående år.

Upplysningar om kommande 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

Dessa standarder trädde ikraft 1 juli 2009 och skall tillämpas på rörelseförvärv vars förvärvsdatum infaller på det räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum, innebärande att rekommendationen kommer att tillämpas först från och med räkenskapsåret 2010. 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 indirekt förvärv av fastighet som i bolag klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv, vilket påverkar redovisningen. I den omarbetade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats vilket kan påverka klassificeringen. Dessutom skall transaktionskostnader i samband med förvärvet kostnadsföras istället för som tidigare aktiveras. För Diligentia innebär den reviderade rekommendationen att i de fall rörelseförvärv genomförs kommer förvärvsrelaterade kostnader att kostnadsföras i koncernen.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar 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 rapporteringens rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR.

RFR 2.2 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.

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. Eftersom koncernbidraget därför inte utgör vederlag för utförda prestationer, redovisas det direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt. Koncernbidrag som är att jämställa med en utdelning, redovisas som utdelning.

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 företagets 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 policies, sammanfattade i en "Corporate Manual", i tillämpliga delar har applicerats på Diligentias verksamhet.

Strategiska risker

Strategisk risk är att bolagets affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, marknad 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 marknadshyorna 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 fastighetskatt. 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 nettoupplåning 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 27.

- 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 Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar 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 intjänningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer. Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den väsentligaste 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 2009 och balansräkningen per 31 december 2009 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
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	277 204
Hyresintäkter	+/- 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	138 102

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 vid 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 Samfundet för fastighetsekonomi (SFF). SFF står för sektionen för fastighetsvärdering 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 2007 till tredje kvartalet 2009, prognos 2009 samt budget för 2010 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 fastighetsaxtering 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 och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

Värdetidpunkt	31 december 2009	31 december 2008
Verkligt värde	27 704 mkr	27 446 mkr
Värderingsantaganden:		
Kalkylperiod, i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation	2 %	2 %
Kalkylränta	3,1-16,3 %	3,9-12,3 %
Viktad kalkylränta	7,5 %	7,6 %
Direktavkastningskrav	1,3-14,0 %	1,8-10,1 %
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,5 %	5,6 %
Drift- och underhållskostnader	467 kr/kvm	478 kr/kvm
Genomsnittlig långsiktig vakans:		
Kommersiellt	4,3 %	4,4 %
Bostäder	0,9 %	0,8 %

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	Värdeförändring
Hyresintäkter	+/- 1 %	+383 / -383 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 1 %-enhet	-4 262 / +6 156 mkr

Not 5 Segmentsrapportering

Affärsenheter utgör koncernens segment. 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 Stockholm		Kontor Göteborg		Kontor Malmö		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
INTÄKTER														
Hysesintäkter	845	706	239	221	113	112	579	538	444	552	0	0	2 220	2 129
RESULTAT														
Driftnetto per rörelsegren	566	418	139	116	80	77	323	292	176	215	0	0	1 284	1 118
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4	-4	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-851	-1 543	50	-263	61	-27	303	-282	1 307	-179	-	-	870	-2 294
Ofördelade kostnader													-68	-64
Rörelseresultat	-285	-1 125	189	-147	141	50	626	10	1 483	36	-4	-4	2 082	-1 244
Ränteintäkter mm													49	42
Räntekostnader mm													-617	-809
Skatt													-269	1 099
Periodens resultat													1 245	-912
Hänförligt till:														
Moderbolagets aktieägare													1 235	-922
Minoritetsintresse													10	10
Periodens resultat													1 245	-912
BOKFÖRDA VÄRDEN														
Förvaltningsfastigheter	10 005	10 571	2 618	2 561	1 443	1 368	6 783	6 016	6 843	6 448	-	-	27 692	26 964
Tillgångar som innehas till försäljning	-	-	-	-	-	304	-	127	12	51	-	-	12	482
Ofördelade tillgångar													1 675	1 867
Summa tillgångar													29 379	29 313
Ofördelade skulder													17 565	18 540
Summa skulder													17 565	18 540
Investeringar och förvärv	380	874	29	42	41	119	481	345	165	26	-	-	1 096	1 406
Nyckeltal avkastning fastigheter, % ¹⁾														
Direktavkastning	5,2	3,4	5,6	4,2	5,6	4,7	5,3	4,7	2,9	2,7			4,6	3,7
Värdeförändring	-8,2	-13,1	2,0	-9,6	4,3	-1,5	4,9	-4,6	22,3	-0,9			3,4	-7,3
Totalavkastning	-3,0	-9,7	7,5	-5,4	9,9	3,2	10,2	0,1	25,1	1,7			8,2	-3,8

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

Ej fördelade poster består i huvudsak av:

	2009	2008
Ofördelade rörelsekostnader		
Centrala administrationskostnader	-68	-64
Summa ofördelade rörelsekostnader	-68	-64

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	2009	2008
Immateriella anläggningstillgångar	1	2
Inventarier	6	7
Uppskjutna skattefordringar	587	629
Långfristiga fordringar	41	804
Fordringar koncernbolag	8	28
Övriga fordringar, räntebärande	750	-
Övriga fordringar, ej räntebärande	205	331
Likvida medel	77	66
Summa ofördelade tillgångar	1 675	1 867

Ofördelade skulder	2009	2008
Avsättningar	2 730	2 988
Långfristiga skulder till moderbolag	9 840	9 840
Skulder moderbolag avseende koncernkonto	1 566	2 214
Skulder till moderbolag / koncern	2 732	2 774
Leverantörsskulder	98	115
Övriga skulder	67	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532	425
Summa ofördelade skulder	17 565	18 540

Not 6 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 2 220 (2 129) mkr.

	2009	2008	Förändring
Hyresintäkter jämförbara enheter	2 181	1 952	12%
Förvärvade fastigheter	0	-	
Avyttrade fastigheter	39	177	
Diligentiakoncernen	2 220	2 129	4%

Kontraktsförallostruktur

Löptid t o m år	31 december 2009			31 december 2008		
	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2009	-	-	-	670	347	17%
2010	610	449	21%	487	450	22%
2011	524	384	18%	478	380	18%
2012	452	332	16%	214	197	10%
2013	228	238	11%	62	108	5%
2014	53	68	3%	63	190	9%
2015 -	68	287	14%	-	-	-
Kommersiellt Sverige	1 935	1 758	83%	1 974	1 672	81%
Bostäder	4 787	346	17%	5 603	386	19%
Totalt	6 722	2 104	100%	7 577	2 058	100%

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive garage- och parkeringskontrakt) i Sverige är 3,1 (3,0) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93% (92%) på balansdagen. Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) är intäktsmässigt den största kunden

med 8% (8%) av hyresintäkterna. Ingen annan enskild hyresgäst svarar för mer än 3% (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 minimileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	795	733
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 021	1 135
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	288	190
	2 104	2 058
Variabel del av hyresavtal som ingår i periodens resultat	51	72

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	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Totalt erhållna leasingintäkter	4	4
Variabel del av leasingavtal som ingår i periodens resultat	-	-

	Minimileaseavgifter		Nuvärde av minimileaseavgifter	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Inom ett år	4	4	4	4
Inom två till fem år	39	46	31	32
	43	50	35	36
Avgår: Ej tjänade finansiella intäkter	-8	-14	e/t	e/t
Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter	35	36	35	36
Reserv för osäkra fordringar avseende minimileaseavgifter	-	-	-	-
	35	36	35	36
Inkluderat i de finansiella rapporterna som:				
Förvaltningsfastigheter			35	36
			35	36

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 35 (36) mkr vid en kalkylränta om 12% (10,7%).

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 936 (1 011) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 3%. Driftskostnaderna har ökat med 6% och fastighetsskatten är högre än föregående år vilket förklaras av att återvinning av tidigare års fastighetsskatt skedde till lägre belopp under 2009 än under 2008.

	2009	2008	Förändring
Driftskostnader	-417	-394	6%
Reparations- och underhållskostnader	-242	-260	-7%
Fastighetsskatt	-125	-104	20%
Tomträttsavgäld	-16	-15	7%
Fastighetsadministration	-111	-112	-1%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	-911	-885	3%
Avyttrade fastigheter	-25	-126	e/t
Totalt koncernen	-936	-1 011	-7%

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdrag	2,2	2,0	2,2	2,0
Andra uppdrag	0,3	0,2	0,3	0,2
	2,5	2,2	2,5	2,2

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. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2009		2008	
	varav män		varav män	
<i>Moderbolaget/Koncernen</i>				
Sverige	128	52%	129	54%
Totalt i moderbolaget/koncernen	128	52%	129	54%

Könsfördelning i företagsledningen	2009-12-31		2008-12-31	
	Totalt antal	Andel kvinnor	Totalt antal	Andel kvinnor
<i>Moderbolaget</i>				
Styrelse	4	–	3	–
Övriga ledande befattningshavare	9	22%	10	20%
<i>Koncernen totalt</i>				
Styrelse	7	14%	6	17%
Övriga ledande befattningshavare	9	22%	10	20%

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2009		2008	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<i>Koncernen</i>				
Styrelse och VD (varav pensionskostnad)	3,5	2,9 (1,8)	4,5	3,0 (1,0)
Övriga anställda (varav pensionskostnad)	65,4	36,1 (11,9)	74,5	36,0 (9,8)
Summa	68,9	39,0 (13,7)	79,0	39,0 (10,8)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 19,4 (20,9) mkr.

Moderbolaget

Gottgörelse om 4,8 (3,8) mkr har erhållits från överskott i pensionsstiftelsen motsvarande kostnaden för pensionspremier avseende verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Moderbolaget tillämpar inte IAS 19.

Ersättningar och övriga förmåner för 2009	Grundlön/styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Summa
	Styrelsens ordförande	0,5	–	–	–	–
Verkställande direktör	3,0	0,0	–	1,1	0,8	4,9
Tidigare verkställande direktör	–	–	–	–	1,0	1,0
Andra ledande befattningshavare	9,1	0,1	0,3	4,0	2,9	16,4
Övriga anställda	56,0	0,2	2,0	20,2	9,0	87,4
Summa	68,6	0,3	2,3	25,3	13,7	110,2

Styrelsearvoden

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandia-koncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktör har fast årslön om 2,9 (2,9) mkr exkl semestertillägg. Eventuell resultatpremie fastställs årligen av styrelsen. Reservering avseende resultatpremie 2009 uppgår till 0,2 mkr men har ingen påverkan på årets resultat. Då resultatpremien om 0,2 mkr föregående år inte föll ut har denna reserv återförts under 2009.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med en avgiftsbestämd pensionsutfästelse. Pensionspremien har bestämts till 33% av den pensionsmedförande lönen enligt FTP-planen och även på lönedelar överstigande 30 basbelopp. Den ömsesidiga uppsägningstiden för verkställande direktören är sex månader. Under uppsägningstiden är verkställande direktören att anse som anställd i bolaget även om han kan ha befriats från arbetsplikt. Inga andra ersättningar utgår vid uppsägning.

Övriga ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, 8 (9) personer exklusive verkställande direktören. Övriga ledande befattningshavares löner inklusive sociala kostnader uppgick till 16,4 (18,5) mkr. Reservering avseende resultatpremie 2009 uppgår till 0,7 mkr men har ingen påverkan på årets resultat. Då resultatpremien om 0,7 mkr föregående år inte föll ut har denna reserv återförts under 2009. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 29 om närtstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Sjukfrånvaro	Moderbolaget	
	2009	2008
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	1,5%	1,8%
Andel av totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	20,1%	52,1%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter kön:</i>		
Män	1,0%	1,0%
Kvinnor	1,9%	2,8%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori</i>		
29 år eller yngre	1,5%	0,9%
30 - 49 år	1,8%	2,6%
50 år eller äldre	0,9%	0,6%

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	1 708	3 051
Redovisat värde sålda fastigheter	-1 462	-2 683
Summa	246	368
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	624	-2 662
Summa värdeförändringar	870	-2 294

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

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Personalkostnader	-43	-39
Övriga administrationskostnader	-25	-25
	-68	-64
<i>Moderbolaget</i>		
Personalkostnader	-112	-128
Övriga administrationskostnader	-55	-69
Avgår: koncerninterna tjänster	127	171
	-40	-26

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

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Utdelningar	-	10
Ränteintäkter, övriga	49	30
Övrigt	-	2
	49	42
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, moderbolag	11	79
Ränteintäkter, koncernbolag	11	37
Ränteintäkter, övriga	2	2
	24	118

Not 13 Finansiella kostnader

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-614	-764
Räntekostnader, övriga	-3	-14
Netto värdeförändring vid omvärdering av finansiella tillgångar/skulder	-	-29
Övrigt	-	-2
	-617	-809
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-3	-13

Koncernen

Erhållna statliga räntebidrag uppgår till o (o) mkr och hänförs 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>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>	2009	2008
Aktuell skatt	-71	-80
Uppskjuten skatt	-198	1 179
Totalt redovisad skatt i koncernen	-269	1 099
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-147	1 174
Uppskjuten skatt i årets aktiverade skattevärde i underskottsavdrag	-51	5
	-198	1 179
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	58	-35
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	58	-35
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt i årets aktiverade skattevärde i underskottsavdrag	-50	12
Omvärdering av skattevärde i underskottsavdrag	50	-12
	-	-
<i>Koncernen</i>		
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	1 514	-2 011
Skatt 26,3% (28%)	-398	563
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	5
Skatteeffekt vid likvidationer av handelsbolag samt försäljning av koncernbolag/fastigheter	120	415
Effekt av ändrad skattesats	-3	116
Skatt hänförlig till tidigare år	7	5
Redovisad effektiv skatt	-269	1 099
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-30	76
Skatt 26,3% (28%)	8	-21
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-2
Omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	50	-12
Redovisad effektiv skatt	58	-35
<i>Koncernen</i>		
<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-69	-80
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	60	-33

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

<i>Koncernen</i>	2009-12-31	2008-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Förvaltningsfastigheter	-374	-361
Andelar i kommanditbolag	-123	-123
Underskottsavdrag	-88	-139
Övrigt	-2	-6
Summa uppskjutna skattefordringar	-587	-629
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 491	2 338
Obeskattade reserver	1	1
Övrigt	32	29
Summa uppskjutna skatteskulder	2 524	2 368
<i>Uppskjutna skatteskulder och fordringar netto</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 117	1 977
Andelar i kommanditbolag	-123	-123
Obeskattade reserver	1	1
Underskottsavdrag	-88	-139
Övrigt	30	23
Summa nettoskuld	1 937	1 739

Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

<i>Koncernen</i>	2009-12-31	2008-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	5	5
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3	-2
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1
	-4	-3
Redovisat värde vid periodens slut	1	2

Not 16 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20	21
Nyanskaffningar	2	–
Avyttringar och utrangeringar	0	-1
	22	20
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-13	-11
Avyttringar och utrangeringar	0	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-16	-13
Redovisat värde vid periodens slut	6	7
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14	14
Nyanskaffningar	1	–
Avyttringar och utrangeringar	0	–
	15	14
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7	-4
Avyttringar och utrangeringar	0	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-10	-7
Redovisat värde vid periodens slut	5	7

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Verkligt värde</i>		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	26 964	31 286
Förvärv under året	80	10
Investering i befintliga fastigheter	1 016	1 396
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-1 708	-3 051
Realiserad värdeförändring	246	368
Orealiserad värdeförändring	624	-2 662
Omklassificering från/till Tillgångar som innehas för försäljning	470	-383
Utgående balans verkligt värde¹⁾	27 692	26 964
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden, byggnader	11 115	11 413
Taxeringsvärden, mark	5 202	5 451
Taxeringsvärde, totalt	16 317	16 864
Skattemässigt restvärde	19 544	19 351

¹⁾ Diligentia innehar ett finansiellt leasingavtal som ingår med 35 (36) mkr i det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter. Se vidare beskrivning i not 6 Hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat

	2009	2008
Hyresintäkter	2 220	2 129
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden ²⁾	-936	-1 011

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

Fördelning per affärsenhet:

Affärsenhet	31 december 2009				31 december 2008			
	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor Stockholm	29	396	927	10 005	31	409	847	10 571
Kontor Göteborg	23	157	251	2 618	24	161	242	2 561
Kontor Malmö	5	117	114	1 443	7	129	119	1 672
Köpcentrum	18	269	613	6 783	18	259	544	6 143
Bostäder	71	403	431	6 855	89	462	474	6 499
Summa	146	1 342	2 336	27 704	169	1 420	2 227	27 446

¹⁾ Antal förvaltningsenheter

²⁾ Uthyrningsbar area

Not 18 Andelar i koncernbolag

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 850	2 850
Inköp	16	–
Lämnade aktieägartillskott	5	–
	2 871	2 850
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar	-8	–
	-8	–
Redovisat värde vid periodens slut	2 863	2 850

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ²⁾	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	
Fastighets Aktiebolaget H16&H17	556470-0069	Stockholm		100,0	
Diligentia Väst Aktiebolag	556554-8244	Stockholm		100,0	
Aracim Fastighetskonsortium Aktiebolag	556482-2244	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Gårda 18:23	916635-8946	Stockholm		100,0	
Diligentia Öresund Aktiebolag	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	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100,0	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100,0	
Diligentia Investeringspartner AB	556707-0866	Stockholm		100,0	
Valdemar Atterdag 18 Fastighets AB	556606-2724	Stockholm		100,0	
Diligentia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100,0	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Salvett ¹⁾	556781-0741	Stockholm		100,0	
Diligentia Köpcentrum Aktiebolag	556563-0547	Stockholm	1 000	100,0	367
Kommanditbolaget Väla Centrum AB Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89,0	
Diligentia Bostäder Aktiebolag	556065-4724	Stockholm	1 000	100,0	1 023
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	
Äldreboendet Lillängen AB ¹⁾	556743-6174	Stockholm	1 000	100,0	13
Diligentia Komplementär Aktiebolag	556168-9588	Stockholm	1 000	100,0	0
Summa bokfört värde					2 863
Sålda bolag 2009					
Kommanditbolaget Knarranäs 3	916635-8912	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Solna Grönkålen	556753-3707	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Solna Sunnan	556753-3715	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Korpnio	556750-3049	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Karlett	556764-1427	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Helsinghallen 22	556761-3970	Stockholm		100,0	
Likviderade bolag 2009					
Citamentet nr 3 Kommanditbolag	916508-0640	Stockholm		100,0	
Jupiter nr 11 Kommanditbolag	916508-8189	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget Kopparslagaren	932400-0406	Kalmar		100,0	
Handelsbolaget Norrtälje 5 Fastighetsförvaltning	916609-6165	Stockholm		100,0	
Citamentet nr 7 Kommanditbolag	916508-0681	Stockholm		100,0	

¹⁾ Förvärvat 2009²⁾ Koncernens totala andel

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Överskott i pensionsstiftelse inkl. sociala avgifter	31	41
Reversfordringar	10	763
	41	804
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Reversfordringar	750	–
Avräkning skatter och avgifter	82	146
Övriga kortfristiga fordringar	7	90
	839	236
Reversfordringar per den 31 december 2009 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	3
Övriga kortfristiga fordringar	7	51
	15	54

Not 20 Kundfordringar

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Kundfordringar brutto	17	20
Avsättning för osäkra kundfordringar	-6	-6
Redovisat värde vid årets slut	11	14
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-6	-12
Årets reservering/återföring	-2	4
Konstaterade förluster	2	2
Avsättning vid årets slut	-6	-6
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	6	7
Förfallna < 30 dagar	2	4
Förfallna 31 - 90 dagar	3	3
Summa ej nedskrivna kundfordringar	11	14
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	6	6
Summa kundfordringar	17	20

Not 21 Tillgångar som innehas för försäljning

Avtal om försäljning av en fastighet har tecknats med tillträde under 2010. Fastigheten är värderad till 12 mkr. Ingen resultat effekt förväntas 2010.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	103	79
Övriga poster	2	2
	105	81
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda kostnader	1	1
	1	1

Not 23 Pensioner

Diligentia har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till -17 (-7) 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 anställda 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 tidigare varit anställd inom Diligentia koncernen tryggas genom Diligentia AB's pensionsstiftelse 1 och 2. Stiftelsens tillgångar består av bankkonto samt lån till Diligentia. Under 2008 gjordes en överenskommelse med merparten av pensionstagarna vilket innebär att de förmånsbestämda planerna inlöstes mot premiebestämda pensionsplaner.

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. Detta har inneburit att Diligentia koncernen under året, som en engångstransaktion, minskat både sina förvaltningstillgångar och pensionsåtaganden med 11 mkr. Till följd av detta har tidigare ej redovisade aktuariella förluster medfört en negativ resultat effekt om 3 mkr under året.

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	2009	2008
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	0	0
Räntekostnad	-2	-3
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	2	5
Engångseffekt av inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	–	3
Engångseffekt av överenskommelse med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	-3	–
Avskrivning: aktuariella vinster (-) och förluster (+)	-2	0
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	-5	5
Pensionskostnader avgiftsbestämda planer	-12	-12
Totala pensionskostnader	-17	-7
Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen		
Administrationskostnader	-15	-9
Finansiella intäkter	-2	2

Redovisning av pensioner i balansräkningen	2009-12-31	2008-12-31
Fonderade förmånsbestämda pensionsplaner redovisade som övrig fordran	-24	-33
Förmånsbestämda pensionsplaner redovisade som avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-) netto	-24	-33
Avstämning av förmånsbestämda pensionsplaner i balansräkningen		
Nuvärdet av helt eller delvis fonderade förmånsbestämda förpliktelser	35	49
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	-61	-71
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	2	-11
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-)	-24	-33
Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser		
Ingående balans	49	76
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	0	0
Räntekostnader	2	3
Betalda förmåner	-2	-5
Minskad skuld efter överenskommelse med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	-11	-
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-	-36
Aktuariella vinster (-) förluster (+)	-3	11
Utgående balans	35	49
Förvaltningstillgångar		
Ingående balans	71	114
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	2	5
Premier betalda av arbetsgivaren	0	0
Förmåner betalda från förvaltningstillgångar	-6	-9
Minskad fordran efter överenskommelse med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	-11	-
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-	-36
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	5	-3
Utgående balans	61	71
Avkastning på förvaltningstillgångar		
	2009	2008
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	2	5
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	5	-3
Faktisk avkastning	7	2
Aktuariella vinster (+) förluster (-)		
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	-11	6
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förpliktelser	3	-11
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förvaltningstillgångar	5	-3
Engångseffekt vid överenskommelse med Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ)	3	-
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-	-3
Amortering aktuariell förlust	2	0
Utgående balans	2	-11

Förvaltningstillgångar, fördelning	2009-12-31	2008-12-31
Räntebärande värdepapper	53	62
Aktier och liknande finansiella instrument	5	6
Övrigt	3	3
Totala förvaltningstillgångar	61	71
Försäkringstekniska beräkningsantaganden ¹⁾		
	2009	2008
Diskonteringsränta	4,00%	3,50 %
Förväntad långsiktig avkastning på förvaltningstillgångar ²⁾	4,50% / 2,75%	4,00 % / 2,75 %
Uppskattad framtida löneökningstakt ³⁾	3,25% / 4,75%	3,25 % / 4,75 %
Uppskattad framtida inflation	2,00%	2,00 %
Personalomsättningstakt ⁴⁾	3-10%	3-10 %
Ökning i inkomstbasbelopp per år	2,75%	2,75 %
Ökning av pensionsutbetalningar	2,00%	2,00 %

¹⁾ Antaganden är angivna som sammanvägda medelvärden för respektive pensionsplan.

²⁾ Efter avkastningsskatt.

³⁾ För högre befattningshavare förväntas löneökningstakten uppgå till 4,75%.

⁴⁾ Upp till 40 års ålder 10%, mellan 40-49 års ålder 8% och över 49 års ålder 3%.

Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period och särskild löneskatt redovisas som centrala administrationskostnader. Övriga resultatposter redovisas som finansiella poster.

Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna avseende förmånsbaserade och premiebästa planer uppgå till cirka 13 mkr.

Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser Inga Inga

Not 24 Övriga avsättningar

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Uppskjutna lagfartskostnader	193	233
Avsättning för skattetvister	13	387
	206	620
<i>Moderbolaget</i>		
Avsättning för skattetvister	13	180
	13	180

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 har upptaxerats 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. Därefter har totalt 362 mkr betalats, varav skatt 194 mkr, skattetillägg 112 mkr och ränta 56 mkr. Betalningen täcktes helt av tidigare gjord avsättning.

Ansökan om prövningstillstånd avseende räntetvisten har lämnats till Regeringsrätten. I slutet av året erhöles prövningstillstånd för frågan om det förhållande att långivande och låntagande bolag ingår i samma koncern ska beaktas vid beräkning av marknadsmässig ränta.

Not 25 Räntebärande skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
<i>Koncernen</i>		
Skulder till moderbolag, reverslån	9 840	9 840
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	9 840	9 840
Kortfristiga räntebärande skulder		
<i>Koncernen</i>		
Skulder till moderbolag, reverslån	2 460	2 460
Skuld till moderbolag, koncernkonto	1 566	2 214
Skulder till övriga	44	94
	4 070	4 768
<i>Moderbolaget</i>		
Skulder till övriga	44	94
	44	94

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med en genomsnittlig räntesats om 4,3% (5,2%). Största delen av lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB 12 300 (12 300) mkr.

Koncernen har reverslån från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB uppdelade i fem delar med löptider mellan ett och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 4,798% (5,5%). Lånen med förfall 2009 har omsatts den 30 december 2009 och löper på fem år. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2010 till 4,962% (4,798%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånen löptider med ett tillägg om 220-250 baspunkter.

Koncernen har från och med 2009-12-01 del i koncernkonto hos moderbolaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar 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 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsrelaterade kostnader	126	94
Förskottsbelagd hyra	369	240
Försäljningskostnader	4	42
Upplupen fastighetsskatt	7	22
Personalrelaterade kostnader	18	16
Upplupna räntekostnader	2	4
Övriga poster	6	7
	532	425
<i>Moderbolaget</i>		
Personalrelaterade kostnader	18	16
Upplupna räntekostnader	2	4
Övriga poster	6	7
	26	27

Not 27 Finansiella instrument

	Värdering	2009-12-31	2008-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Reversfordran i långfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	10	763
Reversfordran i kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	750	–
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	11	14
Fordringar koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	8	28
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	89	236
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	77	66
Summa finansiella tillgångar		945	1 107
Procent av balansomslutningen		3%	4%
<i>Finansiella skulder</i>			
Låneskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	12 300	12 300
Skulder koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 838	2 529
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	98	115
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	67	183
Summa finansiella skulder		14 303	15 127
Procent av balansomslutningen		49%	52%

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 2010. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 20. Merparten av koncernens låneskulder är långfristiga och förfaller inom 5 år från balansdagen, se not 25. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Not 28 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	55	110
Garantiförbindelse till förmån för koncernbolag	2	2
Borgensförbindelse	–	0

Under 2007 såldes fastigheten Lidingö 10:579 till ett pris av 888 mkr. Diligentia har ställt ut en option som, under vissa förutsättningar, ger köparen rätt att sälja tillbaka fastigheten.

Not 29 Upplysningar om relationer till närstående

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktieföretag. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsaktieföretaget Skandia (publ). Livförsäkringsaktieföretaget 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. Försäkrings AB Skandia (publ) hyr kontorslokaler av Diligentia på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra. Diligentia köpte fram till början av fjärde kvartalet IT-drift och IT-support från Försäkrings AB Skandia (publ) mot en ersättning som baserades på självkostnadsprincip och fördelning efter utnyttjande. Från och med september 2009 köper Diligentia IT-drift och IT-support från extern leverantör.

Som närstående definieras även styrelseledamöter, ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om 9 (10) personer, se även not 9.

Av koncernens totala inköp och försäljning (exklusive finansiella poster) mätt i kronor avser 1% (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.

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 18.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 31% (34%) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Transaktioner mellan bolag inom koncernen

Bolag inom Diligentia koncernen har lån från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB uppgående till 12 300 (12 300) mkr. Marknadsmässig ränta erläggs vilken har bekräftats i benchmarkrapport från extern expertis inom området.

Koncernen har från och med 2009-12-01 del i koncernkonto hos moderbolaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB. Räntevillkoren är SEB-Bas med ett tillägg om 150 baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt. Fram till 2009-11-30 var motparten Skandia Liv.

Not 30 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fram till slutet av februari 2010 har avtal avseende försäljning av två fastigheter tecknats till ett sammanlagt nettoförsäljningsvärde om ca 50 mkr.

Hyreskontraktet med Försäkringsaktieföretaget Skandia (publ) på Sveavägen 44 i Stockholm är uppsagt för avflyttning. Kontraktet löper till och med 31 december 2010. Centralt beläget frigörs 42 500 kvm yta för nya hyresgäster. För närvarande pågår ett omfattande arbete med att planera ombyggnad av hela fastigheten.

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	Försäkringsaktieföretaget Skandia (publ)	179
Tele, IT-drift och IT-support	Försäkringsaktieföretaget Skandia (publ)	Diligentia AB	9
Övrigt	Försäkringsaktieföretaget Skandia (publ)	Diligentia AB	3

Diligentia koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia Liv koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB	Dotterbolag i Diligentia koncernen	491
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB	Dotterbolag i Diligentia koncernen	107
Ränta på del i koncernkonto, netto	Skandia Liv	Samtliga bolag inom Diligentia koncernen	13
Ränta på del i koncernkonto, netto	Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB	Samtliga bolag inom Diligentia koncernen	3
Tjänstepensionspremier	Skandia Liv	Diligentia AB	5

Not 31 Definitioner**Avkastning på eget kapital**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Direktavkastning

Driftnettot 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.

Not 32 Treårsöversikt

Nyckeltal	2009	2008	2007
Direktavkastning	4,6 %	3,7 %	3,5 %
Värdeförändring	3,4 %	-7,3 %	14,0 %
Totalavkastning	8,2 %	-3,8 %	18,0 %
Överskottsgrad	57,8 %	52,5 %	49,1 %
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	93 %	92 %	89 %
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	4,3 %	5,2 %	5,2 %
Avkastning på eget kapital	11,0 %	-7,4 %	23,7 %
Soliditet	40,2 %	36,7 %	42,1 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,0

Resultaträkning i sammandrag	2009	2008	2007
Omsättning	2 220	2 129	2 145
Driftnetto	1 284	1 118	1 053
Avskrivningar	-4	-4	-4
Centrala administrationskostnader	-68	-64	-60
Värdeförändring	870	-2 294	3 979
Finansnetto	-568	-767	-758
Skatt	-269	1 099	-1 064
Årets resultat	1 245	-912	3 146

Balansräkning i sammandrag	2009- 12-31	2008- 12-31	2007- 12-31
Marknadsvärde fastigheter	27 704	27 446	31 385
Övriga tillgångar	1 675	1 867	1 648
Summa tillgångar	29 379	29 313	33 033
Eget kapital exkl. minoritet	11 694	10 654	13 782
Minoritetsintresse	120	119	117
Avsättningar	2 730	2 988	3 886
Räntebärande skulder	13 910	14 608	14 150
Övriga skulder	925	944	1 098
Summa eget kapital och skulder	29 379	29 313	33 033

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2010. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 30 mars 2010.

Stockholm den 22 mars 2010

Lars Öberg
Ordförande

Per Uhlén
Verkställande direktör

Bengt-Åke Fagerman

Hans Sterte

Axel Brändström

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2010.

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