

Diligentia AB

Bokslutskommuniké 1999

Resultat av verksamheten

- Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader ökade med 75 procent jämfört med föregående år och uppgick till 421 Mkr (240).
- Driftöverskottet för den svenska verksamheten ökade under året med 14 procent till 766 Mkr (671). Det totala driftöverskottet ökade under året med 6 procent och uppgick till 765 Mkr (724).
- Resultatet av årets fastighetsförsäljningar uppgick till 131 Mkr (41), varav försäljningar i Sverige svarade för 97 Mkr. 71 Mkr avser en försäljning i Japan varav 62 Mkr avgår i skatt.
- Resultatet efter skatt uppgick till 285 Mkr (167), vilket motsvarar en vinst per aktie om 4,54 kr (2,67).
- Kassaflödet per aktie från den löpande verksamheten stärktes ytterligare och uppgick till 5,96 kr (4,37).

Viktiga händelser under året

- Fastighetsportföljen har förädlats genom försäljning av 36 fastigheter och köp av 8 fastigheter. De sammanlagda försäljningarna uppgick till 1 212 Mkr (1 927) med en realisationsvinst på 131 Mkr (41). Försäljningar i utlandet svarade för 630 Mkr. Under året köptes fastigheter till ett värde av 1 055 Mkr.
- Diligentia har under året nytecknat och aktivt omförhandlat hyresavtal i Sverige med en årshyra uppgående till 181 Mkr och en uthyrningsbar area av 230 000 kvm.

Viktiga händelser efter årets slut

Sammanfattning av Castellums bud på Diligentia

- Den 18 januari 2000 lämnade Castellum AB (publ) ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Diligentia. För varje aktie i Diligentia erbjuder Castellum en nyemitterad aktie i Castellum. Aktieägare med mindre än 100 aktier erbjuds såsom alternativ till ovanstående erbjudande kontant betalning för hela innehavet med 79 kronor per aktie.
- Styrelsen i Castellum kommer att föreslå en utdelning om 4,50 kr per aktie för räkenskapsåret 1999. Utdelning kommer även att utgå på de nyemitterade aktierna. Med hänsyn tagen till utbytesförhållandet innebär detta förslag en utdelning motsvarande 4,50 kr per Diligentiaaktie med nuvarande antal aktier.
- Den nya koncernen har för avsikt att efter samgåendet återköpa och/eller inlösa aktier till ett sammanlagt värde av upp till 2,5 miljarder kronor.
- Styrelsen i Diligentia har, med anledning av Castellums erbjudande enligt ovan, enhälligt beslutat att rekommendera aktieägarna att acceptera erbjudandet.
- Prospektet beräknas offentliggöras i början av mars månad 2000.

Sammanfattning av Balders bud på Diligentia

- Den 14 februari 2000 lämnade Balder AB (publ) ett offentligt erbjudande till Diligentias aktieägare. För varje 13-tal aktier i Diligentia erhålls 10 nyemitterade aktier i Balder. Som alternativ kan aktieägare ersätta 20 procent av de erbjudna nyemitterade Balder-aktierna med kontant likvid, uppgående till 105 procent av Balder-aktiens genomsnittliga börskurs under anmälningensperiodens fem sista börsdagar, dock högst 150 kronor.
- Erbjudandet förutsätter att en extra bolagsstämma i Balder den 6 mars 2000 fattar beslut om nyemission av aktier.
- Prospektet beräknas preliminärt offentliggöras 20 mars 2000.
- Styrelsen i Balder kommer att föreslå en utdelning om 3,50 kronor per aktie för räkenskapsåret 1999. Utdelning kommer även att utgå på de nyemitterade aktierna. Med hänsyn tagen till utbytesförhållandet innebär detta förslag en utdelning motsvarande 2,69 kr per Diligentiaaktie med nuvarande antal aktier.

- **Intill dess att Balders extra bolagsstämma beslutat i frågan om förslaget från Balders styrelse och att det står klart huruvida Drotts kontanterbudande om 135 kr per aktie till Balders aktieägare, vilket offentliggjordes den 9 februari 2000, genomförs eller ej, har Diligentias styrelse ingen möjlighet att ta ställning till Balders erbjudande i förhållande till Castellums erbjudande.**

Ställningstagande av Diligentias styrelse samt bolagsstämma och utdelningsförslag

Diligentias styrelse har till uppgift att tillvarata Diligentias aktieägares intressen samt verka för Diligentias möjligheter att skapa värde för aktieägarna. Styrelsen konstaterar samtidigt att marknadsvärdena på såväl Diligentias som Castellums och Balders aktier understiger det substansvärde per aktie som angivits eller kan bedömas för respektive bolag.

I sin bedömning av förslaget från Castellums styrelse fäste Diligentias styrelse stort avseende vid såväl de industriella som finansiella konsekvenserna av ett samgående.

Eftersom marknadsvärdet på de två bolagen innebär en rabatt i förhållande till substansvärdet hade Castellums styrelses förslag till en utdelning på 4,50 kr per aktie samt dess avsikt att genomföra återköp/inlösen om 2 500 Mkr stor betydelse för Diligentias styrelses ställningstagande.

I tillägg till ett utbytesförhållande om en aktie i Castellum för en aktie i Diligentia, kan Castellums avsikt att genomföra återköp/inlösen beräknas till att motsvara en kontant utbetalning om cirka 27 kr per aktie i Diligentia. Till detta kommer att Castellums nuvarande styrelse uttalat sin klara intention att på olika sätt agera så att aktieägarvärde skapas även fortsättningsvis.

Mot denna bakgrund beslöt styrelsen i Diligentia enhälligt att rekommendera Diligentias aktieägare att acceptera Castellums erbjudande, förutsatt att Castellums styrelse och aktieägare beslutar sig för att fullfölja förslaget från Castellums styrelse. Denna rekommendation står fortfarande fast.

När det gäller förslaget från Balders styrelse kan Diligentias styrelse i dagsläget endast konstatera att ett fullföljande av Balders erbjudande kräver att Balders aktieägare fattar erforderliga emissionsbeslut i anledning av erbjudandet till Diligentias aktieägare. Om så blir fallet, har Drott aviserat sin avsikt att återta sitt erbjudande till Balders aktieägare om kontant ersättning på 135 kr per Balderaktie.

Mot denna bakgrund har Diligentias styrelse ingen möjlighet att ta ställning till Balders styrelses erbjudande förrän ovanstående frågeställningar har klarlagts.

Med hänsyn till att ovanstående erbjudanden kan leda till väsentliga förändringar i ägandet av Diligentia har Diligentias styrelse beslutat att avvakta med förslag till utdelning samt att senarelägga ordinarie bolagsstämma till tidpunkt som kan bestämmas först när förhållandena klarlagts.

Styrelsen i Diligentia vill samtidigt framhålla att Diligentia, i sin nuvarande situation, har visat en stark resultatutveckling och har en stark finansiell ställning. Skulle inget av ovanstående erbjudanden accepteras av minst en majoritet av Diligentias aktieägare eller skulle de två erbjudandena återtas, avser Diligentias styrelse i så fall föreslå en utdelning inom ramen för Diligentias utdelningspolitik innebärande 3,50 kr per aktie samt därutöver ett återköps-/inlösenprogram om cirka 1 500 Mkr, vilket sammanlagt motsvarar en kontant utbetalning om cirka 27 kr per Diligentiaaktie.

Resultat av verksamheten

Hysesintäkterna för perioden uppgick totalt till 1 253 Mkr (1 273) varav 1 239 Mkr (1 173) avsåg det svenska fastighetsbeståndet och 14 Mkr (100) det utländska beståndet.

Kostnader för drift, förvaltning, underhåll, kundanpassningar, skatt och avgäld utgjorde totalt 488 Mkr (549) där det svenska fastighetsbeståndet svarade för 473 Mkr (502) och det utländska för 15 Mkr (47). Koncernens administrativa kostnader uppgick till 70 Mkr (99).

Driftöverskottet under perioden var i koncernen 765 Mkr (724), en ökning med 6 procent. I den svenska portföljen ökade driftöverskottet med 14 procent jämfört med föregående år från 671 Mkr till 766 Mkr.

Resultatet av fastighetsförsäljningar under året var 131 Mkr (41).

Periodens rörelseresultat uppgick till 742 Mkr (592).

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader uppgick till 421 Mkr (240). För den svenska verksamheten uppgick resultatet till 426 Mkr (322). Exkluderas resultatet av försäljningarna i den svenska verksamheten under 1999, vilka uppgår till 97 Mkr (64), har resultatet efter finansiella intäkter och kostnader ökat med 28 procent till 329 Mkr (258).

Resultatet för den utländska verksamheten uppgick till -67 Mkr (-87). Den sammanlagda avvecklingsreserven för utlandsverksamheten uppgår totalt till 57 Mkr, varav 38 Mkr har belastat årets försäljningsresultat.

Periodens redovisade resultat efter skatt och minoritet uppgick till 285 Mkr (167), en ökning med 71 procent.

Tabell 1**Resultaträkning för 1999 jämfört med 1998 fördelad Sverige och Utland**

Mkr	Sverig 1999	Sverige 1998	Utland 1999	Utland 1998	Totalt 1999	Totalt 1998
Hysesintäkter	1239	1 173	14	100	1253	1 273
Drift, underhåll, skatt,	-473	-502	-15	-47	-488	-549
Driftöverskott	766	671	-1	53	765	724
Avskrivningar	-84	-74	-	-	-84	-74
Försäljningsresultat	97	64	34	-23	131	41
Administrativa kostnader	-66	-95	-4	-4	-70	-99
Rörelseresultat	713	566	29	26	742	592
Finansnetto	-287	-244	-34	-108	-321	-352
Resultat efter	426	322	-5	-82	421	240
Minoritetsandelar och skatt	-74	-68	-62	-5	-136	-73
Resultat	352	254	-67	-87	285	167

Resultatet, uttryckt i direktavkastning på fastighetsbeståndet jämfört med föregående år, förbättrades från 7,2 procent till 7,6 procent för förvaltningsfastigheterna.

Tabell 2**Kvartalsfördelad resultaträkning efter finansnetto 1999**

Mkr	Kvartal 1 1999	Kvartal 2 1999	Kvartal 3 1999	Kvartal 1999	Kvartal 4 1998	Totalt 1999	Totalt 1998
Hysesintäkter	314	305	307	327	335	1253	1 273
Drift och underhåll	-135	-115	-107	-131	-132	-488	-549
Driftöverskott	179	190	200	196	204	765	724
Avskrivningar	-21	-20	-20	-23	-19	-84	-74
Försäljningsresultat	91	30	-4	14	38	131	41
Administrativa kostnader	-18	-18	-16	-18	-26	-70	-99
Finansnetto	-82	-71	-83	-85	-105	-321	-352
Resultat efter	149	111	78	84	92	421	240

Finansiering och likviditet

Den räntebärande finansieringen i Diligentiakoncernen på huvuddelen av de svenska fastigheterna består av konsortiehypotekslån. Dessa har dock minskat och ersatts av konsortielån utan pantbrev på 1 551 Mkr. Därutöver består finansieringen av fastighetslån samt checkräkningskrediter.

Diligentias kvarvarande utländska fastighetsbestånd samt utländska fastighetsfordringar är i det närmaste helt finansierat, direkt eller indirekt, i respektive utländsk valuta.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick till 6 711 Mkr (7 087). Koncernens genomsnittliga upplåningsränta uppgick den 31 december 1999 till 5,5 procent (5,3). Den svenska låneportföljen om 5 285 Mkr (5 471) hade en

genomsnittsränta på 5,8 procent (5,7) och den utländska om 1 426 Mkr (1 616) på 4,7 procent (4,0).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den svenska låneportföljen var vid årets slut 1,9 år.

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 1999 till 137 Mkr (150). Outnyttjade beviljade krediter inklusive konsortiehypotekslåneramen uppgick per 31 december 1999 till 1 100 Mkr (450).

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden var 374 Mkr (274).

Per den 31 december 1999 uppgick det egna kapitalet till 5 119 Mkr (5 020).

Tabell 3
Förfallostruktur per 1999-12-31

Kapitalförfall	Totalt, Mkr	Andel, %
2000	1062	16
2001	22	0
2002	3825	57
2003	210	3
2004 och	1592	24
Totalt	6711	100

Ränteförfall					Totalt	Andel, %	Genomsnittlig ränta. %	
	SEK	DKK	EMU- valutor	Övriga			SEK	Totalt
2000	2357	265	550	46	3218	48	4,9	4,7
2001 ¹⁾	1372	0	0	0	1372	20	8,1	8,1
2002	850	75	0	0	925	14	4,7	4,7
2003	265	0	145	0	410	6	5,7	5,9
2004 och	441	345	0	0	786	12	4,8	5,2
Totalt	5285	685	695	46	6711	100	5,8	5,5
Genomsnittli g ränta	5,8 %	4,9 %	4,4 %	5,9 %	5,5 %			

1) Genom ett Floating Rate Agreement (FRA) förlängs år 2001 lån på 500 Mkr till 2005 till en ränta av 5,8%.

Fastighetsportföljen

Av det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 1999 om totalt 11 669 Mkr (11 714) var 11 203 Mkr (10 549) hänförligt till Sverige och 466 Mkr (1 165) till utlandet. Det totala antalet fastigheter i koncernen uppgick till 283 (310) varav 274 (289) i Sverige och 9 (21) utomlands.

På de svenska fastigheterna har avskrivningar gjorts med 84 Mkr under 1999. Som en följd av att de utländska fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar görs inga avskrivningar. Inga upp- eller nedskrivningar har gjorts av de utländska fastigheterna.

Tabell 4

Utveckling per kvm och direktavkastning

avseende svenska förvaltningsfastigheter

	1999	1998	1997	1996	1995
Intäkter/kvm	835	753	649	629	569
Kostnader/kvm	307	318	301	320	317
Driftöverskott/kvm	528	435	348	309	252
Direktavkastning %	7,6	7,2	6,5	6,5	5,8

Diligentia har under året nytecknat och aktivt omförhandlat hyresavtal i Sverige med en årshyra uppgående till 181 Mkr och en uthyrningsbar area av 230 000 kvm.

Förändringar i fastighetsportföljen

Diligentia sålde under året totalt 36 (109) fastigheter till ett sammanlagt försäljningsvärde av 1 212 Mkr (1 927). Resultatet av fastighetsförsäljningarna under året blev en realisationsvinst på 131 Mkr (41). Diligentia köpte under året 8 fastigheter till ett värde av 1 055 Mkr. Driftöverskottet för de under året sålda fastigheterna uppgick till 20 Mkr (81).

Totalt såldes 24 (49) fastigheter i Sverige till ett försäljningsvärde av 582 Mkr (798) och 12 (60) fastigheter i utlandet för 630 Mkr (1 129).

Diligentia sålde under våren Sweden Center Building i Tokyo, Japan, till Mori Building Co. för 332 Mkr och gjorde en realisationsvinst på 71 Mkr varav 62 Mkr avgår i skatt. Diligentia sålde även fastigheter i Spanien och Portugal.

Diligentia förvärvade i juni del av fastigheten Bilen 4 i Västra Hamnen i Malmö för 143 Mkr av Malmö kommun. Totalt omfattade köpet drygt 100 000 kvm. Diligentia skall successivt förädla fastigheten och i en första etapp som påbörjats kommer 30 000 kvm omvandlas till kontor.

Under hösten förvärvade Diligentia fem kontorsfastigheter i centrala Köpenhamn för totalt 428 miljoner Dkr från bland annat KEOPS och TK Development. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area på knappt 39 000 kvm. Två av fastigheterna, vilka är under färdigställande, kommer att tillträdas under 2000.

Under hösten genomförde Diligentia en bytesaffär med Mandamus som innebar att Diligentia förvärvade en kontorsfastighet i Köpenhamn för 226,5 miljoner Dkr och sålde tio fastigheter i Lund, Borås och Ljungby för 238 Mkr. I samband med affären övertog Diligentia Mandamus organisation i Köpenhamn.

Under hösten förvärvade Diligentia även en kontorsfastighet om 20 000 kvm (inklusive garage och parkeringsplatser) i Göteborg för 224 Mkr av Skandia.

Tabell 5
Fastighetsförvärv under året

Område	Antal fastigheter	Area, kvm ¹⁾	Köpeskilling, Mkr
Stockholm	1	6 280	86
Göteborg	1	16 927	231
Öresund	6	141 740	738
Summa	8	164 947	1 055

1) exkl. garage & parkeringsplats

Tabell 6
Fastighetsförsäljningar under året

Område	Antal fastigheter	Area, kvm ¹⁾	Försäljningspris, Mkr
Stockholm	4	43 196	190
Göteborg	10	46 644	180
Öresund	10	54 135	212
Diligentia Sverige totalt	24	143 975	582
Utländska	12	24 961	630
Diligentia totalt	36	168 936	1 212

1) exkl. garage & parkeringsplats

Investeringar

Diligentia genomför löpande investeringar i fastighetsportföljen. Under året uppgick investeringarna totalt till 159 Mkr (412).

Den svenska fastighetsportföljens värde

I likhet med tidigare år har externa värderingar genomförts vid årsskiftet 1999/2000. För det svenska fastighetsbeståndet som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen översteg vid årsskiftet ett bedömt marknadsvärde det bokförda värdet med 2 787 Mkr (1 350). Värdeökningen under året uppgick till 1 437 Mkr.

Tabell 7

Den svenska fastighetsportföljens värde, Mkr

(Inkl övervärde på Handelsbolagsandelar)

	Sverige 1999	Sverige 1998
Summan av fastigheternas bokförda värde och övervärden	13 990	11 899
Fastigheternas bokförda värde	11 203	10 549
Fastigheternas övervärde uttryckt som medelvärde i värderingsintervallet	2 787	1 350

Substansvärde (NAV)

Diligentias redovisade egna kapital uppgick per 31 december 1999 till 5 119 Mkr (5 020). Övervärdet i Diligentias fastighetsportfölj baserat på externa värderingar uppgick vid samma tidpunkt till 2 787 Mkr (1 350). Efter avdrag för 28 procent latent skatt från övervärdet uppgick därmed substansvärdet till 7 126 Mkr (5 992) vilket motsvarar 114 kr per aktie (96).

Moderbolaget

Diligentia AB är koncernens moderbolag till vilket koncernens egna kapital är koncentrerat. Upplåningen i koncernen sker till största del via moderbolaget. Moderbolaget bedriver sedvanlig koncernövergripande verksamhet vars kostnader för perioden uppgick till 49 Mkr (55). Per den sista december var 10 personer (11) anställda i moderbolaget.

År 2000

Arbetet med att identifiera tänkbara problemområden som är relaterade till millennieskiftet har kontinuerligt bedrivits under 1998 och 1999 i en intern arbetsgrupp och med hjälp av externa konsulter. Millennieskiftet avlöpte utan problem.

Ekonomisk rapportering under 2000

(angivna datum kan komma att ändras)

Delårsrapport jan-mars	torsdag 27 april
Halvårsrapport	torsdag 17 augusti
Delårsrapport jan-sep	torsdag 26 oktober

Diligentia är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Det bokförda värdet av koncernens svenska fastighetstillgångar uppgick den 31 december 1999 till 11 203 Mkr. Utlandsfastigheternas bokförda värde uppgick till 466 Mkr. Diligentias övergripande strategi är att koncentrera och utveckla sin verksamhet på utvalda delmarknader i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Diligentia är noterat på A-listan vid Stockholms Fondbörs.

Stockholm den 18 februari 2000

Mats Cederholm
Verkställande direktör och koncernchef

För ytterligare information kontakta:

Mats Cederholm, tel: 08-5875 8110, 070-426 8110

e-post: mats.cederholm@diligentia.se

Göran O. Westerberg, Informationsdirektör/Investor Relations

tel: 08-5875 8120, 070-426 8120

e-post: goran.westerberg@diligentia.se

Internetadress: www.diligentia.se

e-post: diligentia@diligentia.se

Resultaträkning i sammandrag

	1999	1998
	1/1-31/12	1/1-31/12
Fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	1 253	1 273
Drift- och förvaltningskostnader	-291	-316
Kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar	-117	-153
Tomträttsavgälder	-10	-11
Fastighetsskatt	-70	-69
Driftöverskott fastighetsförvaltningen	765	724
Avskrivningar fastigheter	-84	-74
Resultat fastighetsförvaltningen	681	650
Fastighetsförsäljningar		
Försäljningsintäkter	1 212	2 298 ¹⁾
Försäljningsomkostnader	-90	-68
Bokfört värde sålda fastigheter	-991	-2 189 ¹⁾
Resultat fastighetsförsäljningar	131	41
Resultat efter fastighetsförsäljningar	812	691
Administrativa kostnader	-70	-99
Rörelseresultat	742	592
Räntebidrag	12	22
Räntenetto och övriga finansiella intäkter och kostnader	-333	-374
Summa finansiella intäkter och kostnader	-321	-352
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	421	240
Betald skatt	-76	-3
Latent skatt	-40	-50
Minoritetens andel av resultatet	-20	-20
Årets resultat	285	167

1) Inklusive försäljning av reversfordran avseende Capona AB och aktieinnehav i Capona AB.

Balansräkning i sammandrag

	Diligentia koncernen 1999-12-31	Diligentia koncernen 1998-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Fastigheter	11 203	10 549
Andelar i intresseföretag	380	378
Övriga anläggningstillgångar	10	13
Fordran på minoritet	-	73
Summa anläggningstillgångar	11 593	11 013
Omsättningstillgångar		
Fastigheter	466	1 165
Kortfristiga fordringar	475	775
Kassa och bank	137	150
Summa omsättningstillgångar	1 078	2 090
SUMMA TILLGÅNGAR	12 671	13 103
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital	5 119	5 020
Skuld till minoritet	7	-
Latent skatt	53	16
Räntebärande skulder	6 711	7 087
Ej räntebärande skulder	781	980
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	12 671	13 103

Kassaflödesanalys

Koncernen

Mkr	Proforma		
	1999	1998 ¹⁾	1998
Resultat fastighetsförvaltning	765	724	724
Administrativa kostnader exkl avskrivningar inventarier	-65	-95	-95
Finansnetto	-321	-352	-352
Skattebetalningar (exkl vid fastighetsförsäljningar)	-5	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	274	274
Förändring av rörelsekapital			
(exkl likvida medel, fastigheter, fordran sålda och skuld köpta fastigheter)			
Ökning (-) respektive minskning (+) av rörelsefordringar	37	-394	-258
Ökning (+) respektive minskning (-) av rörelseskulder	-72	30	-483
Förändring av rörelsekapital	-35	-364	-741
Rörelsens kassaflöde före investeringar och försäljningar	339	-90	-467
Investeringar och förvärv	-1 214	-2 435	-2 431
Försäljningar netto efter betald skatt	1 051	1 873	1 873
Försäljningar netto beroende på Asticusutdelning			7 378
Kassaflöde före finansiering	176	-652	6 353
Finansiering			
Lånefinansiering	-376	-905	-905
Lånefinansiering förändring beroende på Asticusutdelning			-3 800
Förändring fordran sålda fastigheter (ökning = -)	258	1 623	1 750
Förändring skuld köpta och sålda fastigheter (ökning = +)	-127	298	298
Valutakursjustering avseende lån/fordringar/fastigheter	172	-174	-174
Förändring eget kapital inkl utdelning	-175	-156	-93
Utdelning av Asticus			-3 563
Likvidmässig förändring av minoritetsandel	59	2	2
Nettoförändring av finansiering	-189	688	-6 485
Förändring av likvida medel	-13	36	-132
Likvida medel vid årets början	150	114	282
Förändring av likvida medel	-13	36	-132
Likvida medel vid årets slut	137	150	150

1) Proforma 1998 är exklusive Asticus.

Fastighetsbeståndet 1999-12-31

	Bokfört värde		Area ¹⁾		kr/kvm fastigheter	Antal
	Mkr	%	'000 kvm	%		
Sverige	11 203	96	1 615	98	6 937	274
Utland	466	4	34	2	13 706	9
Summa	11 669	100	1 649	100	7 076	283

Svenska

	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Stockholm	5 974	54	641	40	9 319	115
Göteborg	3 185	28	597	37	5 335	96
Öresundsregionen ^{*)}	2 044	18	377	23	5 421	63
Sverige totalt	11 203	100	1 615	100	6 937	274

Fastighetstyp	Mkr	%	'000 kvm	%	kr/kvm	Antal
Flerbostadshus	2 868	26	452	28	6 345	102
Kontorsfastigheter	7 768	69	868	54	8 950	114
Industri- och	557	5	295	18	1 888	50
Tomtmark	10	0	0	0	0	8
Sverige totalt	11 203	100	1 615	100	6 937	274

Utländska

Diligentia Real Estate	Mkr	%	'000 kvm	%		Antal
Tyskland	371	80	27	79		6
Portugal (tomtmark)	49	10	0	0		2
USA	46	10	7	21		1
Totalt	466	100	34	100		9

1) Arean för pågående projekt avser dels arean efter färdigställande, dels arean för garageplatser

*) Inklusive Köpenhamn

Ekonomiska nyckeltal

Direktavkastning, %¹⁾	31/12 1999	31/12 1998
Sverige, exklusive räntebidrag	7,6	7,2

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾		
Sverige	95	93

Bokfört fastighetsvärde per aktie, kr		
Totalt	186	187
Sverige	179	168
Utland	7	19

Övriga nyckeltal		
Belåningsgrad, % ²⁾	58	61
Soliditet, % ³⁾	40	38
Eget kapital per aktie, kr	82	80
Substansvärde per aktie (NAV), kr ⁴⁾	114	96
Driftöverskott, Mkr	765	724
Börskurs, kr	70,00	57,00
Resultat per aktie efter skatt, kr	4,54	2,67
Kassaflöde per aktie, kr ⁵⁾	5,96	4,37
Utdelning per aktie ⁶⁾		2,50
Antal aktier	62 709 163	62 709 163

1) Förvaltningsfastigheter

2) Räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde

3) Eget kapital/balansomslutningen

4) Eget kapital plus övervärden efter avdrag för latent skatt (28 procent)

5) Avser kassaflödet från den löpande verksamheten

6) Diligentias styrelse har beslutat att ej presentera något utdelningsförslag för närvarande, utan att avvakta till dess att utfallet i Castellums erbjudande och därmed bolagets ägarstruktur blir