Årsredovisning

2008

DILIGENTIA

Innehåll

Sid 3-7	Förvaltningsberättelse
Sid 9	Resultaträkning - koncernen
Sid 10-11	Balansräkning - koncernen
Sid 12	Förändringar i eget kapital - koncernen
Sid 13	Kassaflödesanalys - koncernen
Sid 14	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen
Sid 15	Resultaträkning - moderbolaget
Sid 16	Balansräkning - moderbolaget
Sid 17	Moderbolagets förändring av eget kapital
Sid 18	Kassaflödesanalys - moderbolaget
Sid 18	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget
Sid 19-34	Tilläggsupplysningar
Sid 35	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 2008.

Verksamhet och organisation

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB som i sin tur är helägt av Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ).

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, bostäder och köpcentrum 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 sex affärsenheter; Kontor Stockholm City, Kontor Storstockholm, 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 2008

Diligentias verksamhet under 2008 har kännetecknats av fortsatt fokusering på hög kvalitet i fastighetsförvaltningen. Kvalitet och servicenivå på levererad fastighetsförvaltning har förbättrats. Mätning av kundnöjdhet har påvisat en betydande förbättring av den kundupplevda tjänsten, med en fortsatt positiv trend.

Projektverksamheten har under året varit omfattande med större pågående ombyggnadsprojekt i ett tiotal fastigheter.

Under året har 18 (5) fastigheter sålts med ett försäljningspris om netto 3 051 (1 526) mkr och 1 (2) fastigheter har förvärvats för 10 (210) mkr. Den enskilt största affären är försäljningen av AB Täbyhus till ett nettoförsäljningsvärde om 2 194 mkr.

Nedgången i årets resultat förklaras av att marknadsvärdet på bolagets fastigheter har utvecklats negativt. Direktavkastningskraven i värderingarna i december 2008 har i genomsnitt ökat med cirka 0,7%-enheter jämfört med föregående årsskifte, vilket ger ett lägre marknadsvärde på fastighetsbeståndet. Fastigheternas driftnetton har fortsatt utvecklats väl.

Fastighetsbeståndet

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 169 (187) fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 27 446 (31 385) mkr och en uthyrningsbar yta om 1 420 (1 592) tkvm.

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter. Marknadsvärdet fördelar sig på kontorsfastigheter med 54% (51%), på köpcentrum med 22% (19%) och på bostäder med 24% (30%). Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet. Diligentia har använt tre externa värderingsföretag som alla är auktoriserade av Samfundet för fastighetsekonomi (SFF).

Kontraktstruktur

Hyresvärdet i kontraktsportföljen uppgick per årsskiftet till 2 058 (2 075) mkr och uthyrningsgraden till 92% (89%).

Avtalade framtida hyresintäkter fördelas med 81% (74%) på kommersiella kontrakt och med 19% (26%) på bostadskontrakt. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtal är 3,0 (3,0) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 21% (19%) av kontrakterad hyra. Skandia, som den enskilt största hyresgästen, står för 8% (9%) av hyresintäkterna. Därutöver representerar ingen enskild hyresgäst mer än 3% (2%) av kontrakterade hyror.

Resultat
Årets resultat efter skatt uppgår till -912 (3 146) mkr, varav minoritetsägares andel utgör 10 (31) mkr. I resultatet ingår värdeförändringar om -2 294 (3 979) mkr, varav realiserad värdeförändring från avyttrade fastigheter med 368 (525) mkr.

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

Driftnettot uppgick till 1 118 (1 053) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 52,5% (49,1%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 118 mkr dvs 12%.

De centrala administrationskostnaderna för koncernen uppgick till 64 (60) mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till -767 (-758) mkr. Av räntebärande skulder löper 16% (20%) med rörlig ränta.

Årets skattekostnad uppgick till 1 099 (-1 064) mkr, varav aktuell skatt -80 (-78) mkr och uppskjuten skatt 1 179 (-986) mkr. Aktuell skatt avser i huvudsak skatt på koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 28% beror i huvudsak på att fastigheter sålts via dotterbolag. Inkomstskattesatsen är 26,3% från den 1 januari 2009. Den förändrade skattesatsen påverkar beräkning av uppskjuten skatt och medför en positiv resultateffekt om 116 mkr.

Totalavkastning
Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till -3,8% (18,0%) beräknat enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI). Direktavkastningen uppgick till 3,7% (3,5%) och värdeförändringen till -7,3% (14,0%). Genomsnittet för SFI blev -3,3% (15,4%).

Projekt
Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under året till 1 396 (1 000) mkr. Den beslutade totala projektbudgeten är drygt 3 mdr, varav cirka 1 mdr återstår att investera.

Förvärv och försäljningar
Under året har 18 (5) fastigheter sålts med ett försäljningspris om netto 3 051 (1 526) mkr och 1 (2) fastigheter har förvärvats för 10 (210) mkr. Den enskilt största affären är försäljningen av AB Täbyhus till ett nettoförsäljningsvärde om 2 194 mkr.

Tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 482 (99) mkr och avser fyra (en) fastigheter där avtal om försäljning tecknats före bokslutsdagen och där köparen tillträder fastigheten efter bokslutsdagen. Redovisat värde för dessa fastigheter utgörs av försäljningspriset med avdrag för försäljningsomkostnader och kvarstående del av investeringar.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -39 (714) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 317 (260) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 740 (-397) mkr. Under året har 18 fastigheter sålts och det har investerats i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 751 (-334) mkr. Utdelning har lämnats med 2 000 mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -50 (-17) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel
Eget kapital uppgick till 10 773 (13 899) mkr vilket motsvarar en soliditet på 36,7% (42,1%). Minoritetsintresse uppgick till 119 (117) mkr. Koncernbidrag har netto lämnats till koncernbolag utanför Diligentia med 286 mkr.

Diligentias räntebidrag uppgick till 0 (1) mkr och för 2009 beräknas det uppgå till mindre än 1 mkr.

Koncernens räntebärande skulder ökade med 458 mkr till 14 608 (14 150) mkr varav 12 300 (11 784) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB och Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ).

Från den 30 december 2008 har koncernen reverslån från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB med nya villkor. Lånen är uppdelade i fem delar med löptider mellan ett och fem år. Genomsnittlig ränta för lånen uppgår till 4,798%. Räntesatserna är baserad på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 50 baspunkter.

Medarbetare
Verksamheten bedrivs med egen personal och även via entreprenörer för fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 127 (119) personer och medelantalet anställda under året var 129 (111) 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. Bland annat har kurser i hyresjuridik och förhandlingsteknik hållits under året.

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

För att premiera måluppfyllelse har Diligentia för 2008 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 uppnåddes 2007 men inte 2008.

Under 2008 har ledande befattningshavare arbetat efter ett tillfälligt resultatpremieprogram baserat på resultatet från fastighetsförsäljningar 2008.

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 policy för miljöarbetet inom bolaget som följer kraven enligt ISO14001.

Diligentias Miljöpolicy

Diligentia 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 miljöpolicy och aktivt i samverkan med dessa verka för miljöanpassade lösningar.
- Lagar och förordningar inom miljöområdet är den lägsta kravnivån som alltid ska uppfyllas.
- Stimulera våra medarbetare till engagemang, delaktighet och ansvar i miljöarbetet genom utbildning och information.
- Kontinuerlig uppföljning med målet att ständigt förbättra vårt miljöarbete.

Miljöhandbok

Diligentia har systematiserat miljöarbetet för att på ett effektivt sätt arbeta i enlighet med miljöpolicyn. Detta är sammanfattat i Diligentias Miljöhandbok som vänder sig till alla medarbetare och är en översikt över krav och hjälpmedel på miljöområdet. I Diligentias verksamhet finns även olika verktyg framtagna.

Miljömål och uppföljning

Övergripande miljömål fastställs årligen. Arbetet med miljömålen löper enligt en årlig tidplan som sammanfaller med övrig affärsplanering. Miljömålen finns i Diligentias affärsplan och bryts ner på respektive affärsenhet och affärsstöd. Uppföljning sker i samband med ordinarie uppföljning av affärsplanerna.

I projekt dokumenteras miljömål och aktiviteter i miljöprogram.

Miljöarbete 2008

Under 2008 har fokus varit på att upprätta lagstadgade energideklarationer. Arbetet med inventering, sanering och mätning av PCB och radon har fortsatt. Det arbete som inleddes under 2007 med konvertering från uppvärmning med olja och direktverkande el till fjärrvärme har fortsatt under 2008. Detta har även resulterat i en minskad energianvändning.

Moderbolaget

Verksamheten består av att tillhandahålla 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 41 (34) mkr. I resultatet ingår finansnetto med 105 (134) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration med -26 (-21) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 4 284 (6 328) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 82,9% (86,4%). Netto av erhållna och lämnade koncernbidrag uppgick till -118 (-272) mkr.

Räntebärande skulder uppgick till 94 (191) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 31 mars 2008 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 2007 på så sätt att till moderbolaget utdelades 2 000 000 000 kronor och 2 692 708 245 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. 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 tolv (tretton) protokollförda styrelsemöten varav sju (sju) ordinarie styrelsemöten. Bolagets chefsjurist är sekreterare vid Diligentias styrelsemöten.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av ekonomiska rapporter och affärsplaner, avser dels beslut om försäljning av arton fastigheter samt ytterligare tre (en) fastigheter som vid årets slut ännu inte tillträtts av köparna.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat föreskrifter för den verkställande direktören samt meddelat rapporteringsföreskrifter för bolaget. Inget särskilt revisionsutskott har utsetts för 2008. Bolagets revisor deltar vid ett eller flera styrelsemöten varje år. Ersättningsfrågor hanteras av styrelsen.

Per Uhlén är bolagets verkställande direktör. Ledande befattningshavare 2008 utgörs av verkställande direktören, fem fastighetschefer och fyra affärsstödschefer.

Risker och riskhantering

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

Framtida utveckling

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

På hyresmarknaden har konkurrensen hårdnat. Efterfrågan på kontorslokaler minskar och det märks större försiktighet från kunderna. Tiden från offert till avtalsteckning tenderar att bli längre än tidigare. Den ökade konkurrensen om hyresgästerna kan på sikt leda till både lägre hyresnivåer och högre vakansgrad. Vi förväntar oss dock att Diligentias fokus på effektiv fastighetsförvaltning och nöjda kunder i hög grad kommer att motverka dessa tendenser.

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

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Från den 1 januari 2009 har affärsenheterna Kontor Stockholm City och Kontor Storstockholm lagts samman till affärsenhet Kontor Stockholm och affärsstöd Fastighetsutveckling har tillsatts.

Fram till mitten av mars 2009 har avtal avseende försäljning av sex fastigheter tecknats till ett sammanlagt nettoförsäljningsvärde om drygt 330 mkr.

Kammarrätten fastställde, i februari 2009, Länsrättens dom avseende skattetvist. Se även not 25.

Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	2 607 572 565
Årets resultat	40 752 924
Summa kronor	2 648 325 489

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras genom överföring i ny räkning.

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 575 (550) mkr och erhållits med 457 (278) mkr till och från bolag inom Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB koncernen.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalräkningar, tillhörande bokslutskommentarer och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2008	2007
Hyresintäkter	6	2 129	2 145
Fastighetskostnader	7	-1 011	-1 092
Driftnetto		**1 118**	**1 053**
Avskrivningar		-4	-4
Bruttoresultat		**1 114**	**1 049**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-2 294	3 979
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11	-64	-60
Rörelseresultat		**-1 244**	**4 968**
Finansiella intäkter	12	42	20
Finansiella kostnader	13	-809	-778
Resultat före skatt		**-2 011**	**4 210**
Skatt	14	1 099	-1 064
Årets resultat		**-912**	**3 146**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-922	3 115
Minoritetsintresse		10	31

Balansräkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	2	3
		2	**3**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	7	10
Förvaltningsfastigheter	17	26 964	31 286
		26 971	**31 296**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	629	334
Långfristiga fordringar	19, 24	804	772
		1 433	1 106
Summa anläggningstillgångar		**28 406**	**32 405**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	14	18
Övriga fordringar hos moderbolag		0	–
Övriga fordringar hos koncernbolag		28	–
Tillgångar som innehas för försäljning	21	482	99
Övriga fordringar	19	236	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	81	91
Aktier och andelar	23	–	177
Likvida medel		66	116
Summa omsättningstillgångar		**907**	**628**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 313**	**33 033**

Balansräkning - koncernen

Belopp i mkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Andra reserver		1 029	1 029
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 998	8 126
Eget kapital hänförligt moderbolagets aktieägare		**10 654**	**13 782**
Minoritetsintresse		119	117
Summa eget kapital		**10 773**	**13 899**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	2 368	3 252
Övriga avsättningar	25	620	634
Skulder till moderbolag	26	9 840	11 784
Övriga långfristiga skulder		–	3
Summa långfristiga skulder		**12 828**	**15 673**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	4 768	2 366
Leverantörsskulder		115	119
Skulder till moderbolag		314	250
Skulder till koncernbolag		–	14
Skulder till närstående bolag		1	2
Skatteskulder		–	5
Övriga kortfristiga skulder		89	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	425	598
Summa kortfristiga skulder		**5 712**	**3 461**
Summa skulder		**18 540**	**19 134**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 313**	**33 033**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 30.

Koncernens förändring av eget kapital

Diligentia	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Summa eget kapital hänförligt till moder-bolagets aktieägare**	Minoritets-intresse	**Summa eget kapital**
Koncernen							
Ingående eget kapital 2007-01-01	**627**	**4 000**	**1 029**	**6 941**	**12 597**	**93**	**12 690**
Årets resultat	–	–	–	3 115	**3 115**	31	**3 146**
Utbetalning till minoritetsägare i KB	–	–	–	–	**–**	-7	**-7**
Utdelning	–	–	–	-1 740	**-1 740**	–	**-1 740**
Koncernbidrag	–	–	–	-264	**-264**	–	**-264**
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	74	**74**	–	**74**
Utgående eget kapital 2007-12-31	**627**	**4 000**	**1 029**	**8 126**	**13 782**	**117**	**13 899**
Ingående eget kapital 2008-01-01	**627**	**4 000**	**1 029**	**8 126**	**13 782**	**117**	**13 899**
Årets resultat	–	–	–	-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**

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Andra reserver

Andra reserver består av reservfond samt övriga bundna reserver.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i mkr	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-2 011	4 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2 333	-3 937
Betald skatt	-5	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**317**	**260**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-97	14
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-259	440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-39**	**714**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-10	-210
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 971	794
Förvärv av inventarier	–	-1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 396	-1 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	175	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 740**	**-397**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande/amortering av lån, netto	521	3
Utbetald utdelning	-2 000	-1 740
Utbetald resultatandel till minoritetsägare	-8	-7
Erhållna koncernbidrag	–	1 752
Lämnade koncernbidrag	-264	-342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 751**	**-334**
Årets kassaflöde	**-50**	**-17**
Likvida medel vid årets början	**116**	**133**
Likvida medel vid årets slut	**66**	**116**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i mkr	2008	2007
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	7	7
Erlagd ränta	-786	-748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	4	4
Värdeförändring aktier och andelar	15	31
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 294	-3 979
Omvärdering långfristiga fordringar	10	–
Övriga avsättningar	10	7
	2 333	**-3 937**
Förvärv av dotterbolag och andra affärsenheter		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	10	210
Likvida medel	–	1
Summa tillgångar	10	211
Rörelseskulder	5	119
Summa avsättningar och skulder	5	119
Köpeskilling	10	125
Reglering av köpeskilling genom lösen reversfordran	-10	–
Utbetald köpeskilling	–	125
Reglering av rörelseskulder	5	–
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-1
Påverkan på likvida medel (minus = ökning)	5	124
Avyttring av dotterbolag och andra affärsenheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	940	218
Rörelsefordringar	11	–
Likvida medel	65	–
Summa tillgångar	1 016	218
Lån	779	212
Rörelseskulder	74	6
Summa skulder	853	218
Försäljningspris	1 480	665
Avgår: Ej betald del av köpeskilling	–	-520
Erhållen köpeskilling	1 480	145
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-65	–
Påverkan på likvida medel	1 415	145
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	66	116
	66	116

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2008	2007
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	8, 9, 11	-26	-21
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-3	-3
Rörelseresultat		**-29**	**-24**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	118	178
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-13	-44
Resultat före skatt		**76**	**110**
Skatt	14	-35	-76
Årets resultat		**41**	**34**

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	7	10
		7	**10**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	2 850	2 850
		2 850	**2 850**
Summa anläggningstillgångar		**2 857**	**2 860**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar hos koncernbolag		714	1 309
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto		1 544	3 138
Övriga fordringar	19	54	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1	1
Summa omsättningstillgångar		**2 313**	**4 460**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 170**	**7 320**
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		2 608	4 659
Årets resultat		41	34
		2 649	**4 693**
Summa eget kapital		**4 284**	**6 328**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	25	180	173
		180	**173**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	94	191
Leverantörsskulder		3	5
Skulder till moderbolag		314	250
Skulder till koncernbolag		261	337
Övriga skulder		7	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	27	25
Summa kortfristiga skulder		**706**	**819**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 170**	**7 320**
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser			
Garantiförbindelser till förmån för koncernbolag		2	2
		2	**2**

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2007-01-01	**627**	**1 008**	**6 595**	**8 230**
Årets resultat	–	–	34	**34**
Lämnade koncernbidrag	–	–	-550	**-550**
Erhållna koncernbidrag	–	–	278	**278**
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	76	**76**
Utdelning	–	–	-1 740	**-1 740**
Utgående eget kapital 2007-12-31	**627**	**1 008**	**4 693**	**6 328**
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**

Aktiekapital

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

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	76	110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	10	26
	86	**136**
Betald skatt	-2	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**84**	**136**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 326	784
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-137	-371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 273**	**549**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–**	**-1**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-2 000	-1 740
Erhållna koncernbidrag	277	1 847
Lämnade koncernbidrag	-550	-655
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 273**	**-548**
Årets kassaflöde	**–**	**–**
Likvida medel vid årets början	**–**	**–**
Likvida medel vid årets slut	**–**	**–**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2008	2007
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	145	182
Erlagd ränta	-78	-6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Orealiserade kursdifferenser	–	19
Övriga avsättningar	7	4
	10	**26**

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, 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, 103 50 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008.

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. Moderbolagets redovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer. 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 eventualförpliktelser. Förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

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 närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 18 och not 31.

Minoritetsintresse

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

Segmentsrapportering

Indelningsgrunden för koncernens segment är rörelsegrenar. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med syfte att följa upp avkastningen på koncernens fastigheter utifrån fastigheternas karaktär och geografiska läge varför rörelsegrenar är indelningsgrunden. 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 kontraktsperiodens 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 försäljningsomkostnader.

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. Utdelningsintäkt redovisas tidigast när rätten att erhålla betalning fastställts. Resultat från försäljning av finansiella placeringar redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt övergått till köparen och då koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

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 realiseras, 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,

förutom aktier och andelar och likvida medel, 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. Verkligt värde för börsnoterade aktier fastställs helt genom hänvisning till officiella marknadsnoteringar.

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.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen som vid första redovisningstillfället har identifierats som sådana
Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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 redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

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

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänför sig till vinst eller förlust av sålda eller utrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader 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 orealiserade värdeförändringar 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.

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

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

Nedskrivningar
Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas 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 någon 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 avvecklad 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 förvärvats uteslutande i syfte att vidaresäljas.

Klassificering som en avvecklad 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 avvecklad verksamhet, om den uppfyller storleks-kriterierna enligt ovan.

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.

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

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

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

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

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

Förmånsbestämda planer
I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättningar till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringen och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. De förmånsbestämda pensionsplanerna är både fonderade och ofonderade. I de fall planerna är fonderade har tillgångar avskiljts i främst pensionsstiftelser. Dessa förvaltningstillgångar kan bara användas för att betala ersättningar enligt pensionsavtalen.

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

Pensionskostnaden och pensionsförpliktelsen för förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den s k Projected Unit Credit Method. Metoden fördelar kostnaden för pensioner i takt med att de anställda utför tjänster för företaget som ökar deras rätt till framtida ersättning. Bolagets åtagande beräknas årligen av oberoende aktuarier. Åtagandet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida utbetalningarna. I avsaknad av marknader i Sverige för förstklassiga företagsobligationer med löptid som motsvarar den tidsperiod under vilken förpliktelserna avses bli reglerade (cirka 20 år), fastställs diskonteringsräntan med hänsyn till räntan för 15-åriga statsobligationer på balansdagen. De viktigaste aktuariella antagandena anges i not 24.

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 förpliktelsernas 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 förpliktigat 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 kommande standarder och tolkningar
Kommande förändringar inom IFRS regelverk som kan påverka bolaget från och med 2009 är:

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Reviderad)
Standarden behandlar hur alla intäkter och kostnader, inklusive sådana som hittills redovisas direkt i eget kapital, ska presenteras. Därmed kommer även förändringar avseende redogörelse för förändringar i eget kapital att ske.

IAS 40 Förvaltningsfastigher under uppförande - redovisas till verkligt värde
Standarden ändras till att förvaltningsfastigheter under uppförande skall redovisas till verkligt värde.

Diligentias preliminära bedömning är att förändringarna inte får någon materiell effekt förutom utformningen av finansiella rapporter som för närvarande är under utredning.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings 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, 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. 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 koncernmoderbolaget 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, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla bolagets position på marknaden. Bolagsledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

Affärsmässiga risker

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

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 marknadshyrorna 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 Diligentiakoncernens resultat och kassaflöde i både positiv och negativ riktning.

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

Operationella risker

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

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

Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d v s förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i bolagets resultat och kassaflöde. Genom att bolaget har en 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 28.

- 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. Diligentiakoncernen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk. Skandia Liv tillhandahåller finansering 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. Diligentiakoncernen innehar endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Bolagets valutarisk är låg.

Kapitalförvaltning

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

Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer. Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den 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 2008 och balansräkningen per 31 december 2008 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		mkr
Händelser		Årlig resultateffekt
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	270
Hyresintäkter	+/- 1%	20
Bostäder	+/- 1%	6
Kommersiella lokaler	+/- 1%	14
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	22
Fastighetskostnader	+/- 1%	10
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	144

Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Den interna kontrollen definieras som den process som utförs i bolaget för att få en rimlig försäkran om korrektheten i den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen består av kontrollmiljö, riskbedömning och kontrollaktiviteter, information, kommunikation och uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen avseende finansiell rapportering baseras på kontrollmiljön dvs organisation, beslutsordning, fördelning av befogenheter och ansvar samt även bolagets värderingar och företagskultur.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter
Rutiner för riskbedömning och riskhantering integreras i bolagets väsentliga affärsprocesser.

Riskerna i den finansiella rapporteringen begränsas genom noggrant förberedda bokslut, standardiserade arbetsrutiner med inbyggda kontrollfunktioner samt utvärdering av kontinuerliga förbättringar. Den finansiella informationen analyseras och granskas på olika nivåer i organisationen innan den rapporteras.

Information, kommunikation och uppföljning
Styrelsen erhåller varje kvartal ekonomisk rapportering samt verkställande direktörens kommentarer till verksamheten. Bolagets revisor rapporterar även varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

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. Övriga fastigheter klassificeras som rörelsefastigheter. Bedömningen är att Diligentia endast är innehavare av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna innehas ej i syfte att säljas. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

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, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. 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 marknadvärderas individuellt vid årsskiftet enligt värderingshandledning utfärdad av Svenskt Fastighetsindex (SFI). Diligentia använder sig av flera externa värderingsföretag som alla är auktoriserade hos Samfundet för fastighetsekonomi (SFF). 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 2006 t o m tredje kvartalet 2008, prognos 2008 samt budget för 2009 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 beräknats utifrån den allmänna fastighetstaxeringen för år 2007 alternativt särskild fastighetstaxering 2008. 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 2008**
Verkligt värde	27 446 mkr
Värderingsantaganden:	
Kalkylperiod, i huvudsak	5 år
Årlig inflation	2 %
Kalkylränta	3,9-12,3 %
Viktad kalkylränta	8 %
Direktavkastingskrav	1,8-10,1 %
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,6 %
Drift- och underhållskostnader	478 kr/kvm
Genomsnittlig långsiktig vakans:	
Kommersiellt	4,4 %
Bostäder	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 %	+399 / -399 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 1 %-enhet	-4 158 / +5 967 mkr

Not 5 Segmentsrapportering

Rörelsegrenar utgör koncernens segment. Indelningen speglar den operativa uppföljningen av fastighetsbeståndet. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor Stockholm City		Kontor Stor-stockholm		Kontor Göteborg		Kontor Malmö		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
INTÄKTER																
Hyresintäkter	**467**	**446**	**239**	**260**	**221**	**203**	**112**	**109**	**538**	**497**	**552**	**630**	**0**	**0**	**2 129**	**2 145**
RESULTAT																
Driftnetto per rörelsegren	**309**	**253**	**109**	**107**	**116**	**102**	**77**	**71**	**292**	**260**	**215**	**260**	**0**	**0**	**1 118**	**1 053**
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-4	-4	**-4**	**-4**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 104	1 448	-439	508	-263	184	-27	132	-282	754	-179	953	–	–	**-2 294**	**3 979**
Ofördelade kostnader															-64	-60
Rörelseresultat	**-795**	**1 701**	**-330**	**615**	**-147**	**286**	**50**	**203**	**10**	**1 014**	**36**	**1 213**	**-4**	**-4**	**-1 244**	**4 968**
Ränteintäkter mm															42	20
Räntekostnader mm															-809	-778
Skatt															1 099	-1 064
Periodens resultat															**-912**	**3 146**
Hänförligt till:																
Moderbolagets aktieägare															-922	3 115
Minoritetsintresse															10	31
Periodens resultat															**-912**	**3 146**
BOKFÖRDA VÄRDEN																
Förvaltnings-fastigheter	7 748	8 559	2 823	3 035	2 561	2 782	1 368	1 642	6 016	5 993	6 448	9 275	–	–	**26 964**	**31 286**
Tillgångar som innehas till försäljning	–	–	–	–	–	–	304	–	127	99	51	–	–	–	**482**	**99**
Ofördelade tillgångar															1 867	1 648
Summa tillgångar															**29 313**	**33 033**
Ofördelade skulder															18 540	19 134
Summa skulder															**18 540**	**19 134**
Investeringar och förvärv	**647**	**587**	**227**	**160**	**42**	**77**	**119**	**40**	**345**	**325**	**26**	**21**	**–**	**1**	**1 406**	**1 211**

Not 6 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 2 129 (2 145) mkr.

Hyresintäkter jämförbara enheter	2008 jan - dec	2007 jan - dec	Förändring
Hyresintäkter jämförbara enheter	1 997	1 870	7%
Förvärvade fastigheter	21	2	
Avyttrade fastigheter	111	273	
Diligentiakoncernen	**2 129**	**2 145**	**-1%**

Kontraktsförfallostruktur

	31 december 2008			31 december 2007		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2008	–	–	–	670	280	13%
2009	670	347	17%	554	318	15%
2010	487	450	22%	496	440	21%
2011	478	380	18%	244	218	11%
2012	214	197	10%	72	135	7%
2013	62	108	5%	67	142	7%
2014 -	63	190	9%	–	–	–
Kommersiellt Sverige	**1 974**	**1 672**	**81%**	**2 103**	**1 533**	**74%**
Bostäder	5 603	386	19%	8 068	542	26%
Totalt	**7 577**	**2 058**	**100%**	**10 171**	**2 075**	**100%**

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive garage- och parkeringskontrakt) i Sverige är 3,0 (3,0) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92% (89%) på balansdagen. Försäkringsbolaget AB Skandia är intäktsmässigt den största kunden med 8% (9%) av hyresintäkterna. Ingen annan enskild hyresgäst svarar för mer än 3% (2%) av hyresintäkterna.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	733	816
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 135	1 115
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	190	143
	2 058	**2 074**
Variabel del av hyresavtal som ingår i periodens resultat	72	41

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 inbetalningtillfälle. Avtalet är icke uppsägningsbart.

Totalt erhållna leasingintäkter	2008	2007
Koncernen		
Totalt erhållna leasingintäkter	4	4
Variabel del av leasingavtal som ingår i periodens resultat	–	–

	Minimileaseavgifter		Nuvärde av minimileaseavgifter	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Inom ett år	4	4	4	4
Inom två till fem år	46	46	32	33
	50	**50**	**36**	**37**
Avgår: Ej intjänade finansiella intäkter	-14	-13	e/t	e/t
Nuvärde av fordran avseende framtida minimileaseavgifter	**36**	**37**	**36**	**37**
Reserv för osäkra fordringar avseende minimileaseavgiter	–	–	–	–
	36	**37**	**36**	**37**
Inkluderat i de finansiella rapporterna som:				
Förvaltnings-fastigheter			36	37
			36	**37**

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 36 (37) mkr vid en kalkylränta om 10,7% (10,0%).

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 011 (1 092) mkr, vilket är en minskning med 7%. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 1%. Förändringen avser främst ökade kostnader för fastighetsadministration samt en positiv effekt av återvunnen fastighetsskatt.

Jämförbara enheter	2008 jan - dec	2007 jan - dec	Förändring
Driftskostnader	-414	-395	5%
Reparations- och underhålls-kostnader	-271	-282	-4%
Fastighetsskatt	-106	-123	-14%
Tomträttsavgäld	-16	-16	0%
Fastighetsadministration	-117	-99	18%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-924**	**-915**	**1%**
Förvärvade fastigheter	-8	-2	e/t
Avyttrade fastigheter	-79	-175	e/t
Totalt koncernen	**-1 011**	**-1 092**	**-7%**

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2,0	2,0	2,0	2,0
Andra uppdrag	0,2	0,2	0,2	0,2
	2,2	**2,2**	**2,2**	**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	2008	varav män	2007	varav män
Moderbolaget/Koncernen				
Sverige	129	54%	111	53%
Totalt i moderbolaget/koncernen	**129**	**54%**	**111**	**53%**

Könsfördelning i företagsledningen	2008-12-31 Totalt antal	Andel kvinnor	2007-12-31 Totalt antal	Andel kvinnor
Moderbolaget				
Styrelse	3	–	3	–
Övriga ledande befattningshavare	10	20%	10	20%
Koncernen totalt				
Styrelse	6	17%	6	17%
Övriga ledande befattningshavare	10	20%	10	20%

	2008		2007	
Löner, ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Koncernen				
Styrelse och VD	4,5 [1]	3,0	3,3	2,2
(varav pensionskostnad) [2]	*(–)*	*(1,0)*	*(–)*	*(0,6)*
Övriga anställda	74,5	36,0	55,9	27,1
(varav pensionskostnad)		*(9,8)*		*(6,9)*
Summa	**79,0**	**39,0**	**59,2**	**29,3**
		(10,8)		*(7,5)*

[1] I beloppet för 2008 ingår resultatpremie för 2007 med 0,2 mkr och reservering för resultatpremie 2008 med 0,7 mkr.
[2] Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 20,9 (55,4) mkr.

Under året har inlösen skett av flertalet förmånbestämda pensionsåtaganden till premiebestämda lösningar varför pensionsförpliktelsen minskat jämfört med föregående år.

Moderbolaget
Gottgörelse om 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 2008	Lön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Sociala kostnader	Pensions-kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	0,4	–	–	–	0,4
Verkställande direktör	4,1	–	1,3	1,0	6,4
Tidigare verkställ-ande direktör	–	–	0,7	–	0,7
Andra ledande befattningshavare	11,6	0,2	3,7	3,0	18,5
Övriga anställda	62,9	1,5	22,5	6,8	93,7
Summa	**79,0**	**1,7**	**28,2**	**10,8**	**119,7**

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. För 2008 utgick ett tillfälligt resultatpremieprogram baserat på resultatet från fastighetsförsäljningar 2008. Denna resultatpremie har för 2008 reserverats med 0,5 mkr.

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, 9 (9) personer exklusive verkställande direktören. Övriga ledande befattningshavares löner inklusive sociala kostnader uppgick till 18,5 (14,4) mkr. För 2008 utgick ett tillfälligt resultatpremieprogram baserat på resultatet från fastighetsförsäljningar 2008. Denna resultatpremie har för 2008 reserverats med 0,8 mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 31 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare
Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

	Moderbolaget	
Sjukfrånvaro	2008	2007
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	1,8%	1,7%
Andel av totala sjukfrånvaron som avser samman-hängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	52,1%	32,3%
Sjukfrånvaro fördelad efter kön:		
Män	1,0%	0,7%
Kvinnor	2,8%	2,8%
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre	0,9%	0,4%
30 - 49 år	2,6%	2,2%
50 år eller äldre	0,6%	0,8%

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2008	2007
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 051	1 526
Redovisat värde sålda fastigheter	-2 683	-1 001
Summa	**368**	**525**
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-2 662	3 454
Summa värdeförändringar	**-2 294**	**3 979**

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

	2008	2007
Koncernen		
Personal	-39	-24
Kostnader hänförliga till tidigare år	–	-5
Övriga administrationskostnader	-25	-31
	-64	**-60**
Moderbolaget		
Personal	-128	-103
Övriga administrationskostnader	-69	-75
Avgår: koncerninterna tjänster	171	157
	-26	**-21**

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

Not 12 Finansiella intäkter

	2008	2007
Koncernen		
Utdelningar	10	9
Ränteintäkter, övriga	30	7
Räntebidrag	0	1
Övrigt	2	3
	42	**20**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, moderbolag	79	115
Ränteintäkter, koncernbolag	37	63
Ränteintäkter, övriga	2	–
	118	**178**

Koncernen
Statliga räntebidrag hänför sig främst till bostadsfastigheter belägna i Stockholmsregionen.
Upplupna räntebidrag uppgår till 0 (0) mkr.
Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13 Finansiella kostnader

	2008	2007
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-764	-727
Räntekostnader, övriga	-14	-20
Netto värdeförändring vid omvärdering av finansiella tillgångar/skulder	-29	-31
Övrigt	-2	–
	-809	**-778**
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernbolag	–	-17
Räntekostnader, övriga	-13	-8
Netto valutakursdifferens	–	-19
	-13	**-44**

Not 14 Skatt

Koncernen

Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)	2008	2007
Aktuell skatt	-80	-78
Uppskjuten skatt	1 179	-986
Totalt redovisad skatt i koncernen	**1 099**	**-1 064**
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 174	-1 036
Uppskjuten skatt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	5	50
	1 179	**-986**
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Aktuell skatt	-35	-76
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	**-35**	**-76**
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatteintäkt avseende årets aktiverade skattevärde i underskottsavdrag	12	48
Omvärdering av skattevärde i underskottsavdrag	-12	-48
	0	**0**
Koncernen		
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-2 011	4 210
Skatt 28%	563	-1 179
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	-6
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	420	112
Effekt av ändrad skattesats	116	–
Skatt hänförlig till tidigare år	5	9
Redovisad effektiv skatt	**1 099**	**-1 064**

Moderbolaget		
Avstämning av effektiv skatt	2008	2007
Resultat före skatt	76	110
Skatt 28%	-21	-31
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–	5
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	–
Omvärdering av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-12	-48
Redovisad effektiv skatt	**-35**	**-76**
Koncernen		
Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-80	-74
Moderbolaget		
Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-33	-76

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2008-12-31	2007-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Byggnader och mark	-361	-62
Andelar i kommanditbolag	-123	-131
Underskottsavdrag	-139	-138
Övrigt	-6	-3
Summa uppskjutna skattefordringar	**-629**	**-334**
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och mark	2 338	3 207
Kortfristiga placeringar	–	14
Obeskattade reserver	1	1
Övrigt	29	30
Summa uppskjutna skatteskulder	**2 368**	**3 252**
Uppskjutna skatteskulder och fordringar netto		
Byggnader och mark	1 977	3 145
Andelar i kommanditbolag	-123	-131
Kortfristiga placeringar	–	14
Obeskattade reserver	1	1
Underskottsavdrag	-139	-138
Övrigt	23	27
Summa nettoskuld	**1 739**	**2 918**

Skattefordran på underskottsavdrag redovisas endast på de underskott som förväntas utnyttjas inom överskådlig framtid.

Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

	2008-12-31
Koncernen	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början och slut	5
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	-2
Årets avskrivning enligt plan	-1
	-3
Redovisat värde vid periodens slut	**2**

Not 16 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21	21
Nyanskaffningar	–	2
Avyttringar och utrangeringar	-1	-2
	20	**21**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11	-9
Avyttringar och utrangeringar	1	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-13	**-11**
Redovisat värde vid periodens slut	**7**	**10**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	14	14
Nyanskaffningar	–	2
Avyttringar och utrangeringar	–	-2
	14	**14**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4	-2
Avyttringar och utrangeringar	–	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-7	**-4**
Redovisat värde vid periodens slut	**7**	**10**

Not 17 Förvaltningsfastigheter

		2008-12-31	2007-12-31
Koncernen			
Verkligt värde			
Ingående balans förvaltningsfastigheter		31 286	27 722
Förvärv under året		10	210
Investering i befintliga fastigheter		1 396	1 000
Försäljningsintäkter sålda fastigheter		-3 051	-1 526
Realiserad värdeförändring		368	525
Orealiserad värdeförändring		-2 662	3 454
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning		-383	-99
Utgående balans verkligt värde [1]		**26 964**	**31 286**
Taxeringsvärden			
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	11 413	12 689
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	5 451	6 060
Taxeringsvärde, totalt		**16 864**	**18 749**
Skattemässigt restvärde	(i Sverige)	19 351	19 977

[1] Diligentia innehar ett finansiellt leasingavtal som ingår med 36 (37) mkr i det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter. Se vidare beskrivning i not 6 Hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat	2008	2007
Hyresintäkter	2 129	2 145
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden [2]	-1 011	-1 092

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

Fördelning per rörelsegren:

	31 december 2008			31 december 2007		
Affärsenhet	Antal [1]	Area [2] tusen kvm	Marknadsvärde, mkr	Antal [1]	Area [2] tusen kvm	Marknadsvärde, mkr
Kontor Stockholm City	14	204	7 748	17	200	8 559
Kontor Storstockholm	17	205	2 823	16	201	3 035
Kontor Göteborg	24	161	2 561	24	161	2 782
Kontor Malmö	7	129	1 672	8	133	1 642
Köpcentrum	18	259	6 143	18	258	6 092
Bostäder	89	462	6 499	104	639	9 275
Summa	**169**	**1 420**	**27 446**	**187**	**1 592**	**31 385**

[1] Antal förvaltningsenheter
[2] Uthyrningsbar area

Not 18 Andelar i koncernbolag

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	2 850	2 850
Redovisat värde vid periodens slut	**2 850**	**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 Knarranäs 3	916635-8912	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	
Citamentet nr 3 Kommanditbolag	916508-0640	Stockholm		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	
Jupiter nr 11 Kommanditbolag	916508-8189	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Hilja [1]	556740-2655	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Solna Grönkålen [1]	556753-3707	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Solna Sunnan [1]	556753-3715	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Korpnio [1]	556750-3049	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Karlett [1]	556764-1427	Stockholm		100,0	
Fastighets AB Helsinghallen 22 [1]	556761-3970	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	
Kommanditbolaget Kopparslagaren	932400-0406	Kalmar		100,0	
Diligentia Bostäder Aktiebolag	556065-4724	Stockholm	1 000	100,0	1 023
Handelsbolaget Norrtälje 5 Fastighetsförvaltning	916609-6165	Stockholm		100,0	
Citamentet nr 7 Kommanditbolag	916508-0681	Stockholm		100,0	
Fjällnäset nr 15 Kommanditbolag	916508-9583	Stockholm		100,0	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100,0	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100,0	
Diligentia Komplementär Aktiebolag	556168-9588	Stockholm	1 000	100,0	0
					2 850
Sålda bolag 2008					
Fastighets AB Fers 9	556740-9601	Stockholm			
Aktiebolaget Täbyhus	556472-9100	Stockholm			
Likviderade bolag 2008					
Diligentia Danmark AS	CVR. Nr. 17 37 68 02	Köpenhamn			
Diligentia Management Danmark ApS	CVR. Nr. 78 82 54 13	Köpenhamn			

[1] Förvärvat 2008
[2] Koncernens totala andel

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Överskott i pensionsstiftelse inkl. sociala avgifter	41	40
Reversfordringar	763	732
	804	**772**

Reversfordringar per den 31 december 2008 är värderade till upplupet anskaffningsvärde och avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar.

Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	146	109
Övriga kortfristiga fordringar	90	18
	236	**127**
Moderbolaget		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	3	5
Övriga kortfristiga fordringar	51	7
	54	**12**

Not 20 Kundfordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	20	30
Avsättning för osäkra kundfordringar	-6	-12
Redovisat värde vid årets slut	**14**	**18**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-12	-26
Årets reservering/återföring	4	0
Konstaterade förluster	2	14
Avsättning vid årets slut	**-6**	**-12**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	7	7
Förfallna < 30 dagar	4	4
Förfallna 31 - 90 dagar	3	7
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**14**	**18**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar >90 dagar	6	12
Summa kundfordringar	**20**	**30**

Not 21 Tillgångar som innehas för försäljning

Avtal om försäljning av fyra fastigheter har tecknats med tillträden under 2009. Fastigheterna är värderade till 482 mkr. Ingen resultateffekt förväntas 2009.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	79	61
Upplupna fastighetsrelaterade intäkter	–	27
Övriga poster	2	3
	81	**91**
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	1	1
	1	**1**

Not 23 Aktier och andelar

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans	177	228
Försäljningsintäkter	-162	-20
Realiserad värdeförändring	-15	2
Orealiserad värdeförändring	–	-33
Utgående balans verkligt värde	**–**	**177**

Koncernens aktieinnehav i Klövern AB (publ) såldes till aktuell stängningskurs per 2008-05-30 till Skandia Liv.

Not 24 Pensioner

Diligentia har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

Pensionsförpliktelser till vissa ledande befattningshavare som tidigare varit anställda inom Diligentiakoncernen tryggades 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 innebar att de förmånsbestämda planerna inlöstes mot premiebestämda.

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	2008	2007
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	0	0
Räntekostnad	-3	-3
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	5	5
Engångseffekt av byte till Alecta	–	4
Engångseffekt av inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	3	–
Avskrivning: aktuariella vinster (-) och förluster (+)	0	-1
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	**5**	**5**
Pensionskostnader avgiftsbestämda planer	-12	-11
Totala pensionskostnader	**-7**	**-6**
Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen		
Administrationskostnader	-9	-8
Finansiella intäkter	2	2

Redovisning av pensioner i balansräkningen	2008-12-31	2007-12-31
Fonderade förmånsbestämda pensionsplaner redovisade som övrig fordran	-33	-32
Förmånsbestämda pensionsplaner redovisade som avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-) netto	**-33**	**-32**
Avstämning av förmånsbestämda pensionsplaner i balansräkningen		
Nuvärdet av helt eller delvis fonderade förmånsbestämda förpliktelser	49	76
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	-71	-114
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-11	6
Redovisad förmånsbestämd skuld (+) eller tillgång (-)	**-33**	**-32**

Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	**76**	**95**
Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period	0	0
Räntekostnader	3	3
Betalda förmåner	-5	-7
Effekt av byte till Alecta	–	-6
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-36	–
Aktuariella vinster (-) förluster (+)	11	-9
Utgående balans	**49**	**76**
Förvaltningstillgångar		
Ingående balans	**114**	**117**
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	5	5
Premier betalda av arbetsgivaren	-4	1
Förmåner betalda från förvaltningstillgångar	-5	-7
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-36	–
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	-3	-2
Utgående balans	**71**	**114**

Avkastning på förvaltningstillgångar	2008	2007
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	5	5
Aktuariella vinster (+) förluster (-)	-3	-2
Faktisk avkastning	**2**	**3**

Aktuariella vinster (+) förluster (-)	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	**6**	**-5**
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förpliktelser	-11	9
Aktuariella vinster (+) förluster (-): förvaltningstillgångar	-3	-2
Effekt av byte till Alecta	–	3
Inlösen förmånsbestämda pensionsåtaganden	-3	–
Amortering aktuariell förlust	0	1
Utgående balans	**-11**	**6**

Förvaltningstillgångar, fördelning	2008-12-31	2007-12-31
Räntebärande värdepapper	62	73
Aktier och liknande finansiella instrument	6	38
Övrigt	3	3
Totala förvaltningstillgångar	**71**	**114**

Försäkringstekniska beräkningsantaganden [1]	2008	2007
Diskonteringsränta	3,50 %	4,50 %
Förväntad långsiktig avkastning på förvaltningstillgångar [2]	4,00 % / 2,75 %	5,50 % / 4,75 %
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, se prisinflation på 2% per år	2,00 %	2,00 %

[1] Antaganden är angivna som sammanvägda medelvärden för respektive pensionsplan.
[2] Efter avkastningsskatt.
[2] 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. Under året har inlösen skett av förmånsbestämda pensionsåtaganden till en premiebestämd lösning.

Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna avseende förmånsbaserade och premiebestämda planer uppgå till cirka 14 mkr.

Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Not 25 Övriga avsättningar

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Uppskjutna lagfartskostnader	233	258
Avsättning för skattetvister	387	376
	620	**634**
Moderbolaget		
Avsättning för skattetvister	180	173
	180	**173**

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.

Skatteverket har upptaxerat ett antal bolag i koncernen för taxeringsåren 2001, 2002 och 2003. Den beslutade höjningen beror på att Skatteverket inte ansett debiterad ränta på koncerninterna lån från Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) vara marknadsmässig. Detta beslut överklagades till Länsrätten i Stockholm som i beslut november 2006 respektive februari 2007 delvis gått på Diligentias linje. Domen överklagades vidare till Kammarrätten som i februari 2009 fastställde Länsrättens dom. Reservering för tvisten bedöms ha skett till betryggande belopp.

Not 26 Räntebärande skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	9 840	11 784
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	9 840	11 784
Kortfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	2 460	–
Skuld till moderbolag, koncernkonto	2 214	2 277
Skulder till övriga	94	89
	4 768	**2 366**
Moderbolaget		
Skuld till koncernbolag	–	123
Skulder till övriga	94	68
	94	**191**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med en genomsnittlig räntesats om 5,2% (5,2%). Största delen av lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB 12 300 (11 784) mkr.

Från den 30 december 2008 har koncernen reverslån från Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar AB med nya villkor. Lånen är uppdelade i fem delar med löptider mellan ett och fem år. Genomsnittlig ränta för lånen uppgår till 4,798%. Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 250 baspunkter.

Koncernen har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Liv. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	94	201
Förskottsbetald hyra	240	256
Försäljningskostnader	42	89
Upplupen fastighetsskatt	22	17
Personalrelaterade kostnader	16	14
Upplupna räntekostnader	4	3
Övriga poster	7	18
	425	**598**
Moderbolaget		
Personalrelaterade kostnader	16	14
Upplupna räntekostnader	4	3
Övriga poster	7	8
	27	**25**

Not 28 Finansiella instrument

	Värdering	2008-12-31	2007-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordran i långfristiga fordringar	Upplupet anskaffningvärde	763	732
Kundfordringar	Upplupet anskaffningvärde	14	18
Fordringar koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningvärde	28	–
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningvärde	236	127
Aktier och andelar	Verkligt värde [1]	–	177
Likvida medel	Upplupet anskaffningvärde	66	116
Summa finansiella tillgångar		**1 107**	**1 170**
Procent av balansomslutningen		4 %	4 %
Finansiella skulder			
Låneskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningvärde	12 300	11 784
Låneskulder övriga	Upplupet anskaffningvärde	–	24
Skulder koncernbolag / närstående bolag	Upplupet anskaffningvärde	2 529	2 543
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningvärde	115	119
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningvärde	183	175
Summa finansiella skulder		**15 127**	**14 645**
Procent av balansomslutningen		52 %	44 %

[1] Bokfört värde är lika med verkligt värde.

Not 29 Investeringsåtaganden

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	1 210	2 083

Angivna åtaganden avser återstående del av beslutade investeringar i lokalanpassningar och projekt.

Not 30 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser

	2008-12-31	2007-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	110	105
Garantiförbindelse till förmån för koncernbolag	2	2
Borgensförbindelse	0	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 31 Upplysningar om relationer till närstående

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia Fastighetsinvesteringar Aktiebolag. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ). Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ägs av, men konsolideras ej, i den koncern där Old Mutual Plc, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. De nämnda bolagen utgör ägare och är närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Diligentia på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra. Diligentia köper IT-tjänster från Skandia mot en ersättning som baseras på självkostnadsprincip och fördelning efter utnyttjande.

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

Koncernen har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 18. Av koncernens totala inköp och försäljning (exklusive finansiella poster) mätt i kronor avser 1% (1%) av inköpen och 8% (9%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 2% (2%) av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 34% (29%) andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Not 32 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Från den 1 januari 2009 har affärsenheterna Kontor Stockholm City och Kontor Storstockholm lagts samman till affärsenhet Kontor Stockholm och affärsstöd Fastighetsutveckling har tillsatts.

Fram till mitten av mars 2009 har avtal avseende försäljning av sex fastigheter tecknats till ett sammanlagt nettoförsäljningsvärde om drygt 330 mkr.

Kammarrätten fastställde, i februari 2009, Länsrättens dom avseende skattetvist. Se även not 25.

Not 33 Definitioner

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 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.

Skuldsättningsgrad
Skulder i förhållande till eget kapital.

Totalavkastning
Summan av direktavkastning och värdeförändringar uttryckt i procent. Från och med 2008 inkluderas 7% uppskjuten skatt i fastighetsförsäljningar via bolagsstransaktioner enligt SFI´s regler.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Not 34 Treårsöversikt

Nyckeltal	2008	2007	2006
Direktavkastning	3,7 %	3,5 %	3,8 %
Värdeförändring	-7,3 %	14,0 %	12,0 %
Totalavkastning	-3,8 %	18,0 %	16,2 %
Överskottsgrad	52,5 %	49,1 %	48,7 %
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	92 %	89 %	88 %
Skuldsättningsgrad	1,72	1,38	1,42
Soliditet	36,7 %	42,1 %	41,3 %

Resultaträkning i sammandrag	2008	2007	2006
Omsättning	2 129	2 145	2 257
Driftnetto	1 118	1 053	1 099
Avskrivningar	-4	-4	-3
Centrala administrationskostnader	-64	-60	-189
Värdeförändring	-2 294	3 979	3 386
Finansnetto	-767	-758	-845
Skatt	1 099	-1 064	-988
Årets resultat	**-912**	**3 146**	**2 460**

Balansräkning i sammandrag	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Marknadsvärde fastigheter	27 446	31 385	27 722
Övriga tillgångar	1 867	1 648	3 002
Summa tillgångar	**29 313**	**33 033**	**30 724**
Eget kapital exkl. minoritet	10 654	13 782	12 597
Minoritetsintresse	119	117	93
Avsättningar	2 988	3 886	3 149
Räntebärande skulder	14 608	14 150	13 699
Övriga skulder	944	1 098	1 186
Summa eget kapital och skulder	**29 313**	**33 033**	**30 724**

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2009. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årstämma den 2 april 2009.

Stockholm den 31 mars 2009

Lars Öberg
Ordförande

Per Uhlén
Verkställande direktör

Bengt-Åke Fagerman

Hans Sterte

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2009.

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Stockholm
Diligentia AB
103 50 STO CKHOLM

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

Göteborg
Diligentia AB
405 07 GÖTEBORG

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

Malmö
Diligentia AB
Västra Varvsgatan 19
211 19 MALMÖ

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

www.diligentia.se