

ÅRSREDOVISNING 1999

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper	13
Vinstdisposition	14
Revisionsberättelse	15



DILIGENTIA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Diligentia AB (publ) org.nr 556467-1641 får härmed avge redovisning för bolagets verksamhet under 1999.

Organisation och verksamhet

Diligentias organisation består av moderbolaget Diligentia AB och dotterbolagen Diligentia Storstockholm AB, Diligentia Storgöteborg AB, Diligentia Öresund AB, samt Diligentia Real Estate AB.

Diligentias övergripande mål är att skapa värde för aktieägarna genom att upprätthålla finansiell stabilitet och god lönsamhet. Diligentias strategi är att koncentrera fastighetsportföljen till Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna. Fastigheterna i Danmark tillhör Öresundsregionen. Vid årets utgång återstår fastigheter för 466 miljoner kronor i utlandet. Vid utgången av 1999 uppgår fastighetsportföljens bokförda värde till 11,7 miljarder kronor.

Under året har arbetet med att koncentrera fastighetsportföljen fortskridit med en ökad koncentration till Diligentias prioriterade regioner Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. För att öka närvaron på de utvalda delmarknaderna inom regionerna har ett antal strategiska förvärv genomförts under året. Arbetet med att öka uthyrningsgraden och hyresnivån samt effektivisera förvaltningen av fastigheterna för att förbättra den synliga avkastningen på fastighetsportföljen och därmed öka lönsamheten har fortsatt planenligt.

Arbetet med att förbättra fastighetsportföljens kvalitet genom investeringar och åtgärdsprogram har fortsatt.

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 till 766 Mkr (671).

Resultatet efter fastighetsförsäljningar under året var 812 Mkr (691).

Periodens rörelseresultat uppgick till 742 Mkr (592).

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader uppgick till 421 Mkr (240).

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

Resultaträkning för 1999 jämfört med 1998

Mkr	Sverige		Utländ		Totalt	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Hysesintäkter	1 239	1 173	14	100	1 253	1 273
Drift, underhåll, skatt, avgäld	-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 finansnetto	426	322	-5	-82	421	240
Minoritetsandelar och skatt	-74	-68	-62	-5	-136	-73
Resultat	352	254	-67	-87	285	167

Kvartalsfördelad resultaträkning efter finansnetto 1999

Mkr	Kv 1			Kv 4		Totalt	Totalt
	1999	1999	1999	1999	1998	1999	1998
Hysesintäkter	314	305	307	327	335	1 253	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 finansnetto	149	111	78	84	92	421	240

Resultatet för den utländska verksamheten uppgick till – 67 Mkr (– 87). En sammanlagd avvecklingsreserv för utlandsverksamheten uppgår till totalt 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.

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

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 var 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.

Diligentia har under året nytecknat och aktivt omförhandlat hyresavtal i Sverige med 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.

Den svenska fastighetsportföljens värde¹⁾

Mkr	1999	1998
Fastigheternas bokförda värde och övervärden	13 990	11 899
Fastigheternas bokförda värde	11 203	10 549
Fastigheternas övervärde ²⁾	2 787	1 350

1) Inklusive övervärde på Handelsbolagsandelar.
2) Uttryckt som medelvärde i värderingsintervallet.

Fastighetsförvärv, 1999

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

1) Exklusive garage och parkeringsplatser.

Fastighetsförsäljningar, 1999

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

1) Exklusive garage och parkeringsplatser.

Utveckling per kvm och direktavkastning, svenska förvaltningsfastigheter

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

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.

Investeringar

Diligentia genomför löpande investeringar i fastighetsportföljen. Under året uppgick investeringarna totalt till 158 Mkr (412).

Fastighetsportföljens värde

I likhet med tidigare år har externa värderingar genomförts vid årsskiftet 1999/2000. För den svenska fastighetsportföljen, som är koncentrerad 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.

Finansiering och likviditet

Diligentias finansfunktion har organiserats utifrån de två primära målen att löpande säkerställa Diligentias finansieringsbehov till lägsta möjliga finansieringskostnad.

Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av ränte- och valutarisker.

Diligentias finanspolicy omfattar instruktioner för samtliga relevanta aspekter av verksamheten, inklusive användning av derivatinstrument för riskhantering.

Löptider och räntebindningstider för upplåningen bestäms i huvudsak utifrån den effekt på kassaflödet som förändringar i räntenivån tillåts medföra. Normportföljen som används som riktmått har en jämn profil och en snittlöptid på två år med ett intervall på 1 till 4 år.

Derivatinstrument används endast för att minska eller eliminera ränte- och valutaexponering och kan i samtliga fall relateras till sådan underliggande exponering.

Den räntebärande finansieringen i Diligentia-koncernen 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 drygt 1 100 Mkr (450).

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 53 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.

Styrelsens arbete

Under 1999 har styrelsen haft elva styrelsemöten, varav sju ordinarie. Antalet ordinarie styrelsemöten för 2000 planeras till fem. Föredragande i styrelsen är, förutom VD, personer ur företagsledningen beroende på aktuell fråga. Styrelsearbetet bedrivs aktivt och i nära samarbete med Diligentias företagsledning. Styrelsen representerar en stor samlad kompetens som är viktig för driften och utvecklingen av Diligentia. Representanter finns med erfarenhet från företagsledning, finansiering, juridik och operativ fastighetsverksamhet.

Viktiga händelser efter årets slut

Castellums bud på Diligentia

Den 18 januari 2000 lämnade Castellums styrelse ett offentligt erbjudande till Diligentias aktieägare om att överlåta sina aktier i Diligentia mot nyemitterade aktier i Castellum.

Diligentias styrelse har till uppgift att tillvarata Diligentias aktieägars intressen samt verka för Diligentias möjligheter att skapa värde för aktieägarna. I sin bedömning av erbjudandet från Castellums styrelse fäste Diligentias styrelse stort avseende vid såväl de industriella som finansiella konsekvenserna av ett samgående.

Eftersom marknadsvärdet på de två bolagen innebar en rabatt i förhållande till substansvärdet hade Castellums styrelses förslag till en utdelning på 4,50 kronor 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

lämna utdelning om 4,50 kronor per aktie samt genomföra återköp/inlösen beräknas till att motsvara en kontant utbetalning om sammanlagt cirka 27 kronor per aktie i Diligentia. Till detta kommer att Castellums nuvarande styrelse uttalade sin klara intention att på olika sätt agera så att aktieägarvärde skapas även fortsättningsvis.

Mot denna bakgrund beslutade styrelsen i Diligentia enhälligt att rekommendera aktieägarna att acceptera Castellums erbjudande vid Diligentias styrelsemöte den 18 februari 2000.

Balders bud på Diligentia

Den 14 februari 2000 lämnade Balders styrelse ett offentligt erbjudande till Diligentias aktieägare om att överlåta sina aktier i Diligentia mot nyemitterade aktier i Balder. Balders styrelse beslutade den 23 februari 2000, efter att de konstaterat att Drott AB förvärvat 56 % av aktierna i Balder, att återkalla sitt erbjudande till Diligentias aktieägare.

Skandias bud på Diligentia

Den 20 mars 2000 lämnade Livförsäkringsbolaget Skandia (Skandia Liv) ett offentligt erbjudande till Diligentias aktieägare innebärande att för varje aktie i Diligentia erhålls 90 kronor kontant.

Styrelsen i Diligentia konstaterade vid styrelsemöte den 21 mars 2000 att Castellum med största sannolikhet ej kommer att uppnå 90 procents anslutning i sitt erbjudande. Skälen till det är dels att SEB Fonder och Skandia, som innehar 8,7 procent respektive 6,7 procent av aktierna i Diligentia, offentligt uttalat att man ej avser att acceptera Castellums erbjudande, dels att Skandia lämnat ett erbjudande den 20 mars 2000 innebärande 90 kronor kontant för varje Diligentiaaktie.

Styrelsen i Diligentia har med anledning av Skandias erbjudande påbörjat utvärdering av den aktuella situationen. Det är dock inte möjligt för Diligentias styrelse att ge en rekommendation för hur aktieägarna bör göra i den uppkomna situationen före anmälningstidens utgång för Castellums erbjudande.

Med anledning av ovanstående och den nu påbörjade utvärderingen återkallade Diligentias styrelse den 21 mars 2000 sin tidigare rekommendation att acceptera Castellums bud.

Bolagsstämma och utdelningsförslag

Med hänsyn till att ovanstående erbjudande 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. Detta har stor betydelse för den utvärdering av olika alternativ som styrelsen initierat i samband med Skandias kontantbud. Styrelsen har också tidigare framhållit att om inget av aktuella bud fullföljs så har styrelsen deklarerat sin avsikt att åtminstone föreslå en utdelning om 3,50 kr per aktie samt därutöver ett återköps-/inlösenprogram om cirka 1 500 Mkr, vilket sammanlagt motsvarar en kontant utbetalning om minst 27 kr per Diligentiaaktie.

RESULTATRÄKNING

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
		1999	1998	1999	1998
Fastighetsförvaltningen					
Hyresintäkter	Not 1	1 253	1 273	—	—
Drift- och förvaltningskostnader		– 291	– 316	—	—
Kostnader för underhåll och hyresgästanpassningar		– 117	– 153	—	—
Tomträttsavgälder		– 10	– 11	—	—
Fastighetsskatt		– 70	– 69	—	—
Resultat fastighetsförvaltningen	Not 1	765	724	—	—
Avskrivningar		– 84	– 74	—	—
Resultat efter avskrivningar		681	650	—	—
Försäljningsintäkter		1 212	2 298	27	581
Försäljningsomkostnader		– 90	– 68	– 1	– 4
Bokfört värde sålda tillgångar		– 991	– 2 189	– 6	– 581
Resultat försäljningar	Not 2	131	41	20	– 4
Resultat efter fastighetsförsäljningar		812	691	20	– 4
Administrativa kostnader	Not 3	– 70	– 99	– 53	– 55
Rörelseresultat		742	592	– 33	– 59
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 11	11	11	—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16	70	758	780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	– 348	– 433	– 538	– 449
Summa finansiella intäkter och kostnader		– 321	– 352	220	331
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		421	240	187	272
Betald skatt	Not 6	– 76	– 3	– 52	– 78
Förändring av latent skatt	Not 6	– 40	– 50	—	—
Minoritetens andel av resultatet		– 20	– 20	—	—
Årets resultat		285	167	135	194

BALANSRÄKNING

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
		1999-12-31	1998-12-31	1999-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	Not 7	11 203	10 549	—	—
Inventarier	Not 8	4	9	0	1
		11 207	10 558	0	1
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 9	—	—	528	534
Andelar i intresseföretag	Not 11	380	378	—	—
Fordran på minoritet	Not 14	—	73	—	—
Övriga långfristiga fordringar		6	4	—	—
		386	455	528	534
Summa anläggningstillgångar		11 593	11 013	528	535
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter	Not 7	466	1 165	—	—
		466	1 165	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		23	32	—	—
Fordringar hos koncernföretag		—	—	10 948	8 736
Övriga fordringar	Not 10	401	711	1	4
Interimsfordringar	Not 12	47	29	7	5
		471	772	10 956	8 745
Kortfristiga placeringar		4	3	4	—
Kassa och bank		137	150	9	909
Summa omsättningstillgångar		1 078	2 090	10 969	9 654
SUMMA TILLGÅNGAR		12 671	13 103	11 497	10 189
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
	Not 13				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (62 709 163 aktier à nominellt 10 kr)		627	627	627	627
Bundna reserver		1 047	1 062	1 008	1 008
		1 674	1 689	1 635	1 635
Fritt eget kapital					
Fria reserver		3 160	3 164	2 836	2 915
Årets resultat		285	167	135	194
		3 445	3 331	2 971	3 109
Summa eget kapital		5 119	5 020	4 606	4 744
Minoritetsintresse	Not 14	7	0	—	—
Avsättningar					
Pensioner och liknande förpliktelser		6	0	0	—
Latent skatt	Not 15	53	16	—	—
Övriga avsättningar		12	12	—	—
		71	28	0	0
Långfristiga skulder					
Förlagslån					
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 711	7 087	5 889	4 594
Övriga skulder		1	12	—	—
		6 712	7 099	5 889	4 594
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		56	88	7	3
Skulder till koncernföretag		—	—	831	662
Skatt		10	0	5	—
Övriga skulder	Not 17	230	421	36	59
Interimsskulder	Not 18	466	447	123	127
		762	956	1 002	851
Summa skulder och avsättningar		7 545	8 083	6 891	5 445
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 671	13 103	11 497	10 189
Ställda säkerheter	Not 19	12 297	11 808	10 788	11 169
Ansvarsförbindelser	Not 19	4	6	561	2 625

3 Hyresintäkter och resultat fastighetsförvaltning

Mkr	Sverige		Utland		Totalt	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Koncernen						
Hyresintäkter	1 239	1 173	14	100	1 253	1 273
Resultat fastighetsförvaltning	766	671	-1	53	765	724

2 Resultat försäljningar

Mkr	Fastigheter	Aktier i db	Totalt
Koncernen			
Försäljningsintäkt	1 165	47	1 212
Försäljningskostnader	–89	–1	–90
Bokfört värde sålda tillgångar	–985	–6	–991
Totalt	91	40	131
Moderbolaget			
Försäljningsintäkt	–	27	27
Försäljningskostnader	–	–1	–1
Bokfört värde sålda tillgångar	–	–6	–6
Totalt	–	20	20

3 Administrativa kostnader

Moderbolag	-49	
Dotterbolag	-21	
	-70	
Mkr		Moderbolaget 1999 1998
VD och Styrelse		-9 -8
Kostnader för Information & Investor Relations		-12 -13
Ekonomi & Controllertfunktion		-7 -9
Finansfunktion		-2 -3
Datakostnader		-1 -1
Incentive till koncernledning och övriga		-13 -12
Övriga administrationskostnader		-9 -10
Totalt		-53 -55
Kostnader hänförliga till koncernens utlandsverksamhet		-4 -
Totala administrativa kostnader moderbolaget		-49 -55
Ersättning till bolagets revisorer		
Tkr	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Revision		
PricewaterhouseCoopers	2 018	400
KPMG	406	166
Övriga revisionsbolag	72	-
	2 496	566
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PricewaterhouseCoopers	2 056	1 045
KPMG	35	-
Övriga revisionsbolag	245	-
	2 336	1 045

4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Räntebidrag	12	22	-	-
Ränteintäkter	2	42	758	758
Kursvinster	-	-	-	16
Övriga finansiella intäkter	2	6	-	6
Totalt	16	70	758	780

Räntebidrag

Med antagen subventionsränta vid konvertering på 5 procent beräknas räntebidragen för fastigheter ägda 1999-12-31 de närmaste fem åren uppgå till:

Region, Mkr	2000	2001	2002	2003	2004
Stockholm	5,3	2,2	1,4	1,2	1,2
Göteborg	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Öresund	0,7	0,3	0,2	0,2	0,1
Totalt	6,3	2,6	1,7	1,5	1,4

5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Räntekostnader	-338	-419	-485	-444
Kursförluster	-	-	-46	-
Övriga finansiella kostnader	-10	-14	-7	-5
Totalt	-348	-433	-538	-449

6 Skatt

Betald skatt, Mkr	Koncernen	
	1999	1998
Sverige	-13	0
Danmark	-1	-
Japan	-62	-3
Totalt att betala	-76	-3
Latent skatt	-40	-50
Total skatt	-116	-53

7 Fastigheter

Mkr	1999			1998		
	Anläggn.-fastigh. Sverige	Omsätn.-fastigh. Utland	Totalt	Anläggn.-fastigh. Sverige	Omsätn.-fastigh. Utland	Totalt
Anskaffningsvärde	10 949	466	11 415	10 225	1 037	11 262
Pågående nyanläggningar	410	-	410	398	128	526
Ackumulerade avskrivningar	-156	-	-156	-74	-	-74
Bokfört värde	11 203	466	11 669	10 549	1 165	11 714
Taxeringsvärde	7 713	-	7 713	7 239	-	7 239
varav byggnader	6 433	-	6 433	5 782	-	5 782

Taxeringsvärden i utlandet åsätts ej. Vid en försäljning av koncernens fastigheter till koncernmässigt bokförda värden uppkommer ett beräknat skattemässigt resultat på 601 Mkr (562).

Anläggningsfastigheter	Anskaffningsvärde
------------------------	-------------------

Anskaffningsvärde

IB	10 225
Inköp	1 055
Försäljningar	-469
Omklassificeringar	146
Omräkningsdifferenser	-8
UB anskaffningsvärde ¹⁾	10 949

Ack. avskrivningar

IB	-74
Årets avskrivningar	-84
Återförda avskrivningar på sålda fastigheter	2
UB avskrivningar	-156

Pågående nyanläggningar

IB	398
Under året nedlagda kostnader	158
Under året genomförda omklassificeringar	-146
UB pågående nyanläggningar	410

Bokfört värde fastigheter och pågående nyanläggningar

11 203

I byggnaders anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta med 5 Mkr.

Taxeringsvärde

Byggnader	6 433
Mark	1 280
Totalt	7 713

1) Inklusive mark 2 230 Mkr.

8 Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	29	33	5	6
Inköp	3	2	1	0
Försäljningar/utrangeringar	-7	-6	-1	-1
UIB anskaffningsvärde	25	29	5	5
Ack. avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-20	-17	-4	-3
Försäljningar/utrangeringar	4	1	1	0
Årets avskrivningar	-5	-4	-2	-1
UIB avskrivningar	-21	-20	-5	-4
Utgående restvärde	4	9	0	1

9 Andelar i koncernföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ingående anskaffningsvärde			534	1 764
Kapitaltillskott				
Diligentia Storstockholm AB			-	10
Diligentia Storgöteborg AB			-	10
Diligentia Öresund AB			-	10
Asticus			-	2 363
Avyttringar				
Asticus			-	3 399
Diligentia Hotell AB			-	-1
Diligentia Stockholm AB			-	-13
Diligentia Syd AB			-	-5
Diligentia Väst AB			-	-205
Diligentia Nord AB			-6	-
Förändring under perioden			-6	-1 230
Totalt			528	534

Uppgifter om dotterbolagens organisationsnummer och säte

Bolagsnamn	Org.nr	Styrelsens säte
Diligentia Real Estate AB	556053-9149	Stockholm
Diligentia Storgöteborg AB	556562-4052	Göteborg
Diligentia Storstockholm AB	556562-4011	Stockholm
Diligentia Öresund AB	556562-4045	Malmö

Förteckning över dotterbolagens innehav av dotterbolagsaktier kan rekvideras från Diligentia AB.

	Antal aktier st	Andel av kapital %	Andel av röster %	Nom värde/ aktie kr	Bokfört värde Tkr
Diligentia Real Estate AB	19 122 952	100	100	1	498
Diligentia Storgöteborg AB	1 000	100	100	100	10
Diligentia Storstockholm AB	1 000	100	100	100	10
Diligentia Öresund AB	1 000	100	100	100	10
Totalt					528

10 Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Fordran fastighetsförsäljningar	311	569	-	-
Momsfordran	77	43	0	-
Övrigt	13	99	1	4
Totalt	401	711	1	4

11 Andelar i intresseföretag

	Kapital- andel %	Röst- rätts- andel %	Bokfört värde 1999 Mkr	Bokfört värde 1998 Mkr
Koncernen				
Andelar i kommanditbolag				
Fastigheten Oxen Större 21	46	46	380	378
Fastigheten Oxen Större 21 delägs genom tre kommanditbolag:				
KB Oxen 10, med organisationsnummer			916603-0768	
KB Oxen 30, med organisationsnummer			916600-1439	
KB Oxen 60, med organisationsnummer			916503-9034	
samtliga med säte i Stockholm.				

Diligentias ägarandel av fastigheten uppgår genom dessa bolag till 46 procent. Koncernens belöpande del av kommanditbolagens resultat uppgår till 11 Mkr.

12 Interimsfordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna ränteintäkter	0	1	0	-
Upplupna räntebidrag	1	2	-	-
Upplupna hyror	1	5	-	-
Fastighetsrelaterade kostnader	34	8	-	-
Övrigt	11	13	7	5
Totalt	47	29	7	5

13 Förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	627	1 062	3 331	5 020
Kontantutdelning			-157	-157
Koncernjusteringar			-18	-18
Periodens omräkning		-11		-11
Flytt bundet/fritt		-4	4	0
Årets resultat			285	285
Summa förändring	0	-15	114	99
Belopp vid årets utgång	627	1 047	3 445	5 119

Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	627	105	903	3 109	4 744
Kontantutdelning				-157	-157
Lämnade koncernbidrag				-161	-161
Skatt lämnade koncernbidrag				45	45
Årets resultat				135	135
Summa förändring	0	0	0	-138	-138
Belopp vid årets utgång	627	105	903	2 971	4 606

Redovisning av koncernbidrag har skett i enlighet med Redovisningsrådets uttalande om "Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott".

14 Minoritetsintresse

Fastighetsbolaget HB Härden som konsolideras fullt ut, förvärvades med ett negativt eget kapital. Under 1999 har 80 Mkr inbetalats av minoriteten, varefter minoritetsskulden uppgår till 7 Mkr (-73). Minoritetsskulden motsvaras av minoritetsdelägarernas andel av andelskapitalet i handelsbolaget.

15 Latent skatt

Mkr	1999	1998
Latent skattefordran Sverige, netto	-	-11
Latent skatteskuld Sverige, netto	26	-
Latent skatteskuld utland	27	27
Totalt	53	16

16 Skulder till kreditinstitut

Koncernen och moderbolaget

Tabellen nedan visar strukturen på upplåningen med avseende på lånens förfallotidpunkt:

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005<	Totalt
Förfallostruktur koncernen	1 062	22	3 825	210	1 591	1	6 711
Förfallostruktur moderbolaget	588	—	3 750	—	1 551	—	5 889

Outnyttjade beviljade krediter uppgick till 1 100 Mkr (450).

I posten ingår lån på 250 Mkr (234) med ränta som understiger marknadsmässiga villkor. Av dessa lån avser 182 Mkr (167) lån för fastighetsinvesteringar vilka i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 3 har diskonterats med 48 Mkr (68). Dessa diskonterade låns nominella värden uppgår till 230 Mkr (235). De totala lånen vilka belöper med ränta understigande marknadsmässiga villkor uppgår nominellt till 298 Mkr (302).

Ränteförfall							Genomsnittlig ränta, %
År	2000	2001 ¹⁾	2002	2003	2004	Totalt	
SEK	2 357	1 372	850	265	441	5 285	5,8
DKK	265	0	75	0	345	685	4,9
EMU-valutor	550	0	0	145	0	695	4,4
Övriga	46	0	0	0	0	46	5,9
Totalt	3 218	1 372	925	410	786	6 711	5,5
Andel, %	48	20	14	6	12	100	
Genomsnittlig ränta, % (SEK)	4,9	8,1	4,7	5,7	4,8	5,8	
Genomsnittlig ränta, %, totalt	4,7	8,1	4,7	5,9	5,2	5,5	

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

17 Övriga skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Fastighetsskatt	2	8	—	—
Moms	—	4	—	—
Fastighetsförvärv	161	263	—	—
Övrigt	67 ¹⁾	146	36 ¹⁾	59
Totalt	230	421	36	59

1) I samband med utdelningen av Asticus AB övertog Diligentia ansvaret för EU-fordran netto 808 Mkr omfattande fastigheterna Beaulieu och Demot i Bryssel. I Diligentias åtagande ingick att genomföra en totalrenovering av Demot-fastigheten och en uppgradering av Beaulieu-fastigheten. Kostnaderna för renoveringen avsattes i Asticus-koncernens böcker och garanterades av Diligentia. Demot-fastigheten har färdigställts under 1999. Kvar finns garantier för färdigställandet av Beaulieu samt vissa kostnader relaterade till avtal med Asticus. Asticus ansvarar för att renoveringarna genomförs i enlighet med den uppgörelse som Diligentia International träffat med EU i samband med att de i december 1997 tecknade 27-åriga hyresavtal.

Diligentia sålde i april respektive juni 1998 de båda EU-fordringarna till institutionella placerare. Kvarvarande reservering uppgår till 29 Mkr (54).

18 Interimsskulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupen ränta	69	97	62	71
Upplupna sociala avgifter	13	12	6	6
Förutbetalda hyror	165	119	—	—
Försäljningskostnader	68	19	—	1
Personalrelaterade kostnader	31	29	30	27
Fastighetsrelaterade kostnader	83	52	—	16
Övrigt	37	119	25	6
Totalt	466	447	123	127

19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ställda säkerheter				
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	12 281	11 808		
Inteckningar i dotterbolags fastigheter			10 788	11 169
Aktier i dotterbolag	16	—	—	—
Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser	4	6	561	2 625
Pensioner	0	0	0	0

Valutakurser

	Balansdagskurs	Genomsnittskurs
SEK/AUD	5,4075	5,2929
SEK/BEF	0,2124	0,2182
SEK/DEM	4,3815	4,5001
SEK/DKK	1,1515	1,1834
SEK/ESP	0,0515	0,0529
SEK/FRF	1,3064	1,3418
SEK/GBP	13,6175	13,3573
SEK/IEP	10,8810	11,1763
SEK/JPY	0,0832	0,0733
SEK/NLG	3,8887	3,9939
SEK/PTE	0,0427	0,0439
SEK/USD	8,4875	8,2888
SEK/EUR	8,5695	8,8015

Personal

Medeltalet anställda

	1999			1998		
	Antal kvinnor	Antal män	Totalt	Antal kvinnor	Antal män	Totalt
Moderbolaget						
Stockholm	5	6	11	6	6	12
Dotterbolag						
Stockholm	11	11	22	9	11	20
Göteborg	15	13	28	13	14	27
Malmö	8	8	16	8	7	15
Övriga Sverige	1	3	4	2	4	6
Portugal	6	4	10	8	11	19
Övriga länder	2	4	6	2	1	3
Totalt	48	49	97	48	54	102

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	1999		1998	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensioner)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensioner)
Moderbolaget	12,7 ²⁾	18,2 (12,0) ¹⁾	18,5	12,7 (2,9)
Dotterföretag	31,8	12,8 (4,0)	33,2	13,6 (4,5)
Totalt	44,5	31,0 (16,0)	51,7	26,3 (7,4)

Löner och andra ersättningar fördelat på land och mellan styrelse och VD samt övriga anställda

Mkr	1999		1998	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Sverige				
Moderbolaget	3,7	9,0 ²⁾	3,7	14,8
Dotterföretag	2,9	23,9	2,8	24,0
Sverige totalt	6,6	32,9	6,5	38,8
Dotterföretag utomlands				
Portugal	0,3	4,4	0,5	4,0
Övriga länder	—	0,3	1,1	0,8
Utländ totalt	0,3	4,7	1,6	4,8
Totalt	6,9	37,6	8,1	43,6

1) Inklusive kostnad för intjänad oantastbar andel av pensionsrätt för VD från och med 60 års ålder, 7,4 Mkr.

2) Ingår avsättning för koncernledningens incentiveprogram, resultatlönesystem samt VDs kvalitativa bonus. Beloppet har reducerats för upplösning av reserv för incentive- och resultatlön 1998 till följd av god avkastning i Diligentias pensionsstiftelser.

Styrelsearvoden

I ersättningar till styrelsen har utgått 1 625 tkr varav till ordförande 500 tkr. Beloppet har varit oförändrat sedan 1996.

VD

Lön samt ersättningar har till VD under året utgått med 2 761 tkr (2 578), inklusive 700 tkr i kvalitativ bonus för år 1998. Utöver det har en förstärkning av pensionsavsättningarna gjorts med 2 077 tkr inom ramen för incentiveavtal avseende år 1998.

Incentiveavtal för koncernledningen

Från och med 1998 infördes ett nytt incentiveavtal för koncernledningen, sju personer. Utfallande bonus, vilken maximalt kan uppgå till en årslön, är efter avdrag för inkomstskatt avsedd att användas till förvärv av köpoptioner eller aktier i Diligentia. Bonusens storlek bestäms dels utifrån Diligentia-aktiens totalavkastning i förhållande till Carnegies fastighetsindex, dels utifrån Diligentias svenska fastighetsportföljs totalavkastning i förhållande till motsvarande för Svenskt Fastighetsindex. Utfallande bonus fastställs årligen av styrelsen.

För år 1998 fastställdes incentive till 30 % av årslönen, vilket innebär 1 875 tkr exklusive sociala avgifter för övriga i koncernledningen förutom VD.

För 1999 blev utfallet av koncernledningens incentiveavtal 100 %, dvs en årslön.

Resultatlönesystem i Diligentia

Diligentia har från och med 1998 infört ett resultatlönesystem, som gäller i princip all personal i koncernen, exklusive VD. Resultatlönen baseras på respektive regions insats under året. Syftet är att stimulera till fortsatt goda arbetsinsatser och belöna dels bra resultat, dels förbättrad service och kundvård. För det senare använder Diligentia utfallet och förändringen mellan åren i Nöjd Kundindex (NKI). Maximalt kan en, två eller tre månadslöner per år utbetalas i resultatlön. För koncernledningsmedlemmarna exklusive VD kan maximalt två månadslöner erhållas.

Utfallet av 1999 års resultatlön per region har fastställts till mellan 50 och 80 % av maximalt utfall.

För VD har styrelsen, utöver fast lön om 2 Mkr per år, beslutat att en kvalitativ bonus på 900 tkr (700) skall utgå för 1999.

Avsättningar för incentive, resultatlön samt kvalitativ bonus för VD avseende år 1999

I bokslutet har kostnader för koncernledningens incentiveavtal, resultatlön samt kvalitativ bonus för VD reserverats med 9 086 tkr exklusive sociala avgifter.

Anställningsvillkor

Anställningsvillkoren i övrigt innebär för verkställande direktören en uppsägningstid från företagets sida om 12 månader jämte 24 månaders avgångsersättning med avräkning. Från VDs sida är uppsägningstiden sex månader. VD har pensionsrätt från och med 60 års ålder. Pensionen uppgår till 65 procent av pensionsmedförande lön till 65 års ålder och därefter med 65 procent av lönedel upp till 40 basbelopp och 32,5 procent på lönedel därutöver. Därtill kommer den förstärkning av framtida pension som ovanstående incentiveprogram kan medföra.

För övriga sex personer i ledningsgruppen är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader jämte tolv månaders avgångsvederlag. Uppsägningstiden från den anställdes sida är som längst sex månader. Pensionsförmånerna motsvarar i de flesta fall ITP-planen med 60 års pensionsålder. För vice VD föreligger pensionsavtal av VDs modell. Därtill kommer den förstärkning som ovanstående incentiveprogram kan medföra för berörda personer.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Koncernen			Moderbolaget	
	1999	Proforma 1998 ¹⁾	1998	1999	1998
Resultat fastighetsförvaltning	765	724	724	–	–
Administrativa kostnader, exklusive avskrivningar inventarier	–65	–95	–95	–52	–55
Finansnetto	–321	–352	–352	220	331
Skattebetalningar (exklusive vid fastighetsförsäljningar)	–5	–3	–3	–5	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	274	274	163	276
Förändring av rörelsekapital (exklusive likvida medel, fastigheter, fordran sålda och skuld köpta fastigheter)					
Ökning (–) respektive minskning (+) av rörelsefordringar	37	–394	–258	–3	2
Ökning (+) respektive minskning (–) av rörelseskulder	–72	30	–483	–18	60
Förändring av rörelsekapital	–35	–364	–741	–21	62
Rörelsens kassaflöde före investeringar och försäljningar	339	–90	–467	142	338
Investeringar och förvärv	–1 214	–2 435	–2 431	0	–2 389
Försäljningar netto efter betald skatt	1 051	1 873	1 873	25	220
Försäljningar netto avseende Asticusutdelning			7 378	–	3 399
Kassaflöde före finansiering	176	–652	6 353	167	1 568
Finansiering					
Lånefinansiering	–376	–905	–905	1 295	328
Lånefinansiering förändring beroende på Asticusutdelning			–3 800		
Förändring skulder till koncernföretag				168	–
Förändring fordringar på koncernföretag				–2 212	1 084
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 inklusive utdelning	–175	–156	–93	–157	–63
Koncernbidrag				–161	–272
Utdelning av Asticus			–3 563	–	–3 399
Likvidmässig förändring av minoritetsandel	59	2	2		
Nettoförändring av finansiering	–189	688	–6 485	–1 067	–2 322
Förändring av likvida medel	–13	36	–132	–900	–754
Likvida medel vid årets början	150	114	282	909	1 663
Förändring av likvida medel	–13	36	–132	–900	–754
Likvida medel vid årets slut	137	150	150	9	909

1) Proforma 1998 är exklusive Asticus.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Diligentias redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år och har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Redovisningsrådets rekommendationer.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation (RRI:96).

Koncernredovisningen omfattar Diligencia AB och de företag där bolagets ägarandel, direkt eller indirekt, motsvarar mer än 50 procent av rösterna eller där bolaget på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Intressebolag ingår i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att bokförda värden på aktier och andelar i dotterbolag elimineras mot det kapital som fanns i dessa vid förvärvstidpunkten. Hänsyn har härvid tagits till latent skatt.

I koncernens egna kapital medtages endast sådant kapital som skapats efter förvärvet. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet på dotterbolagsaktier/andelar och förvärvat eget kapital har efter analys av tillgångarnas och skuldernas marknadsvärde i sin helhet tillförts koncernens fastigheter.

Resultat i företag som sålts under året har ej medtagits.

Resultat- och balansräkningar för dotterbolag i utlandet som upprättats enligt den redovisningspraxis som gäller för respektive land, har vid konsolideringen i Diligentiakoncernen anpassats till koncernens redovisningsprinciper.

Utländska dotterbolag bedöms vara självständiga enheter, varvid omräkning

skett enligt dagskursmetoden. Det innebär att balansräkningarnas poster omräknas efter kursen på balansdagen. Resultaträkningarnas poster omräknas efter genomsnittliga kurser under året. Härvid uppkommer omräkningsdifferenser. Dessa ingår ej i koncernens resultat utan förs direkt till eget kapital.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i enlighet med Redovisningsrådets akutgrupp direkt över balansräkningen i egna kapitalets fria reserver.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats efter balansdagens kurs. Om en tillgång eller skuld i utländsk valuta effektivt är skyddad av en motpost i utländsk valuta (hedge) har tillgången/skulden redovisats med hänsyn till detta vilket innebär att förändringar i växelkursen inte påverkar koncernens resultaträkning.

Fastigheter

Koncernens svenska fastigheter har värderats per årsskiftet 1999/2000 av värderingsfirman DTZ. Dessa redovisas som anläggningstillgångar, då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

I linje med tidigare år redovisas Diligentias utländska fastigheter så som omsättningstillgångar. Värdering av dessa har gjorts av lokala värderingsbolag.

Nedlagda kostnader vid ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående nyanläggning till dess de färdigställts. Samtliga direkta kostnader inklusive ränteutgifter för större projekt redovisas bland nedlagda kostnader.

Avskrivningar

Bokföringsmässiga avskrivningar har gjorts med en procent på byggnadsvärdet i räkenskaperna på koncernens anläggningsfastigheter. Skattemässigt har samtliga fastigheter avskrivits med maximalt tillåtna belopp.

Avskrivningar på maskiner och inventarier görs generellt med 20 procent per år. Datorer och övrig datautrustning skrivs av med 33 procent per år.

Leasing

Koncernen innehar leasingavtal avseende kontorsmaskiner och tjänstebilar. Dessa redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavtalens belopp är av mindre omfattning.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån med fastighet som säkerhet redovisas i koncernens balansräkning under egen rubrik bland långfristiga skulder.

Amortering av lån kommer att ske i takt med att fastigheter avyttras. Lån som förfaller till betalning omsätts i normalfallet löpande förutsatt att underliggande fastighet ej avyttras.

Lånens förfallostruktur redovisas i not 16 sid 10, till balansräkningen. I redovisade belopp ingår även löpande amorteringsbelopp.

Lån, som svarar mot investeringar i fastigheter och där räntan för dessa lån understiger marknadsmässiga villkor, har i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 3 diskonterats till nuvärde (se vidare not 16).

VINSTDISPOSITION

Till förfogande för moderbolagets bolagsstämma står:

från föregående år balanserad vinst	2 836 216 069 kr
jämte årets resultat	<u>135 272 605 kr</u>
Summa	2 971 488 674 kr

Koncernens fria egna kapital uppgår till 3 445 Mkr. Avsättningar till bundna reserver erfordras ej.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande vinstmedel överföres i ny räkning.

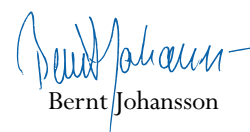
Då Diligentia för närvarande befinner sig i en situation i vilket bolagets framtida ägarsituation är oviss, kan styrelsen i samband med kallelse till bolagsstämman återkomma med förändrat förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2000-03-24


Anders Rydin
Ordförande


Leif Almstedt


Björn Edgren


Bernt Johansson


Sven Nyman


Lars Trane


Mats Cederholm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2000-03-24.


Göran Jacobsson
Auktoriserad revisor


Thomas Thiel
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i
Diligentia AB (publ), organisa-
tionsnummer 556467-1641.**

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Diligentia AB (publ) för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovis-

ningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag till vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med

aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2000-03-24



Göran Jacobsson
Auktoriserad revisor



Thomas Thiel
Auktoriserad revisor



DILIGENTIA

Diligentia AB (publ)

Box 7154

103 88 Stockholm

Telefon: 08-5875 8100

Telefax: 08-20 30 89

e-post: diligentia@diligentia.se

web: www.diligentia.se