

DILIGENTIAS ÅRSREDOVISNING 2005



DILIGENTIA

Styrelsen och verkställande direktören för

DILIGENTIA AB

Org nr 556467-1641

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005

INNEHÅLL:	SID
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - koncernen	10
Balansräkning - koncernen	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	12
Förändringar i eget kapital - koncernen	13
Kassaflödesanalys - koncernen	14
Resultaträkning - moderföretaget	16
Balansräkning - moderföretaget	17
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	17
Förändringar i eget kapital - moderföretaget	18
Kassaflödesanalys - moderföretaget	19
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	21
Underskrifter	43

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Diligentia är ett av Sveriges största fastighetsbolag med drygt 200 fastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. Ägandet fokuseras till kontorsfastigheter samt bostäder och köpcentra i attraktiva lägen. Ungefär hälften av fastighetsvärdet består av kontor och resterande del fördelas jämt mellan bostäder och köpcentra. Koncernen har en hyresomsättning på 2,4 miljarder kronor och fastigheterna har ett marknadsvärde om 28,3 miljarder kronor.

Verksamhet och strategi

Diligentia äger och förvaltar Skandia Livs direktägda fastigheter i Norden. På uppdrag av ägarna placerar och förvaltar Diligentia fastighetskapitalet genom att förvalta och utveckla fastigheterna samt köpa och sälja.

Kärninnehavet i Diligentia ska utgöras av attraktiva fastigheter med stabila kassaflöden i regioner med framtida tillväxt. Genom en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, bostäder och köpcentra undviks stora värdesvängningar i beståndet och därmed uppnås en stabil och långsiktig totalavkastning till en rimlig begränsad risk.

Under 2005 valde moderbolaget Skandia Liv en ny strategisk inriktning för Diligentia. Beslutet innebar att Diligentia från och med årsskiftet 2005/2006 övertog förvaltningen av merparten av fastighetsbeståndet, ett uppdrag som den externa förvaltaren Jones Lang LaSalle tidigare ansvarat för. Under året påbörjades därför arbetet med att bygga upp en organisation för egen långsiktig förvaltning av huvuddelen av fastigheterna. Målet är att åstadkomma en effektiv och serviceinriktad organisation i närmare kontakt med hyresgästerna och därmed uppnå minskade vakansgrader i de kommersiella lokalerna och en högre kundnöjdhet.

Fastighetsinnehavet per 31 december 2005 beskrivs med följande nyckeltal med jämförelsestatus per den 31 december 2004:

Bestånd	31 december 2005				31 december 2004			
	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Marknads- värde MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad ³⁾	Antal ¹⁾	Area ²⁾ tusen kvm	Marknads- värde MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad ³⁾
Kontor Stockholm	45	534	9 797	78%	67	688	11 671	82%
Kontor Göteborg	26	169	2 234	85%	32	212	2 198	88%
Kontor Öresund	9	143	1 462	80%	16	210	2 326	84%
Köpcentrum	32	288	7 356	91%	39	318	6 781	88%
Bostäder	103	629	7 460	99%	105	631	6 891	98%
Summa:	215	1 763	28 309	87%	259	2 059	29 867	87%

Definitioner:

¹⁾ Antal förvaltningsenheter

²⁾ Uthyrningsbar area

³⁾ Total intäkt minus fastighetsskatt på uthyr area i förhållande till summan av total intäkt minus fastighetsskatt på uthyr area och marknadshyra på outhyr area. Projekt inkluderat.

Fastighetsbeståndet

Totalt samtliga fastigheter

	31 december 2005		31 december 2004	
Antal fastigheter ¹⁾	215		259	
Uthyrbar area tkvm	1 763		2 059	
Marknadsvärde MSEK	28 309		29 867	
Uthyrningsgrad %	87%		87%	

	Januari - december	
	2005	2004
Hyresintäkter MSEK	2 447	2 849
Driftsöverskott MSEK	1 223	1 493
Direktavkastning %	4,4%	4,8%
Totalavkastning %	13,4%	4,3%

¹⁾ avser förvaltningsenheter

Fastighetsinnehavet är indelat i fem bestånd:

- Kontor Stockholm
- Kontor Göteborg
- Kontor Öresund
- Köpcentrum
- Bostäder

Direkt- och totalavkastningar är beräknade enligt Svenskt Fastighetsindex värdeviktade formel.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kontor Stockholm

	31 december	
	2005	2004
Antal fastigheter	45	67
Uthyrbar area tkvm	534	688
Marknadsvärde MSEK	9 797	11 671
Uthyrningsgrad %	78%	82%

	Januari - december	
	2005	2004
Hysesintäkter MSEK	863	1 161
Driftsöverskott MSEK	461	675
Direktavkastning %	4,6%	5,0%
Totalavkastning %	12,2%	1,2%

Diligentias kontorsfastigheter i Stockholmsområdet är koncentrerade till innerstaden, Kista samt kranskommunerna Solna och Sundbyberg. I beståndet kontor Stockholm ingår även fastigheter i Uppsala.

Under året har fastigheter för 2 778 (2 433) MSEK netto sålts inom beståndet. Under december månad har avtal om försäljning träffats för ytterligare tio kontorsfastigheter om 580 miljoner kronor. Fastigheterna kommer att frånträdas under 2006.

Direktavkastningen per 2005-12-31 uppgår till 4,6 (5,0) %. Uthyrnings-situationen är fortfarande bekymmersam. Stigande marknadsvärden i kombination med effekten av försäljningar ger en totalavkastning om 12,2 (1,2) %, vilket är en väsentlig förbättring från föregående år.

Vakansgraden har ökat under året och uppgår till 22 (18) %.

Kontor Göteborg

	31 december	
	2005	2004
Antal fastigheter	26	32
Uthyrbar area tkvm	169	212
Marknadsvärde MSEK	2 234	2 198
Uthyrningsgrad %	85%	88%

	Januari - december	
	2005	2004
Hysesintäkter MSEK	195	223
Driftsöverskott MSEK	96	116
Direktavkastning %	4,7%	5,2%
Totalavkastning %	16,0%	3,8%

Diligentias bestånd av kontorsfastigheter i Göteborgsregionen är fördelade på tre huvudområden: Innerstaden inklusive Packhusplatsen, Södra Gårda samt Heden/Ullevi.

Under året har försäljning av fastigheter skett till ett belopp om 199 (272) MSEK netto.

Direktavkastningen per 2005-12-31 uppgår till 4,7 (5,2) %. Stigande marknadsvärden i kombination med en positiv effekt av försäljningar leder till en totalavkastning om 16,0 (3,8) %.

Vakansgraden har ökat under året och uppgår till 15 (12) %.

Kontor Öresund

	31 december	
	2005	2004
Antal fastigheter	9	16
Uthyrbar area tkvm	143	210
Marknadsvärde MSEK	1 462	2 326
Uthyrningsgrad %	80%	84%

	Januari - december	
	2005	2004
Hysesintäkter MSEK	152	202
Driftsöverskott MSEK	80	114
Direktavkastning %	4,2%	5,1%
Totalavkastning %	18,3%	5,5%

Diligentias bestånd i Öresundsregionen består av fastigheter i centrala Malmö och en fastighet i Köpenhamn.

För kvarteret Bilen 7 (SAAB-fabriken) pågår ett utvecklingsprojekt som syftar till att förädla och utveckla fastigheten mot handel samt att till skapa byggrätter för bostäder.

Under året har fastigheter för 1 240 (–) MSEK sålts netto inom beståndet.

Direktavkastningen per 2005-12-31 uppgår till 4,2 (5,1) %, vilket innebär en försämring jämfört med föregående år. Stigande marknadsvärden i kombination med en positiv effekt av de danska fastighetsförsäljningarna ger en totalavkastning på 18,3 (5,5) %.

Vakansgraden har ökat under året och uppgår till 20 (16) %.

Köpcentrum ¹⁾

	31 december	
	2005	2004
Antal fastigheter	32	39
Uthyrbar area tkvm	288	318
Marknadsvärde MSEK	7 356	6 781
Uthyrningsgrad %	91%	88%

	Januari - december	
	2005	2004
Hysesintäkter MSEK	626	654
Driftsöverskott MSEK	331	326
Direktavkastning %	5,0%	4,9%
Totalavkastning %	14,3%	4,9%

¹⁾ Minoritetsägarnas andelar i fastigheterna Välamarknaden 3, Bokhultet 2 samt Ekdungen 1 ingår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Diligentia äger köpcentra i större och medelstora städer, där de omsättningsmässigt största är Frölunda Torg i Göteborg, Väla Centrum utanför Helsingborg samt Mörby Centrum utanför Stockholm samt Sturegallerian i centrala Stockholm. Mindre köpcentra som ingår i beståndet ligger i medelstora städer. För närvarande genomgår Sturegallerian ett förnyelsearbete där bland annat en ny entré samt ytterligare butiksytta tillkommit mot Stureplan. Under november 2005 öppnade klädkedjan Zara en trevåningsbutik.

Försäljning av fastigheter har skett till ett belopp om drygt 192 (460) MSEK netto.

Direktavkastningen per 2005-12-31 uppgår till 5,0 (4,9) %. Positiv effekt av försäljningar i kombination med stigande marknadsvärden ger en totalavkastning om 14,3 (4,9) %.

Vakansgraden har minskat under året och uppgår till 9 (12)%.

Bostäder

	31 december 2005	31 december 2004
Antal fastigheter	103	105
Uthyrbar area tkvm	629	631
Marknadsvärde MSEK	7 460	6 891
Uthyrningsgrad %	99%	98%

	Januari - december	
	2005	2004
Hysesintäkter MSEK	611	609
Driftsöverskott MSEK	255	262
Direktavkastning %	3,8%	4,0%
Totalavkastning %	12,5%	10,0%

Diligentia äger bostadsfastigheter i attraktiva områden med hög efterfrågan och med i princip obefintlig vakansgrad. Det värdemässigt största beståndet ligger i Stockholmsområdet.

Bostadsbeståndet i Stockholmsregionen är främst koncentrerat till innerstaden samt förortererna Täby, Nacka och Solna. I Göteborg är beståndet koncentrerat till innerstaden och Mölndal. Därutöver har Diligentia ett mindre antal bostadsfastigheter i Helsingborg, Lund och Uppsala.

Under året har bostadsfastigheter sålts till ett försäljningspris om 32 (103) MSEK netto.

Direktavkastningen uppgår per 2005-12-31 till 3,8 (4,0) %. Den externa marknadsvärderingen visar på en stark värdetillväxt. Totalavkastningen uppgår till 12,5 (10,0) %.

Vakansgraden har minskat under året och uppgår till 1 (2) %.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KONCERNEN

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år.

Hysesintäkter

Koncernens intäkter för 2005 minskade med 14 % och uppgick till 2 447 (2 849) MSEK. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 3 % och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var -11 %. I jämförbart bestånd beror minskningen huvudsakligen på lägre bruttohyror. Valutaeffekten av kursförändringar avseende danska kronor jämfört med 2004 understiger 1 MSEK av koncernens intäkter.

Hysesintäkter jämförbara enheter

(MSEK)	2005		2004		Förändring %
	jan - dec	jan - dec	jan - dec	jan - dec	
Hysesintäkter jämförbara enheter	2 286	2 356			-3%
Avyttrade fastigheter	161	493			
Diligentiakoncernen	2 447	2 849			-14%

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive garage- och parkeringskontrakt) i Sverige är 2,7 år per 31 december 2005. Motsvarande löptid per 31 december 2004 var 3,0 år.

Fördelning på slutår avseende antal kontrakt och dess årshyra ser ut enligt följande:

Löptid t.o.m. år	31 december 2005			31 december 2004		
	Antal kontrakt	Årshyra MSEK	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra MSEK	Andel av hyra
2005	–	–	–	952	467	19%
2006	896	477	22%	737	410	16%
2007	614	323	15%	639	334	13%
2008	595	372	17%	218	268	11%
2009	177	130	6%	58	55	2%
2010 -	40	201	9%	49	375	15%
2011 -	44	148	7%	–	–	–
Kommersiellt Sverige	2 366	1 651	75%	2 653	1 909	76%
Kommersiellt Danmark	1	0	0%	122	87	3%
Bostäder	8 206	540	25%	8 310	533	21%
Totalt	10 573	2 191	100%	11 085	2 529	100%

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för el, bränsle och vatten, fastighetsdrift och administration, reparation och underhåll, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 224 (1 356) MSEK, vilket är en minskning med 10 %. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 2 % och effekten av förvärv och avyttringar av fastigheter var -12 %. Kostnadsökningen avser främst ökade driftskostnader till följd av högre kostnader för hyresgäst Anpassningar och planerat underhåll. Valutaeffekten av kursförändringar avseende danska kronor jämfört med år 2004 understiger 1 MSEK av koncernens fastighetskostnader.

Fastighetskostnader jämförbara enheter

Jämförbara enheter (MSEK)	2005		2004		Förändring %
	jan - dec	jan - dec	jan - dec	jan - dec	
Driftskostnader	495	473			5%
Reparations- och underhållskostnader	328	295			11%
Fastighetsskatt	141	162			-13%
Tomträttsavgäld	22	35			-37%
Fastighetsadministration	152	154			-1%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	1 138	1 119			2%
Avyttrade fastigheter	86	237			
Diligentiakoncernen	1 224	1 356			-10%

Driftsöverskott

Driftsöverskottet före avskrivningar för perioden uppgick till 1 223 (1 493) MSEK, vilket ger en driftsöverskottsmarginal på 50 % (52 %).

Driftsöverskottet efter avskrivningar för perioden uppgick till 1 022 (1 255) MSEK, vilket ger en driftsöverskottsmarginal på 42 % (44 %).

Direktavkastningen för året har uppgått till 4,4 % jämfört med 4,8 % för år 2004.

Avskrivningar

Koncernens avskrivningar uppgick till 201 (238) MSEK. Avskrivningarna avser till största delen byggnader och består i huvudsak av 1 % på anskaffningsvärdet efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd.

Resultat försäljning fastigheter

Under året har 44 (39) förvaltningsfastigheter sålts för ett pris om 4 441 (3 274) MSEK netto och med en vinst om 868 (305) MSEK. Av årets fastighetsförsäljningar var 42 (37) fastigheter kommersiella (Stockholm 22 (16), Göteborg 6 (15), Öresund 7 (–) och Köpcentrum 7 (6)), 2 (2) bostadsfastigheter.

I december 2005 tecknades försäljningsavtal avseende 11 fastigheter som kommer att frånträdas under 2006. Försäljningspris uppgår till 632 MSEK och beräknad reavinst uppgår till ca 58 MSEK.

Nedskrivning förvaltningsfastigheter

På grund av ökade marknadsvärden på fastigheterna har koncernen netto återfört nedskrivningar uppgående till 86 (-726) MSEK.

På grund av fortsatt stora vakanser, framförallt inom Stockholms fastighetsmarknad, har ett antal fastigheter skrivits ner med totalt 118 (850) MSEK. Kontorsfastigheter i Stockholm svarar för 92 (825) MSEK, i Göteborg för 2 (4) MSEK, i Öresund för 24 (–) MSEK och butiksfastigheter i Stockholm för - (19) MSEK samt bostadsfastigheter för - (2) MSEK.

Nedskrivningar har återförts med 204 (124) MSEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Centrala administrationskostnader

Kostnader på övergripande koncernnivå betraktas som kostnader för central administration. De centrala administrationskostnaderna för koncernen uppgick till 91 (21) MSEK. Kostnader för uppbyggnad av en egen förvaltningsorganisation förklarar de höga kostnaderna under året. Under 2004 återfördes en stor del av tidigare gjorda reserveringar avseende skattetillägg vilket förklarar den låga kostnaden föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 884 (813) MSEK. Förbättringen jämfört med föregående år beror främst på återföring istället för nedskrivningar av fastigheter, 812 MSEK netto, och högre reavinster från fastighetsförsäljningar med 563 MSEK. Rörelseresultatet från löpande förvaltning, d v s periodens rörelseresultat exklusive resultat från försäljningar av fastigheter och dotterföretag samt nedskrivningar av fastigheter, uppgick till 930 (1 234) MSEK, vilket är 38 % (43 %) av intäkterna.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -1 199 (-1 377) MSEK, varav finansnetto mot Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) till -314 (-389) MSEK, finansnetto mot Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB till -873 (-994), externa finansiella poster till 3 (10) MSEK och valutakursdifferenser till -15 (-4) MSEK. Kursdifferenserna hänför sig till de centralt finansierade engagemangen i dotterföretagens finansiering.

Skatt

Årets skattekostnad (skatteintäkt) uppgick till 382 (192) MSEK. Av detta belopp utgör 162 (14) MSEK aktuell skatt som 2005 i huvudsak består av skatt på vinst avseende sålda fastigheter i Danmark samt skatt på koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital. I årets skattekostnad ingår även uppskjutna skattekostnader (skatteintäkter) om 220 (206) MSEK bestående av i huvudsak temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde i fastighetsbeståndet. Skattefordran beräknas endast på underskottsavdrag vilka beräknas kunna utnyttjas inom en överskådlig framtid, (not 8 och not 21).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 296 (-377) MSEK för koncernen.

Balansomslutning

Koncernens balansomslutning uppgick vid årsskiftet till 25 823 (28 837) MSEK. Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor har ökat (minskat) balansomslutningen med 38 (4) MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgår till 24 213 (27 446) MSEK vid årets utgång, vilket motsvarar 94 % (95 %) av balansomslutningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighetsbeståndet har under året förändrats enligt nedanstående:

Förändring av fastighetsbeståndet

Belopp i MSEK	Kontor Stockholm	Kontor Göteborg	Kontor Öresund	Köpcentrum	Bostäder	Totalt
Fastighetsbestånd 31 december 2004	11 967	2 038	2 042	6 470	4 929	27 446
Investeringar i befintliga fastigheter	145	7	110	164	13	439
Försäljningar	-2 297	-169	-912	-189	-16	-3 583
Avskrivningar	-81	-16	-11	-50	-41	-199
Nedskrivningar	-92	-2	-24	-	-	-118
Återförda nedskrivningar	42	52	59	48	3	204
Nedsättning anskaffningsvärde	-9	-	-	-	-	-9
Omräkningsdifferenser	-	-	33	-	-	33
Fastighetsbestånd 31 dec 2005	9 675	1 910	1 297	6 443	4 888	24 213

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 439 (357) MSEK.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Diligentia har per den 31 december 2005 värderat samtliga fastigheter via externa värderare. Marknadsvärdet uppgår till 28 309 (29 867) MSEK för hela beståndet. För jämförbara fastigheter har marknadsvärdet ökat med 2 509 MSEK eller 9,7 %.

Marknadsvärde per bestånd

Jämförbara enheter (MSEK)	2005-12-31	2004-12-31	Förändring %
Kontor Stockholm	9 797	9 075	8,0%
Kontor Göteborg	2 234	2 017	10,8%
Kontor Öresund	1 462	1 250	17,0%
Köpcentrum	7 356	6 592	11,6%
Bostäder	7 460	6 866	8,7%
Marknadsvärde jämförbara enheter	28 309	25 800	9,7%
Sålda fastigheter	-	4 067	
Diligentia-koncernen	28 309	29 867	-5,2%

Bokförda värdet på fastigheterna per sista december uppgick till 24 213 (27 446) MSEK, vilket ger ett övervärde före skatt på 4 096 (2 421) MSEK.

Kortfristiga placeringar

I samband med försäljning av ett antal fastigheter erhöles som delikvid aktier i Klövern AB (publ). Merparten av dessa finns fortfarande kvar i koncernens balansräkning. Per 31 december har koncernens innehav ett realiserat övervärde om 47 MSEK före skatt.

Finansiering

Diligentia-koncernens finansiering sammanfattas i följande tabell:

	2005-12-31		2004-12-31	
	MSEK	%	MSEK	%
Eget kapital	5 813	23	1 661	6
Räntebärande skulder - koncerninternt	17 876	69	25 013	86
Räntebärande skulder - övriga	89	0	100	0
Ej räntebärande skulder - koncerninternt	338	1	175	1
Ej räntebärande skulder - övriga	1 707	7	1 888	7
Totalt	25 823	100	28 837	100

Eget kapital

Diligentia-koncernens egna kapital uppgick till 5 813 (1 661) MSEK. Detta motsvarar en synlig soliditet på 22,5 % (5,8 %). Koncernbidrag har lämnats till moderföretaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag med 229 (176) MSEK och från Diligentia Real Estate Aktiebolag har erhållits 13 (33) MSEK. I december erhöles 4 000 MSEK i aktieägartillskott från moderbolaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB.

Koncernens justerade egna kapital med hänsyn till övervärden i aktieinnehavet och fastighetsbeståndet, exklusive minoritetens andel av övervärde, och med avdrag för uppskjuten skatt (28 %) uppgår till 8 756 (3 377) MSEK. Den justerade soliditeten uppgår därefter till 30,4 % (11,0 %).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder minskade med 7 148 MSEK till 17 965 (25 113) MSEK. Lånen redovisas till nominella belopp, varav 15 277 (21 933) MSEK är långfristiga koncerninterna lån.

Huvuddelen av koncernens finansiering sker från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB. Låneprioden löper fram till den 1 januari 2009 med en räntesats om 5,5 % per år. Under låneperioden har koncernen möjlighet att återbetala hela eller delar av lånen.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1 081 (-855) MSEK. Förändringen jämfört med tidigare år beror huvudsakligen på försämrat driftsöverskott. Största delen av försämringen är hänförlig till de fastigheter som sålts under året.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 004 (2 931) MSEK. Förändringen jämfört med tidigare år beror främst på fastighetsförsäljningar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 800 (-2 187) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på amortering av långfristiga koncerninterna lån.

Årets kassaflöde uppgick till 123 (-111) MSEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Redovisningsprinciper

Från och med 2005 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation nummer 29, Ersättning till anställda. För 2004 har jämförelsesiffrorna justerats. I övrigt har Diligentia-koncernens redovisningsprinciper varit oförändrade mot föregående år. Koncernen följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Hysesutvecklingen har stabiliserats under 2005. För nya moderna kontorslokaler förväntas en positiv utveckling medan hyresutvecklingen för lokaler av äldre standard och skick bedöms som begränsad. Vakansgraden förväntas minska men vara fortsatt hög.

Ägarförhållanden

Diligentia AB med säte i Stockholm, vars associationsform regleras av aktiebolagslagen, är ett helägt dotterföretag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning enligt ÅRL. Detta bolag är i sin tur ett helägt dotterföretag till Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ), org nr 502019-6365, med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning enligt ÅRFL.

Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ägs av, men konsolideras ej, i den koncern där Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ), org nr 502017-3083, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning enligt ÅRFL för den största koncernen.

MODERFÖRETAGET

Diligentia AB är fastighetskoncernens moderföretag till vilket koncernens egna kapital är koncentrerat. Upplåning i koncernen sker både via moderföretaget och vissa dotterföretag.

Rörelseintäkterna för moderföretaget Diligentia AB uppgick under 2005 till 45 (50) MSEK. Intäkterna avser koncerngemensamma kostnader som debiteras dotterföretagen och moderföretag.

Moderföretagets resultat efter finansiella poster uppgick till 1 073 (-499) MSEK. I resultatet ingår återförda nedskrivningar av andelar i dotterföretag med 1 239 (-454) MSEK.

Finansnettot uppgick till -125 (-89) MSEK. Försämringen beror till största delen på kostnader för valutakursdifferenser hänförliga till terminssäkring av danska kronor.

Årets skattekostnad uppgick till -157 (51) MSEK. Av detta belopp utgör aktuell skatt -157 (51) MSEK som i huvudsak består av skatt på koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital. Skattefordran beräknas endast på underskottsavdrag vilka beräknas kunna utnyttjas inom en överskådlig framtid, (not 8 och not 21).

Årets resultat uppgick till 916 (-424) MSEK för moderföretaget.

Likvida medel uppgick på balansdagen till 5 239 (5 069) MSEK, varav på koncernkonto hos moderföretaget Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) 5 239 (5 067) MSEK.

Diligentia ABs egna kapital uppgick till 6 829 (2 320) MSEK. Detta motsvarar en synlig soliditet på 75,4% (27,6%). Netto av erhållna och lämnade koncernbidrag uppgår till -564 (-22) MSEK.

Räntebärande skulder uppgick till 731 (5 373) MSEK. Huvuddelen avser långfristiga lån från Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ).

Årets kassaflöde uppgick till 169 (-2 082) MSEK.

Organisation

Diligentia AB har vid årets utgång 24 (19) anställda.

Från och med årsskiftet 2005/2006 har Diligentia övertagit merparten av förvaltningen av fastighetsbeståndet. Under året påbörjades därför arbetet med att bygga upp en organisation för egen långsiktig förvaltning av huvuddelen av fastigheterna. Målet är att åstadkomma en effektiv och serviceinriktad organisation i närmare kontakt med hyresgästerna. Företaget befinner sig i en intensiv uppbyggnadsfas. Under första kvartalet 2006 har ett femtiotal personer tillträtt sina tjänster.

Moderföretaget bedriver verksamheten i koncernens egen fastighet med adress Kungsgatan 57, 103 50 Stockholm.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 5 194 108 902 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 194 108 902 kronor
Summa	5 194 108 902 kronor

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Hysesintäkter	1	2 447	2 849
Driftskostnader		-528	-573
Reparations- och underhållskostnader		-351	-367
Fastighetsskatt		-153	-193
Tomträttsavgäld		-28	-37
Fastighetsförvaltning		-164	-186
Driftsöverskott		1 223	1 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-201	-238
Bruttoresultat		1 022	1 255
Resultat försäljning fastigheter		868	305
Återföring av nedskrivning fastigheter / nedskrivning av fastigheter	3	86	-726
Nedskrivning andra långfristiga fordringar		-1	-
Centrala administrationskostnader	4	-91	-21
Rörelseresultat	5	1 884	813
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 218	-1 401
Resultat före skatt		685	-564
Skatt på årets resultat	8	-382	192
Minoritetens andel i årets resultat		-7	-5
Årets resultat		296	-377

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	9	5	–
		5	–
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	23 761	27 128
Inventarier	11	4	4
Pågående nyanläggningar	12	452	318
		24 217	27 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga aktier och andelar	14	0	0
Uppskjuten skattefordran	15	732	879
Andra långfristiga fordringar	16, 20	30	31
		762	910
Summa anläggningstillgångar		24 984	28 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21	18
Fordringar hos koncernföretag		14	33
Skattefordringar		109	5
Övriga fordringar		152	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28	44
		324	223
Kortfristiga placeringar	18	145	7
Kassa och bank		370	247
Summa omsättningstillgångar		839	477
SUMMA TILLGÅNGAR		25 823	28 837

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		627	627
Bundna reserver		1 029	1 029
Fria reserver		3 861	382
Årets resultat		296	-377
		5 813	1 661
Minoritetsintresse		7	5
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	0	1
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	613	541
Övriga avsättningar	22	264	315
		877	857
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21	22
Skuld till moderföretag		15 277	21 933
	23	15 298	21 955
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70	122
Skulder till moderföretag, koncernkonto		2 599	3 080
Skulder till moderföretag		231	175
Skulder till koncernföretag		107	–
Skulder till närstående företag		1	1
Skatteskulder		109	111
Övriga kortfristiga skulder		83	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	628	744
		3 828	4 359
Summa kort- och långfristiga skulder	25	19 126	26 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 823	28 837
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	26	105	107
Summa ställda säkerheter		105	107
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser		2	2
		2	2

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Utgående balans enligt balansräkning den 31 december 2003	627	1 025	469
Effekt av byte av redovisningsprincip		21	–
Justerad ingående balans den 1 januari 2004	627	1 046	469
Valutakursdifferenser		-1	–
<i>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</i>		-1	–
Förskjutningar mellan bundna reserver och fria reserver		-16	16
Årets resultat			-377
Koncernbidrag			-143
Skatteeffekt på koncernbidrag			40
Eget kapital den 31 december 2004	627	1 029	5
Valutakursdifferenser		6	5
<i>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</i>		6	5
Förskjutningar mellan bundna reserver och fria reserver		-6	6
Årets resultat			296
Erhållet aktieägartillskott		–	4 000
Koncernbidrag			-215
Skatteeffekt på koncernbidrag			60
Eget kapital den 31 december 2005	627	1 029	4 157

I not 19 framgår ytterligare information om det egna kapitalet.

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i MSEK	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	685	-564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-797	651
	-112	87
Betald skatt	-108	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-220	85
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga placeringar	-138	-7
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-98	128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-625	-1 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 081	-855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-5	-
Avyttring av fastigheter	4 441	3 274
Förvärv av inventarier	-2	-1
Investeringar i befintliga fastigheter	-430	-342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 004	2 931
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	4 000	-
Amortering av låneskulder	-6 657	-1 907
Erhållna koncernbidrag	33	-
Lämnade koncernbidrag	-176	-280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 800	-2 187
Årets kassaflöde	123	-111
Likvida medel vid årets början	247	358
Likvida medel vid årets slut	370	247

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i MSEK	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	8	12
Erlagd ränta	-1 200	-2 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	201	238
Återförd nedskrivning/nedskrivning fastigheter	-86	726
Orealiserade kursdifferenser	-33	3
Avsättningar till pensioner	-1	-1
Resultat försäljning fastigheter	-868	-305
Övriga poster	-10	-10
	-797	651
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Byggnad & mark	–	528
Rörelsefordringar	–	38
Summa tillgångar	–	566
Avsättningar	–	37
Rörelseskulder	–	291
Summa avsättningar och skulder	–	328
Försäljningspris	–	319
Erhållen köpeskilling	–	319
Påverkan på likvida medel	–	319
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	370	247

RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK	Not	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Övriga rörelseintäkter		45	50
		45	50
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	4	-85	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1	-1
Rörelseresultat	5	-41	44
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning andelar i dotterföretag	3,13	1 239	-454
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	80	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-205	-197
Resultat efter finansiella poster		1 073	-499
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		-	24
Resultat före skatt		1 073	-475
Skatt på årets resultat	8	-157	51
Årets resultat		916	-424

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	3	2
		3	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 655	996
Summa anläggningstillgångar		2 658	998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar hos koncernföretag		1 144	2 321
Fordringar hos moderföretag, koncernkonto		5 239	5 067
Skattefordringar		1	–
Övriga fordringar		11	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2	2
		6 397	7 402
Kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		6 397	7 405
SUMMA TILLGÅNGAR		9 055	8 403
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (62 709 163 aktier)	19	627	627
Överkursfond		–	903
Reservfond		1 008	105
		1 635	1 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 278	1 109
Årets resultat		916	-424
		5 194	685
		6 829	2 320
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	23	663	5 305
		663	5 305
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10	4
Skulder till moderföretag		229	176
Skulder till koncernföretag		1 096	383
Skulder till närstående företag		1	1
Skatteskulder		79	80
Övriga skulder		79	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	69	54
		1 563	778
Summa kort- och långfristiga skulder	25	2 226	6 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 055	8 403
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantieförbindelser till förmån för koncernföretag		2	2
		2	2

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK	Aktie- kapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Moderföretaget			
Utgående balans enligt balansräkning den 31 december 2003	627	1 008	1 125
Årets resultat			-424
Koncernbidrag			-22
Skatteeffekt på koncernbidrag			6
Eget kapital den 31 december 2004	627	1 008	685
Årets resultat			916
Överkursfond	–	-903	–
Reservfond	–	903	–
Aktieägartillskott			4 000
Koncernbidrag			-564
Skatteeffekt på koncernbidrag			157
Eget kapital den 31 december 2005	627	1 008	5 194

I not 19 framgår ytterligare information om det egna kapitalet.

KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 073	-499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-1 221	455
	-148	-44
Betald skatt	–	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-148	-43
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 160	-480
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-177	542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	835	19
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	–	-1 075
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-1 076
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	4 000	–
Amortering av låneskulder	-4 642	-462
Erhållna koncernbidrag	536	207
Lämnade koncernbidrag	-558	-769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-664	-1 024
Årets kassaflöde	169	-2 081
Likvida medel vid årets början	5 070	7 151
Likvida medel vid årets slut	5 239	5 070

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	188	75
Erlagd ränta	-173	-108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-1 238	455
Orealiserade kursdifferenser	17	–
	-1 221	455
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	–	3
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	5 239	5 067
	5 239	5 070

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i MSEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och tillämpning av Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden.

Rapportering för segment

Den primära indelningsgrunden för koncernens segment är rörelsegränar. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med tanke på uppföljning av avkastningen på koncernens fastigheter utifrån fastigheternas karaktär och geografiska läge varför rörelsegränar är den primära indelningsgrunden.

Klassificering m m

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 11, Intäkter. Intäktsredovisning sker i resultaträkningen då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna inkluderar endast det bruttointflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhåller eller kan erhålla för egen räkning.

Avskrivningsprinciper för immateriella/materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan på immateriella och materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod	
	Koncernen	Moderföretaget
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5 år	E T
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	100 år	100 år
Byggnadsinventarier	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Jämförelsestörande poster

Redovisningsrådets rekommendation nr 4 tillämpas, vilket innebär att resultateffekter av särskilda händelser och transaktioner av väsentlig betydelse specificeras inom respektive resultatbegrepp. Exempel på sådana händelser och transaktioner är realisationsresultat vid avyttring av verksamhetsgränar och betydande anläggningstillgångar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar och omstruktureringskostnader.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

I anskaffningsvärdena för byggnad och mark ingår aktiverade lånekostnader från tidigare år med 1 (12) MSEK.

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Skatt

Moderföretaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. 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. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör. En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 24 Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter bokförs i originalvaluta till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Värdering sker individuellt per fastighet. Nedskrivning sker i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 17 - Nedskrivningar. I de fall där beräknat återvinningsvärde, d v s det högsta av nettoförsäljningsvärde (marknadsvärde) och nyttjandevärde, varit lägre än koncernmässigt bokfört värde har nedskrivning skett. Verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna anges i tilläggsupplysningarna. Avyttrade fastigheters intäkter och kostnader ingår fram till frånträdesdagen. Fram till denna tidpunkt redovisas även fastigheten som fastighet i balansräkningen. Förvärvade fastigheter ingår fr.o.m. tillträdesdagen.

Fordringar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 8, med undantag för långfristiga monetära mellanhavande med självständig utlandsverksamhet, där anskaffningskurs används. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet, medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster.

Avsättningar, ansvarsförbindelser, eventualtillgångar

En avsättning redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkningar görs för att ta hänsyn till tids-effekten för väsentliga framtida betalningar.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 Koncernredovisning.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderföretaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 % av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1 kap 4 §. Bolag med minoritetsintresse tas i koncernredovisningen in i sin helhet, varefter minoritetens andel av eget kapital och upparbetade resultat redovisas på särskild rad i balansräkning och resultaträkning. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras inom koncernen. Koncernen omfattar utöver moderföretaget de i not 13 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner.

Omräkning av utländska dotterföretag eller andra utlandsverksamheter

Valutaomräkning sker i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 8 – Redovisning av effekter av ändrade valutakurser. Dagskursmetoden tillämpas för valutaomräkning av resultat- och balansräkningar i självständiga utlandsverksamheter. Dotterbolag i höginflationsländer saknas. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och skulder omräknas till balansdagens kurs och att samtliga poster i resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Uppkomna kursdifferenser förs direkt till eget kapital. Valutaeffekten avseende förändringen i balansomslutningen redovisas i not 28.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. 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, nämligen 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.

Ändrade redovisningsprinciper

RR 29 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i koncernredovisningen enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 29, RR29, Ersättningar till anställda, som tillämpas fr.o.m 2005-01-01. Jämförelsesiffrorna för 2004 har justerats.

Genom tillämpning av RR 29 redovisas förmånsbestämda pensionsplaner i koncernredovisningen enligt gemensamma principer och beräkningsmetoder.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget 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.

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 då ett överskott i en plan inte helt går att utnyttja redovisas endast den del av överskottet som företaget kan återvinna genom minskade framtida avgifter eller återbetalningar. Kvitning av ett överskott i en plan mot ett underskott i en annan plan sker endast om företaget har en 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. Företagets åtagande beräknas årligen av oberoende aktuarier. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida utbetalningarna. I avsaknad av marknader i Sverige för förstklassiga företagsobligationer med löptid som motsvarar den tidsperiod under vilken 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 20.

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.

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

En avsättning (fordran) redovisas för särskild löneskatt i de fall att pensionskostnaden som fastställts enligt RR 29 är högre (lägre) än den pensionskostnad som fastställs i juridisk person. Avsättningen (fordran) baseras på mellanskillnaden mellan dessa belopp. Avsättningen (fordran) nuvärdesberäknas ej.

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall företaget 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.

Övergången till RR29 har per 2004-01-01 en positiv effekt på eget kapital uppgående till 21 MSEK.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag, org nr 556140-2826, säte i Stockholm, och som upprättar koncernredovisning enligt ÅRL. Det bolaget är i sin tur ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) org nr 502019-6365 med säte i Stockholm, och som upprättar koncernredovisning enligt ÅRFL. Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ägs av, men konsolideras ej, i den koncern där Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) org nr 502017-3083, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning enligt ÅRFL för den största koncernen.

Av koncernens totala inköp och försäljning (exklusive finansiella poster) mätt i kronor avser 9 % av inköpen och 8 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20 % av inköpen och 100 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Upplýsningar om närstående Koncernen

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag och Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ).

Moderföretaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer med sina dotterföretag som innefattar ett bestämmande inflytande, se not 13.

NOTER

Not 1 Information om rörelsegränar (Primärt segment)

	Kontor Stockholm		Kontor Göteborg		Kontor Öresund		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
INTÄKTER														
Hysesintäkter	863	1 161	195	223	152	202	626	654	611	609	-	-	2 447	2 849
RESULTAT														
Driftöverskott per rörelsegrän	461	675	96	116	80	114	331	326	255	262	-	-	1 223	1 493
Avskrivningar	-81	-109	-16	-17	-11	-17	-50	-52	-41	-42	-2	-1	-201	-238
Resultat försäljning fastigheter	481	225	30	18	338	-	3	37	16	25	-	-	868	305
Nedskrivningar	-92	-641	-2	-4	-24	-	-	-203	-	-2	-	-	-118	-850
Återförda nedskrivningar	42	2	52	3	59	-	48	110	3	9	-	-	204	124
Ofördelade kostnader													-92	-21
Rörelseresultat	811	152	160	116	442	97	332	218	233	252	-2	-1	1 884	813
Ränteintäkter mm													19	24
Räntekostnader mm													-1 218	-1 401
Årets skatt													-382	192
Minoritet													-7	-5
Årets nettoresultat													296	-377
BOKFÖRDA VÄRDEN														
Fastigheter	9 675	11 967	1 910	2 038	1 296	2 042	6 444	6 470	4 888	4 929			24 213	27 446
Ofördelade tillgångar													1 610	1 391
Summa tillgångar													25 823	28 837
Ofördelade skulder													20 010	27 176
Summa skulder													20 010	27 176
Investeringar	136	148	7	31	110	30	164	116	13	17	7	-	437	342

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.

I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar ingår samtliga investeringar frånsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Ej fördelade poster består i huvudsak av:

Ofördelade rörelsekostnader	2005	2004
Nedskrivning långfristiga fordringar	-1	-
Centrala administrationskostnader	-91	-21
Summa ofördelade rörelsekostnader	-92	-21

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

NOTER

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	2005	2004
Immateriella anläggningstillgångar	5	0
Inventarier	4	4
Uppskjutna skattefordringar	732	879
Långfristiga fordringar	30	31
Fordringar koncernföretag	14	33
Kortfristiga rörelsefordringar	310	190
Kortfristiga placeringar	145	7
Likvida medel	370	247
Summa ofördelade tillgångar	1 610	1 391

Ofördelade skulder	2005	2004
Minoritetsintresse	7	5
Avsättningar	877	857
Långfristiga skulder	15 298	21 955
Skulder koncernkonto	2 599	3 080
Skulder till moderföretag / koncern	338	175
Leverantörsskulder	70	123
Övriga skulder	193	237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	744
Summa ofördelade skulder	20 010	27 176

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
KONCERNEN		
Förvaltningsfastigheter	-199	-237
Inventarier	-2	-1
	-201	-238

Not 3 Nedskrivningar

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
KONCERNEN		
Återföring av nedskrivning förvaltningsfastigheter	204	124
Årets nedskrivning förvaltningsfastigheter	-118	-850
	86	-726
MODERFÖRETAGET		
Återföring av nedskrivning fordran dotterföretag	1 239	-
Årets nedskrivning aktier i dotterföretag	-	-454
	1 239	-454

NOTER

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern	Moderföretag
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2	2
Andra uppdrag	2	–

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2005-01-01 - 2005-12-31	varav män	2004-01-01 - 2004-12-31	varav män
MODERFÖRETAGET				
Sverige	19,1	59%	18,9	58%
Totalt i moderföretaget	19,1	59%	18,9	58%
DOTTERFÖRETAG				
Danmark	1,0	100%	1,0	100%
Totalt i dotterföretag	1,0	100%	1,0	100%
Koncernen totalt	20,1	61%	19,9	60%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2005-01-01 - 2005-12-31		2004-01-01 - 2004-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget <i>(varav pensionskostnad)</i>	19,8 "	13,0 <i>(4,6)</i>	13,8 "	3,5 <i>-(1,8)</i>
Dotterföretag <i>(varav pensionskostnad)</i>	2,8	0,2 <i>(0,2)</i>	1,3	0,1 <i>(0,1)</i>
Koncernen totalt <i>(varav pensionskostnad)</i>	22,6 <i>2)</i>	13,2 <i>4,8</i>	15,1 <i>2)</i>	3,6 <i>-1,7</i>

¹⁾ Av moderföretagets pensionskostnader avser 1,3 (0,8) gruppen styrelse, verkställande direktör och f d verkställande direktör. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 68,6 (66,7).

²⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 1,3 (0,8) gruppen styrelse, verkställande direktör och f d verkställande direktör. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 68,6 (66,7).

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda i koncernen avser 3,8 (3,8) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2005-01-01 - 2005-12-31		2004-01-01 - 2004-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
MODERFÖRETAGET				
Sverige	6,9	12,9	2,4	11,4
Moderföretaget totalt	6,9	12,9	2,4	11,4
DOTTERFÖRETAG UTOMLANDS				
Danmark	–	2,8	–	1,3
Dotterföretag totalt	–	2,8	–	1,3
Koncernen totalt	6,9	15,7	2,4	12,7

NOTER

Not 5 Anställda och personalkostnader, forts

Styrelsearvode och anställningsvillkor för verkställande direktör

Styrelsearvoden

Styrelseledamöter ej anställda i Skandiakoncernen erhåller arvode. Arvode för 2005 har utgått med 0,4 (0,2) MSEK.

Anställningsvillkor verkställande direktör

Verkställande direktör har fast årslön men ingen bonus. Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med en premiebaserad pensionsutfästelse. Premien har bestämts till 30 % av den pensionsmedförande lönen enligt FTP-planen och även på lönedelar överstigande 30 basbelopp. Pension kan påkallas från 62 års ålder från båda parter. 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.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Sjukfrånvaro

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	0,68%	0,47%
Andel av totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0%	0%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter kön:</i>		
Män	0,07%	0,26%
Kvinnor	0,61%	0,20%
<i>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori</i>		
29 år eller yngre	uppgift lämnas ej	uppgift lämnas ej
30 - 49 år	uppgift lämnas ej	uppgift lämnas ej
50 år eller äldre	uppgift lämnas ej	uppgift lämnas ej

Kommentar:

Sjukfrånvaro per ålderskategori anges inte eftersom antalet anställda i grupperna är mindre än tio och uppgifter om sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori kan hänföras till enskild individ.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

Könsfördelning i företagsledningen

	2005-12-31 Andel kvinnor
MODERFÖRETAGET	
Styrelsen	0%
Övriga ledande befattningshavare	57%
KONCERNEN TOTALT	
Styrelsen	14%
Övriga ledande befattningshavare	57%

NOTER

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	8	11
Räntebidrag	2	2
Övrigt	9	11
	19	24
MODERFÖRETAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	80	104
Ränteintäkter, övriga	–	4
	80	108

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
KONCERNEN		
Räntekostnader, moderföretag	-1 187	-1 383
Räntekostnader, övriga	-16	-13
Valutakursdifferens	-15	-4
Övrigt	–	-1
	-1 218	-1 401
MODERFÖRETAGET		
Räntekostnader, moderföretag	-182	-188
Räntekostnader, övriga	-6	-5
Valutakursdifferens	-17	-4
	-205	-197

NOTER

Not 8 Skatt på årets resultat

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Aktuell skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</i>		
Aktuell skatt	-162	-14
Uppskjuten skatt	-220	206
Totalt redovisad skatt i koncernen	-382	192
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-246	184
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	24	-
Bokslutsdispositioner	2	22
	-220	206
MODERFÖRETAGET		
<i>Aktuell skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</i>		
Aktuell skatt	-157	51
Totalt redovisad skatt i moderföretaget	-157	51
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]</i>		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	204	23
Omvärdering av skattevärde i underskottsavdrag	-204	-23
	-	-
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
KONCERNEN		
Resultat före skatt	685	-564
Skatt 28%	-192	158
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-2
Ej skattepliktiga intäkter	15	15
Effekt av ej aktiverade underskott 2005	-177	-16
Skatt hänförlig till tidigare år	6	37
Redovisad effektiv skatt	-382	192
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
MODERFÖRETAGET		
Resultat före skatt	1 073	-475
Skatt 28%	-300	133
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-128
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	347	14
Skatt hänförlig till tidigare år	1	55
Omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-204	-23
Redovisad effektiv skatt	-157	51
<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>		
KONCERNEN		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-60	-40
	-60	-40
<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>		
MODERFÖRETAGET		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-158	-6
	-158	-6

NOTER

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	Koncernen	Moderföretag
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	5	–
Redovisat värde vid periodens slut	5	–

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 944	34 811
Avyttringar och utrangeringar	-4 116	-3 287
Överfört från pågående nyanläggningar	304	424
Nedsättning av köpeskilling	-9	–
Årets omräkningsdifferenser	34	-4
	28 157	31 944
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 154	-1 047
Avyttringar och utrangeringar	138	130
Årets avskrivning enligt plan	-199	-237
Årets omräkningsdifferenser	-1	0
	-1 216	-1 154
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 662	-3 129
Avyttringar och utrangeringar	396	193
Årets nedskrivningar	-118	-850
Under året återförda nedskrivningar	204	124
	-3 180	-3 662
Redovisat värde vid perioden slut	23 761	27 128
Varav mark och markanläggningar		
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 780	7 246
Akkumulerade avskrivningar	-11	-11
Akkumulerade nedskrivningar	-877	-922
Redovisat värde vid periodens slut	5 892	6 313
Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten ny-, till- eller ombyggnad uppgår till:		
KONCERNEN		
	452	318
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	11 512	12 767
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	7 116	8 048
Taxeringsvärde, totalt	18 628	20 815
¹⁾ I anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med	1	12
Skattemässigt restvärde (i Sverige)	23 526	28 231
Marknadsvärde (i Sverige)	28 269	28 757
Marknadsvärde (i Europa)	40	1 110
	28 309	29 867

NOTER

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts

Information om förändringar i verkligt värde förvaltningsfastigheter

			2005-12-31
	Köpta förvaltningsfastigheter	Sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året
KONCERNEN			
Ingående värde		4 067	25 800
Anskaffningsvärde	–		
Investeringar i fastigheterna	–	–	430
Försäljningsintäkter		4 441	
Utgående verkligt värde	–		28 309
Värdeförändring	–	-4 067	2 079
Realiserat resultat baserat på verkliga värden		374	

Marknadsvärderingarna har fastställts med utgångspunkt från värderingar gjorda av oberoende externa värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som koncernen innehar. Beräkningen av det verkliga värdet baseras på det aktuella marknadsläget på balansdagen och inte på vad som gällt tidigare eller kan förväntas gälla senare. Beståndens vägda avkastningskrav varierar mellan 5-10 % och det vägda avkastningskravet för koncernen är 5,7 (6,4)%. I marknadsvärderingen ingår även pågående nyanläggningar som redovisas i not 12 nedan.

Fastigheter som uthyrs under operationella leasingavtal ingår med följande belopp:

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Anskaffningsvärde	28 148	31 935
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-1 047	-917
Årets avskrivningar	-169	-237
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-3 258	-2 933
Årets återföring nedskrivningar/nedskrivningar	86	-721
	23 760	27 127

I egenskap av leasegivare har koncernen ingått ett antal operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan:

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Inom ett år	1 022	1 042
Mellan ett och fem år	1 042	1 097
Senare än fem år	149	390
	2 213	2 529
Variabel del av hyresavtal som ingår i periodens resultat	32	46

NOTER

Not 11 Inventarier

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12	12
Nyanskaffningar	2	1
Avyttringar och utrangeringar	–	-1
	14	12
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-8	-8
Avyttringar och utrangeringar	–	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2	-1
	-10	-8
Redovisat värde vid periodens slut	4	4
MODERFÖRETAGET		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3	2
Nyanskaffningar	2	1
	5	3
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1	-1
	-2	-1
Redovisat värde vid periodens slut	3	2

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2005-12-31	2004-12-31
Vid årets början	318	404
Överfört till byggnader	-304	-424
Investeringar	439	357
Avyttringar och utrangeringar	-1	-19
	452	318

NOTER

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 430	2 430
Lämnade aktieägartillskott	420	–
	<hr/> 2 850	<hr/> 2 430
<i>Accumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 434	-980
Under året återförda nedskrivningar	1 239	–
Årets nedskrivningar	–	-454
	<hr/> -195	<hr/> -1 434
Redovisat värde vid periodens slut	2 655	996

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Bokfört värde
Diligentia Kommersiellt Aktiebolag, 556562-4011, Stockholm	1 000	100,0	1 265
Diligentia Köpcentrum Aktiebolag, 556563-0547, Stockholm	1 000	100,0	367
Diligentia Bostäder Aktiebolag, 556065-4724, Stockholm	1 000	100,0	1 023
Diligentia Komplementär Aktiebolag, 556168-9588, Stockholm	1 000	100,0	0
Diligentia Management Danmark ApS, CVR. Nr. 78 82 54 13, Köpenhamn		100,0	0
			<hr/> 2 655

Specifikation över koncernens innehav av aktier och andelar redovisas i not 27.

Not 14 Övriga aktier och andelar

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,1	0,1
Avyttrade andelar	-0,1	0,0
Redovisat värde vid årets slut	<hr/> 0,0	<hr/> 0,1

Not 15 Uppskjuten skattefordran

se not Uppskjuten skatteskuld

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31	31
Reglerade fordringar	-1	–
Redovisat värde vid årets slut	<hr/> 30	<hr/> 31

NOTER

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	24	36
Upplupna fastighetsrelaterade intäkter	–	6
Övriga poster	4	2
	28	44
MODERFÖRETAGET		
Förutbetalda kostnader	2	2
	2	2

Not 18 Kortfristiga placeringar

	Koncern		Moderföretag	
	Börsvärde eller motsvarande	Bokfört värde	Börsvärde eller motsvarande	Bokfört värde
Specifikation av värdepapper				
Noterade andelar	192	145	–	–
	192	145	–	–

Not 19 Eget kapital

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, dvs för aktier ska betalas mer än aktiernas nominella belopp, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver det nominella värdet på aktierna, föras till överkursfonden. Överföring till reservfonden har skett enligt nya aktiebolagslagen.

Reservfond

Syftet med reservfonden är att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter en eventuell reservfondsavsättning och efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Specifikation av årets valutakursdifferens i eget kapital:

	2005-12-31	2004-12-31
Årets valutakursdifferens i utländska dotterföretag	11	-1
Summa periodens valutakursdifferens	11	-1

Specifikation av ackumulerad valutakursdifferens i eget kapital:

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerad valutakursdifferens vid årets början	-8	-7
Årets valutakursdifferens i utländska dotterföretag	11	-1
Akkumulerad valutakursdifferens vid årets slut	3	-8

NOTER

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Pensionskostnader	2005	2004
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	1	0
Räntekostnad	3	3
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-4	-5
Avskrivning: aktuariella vinster (-) och förluster (+)	-	2
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	0	0
Pensionskostnader avgiftsbestämda planer	4	3
Totala pensionskostnader	4	3
Redovisning av pensioner i balansräkningen		
Fonderade förmånsbest. pensionsplaner redovisade som övrig fordran	-24	-24
Förmånsbestämda pensionsplaner redovisade som avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	0	1
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-) enligt RR 29	-24	-23
Avsättning pensioner enligt lokala redovisningsregler	-	-
Redovisad förmånsbest. skuld (+) eller tillgång (-), netto	-24	-23
Avstämning av förmånsbestämda pensionsplaner i balansräkningen enligt RR 29		
Nuvärdet av helt eller delvis fonderade förmånsbestämda förpliktelser	81	77
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	-109	-102
Förpliktelsens nuvärde minus förvaltningstillgångar	-28	-25
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	4	2
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-) enligt RR29	-24	-23
Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser enligt RR 29		
Ingående balans	77	72
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	1	0
Räntekostnader	3	3
Betalda förmåner	-3	-3
Aktuariella vinster (-) förluster (+)	3	5
Utgående balans	81	77
Förvaltningstillgångar		
Ingående balans	102	95
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	4	5
Premier betalda av arbetsgivaren	0	0
Förmåner betalda från förvaltningstillgångar	-3	-3
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	6	5
Utgående balans	109	102
Avkastning på förvaltningstillgångar		
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	4	5
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	6	5
Faktisk avkastning	10	10
Aktuariella vinster (+) förluster (-)		
Ingående balans	2	-
Avskrivning	-	2
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förpliktelser	-3	-5
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förvaltningstillgångar	6	5
Utgående balans	5	2

NOTER

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, forts

	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningstillgångar, fördelning		
Räntebärande värdepapper	80	82
Aktier och liknande finansiella instrument	29	20
Totala förvaltningstillgångar	109	102
Försäkringstekniska beräkningsantaganden ¹⁾	2005	2004
Diskonteringsränta	3,75 %	4,25 %
Förväntad långsiktig avkastning på förvaltningstillgångar ²⁾	4,25 % / 3,50 %	4,75 % / 4,00 %
Uppskattad framtida löneökningstakt ³⁾	3,25 % / 4,75 %	3,25 % / 4,75 %
Uppskattad framtida inflation	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 procent.		
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period och tidigare perioder redovisas som en central administrationskostnad. Övriga resultatposter redovisas som finansiella poster.		
Engångseffekten av bytet av redovisningsprincip för förmånsbestämda pensionsplaner har förts direkt mot eget kapital 1 januari 2004 och innebar en ökning av eget kapital med 21 MSEK.		
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Byggnader och mark	-572	-739
Andelar i kommanditbolag	-131	-140
Underskottsavdrag	-24	0
Övrigt	-5	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-732	-879
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Byggnader och mark	598	530
Immateriella tillgångar	1	-
Finansiella anläggningstillgångar	8	8
Obeskattade reserver	1	3
Övrigt	5	-
Summa uppskjutna skatteskulder	613	541
<i>Uppskjutna skatteskulder och fordringar netto</i>		
Byggnader och mark	26	-209
Finansiella anläggningstillgångar	8	8
Andelar i kommanditbolag	-131	-140
Immateriella tillgångar	1	-
Obeskattade reserver	1	3
Underskottsavdrag	-24	0
Övrigt	-	-
Summa netto	-119	-338

NOTER

Not 21 Avsättningar för uppskjuten skatt, forts

	2005-12-31	2004-12-31
MODERFÖRETAGET		
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Underskottsavdrag	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	0	0
<i>Uppskjutna skatteskulder och fordringar netto</i>		
Underskottsavdrag	0	0
Summa netto	0	0

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag:

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Övriga förändringar	Belopp vid årets utgång
KONCERNEN				
Byggnader och mark	-209	235		26
Finansiella anläggningstillgångar	8	–		8
Andelar KB	-140	9		-131
Immateriella tillgångar		1		1
Obeskattade reserver	3	-2		1
Utnyttjande av underskottsavdrag	-336	-97		-433
Omvärdering av underskottsavdrag	336	73	–	409
	-338	219	–	-119
MODERFÖRETAGET				
Utnyttjande av underskottsavdrag	-214	-205		-419
Omvärdering av underskottsavdrag	214	205	–	419
	0	0	0	0

De skattemässiga underskottsavdragen hänför sig till underskott i de svenska bolagen. Dessa underskott förfaller aldrig enligt gällande skattelagstiftning (under förutsättning att inga ägarförändringar sker) men bolagen bedöms endast kunna nyttja en mindre del inom överskådlig tid. Således redovisas inte hela underskottet som uppskjuten skattefordran. I koncernens skatteskuld ingår det belopp som bedömts realistiskt med avseende på pågående skattetvist.

Not 22 Övriga avsättningar

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Uppskjutna lagfartskostnader	264	315
	264	315
GARANTIÅTAGANDEN FASTIGHETER		
Redovisat värde vid periodens ingång	–	10
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	–	-10
Redovisat värde vid periodens utgång	–	–
UPPSKJUTNA LAGFARTSKOSTNADER		
Redovisat värde vid periodens ingång	315	357
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-30	-42
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-21	–
Redovisat värde vid periodens utgång	264	315

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

NOTER

Not 23 Långfristiga skulder

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	15 298	21 955
	15 298	21 955
MODERFÖRETAGET		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	663	5 305
	663	5 305

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Fastighetsrelaterade kostnader	107	127
Förskottsbetalad hyra	329	364
Försäljningskostnader	118	134
Upplupen fastighetsskatt	–	29
Personalrelaterade kostnader	18	8
Upplupna räntekostnader	2	12
Övriga poster	54	70
	628	744
MODERFÖRETAGET		
Personalrelaterade kostnader	16	8
Upplupna revisionsarvoden	–	1
Upplupna räntekostnader	2	10
Övriga poster	51	35
	69	54

Not 25 Räntebärande skulder

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Räntebärande skulder	17 965	25 113
Ej räntebärande skulder	1 161	1 201
	19 126	26 314
MODERFÖRETAGET		
Räntebärande skulder	731	5 373
Ej räntebärande skulder	1 495	710
	2 226	6 083

Räntebärande skulder redovisas med nominella belopp. Största delen av lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB och löper fr o m 2004-01-01 med fast ränta i 5 år. Merparten av lånen kan amorteras årligen. Genomsnittlig räntesats är 5,5% (5,3 %).

Not 26 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
Fastighetsinteckningar	105	107
	105	107

Not 27 Specifikation av koncernens innehav av andelar i koncernföretag

DOTTERFÖRETAG / ORG NR / SÄTE

Diligentia Kommersiellt Aktiebolag, 556562-4011, Stockholm

Diligentia Storstockholm Aktiebolag, 556563-0539, Stockholm
Kommanditbolaget Knarranäs 3, 916635-8912, Stockholm
Kommanditbolaget Aura 1, 916635-8938, Stockholm
Stockholm Skillinggränd Kommanditbolag, 969651-4042, Stockholm
Fastighets Aktiebolaget Ångsgröen, 556466-4265, Stockholm
Fastighets Aktiebolaget H16&H17, 556470-0069, Stockholm

Diligentia Väst Aktiebolag, 556554-8244, Stockholm
Aracim Fastighetskonsortium Aktiebolag, 556482-2244, Stockholm
Kommanditbolaget Gårda 18:23, 916635-8946, Stockholm

Diligentia Öresund Aktiebolag, 556030-8412, Stockholm
DHS Fastighets Aktiebolag, 556361-7322, Stockholm
Diligentia Malmö Aktiebolag, 556569-4360, Stockholm
Kommanditbolaget Diligentia Syd Trelleborg, 916563-1087, Malmö
Citamentet nr 3 Kommanditbolag, 916508-0640, Stockholm
Diligentia Danmark AS, CVR. Nr.17 37 68 02, Köpenhamn

Sturegallerian Aktiebolag, 556562-4045, Stockholm

Diligentia Fyrkanten Aktiebolag, 556652-4210, Stockholm

Diligentia Kontor Aktiebolag, 556605-0810, Stockholm

Jupiter nr 11 Kommanditbolag, 916508-8189, Stockholm

Diligentia Köpcentrum Aktiebolag, 556563-0547, Stockholm

Kommanditbolaget Väla Centrum AB Björka Gård & Co, 943000-5174, Malmö

Kommanditbolaget Kopparslagaren, 932400-0406, Kalmar

Diligentia Bostäder Aktiebolag, 556065-4724, Stockholm

Aktiebolag Täbyhus, 556472-9100, Stockholm

Handelsbolaget Norrtälje 5 Fastighetsförvaltning, 916609-6165, Stockholm

Citamentet nr 7 Kommanditbolag, 916508-0681, Stockholm

Fjällnåset nr 15 Kommanditbolag, 916508-9583, Stockholm

Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1, 916552-9471, Göteborg

Kommanditbolaget Persikan nr 9, 916442-6703, Göteborg

Kommanditbolaget Persikan nr 10, 916442-6711, Göteborg

Kommanditbolaget Mullvaden, 957201-7300, Göteborg

Diligentia Komplementär Aktiebolag, 556168-9588, Stockholm

Diligentia Management Danmark ApS, CVR. Nr. 78 82 54 13, Köpenhamn

SÅLDA BOLAG

Diligentia Newab Aktiebolag, 556605-2113, Stockholm

FUSIONERADE OCH LIKVIDERADE BOLAG

Ejendomsselskabet Laboratoriegården ApS, CVR. Nr. 21 02 93 94, Köpenhamn

Ejendomsselskabet Stationsparken 37 ApS, CVR. Nr. 20 09 45 75, Köpenhamn

Diligentia Copenhagen Europé Center A/S, CVR. Nr. 24 21 09 95, Köpenhamn

Kanonsbådskur nr 4 Aps, CVR. Nr. 21 42 22 82, Köpenhamn

Ejendomsselskabet Holbaekshavn ApS, CVR. Nr. 21 30 29 45, Köpenhamn

K/S Kanonbådskur nr 4, CVR. Nr. 21 75 69 46, Köpenhamn

Kanonbådschurene A/S, CVR. Nr. 20 58 98 41, Köpenhamn

NOTER

Not 28 Omräkningsdifferenser i balansräkningen

	2005-12-31	2004-12-31
KONCERNEN		
<i>Tillgångar</i>		
Byggnader och mark	33	-4
Övriga kortfristiga fordringar	1	0
Likvida medel	4	0
Summa	38	-4
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	36	-4
Övriga kortfristiga skulder	2	0
Summa	38	-4

Not 29 Statliga stöd

KONCERNEN

Erhållna räntebidrag uppgår till 2 (2) MSEK.

Upplupna räntebidrag uppgår till 0 (2) MSEK.

Ansaffningsvärdet på förvaltningsfastigheterna har reducerats med - (2) MSEK med erhållet investeringsbidrag.

Not 30 Finansiella instrument - upplysningar

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagens resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker.

Diligentia-koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker bestäms av moderbolaget Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) (benämnd Skandia Liv nedan) och styrs enligt finanspolicy för hantering av Skandia Livs placeringstillgångar (där Diligentia-koncernen ingår). Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på Skandia Liv-koncernens resultat genom marknadsfluktuationer.

Skandia Liv har definierat följande riskområden:

- marknadsrisk, det vill säga variationen i avkastningen på placeringstillgångarna, som påverkas av det allmänna marknadsklimatet
- ränterisk, en risk som uppstår då förändringar i marknadsräntan påverkar värdet på främst obligationer
- kreditrisk, om utfärdaren av ett finansiellt kontrakt inte kan fullgöra sina förpliktelser
- legala restriktioner, risker att på grund av legala krav till exempel tvingas avyttra vissa tillgångar
- likviditetsrisk, risken att en finansiell tillgång inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde
- valutarisk, en risk som uppstår då placeringar sker i tillgångar vars värde ej är noterade i svenska kronor och då valutarelationen mellan länders valutor varierar

Diligentia-koncernens finansiella instrument består av:

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Kundfordringar	21	18
Fordringar koncernföretag / närstående företag	14	33
Kortfristiga fordringar	152	123
Kortfristiga placeringar	145	7
Likvida medel	370	247
Summa finansiella tillgångar	702	428
Procent av balansomslutningen	3%	1%
<i>Finansiella skulder</i>		
Låneskulder koncernföretag	15 277	21 933
Låneskulder övriga	21	22
Skulder koncernföretag / närstående företag	2 938	3 256
Leverantörsskulder	70	122
Kortfristiga skulder	83	126
Summa finansiella skulder	18 389	25 459
Procent av balansomslutningen	71%	88%

NOTER

Diligentiakoncernen hanterar utvalda riskområden enligt följande:

- Marknadsrisk

Värdet på Diligentias fastigheter, koncernens resultat och kassaflöde påverkas av vilka hyresnivåer och uthyrningsgrader som kan uppnås. Såväl hyresnivåer som den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella kontrakt beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek. Kommersiella kontrakt tecknas vanligtvis på 3 - 5 år, vilket innebär att en förändring av marknadshyrorna inte ger någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Kontraktslängden, tillsammans med att hyreskontrakt vanligtvis har en uppsägningstid på nio månader, gör att intäkterna under det innevarande året är förhållandevis förutsägbart. Konkurer hos hyresgäster ger dock ett omedelbart intäktsbortfall. Diligentias befintliga kontraktsförfallstruktur framgår av tabellen på sidan 6.

- Ränterisk

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i Diligentiakoncernens resultaträkning. 73 % (71 %) av dessa avser räntekostnader till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB och 26 % (28 %) avser räntekostnader till Skandia Liv. Upplåningen löper med fast ränta över en längre tidsperiod och därmed är ränterisken förutsägbart.

- Kreditrisk

Kreditrisken är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår inga kreditrisker för Diligentia eftersom allt likviditetsöverskott placeras hos Skandia Liv och i de fall likvida medel finns på konton i bank arbetar Diligentia med etablerade banker och kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

- Legala restriktioner

Diligentiakoncernen påverkas av Skandia Livs förändringar av sammansättning av placeringstillgångarna som olika typer av legala krav för försäkringsbolag ger upphov till. Diligentia påverkas av politiska beslut i form av till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighets-skatt. Diligentiakoncernen har betydande underskottsavdrag och förväntas inte betala någon inkomstskatt de närmaste åren. Framtida omläggningar av regler för inkomstbeskattningen kan medföra att Diligentias skatteposition förändras i både positiv och negativ riktning.

- Likviditetsrisk

Ingen likviditetsrisk föreligger för Diligentiakoncernen.

- Valutarisk

Försäljningskontrakt har tecknats för den kvarvarande fastigheten i Danmark med frånträde under första kvartalet 2006. Verksamheten i det danska bolaget kommer därmed i princip att upphöra. Under 2006 kommer valutariskerna att vara begränsade.

Not 31 Definitioner

Direktavkastning

Driftsnettot i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för 50% av årets investeringar och med avdrag för 50% av årets driftsnetto, enligt formel antagen av Svenskt Fastighetsindex.

Driftsöverskott

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

Totalavkastning

Summan av direktavkastning och värdeförändringar uttryckt i procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Total intäkt minus fastighetsskatt på uthyrd area i förhållande till summan av total intäkt minus fastighetsskatt.

Hyresintäkter

Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Stockholm den 27 mars 2006

Lars Öberg
Ordförande

Per Uhlén
Verkställande direktör

Mats Andersson

Bengt-Åke Fagerman

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2006.

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att fastställas på ordinarie årsstämma.

Diligentia AB

Huvudkontor:
Kungsgatan 57 A
103 50 Stockholm
Tel. 08-788 30 00

Göteborg:
Sten Sturegatan 12
405 07 Göteborg
Tel: 031-81 63 00

Malmö:
Djäknegatan 16
211 36 Malmö
Tel: 040-611 15 15

Aktuell information återfinns på www.diligentia.se



DILIGENTIA