

Dagon delårsrapport

Januari – september 2010



- Fastighetsintäkterna ökade till 406,1 mkr (384,0).
- Driftöverskottet uppgick till 240,4 mkr (240,5).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 114,1 mkr (124,0).
- Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 36,2 mkr (-97,7).
- Eget kapital per aktie uppgick till 64,33 kr (68,45).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 45,2 mkr (57,3), vilket motsvarar 2,10 kronor per aktie (2,93).

Periodens resultat, Mkr*	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Fastighetsintäkter	406,1	384,0	521,1
Fastighetskostnader	-165,7	-143,5	-207,6
Driftöverskott	240,4	240,5	313,5
Administration	-41,9	-40,0	-53,9
Övrig verksamhet	-1,5	-2,3	-3,2
Finansnetto	-82,9	-74,2	-100,6
Förvaltningsresultat	114,1	124,0	155,8
Avsättning vinstandelsstiftelse	-	-	-2,4
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	6,2	0,4	0,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	36,2	-97,7	-172,9
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-61,6	0,0	-
Skatt	-49,7	30,6	82,0
Periodens resultat	45,2	57,3	62,5
Övrigt totalresultat	0,0	24,3	12,4
Summa periodens totalresultat	45,2	81,6	74,9

*Denna uppställning överensstämmer inte med ordinarie resultaträkningsuppställning, vilken återfinns på sid 10.

VD HAR ORDET

"Dagon fortsätter att förvärva bra fastigheter och utveckla projektportföljen."

Dagons utveckling går enligt plan och driftöverskottet för det tredje kvartalet ökade jämfört med föregående år. Våra fastighetsintäkter fortsätter att öka och Dagons fastighetsvärden har även under detta kvartal stigit ytterligare. Hela periodens driftöverskott är i nivå med föregående år.

Dagon fortsätter att förvärva bra fastigheter och utveckla projektportföljen. Flera av de förvärvade fastigheterna innehåller relativt stora tomma ytor, något vi ser som en potential och en möjlighet till förädling och att öka fastigheternas värde. Vakansgraden har som en följd av förvärven sjunkit en enhet till 84 procent. Förvärven sker i linje med vårt fokus att växa på orter där vi ser goda tillväxtpotentialer, avyttra mindre enheter och förvärva större enheter.

Under tredje kvartalet tillträdde Dagon två fastigheter i stadsdelen Vinsta i Stockholm, där vi nu äger ett samlat bestånd på 45 000 kvadratmeter. Det innebär att vi som den ledande aktören i området aktivt kan driva utvecklingen och omvandlingen av Vinsta.

Efter periodens utgång har vi fortsatt att växa i Göteborg genom att förvärva ytterligare tre fastigheter. Fastigheterna är fullt uthyrda och genererar bra kassaflöden. Det innebär att vi på kort tid har kommit upp i ett bestånd om cirka 50 000 kvadratmeter i Göteborg och vi har för avsikt att växa ytterligare.

Vid förvärven i Vinsta och Göteborg har vi betalt en del av köpeskillingen med Dagonaktier. Det är positivt att säljarna är intresserade av Dagonaktien och att vi därmed kan använda egna aktier för förvärf, både genom nyemission och genom återköpta aktier.

Ett spännande utvecklingsprojekt är Fridhem i Eslöv, där vi nyligen har påbörjat försäljningen av den första etappen och redan sålt några lägenheter. Förhoppningen är att vi ska sätta spaden i marken för denna etapp i början av andra kvartalet 2011. I Helsingborg och Malmö har vi också ett par projekt där detaljplanen är klar eller närmar sig ett godkännande. Där planerar vi att börja försäljningen av lägenheter under 2011. Vi har andra spännande projekt på gång



och tittar hela tiden på nya affärer för att utöka vår projektportfölj. Vår bedömning är att Dagon de närmaste 12 månaderna kommer att göra 10 miljoner kronor i vinst på projektutvecklingen. På 2 till 3-års sikt skall vinsten för projektutveckling bli omkring 50 miljoner kronor per år.

Riksbanken höjde som förväntat räntan i oktober och justerade ned räntebanan. Den närmar sig marknadens och våra förväntningar och känns mer relevant. Riksbankens nya räntekurva är väldigt gynnsam för fastighetsbolagen på både kort och lite längre sikt. Transaktionstakten på marknaden har ökat markant och den kommer troligen att vara hög under de närmaste kvartalen. För att kunna göra ännu fler transaktioner och växa ytterligare har vi förstärkt vår organisation på viktiga positioner. Då Dagon är en av många aktörer på marknaden som avser att växa, gäller det att vi är rätt rustade och redo när intressanta tillfällen ges framöver.

Vår utgångspunkt för 2010 var att Dagon skulle fortsätta att utvecklas och växa under året. Med tre kvartal bakom oss kan jag konstatera att vi följer vår plan väl. Jag räknar med att den positiva utvecklingen fortsätter under den resterande delen av året.

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

Dagon är ett expansivt utvecklingsbolag i fastighetsbranschen med verksamhet i utvalda delar av landet. Fastighetsbeståndet uppgår till drygt 5 miljarder kronor och består av kommersiella fastigheter samt projektfastigheter i södra och mellersta Sverige. Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm.

TREDJE KVARTALET 2010

Driftöverskottet för kvartalet var 92,8 mkr (87,5), med en över-skottsgrad på 67,7 % (69,2). Finansnettot uppgick till -31,4 mkr (-26,0) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finan-siella instrument. Dagon redovisar en realiserad värdeförändring på 17,7 mkr (-34,9) på sina fastigheter.

JANUARI - SEPTEMBER 2010

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 406,1 mkr (384,0).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -165,7 mkr (-143,5) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgifter. Av de ökade drift- och underhållskostnad-erna består 9 mkr av ökade kostnader för snöröjning och värme-kostnader samt 9 mkr avseende under året förvärvade fastigheter.

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -41,9 mkr (-40,0).

Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader upp-gick till -1,5 mkr (-2,3) och avser verksamheten Projektutveckling och Extern förvaltning.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -82,9 mkr (-74,2) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finan-siella instrument. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 607,2 mkr (3 569,7) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 1,8 år (2,7).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsför-säljningar med 6,2 mkr (0,4) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med 36,2 mkr (-97,7).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -49,7 mkr (+30,6), varav 0,0 mkr (-3,1) utgjorde aktuell skatt och -49,7 mkr (+33,7) uppskjuten skatt. Av dessa avser -25,7 mkr en korrigering av upp-skjuten skatt på underskottsavdrag på grund av ändrade möjlighe-ter för utnyttjande att detsamma.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 45,2 mkr (57,3), vilket mots-varar 2,10 kronor per aktie (2,93).

AFFÄRSIDÉ

Dagon ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder.

VISION

Dagens vision är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med verksamhet inom såväl förvaltning som projektutveckling.

FINANSIELLA MÅL

- ▷ Att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (femårig statsobligationsränta) plus 8 procentenheter.
- ▷ Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 25 procentenheter.
- ▷ Att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30–50 procent av årets resultat exklusive realiserade värdeförändringar till aktieägarna. Utdelningar utanför detta intervall är också möjliga. Utdelning ska ske med hänsyn taget till ägarnas avkastningskrav samt företagets finansiella stabilitet och framtidsutsikter.

DAGONS STRATEGIER

Dagon ska:

- ▷ Vårda befintligt fastighetsbestånd och växa på tillväxtorter genom förvärv och utvecklingsprojekt.
- ▷ Investera kassaflöden från förvaltning i utvecklingsprojekt och vinster från utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter.
- ▷ Dagens bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter och projektfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2010 bestod av 115 fastigheter (114) med en total uthyrbar area om cirka 809 184 kvm (756 934). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 240 mkr (5 021) och det bedömda hyresvärdet till 625 mkr (596). Av hyresvärdet avser 75 procent förvaltningsfastigheter, 24 procent förädlingsfastigheter och 1 procent projektfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Öresund/Skåne och Storstockholm är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 24 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Öresund/Skåne störst följt av Norra Sverige.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Förvaltningsfastigheter fördelat per region per den 30 september 2010

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	24	89 488	618	70	93	65
Storstockholm	20	97 102	957	101	92	93
Småland/Blekinge	20	117 031	849	96	92	93
Norra Sverige	8	156 691	761	115	89	103
Övriga Sverige	17	105 621	720	87	88	76
Totalt	89	565 993	3 905	469	92	430

Förädlingsfastigheter fördelat per region per den 30 september 2010

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	4	138 904	591	79	56	44
Storstockholm	3	38 344	275	30	73	22
Småland/Blekinge	1	6 659	45	7	42	3
Norra Sverige	3	33 159	176	28	72	20
Övriga Sverige	2	6 470	50	5	35	2
Totalt	13	223 536	1 137	149	67	91

Projektfastigheter fördelat per region per den 30 september 2010

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	12	19 715	173	7	67	5
Småland/Blekinge	4	0	23	0	0	0
Norra Sverige	1	0	2	0	0	0
Totalt	17	19 715	198	7	67	5
Justering fastigheter i två kategorier	-4					

Totalt Dagon	115	809 184	5 240	625	84	526
---------------------	------------	----------------	--------------	------------	-----------	------------

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009
Öresund/Skåne	89,2	76,8	55,6	48,2
Storstockholm	86,2	85,7	54,5	60,9
Småland/Blekinge	78,5	75,8	44,3	44,1
Norra Sverige	96,6	99,1	54,8	57,6
Övriga Sverige	57,0	48,3	32,6	31,4
Koncerneliminering	-1,4	-1,7	-1,4	-1,7
Totalt Dagon	406,1	384,0	240,4	240,5

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har investeringar om 646,3 mkr (209,5) genomförts i fastigheter, varav 530,8 mkr (131,1) avser förvärv och 115,5 mkr (78,4) avser ny-, till- och ombyggnation.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2009	112	4 927,5
+ Förvärv	10	530,8
+ Ny-, till- och ombyggnation		115,5
- Försäljningar	7	-369,6
- Orealiserade värdeförändringar		36,2
Fastighetsbestånd 30 september 2010	115	5 240,4

Förvärv	Ort	Period
Flygfyrn 3	Malmö	Kvartal 1
Tingstadsvassen 27:2	Göteborg	Kvartal 1
Sävenås 170:14	Göteborg	Kvartal 1
Sävenås 169:1	Göteborg	Kvartal 1
Axel 1	Karlskrona	Kvartal 1
Ugglum 9:242	Göteborg	Kvartal 2
Gustavshem 6	Lund	Kvartal 2
Skeppsbron 1	Karlskrona	Kvartal 2
Stenmjölet 1	Stockholm	Kvartal 3
Stenmjölet 2	Stockholm	Kvartal 3

Försäljningar	Ort	Period
Garvaren 27	Karlskrona	Kvartal 1
Lågan 22	Växjö	Kvartal 2
Starrkärr 4:61	Äle	Kvartal 2
Kyrkstöten 2	Eslöv	Kvartal 2
Bågen 20	Malmö	Kvartal 3
Axel 1	Karlskrona	Kvartal 3
Tegelbruket 1	Helsingborg	Kvartal 3

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till 54,4 mkr (-71,4). Av detta står den löpande verksamheten för 130,3 mkr (100,8) investeringsverksamheten för -214,7 mkr (-197,5) och finansieringsverksamheten för 138,7 mkr (25,3), varav nettouplåning 97,4 mkr (84,1), nyemission 111,1 mkr (-) och utdelning -69,8 mkr (-58,8). Eget kapital uppgick till 1 502,0 mkr (1 343,8) och soliditeten till 26,9 procent (25,6). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 607,2 mkr (3 569,7) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,04 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 septem-

ber 2010 till 34 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränte-swappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Dagon's totala räntekostnader uppnås. Ränte-swapparnas verkliga värde per den 30 september 2010 uppgick till -94,0 mkr (-19,2).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 15,3 mkr (15,7). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 191,9 mkr (139,2). Ej räntebärande skulder uppgick till 465,0 mkr (340,9) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 163,6 mkr (99,9).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 233,1 mkr (201,8). Koncernens likvida medel uppgick till 160,1 mkr (80,2).

I följande tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagon's räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 september 2010.

Låneförfalldstruktur

År	Mkr
2010	0
2011	477,4
2012	2 566,2
>2012	563,5
Totalt	3 607,2

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 1,50 %)	4,04	
ökning +1,0 %-enhet	4,58	0,54
ökning +2,0 %-enhet	5,11	1,07
ökning +3,0 %-enhet	5,65	1,61
ökning +4,0 %-enhet	6,14	2,10
minskning -0,25 %-enhet	3,90	-0,14

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 september 2010 till 63 (60), varav 23 (22) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Extern förvaltning	4
Fastighetsskötsel	16
Fastighetsförvaltning	28
Projekutveckling	3
Central administration	12
Totalt	63

PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 17 projektfastigheter som värderas till 198 mkr. 12 projektfastigheter är aktiva och visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De fastigheter som berörs av planärenden har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Ett större antal av projekten befinner sig i förstudie- och projekteringsfasen. För tillfället har utvecklingsportföljen en övertikt av bostadsprojekt. Om samtliga planer i befintliga utvecklingsfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 280 000 kvm BTA

och cirka 1 660 bostäder.

I projekt Fridhem i Eslöv, har försäljningen av etapp 1 nyligen startat, vilken omfattar 24 lägenheter. Några lägenheter har sålts och möjlig byggstart är första kvartalet 2011. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, är inne i en projekteringsfas och marknadsföringsprocessen har inletts. Dagon undersöker hela tiden möjligheten att utöka antalet projektfastigheter i portföljen. Det finns även möjligheter att sälja fastigheter som befinner sig i förädlingsprocessen tidigare med god lönsamhet då hela kedjan är värdeskapande.

DAGONS AKTIVA PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Typ	Potentiell byggrätt, kvm	Varav redan existerande byggrätt, kvm	Värde i BR, 2010-09-30 mkr	Möjlig byggstart
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	2 700	5,5	2010
Sunnanå12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	5 000	7,5	2010
Fridhem, Eslöv	Bostad, 150 lgh och atriumhus	16 800	16 800	14,5	2011
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	46 000	86,0	2011
Gullberna hult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	17 000	17,1	2011
Högbo 1:1 m fl, Falun	Bostad, 40 villor	5 000	0	1,8	2011
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000	0	0	2012
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000	0	14,0	2012
Urnakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	0	30,6	2012
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	0	7,5	2012
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200	0	3,8	2012
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor/utbildning	10 000	10 000	0	2014
SUMMA	12 projekt, 1 660 lgh, villor och radhus	279 700	112 700	188,3	



Projekt Fridhem, Eslöv

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 september 2010 – periodens sista handelsdag – uppgick till 62,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 449 miljoner kronor.

Under juli månad emitterade Dagon 78 908 aktier som dellikvid vid ett i samband med ett fastighetsförvärf i Lund.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 september 2010. En tredjedel av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

Aktieägare per 30 september 2010

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	5 206 263	22,3
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,6
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,4
Tibia Konsult AB	2 377 000	10,2
Ateneum AB	1 571 651	6,7
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 189 400	5,1
Fastighets AB Frösundavik	1 060 500	4,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	894 605	3,8
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Övriga aktieägare	2 757 487	11,9
Totalt	23 345 553	100,0
Återköp egna aktier	20 450	
Totalt antal aktier	23 366 003	

Återköp av egna aktier

Dagens styrelse har från årsstämman 2010 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Per den 30 september 2010 hade Dagon i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 20 450 aktier.

Dagens valberedning inför årsstämma 2011

I enlighet med beslut vid Dagens årsstämma den 19 april 2010 har följande valberedning bildats inför årsstämman 2011, baserad på ägandet per 30 september 2010 och består av:

Carina Schönault, Cormac Förvaltning (ordförande)
Rikard Svensson, Arvid Svensson Invest AB
Håkan Linde, Tibia Konsult AB
Mikael Larsson, L & P Länsberg och Partner Aktiebolag
Berit Persson, Ateneum Aktiebolag

Dagens årsstämma kommer att hållas den 12 april 2011 i Malmö.

Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta lämpligt per e-mai, valberedningen@dagon.se

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökad efterfrågan på lokaler. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad, även i en lågkonjunktur, då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till cirka 1 500 stycken.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt och internt genomförda värderingar. Dagon värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, vilket är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan, som uppdateras minst en gång om året och innehåller senaste externa värderingen, en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftnetto och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Varje kvartal värderas 20-30 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt under en rullande 12-månaders period. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, dvs baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortspris-metoden. De externa värderingarna har utförts av CBRE, Newsec och Ernst&Young i enlighet med internationell värderingsstandard.

Förutsättningar för gjorda värderingar

Kalkylperioden för värderingar varierar från 5 till 10 år. Direktavkastningskravet ligger i intervallet 6,0 till 10,0 procent. Ett vägt genomsnitt hamnar på ca 7,5 procent. Den genomsnittliga inflationen har satts till 2 procent för kalkylperioderna. Den bedömda långsiktiga vakansen har i värderingskalkylerna satts från 5 till 10 procent.

Drift- och underhållskostnaderna sätts utefter erfarenhet relaterat till fastighetens ålder, typ samt efter faktiska utfallsvärden.

Drift- och underhållskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Dagon beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industri fastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Dagon att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen om den kommer att ändras i framtiden.

Beroende av medarbetare

Dagon är beroende av medarbetare då företaget bygger på lokal närvaro på sina orter. Den organisatoriska förmågan är viktig för Dagon och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av ytterst vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats.

Finansiell riskhantering

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för risker kopplade till innehavet av dotterbolag och mellanhavanden till dem. Moderbolaget är även utsatt för likviditetsrisk. Genom god likviditet och tillgång till erforderliga krediter förebygger Dagon risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser. Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker i Dagens årsredovisning 2009. Årsredovisningen finns tillgänglig på Dagens hemsida, www.dagon.se. Några väsentliga förändringar av dessa risker bedöms ej ha skett sedan årsredovisningens publicering.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Dagens årsredovisning för 2009, not 1.

Företagsledningen och styrelsen har under första kvartalet 2010 beslutat att lämna säkringsredovisning. Effekterna av detta beslut innebär att verkligt värde förändringar på räntederivat, från och med beslutstillfället, kommer att redovisas direkt i resultaträkningen. Ackumulerade resultat i säkringsreserven återförs i resultaträkningen under underliggande instrumentens återstående löptid.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Dagon presenterar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer, i syfte att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av Dagens intjäningsförmåga.

Dagens aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader, kostnader för administration samt värdeförändringar av projektfastigheter minus projektutvecklingskostnader. Räntekostnaderna har baserats på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå och uppdateras vid varje tillfälle den aktuella intjäningsförmåga presenteras. Då Dagon nu inkluderar projektutveckling ger detta en bild över hela koncernens aktuella intjäningsförmåga på 12-månaders basis.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende hyres-, vakans- eller ränteutveckling samt värdeförändringar.

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis

Mkr	Fastighetsförvaltning	Projektutveckling	Koncern
Fastighetsintäkter	549	-	549
Drift- och underhållskostnader	-205	-	-205
Driftöverskott	344	-	344
Förvaltningsadministration	-31	-	-31
Central administration	-29	-	-29
Värdeförändringar projektfastigheter	-	17	17
Projektutvecklingskostnader	-	-2	-2
Rörelseresultat	284	15	299
Finansnetto	-147	-5	-152
Resultat före skatt	137	10	147

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Dagon genomfört en nyemission och emitterat 235 000 aktier i samband med ett förvärf i Vinsta, Stockholm. Efter emissionen uppgår totalt antal aktier till 23 601 003. Dagon har även förvärvat tre fastigheter i Göteborg för totalt 89,4 mkr.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -5,4 mkr (-5,1). Omsättningen uppgick till 2,3 mkr (4,0). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 512,7 mkr (433,4). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 396,4 mkr (1 241,1).

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Roger Stjernborg Eriksson

Verkställande direktör

Tel/Mobil 040-607 48 39

roger.eriksson@dagon.se

Peter Olsson

CFO

Tel/Mobil 040-607 48 04

peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

På Dagens hemsida, www.dagon.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké januari-december 2010	18 februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011
Årsstämma 2011	12 april 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	11 maj 2011
Delårsrapport januari-juni 2011	12 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	11 november 2011
Bokslutskommuniké januari-december 2011	februari 2012

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 12 november 2010

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Dagon AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 12 november 2010

Lars Nilsson
Auktoriserad revisor

Christer Olausson
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2010	Jul-sep 2009	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Fastighetsintäkter	137,1	126,5	406,1	384,0	521,1
Fastighetskostnader	-44,3	-39,0	-165,7	-143,5	-207,6
Driftöverskott	92,8	87,5	240,4	240,5	313,5
Administration	-14,5	-12,2	-41,9	-40,0	-56,3
Övriga rörelseintäkter	1,2	-2,0	3,5	6,5	10,1
Övriga rörelsekostnader	-2,5	1,9	-5,0	-8,8	-13,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1,7	0,1	6,2	0,4	0,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	17,7	-34,9	36,2	-97,7	-172,9
Rörelseresultat	96,4	40,4	239,4	100,9	81,1
Finansiella intäkter	0,2	0,7	1,0	8,4	7,9
Finansiella kostnader	-31,6	-26,7	-83,9	-82,6	-108,5
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-8,3	0,0	-61,6	0,0	-
Resultat före skatt	56,7	14,4	94,9	26,7	-19,5
Aktuell skatt	0,0	-0,7	0,0	-3,1	-2,4
Uppskjuten skatt	-15,1	9,3	-49,7	33,7	84,4
Resultat efter skatt	41,6	23,0	45,2	57,3	62,5
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	41,6	23,0	45,2	57,3	62,5
Minoritetsintresse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	1,93	1,17	2,10	2,93	3,18

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	Jul-sep 2010	Jul-sep 2009	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Periodens/årets resultat	41,6	23,0	45,2	57,3	62,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	24,3	12,4
Summa perioden/årets totalresultat	41,6	23,0	45,2	81,6	74,9

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
Tillgångar			
Goodwill	0,0	0,8	0,0
Förvaltningsfastigheter	5 240,4	5 021,0	4 927,5
Maskiner och inventarier	2,1	4,8	2,6
Finansiella anläggningstillgångar	15,3	15,7	35,2
Uppskjuten skattefordran	124,6	72,9	136,6
Kortfristiga fordringar m m	31,8	59,0	28,6
Likvida medel	160,1	80,2	105,8
Summa tillgångar	5 574,3	5 254,4	5 236,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 502,0	1 343,8	1 337,0
Räntebärande skulder	3 607,2	3 569,7	3 539,7
Leverantörsskulder	35,2	42,2	41,5
Uppskjutna skatteskulder	163,6	99,9	125,5
Övriga skulder	145,4	79,0	71,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120,9	119,8	120,7
Summa eget kapital och skulder	5 574,3	5 254,4	5 236,3

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
Ingående eget kapital	1 337,0	1 321,7	1 321,7
Köp / sälj egna aktier	-0,3	-0,8	-0,8
Periodens totalresultat	45,2	81,7	74,9
Upplösning säkringsreserv	2,9	-	-
Utdelning	-69,8	-58,8	-58,8
Emissioner	187,0	0,0	0,0
Förändring minoritets andel	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital	1 502,0	1 343,8	1 337,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	94,9	26,7	-19,5
Värdeförändringar fastigheter realiserade	-36,2	80,3	172,9
Värdeförändringar finansiella instrument realiserade	61,6		
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-5,4	-3,1	1,9
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	114,9	103,9	152,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-3,2	11,9	26,7
Förändringar av rörelseskulder	18,6	-15,0	-19,8
Summa förändring av rörelsekapital	15,4	-3,1	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130,3	100,8	159,8
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	378,1	7,7	65,3
Förvärv och investeringar i fastigheter	-611,2	-209,5	-268,8
Förvärv av egna aktier	-1,3	-	-
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	19,9	4,0	3,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	0,3	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214,7	-197,5	-200,9
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	125,2	151,7	135,1
Amortering	-27,8	-67,6	-81,0
Nyemission	111,1	-	-
Utdelning	-69,8	-58,8	-58,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138,7	25,3	-4,7
Periodens kassaflöde	54,3	-71,4	-45,8
Likvida medel vid periodens början	105,8	151,6	151,6
Likvida medel vid periodens slut	160,1	80,2	105,8

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	3,2	4,3	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	2,1	1,7
Soliditet, %	26,9	25,6	25,5
Belåningsgrad fastigheter, %	68,8	71,1	71,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,6
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal utestående aktier	21 476 536	19 629 346	19 617 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 345 553	19 629 346	19 607 519
Innehav egna aktier vid periodens ingång	21 827	1 300	1 300
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 450	21 827	21 827
Resultat per aktie, kr	2,10	2,93	3,18
Eget kapital per aktie, kr	64,33	68,45	68,18
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	115	114	112
Fastighetsvärde, mkr	5 240,4	5 021	4 927
Uthyrbar area, m ²	809 184	756 934	775 427
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	85	84
Överskottsgrad, %	59,2	62,6	60,2
Förvaltningsresultat, mkr	114,1	124,0	155,9

SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning Jan-sep		Övrig verksamhet* Jan-sep		Koncerngemensamt Jan-sep		Totalt koncernen Jan-sep	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	406,1	384,0	-	-	-	-	406,1	384,0
Fastighetskostnader	-165,7	-143,5	-	-	-	-	-165,7	-143,5
Driftöverskott	240,4	240,5	0,0	0,0	0,0	0,0	240,4	240,5
Administration	-	-	-	-	-41,9	-40,0	-41,9	-40,0
Övriga rörelseintäkter	-	-	3,5	6,5	-	-	3,5	6,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-5,0	-8,8	-	-	-5,0	-8,8
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	6,2	0,4	-	-	-	-	6,2	0,4
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	36,2	-97,7	-	-	-	-	36,2	-97,7
Rörelseresultat	282,8	143,2	-1,5	-2,3	-41,9	-40,0	239,4	100,9
Finansiella intäkter	1,0	8,4	-	-	-	-	1,0	8,4
Finansiella kostnader	-83,9	-82,6	-	-	-	-	-83,9	-82,6
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-61,6	0,0	-	-	-	-	-61,6	0,0
Resultat före skatt	138,3	69,0	-1,5	-2,3	-41,9	-40,0	94,9	26,7
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 240,4	5 021,0	5,0	4,3	328,9	229,1	5 574,3	5 254,4

* Avser Projektutveckling.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 2010	Jan-sep 2009	Jan-dec 2009
Intäkter	2,3	4,0	1,0
Administrationskostnader	-6,8	-6,9	-8,9
Rörelseresultat	-4,5	-2,9	-7,9
Finansiella intäkter	0,6	-	13,4
Finansiella kostnader	-1,5	-2,2	-3,4
Resultat före skatt	-5,4	-5,1	2,3
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	32,7
Resultat efter skatt	-5,4	-5,1	35,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 369,1	1 271,0	1 298,5
Omsättningstillgångar	51,8	34,6	48,8
Likvida medel	0,4	1,5	5,6
Summa tillgångar	1 421,3	1 307,1	1 352,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 396,4	1 241,1	1 284,9
Räntebärande skulder	21,2	63,0	63,0
Leverantörsskulder	1,6	0,5	0,9
Övriga skulder	0,2	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,9	2,5	4,1
Summa eget kapital och skulder	1 421,3	1 307,1	1 352,9

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital | Periodens resultat före skatt plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Räntetäckningsgrad | Rörelseresultat minus realiserade värdeförändringar dividerat med netto av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Antal fastigheter | Totalt antal fastigheter i Dagens ägo vid periodens utgång.

Fastighetsvärde | Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.

Uthyrbar area | Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Överskottsgrad | Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsresultat | Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och avsättning till vinstandelsstiftelse.



Dagon AB (publ), Box 504 45, 202 14 Malmö
Besöksadress: Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00, Fax 040-19 41 60, E-post info@dagon.se
www.dagon.se

Org.nr. 556431-0067