



# Dagon delårsrapport

## Januari – juni 2011



### Sammanfattning

- Driftöverskottet ökade till 156,4 mkr (147,6).
- Fastighetsintäkterna ökade till 275,4 mkr (269,0).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 39,7 mkr (68,5).
- Eget kapital per aktie uppgick till 65,58 kr (62,72).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 29,1 mkr (3,6), vilket motsvarar 1,23 kronor per aktie (0,17).

Koncernens resultat, Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	275,4	269,0	546,8
Fastighetskostnader	-119,0	-121,4	-235,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>156,4</b>	<b>147,6</b>	<b>310,9</b>
Administration	-34,6	-27,3	-62,1
Övrig verksamhet	0,6	-0,2	-1,5
Finansnetto	-82,7	-51,6	-120,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>39,7</b>	<b>68,5</b>	<b>127,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	3,5	22,9	73,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-1,6	-53,3	1,5
Skatt	-12,5	-34,5	-86,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>29,1</b>	<b>3,6</b>	<b>115,7</b>

## VD HAR ORDET

### Vårt ökade fokus på uthyrning ger resultat

Att tillträda som VD för Dagon känns både roligt och spännande. Jag har arbetat inom Dagon i fem år och känner bolaget väl. Den starka lokala närvaro vi har på våra orter, genom våra medarbetares engagemang och närhet till våra hyresgäster och samarbetspartners, ser jag som en av Dagonns främsta styrkor. Under första halvan av 2011 har vi haft uthyrning i fokus och konsoliderat bolaget, något som vi kommer att fortsätta med under resten av året.

Driftöverskottet för perioden blev bättre jämfört med motsvarande period föregående år med både högre fastighetsintäkter och lägre fastighetskostnader. Högre räntor samt kortsiktigt ökade administrativa kostnader till följd av den senaste tidens omorganisation medförde ett lägre förvaltningsresultat jämfört med föregående år.

Nettouthyrningen för andra kvartalet är positiv och totalt för det första halvåret har vi en nettouthyrning på + 11,3 miljoner kronor. Det är självklart glädjande att vårt ökade fokus på uthyrningen ger resultat. Det är långsiktiga och stabila hyresgäster vi tecknat avtal med, bland annat HMS i Halmstad, där vi bygger till den befintliga byggnaden med 2 200 kvadratmeter. Vi har även tecknat ett 20-årigt avtal med Landstinget i Härnösand avseende arkivytor om 2 600 kvadratmeter med option om ytterligare 1 100 kvadratmeter.

Ytterligare steg har tagits inom projektutveckling då försäljningen av Hem365 i Helsingborg har startat under sommaren. Första etappen består av 53 lägenheter i en skyskrapa med fantastisk utsikt och lägenheter utöver det vanliga. Byggnationen av första etappen i Eslöv som vi startade under våren fortskrider enligt plan.



En viktig fråga som vi lägger mycket arbete på är energiförbrukningen. Energianvändningen är vår enskilt största miljöpåverkan och vi går igenom samtliga fastigheter och genomför förbättringar samt följer upp energiförbrukningen noggrant. Detta arbete leder till stora besparingar både för bolaget och för miljön.

Den framtida utvecklingen av räntorna är i dagsläget högst osäker på grund av den turbulenta finansmarknaden. Eventuella ränteförändringar kan vi inte påverka i någon större utsträckning men de påverkar vårt förvaltningsresultat. Hyresmarknaden känns fortsatt positiv och vi får många förfrågningar på våra vakanta lokaler. Vi tittar på ett antal spännande affärer och hoppas att vi framöver kan genomföra både förvärv och försäljningar av fastigheter. Att vi ökar vårt driftöverskott är givetvis glädjande och det är där våra medarbetares engagemang får störst genomslag. Jag bedömer att vårt engagemang och ökade fokus på att öka uthyrningsgraden tillsammans med förbättringar på energiområdet kommer att ge oss en fortsatt positiv utveckling.

Per Johansson  
Verkställande direktör

Dagon är ett 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.

## ANDRA KVARTALET 2011

Fastighetsintäkterna för kvartalet uppgick till 135,9 mkr (135,0) och driftöverskottet uppgick till 83,7 mkr (83,4), med en över-skottsgrad på 61,6 % (61,8). Förvaltningsresultatet blev 23,0 mkr (43,6). Finansnettot uppgick till -44,1 mkr (-25,7) exklusive orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon redovisar en realiserad värdeförändring på 1,0 mkr (20,0) på sina fastigheter. Kvartalets resultat efter skatt blev 0,1 mkr (1,8).

## JANUARI-JUNI 2011

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 275,4 mkr (269,0).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -119,0 mkr (-121,4) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Fastighetskostnaderna minskade tack vare en effektivare förvaltning samt en mildare vinter jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade till 156,4 mkr (147,6) och överskottsgraden till 56,8 % (54,9).

### Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -34,6 mkr (-27,3). En stor del av ökningen beror på kostnader av engångskaraktär för bland annat omorganisation samt ökade kostnader för extern värdering.

### Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till 0,6 mkr (-0,2) och avser Projektutveckling samt försäljningen av Dagens fristående dotterbolag för extern förvaltning, Sedena Förvaltning AB.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -82,7 mkr (-51,6) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 786,2 mkr (3 797,6) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,3 år (2,0).

### Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 39,7 mkr (68,5).

### Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0,0 mkr (4,5) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med 3,5 mkr (18,4).

### Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -12,5 mkr (-34,5), varav 0,0 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -12,5 mkr (-34,5) uppskjuten skatt. På grund av individuell skattebelastning per fastighet vid värdering till verkligt värde enligt IFRS kan bolagets effektiva skattesats avvika från 26,3 %.

### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 29,1 mkr (3,6), vilket motsvarar 1,23 kronor per aktie (0,17).

## 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.

## 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.

## FINANSIELLA MÅL

- ▷ Att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (fem-årig 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.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2011 bestod av 121 fastigheter (116) med en total uthyrbar area om 811 326 kvm (816 399). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 510 mkr (5 426) och det bedömda hyresvärdet till 640 mkr (623). Av hyresvärdet avser 74 procent förvaltningsfastigheter och 26 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 procent. Storstockholm och Öresund är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 27 respektive 26 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

### Förvaltningsfastigheter fördelat per marknadsområde per den 30 juni 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	24	96 235	613	75	93	70
Storstockholm	21	110 399	1 159	121	92	112
Göteborg	8	50 943	353	40	93	37
Halmstad	8	41 246	240	26	92	24
Karlskrona	9	62 931	470	53	97	51
Kalmar	12	60 149	441	51	95	48
Falun	3	82 461	479	68	89	61
Hämösand/Sollefteå	4	63 586	302	42	91	38
<b>Totalt</b>	<b>89</b>	<b>567 950</b>	<b>4 057</b>	<b>476</b>	<b>93</b>	<b>441</b>

### Förädlingsfastigheter fördelat per marknadsområde per den 30 juni 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	3	131 120	567	73	58	42
Storstockholm	6	51 517	352	48	62	29
Halmstad	2	4 373	42	3	68	2
Falun	2	13 759	31	9	55	5
Hämösand/Sollefteå	2	31 033	172	27	76	21
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>231 802</b>	<b>1 164</b>	<b>160</b>	<b>62</b>	<b>99</b>

### Projektfastigheter fördelat per marknadsområde per den 30 juni 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	18	11 125	239	4	100	4
Karlskrona	4	0	45	0	0	0
Falun	2	449	5	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>11 574</b>	<b>289</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>4</b>
Justering fastigheter i två kategorier	-7					

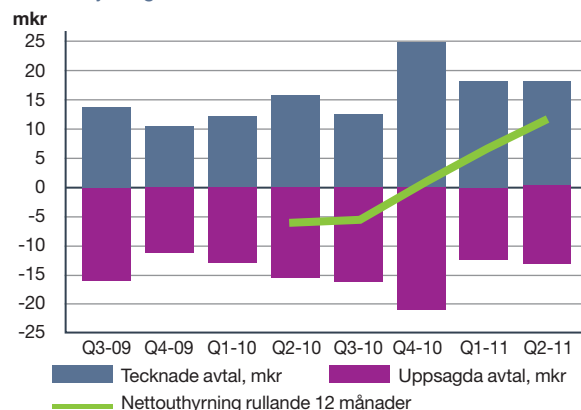
**Totalt Dagon** 121 811 326 5 510 640 85 544

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni
Öresund	59,0	59,0	36,4	34,0
Storstockholm	71,5	70,1	40,1	38,0
Göteborg	19,0	11,0	11,3	5,7
Halmstad	12,0	12,8	8,5	8,9
Karlskrona	25,6	28,2	11,3	12,0
Kalmar	24,3	23,4	16,2	15,3
Falun	34,3	34,4	14,6	14,8
Hämösand/Sollefteå	30,8	31,0	19,1	19,8
Koncerneliminering	-1,1	-0,9	-1,1	-0,9
<b>Totalt Dagon</b>	<b>275,4</b>	<b>269,0</b>	<b>156,4</b>	<b>147,6</b>

## NETTOUTHYRNING

Dagons förstärkta fokus på uthyrning har gett resultat. Bolagets nettouthyrning, det vill säga det årliga hyresvärdet på tecknade hyresavtal minus det årliga hyresvärdet på uppsagda hyresavtal uppgick till 5,0 mkr (0,2) under andra kvartalet 2011 och för perioden till 11,3 mkr (-0,1).

### Nettouthyrning



## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har ett förvärv ägt rum i Malmö och en fastighet i Trelleborg har avyttrats. Under perioden har investeringar om 114,3 mkr (543,8) genomförts i fastigheter, varav 4,6 mkr (470,0) avser förvärv och 109,7 mkr (73,8) avser ny-, till- och ombyggnation. Tre fastighetsregleringar har skett genom att fastigheterna Kidet 1, Rådjuret 3 och Falun 8:31 har bildats.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2010	118	5 404,6
Förvärv	1	4,6
Ny-, till- och ombyggnation		109,7
Försäljningar	-1	-12,4
Orealiserade värdeförändringar		3,5
Fastighetsreglering	3	-
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2011</b>	<b>121</b>	<b>5 510,0</b>

Förvärv	Ort	Period
Kajan 33	Malmö	Kvartal 2

Försäljningar	Ort	Period
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 1

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -25,9 mkr (-13,2). Av detta står den löpande verksamheten för 37,6 mkr (66,5), investeringsverksamheten för -112,3 mkr (-459,4) och finansieringsverksamheten för 48,8 mkr (379,7), varav nettouplåning 144,4 mkr (281,1) nyemission 0,0 mkr (186,9) och utdelning -76,6 mkr (-69,8). Eget kapital uppgick till 1 546,6 mkr (1 460,2) och soliditeten till 26,9 procent (25,7). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 786,2 mkr (3 797,6) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,63 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2011 till 27 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Dagons totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2011 uppgick till -25,5 mkr (-86,7).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 24,0 mkr (15,4). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 112,4 mkr (116,2). Ej räntebärande skulder uppgick till 424,9 mkr (413,6) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 197,9 mkr (135,4).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 102,7 mkr (479,4). Koncernens likvida medel uppgick till 84,3 mkr (92,6).

I följande tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagons räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 juni 2011.

### Låneförallostruktur

År	Mkr
2011	412,8
2012	2 116,6
2013	0
2014	988,0
>2014	268,8
<b>Totalt</b>	<b>3 786,2</b>

### Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,57 %)	4,63	
ökning +1,0 %-enhet	5,20	0,57
ökning +2,0 %-enhet	5,76	1,13
ökning +3,0 %-enhet	6,27	1,64
ökning +4,0 %-enhet	6,75	2,11
minskning -1,0 %-enhet	4,07	-0,57

## PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 24 projektfastigheter som värderas till 289 mkr. De aktiva projekten visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De fastigheter som berörs av plan-ärenden 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 övervikt av bostadsprojekt. Om samtliga planer i befintliga utvecklingsfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 297 000 kvm BTA och cirka 1 800 bostäder.

Projekt Fridhem i Eslöv byggstartade under april månad med etapp 1, vilken omfattar 26 lägenheter. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, är inne i en projekteringsfas och försäljningsprocessen 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, m <sup>2</sup>	Varav redan existerande byggrätt, m <sup>2</sup>	Värde i BR, 2011-06-30, mkr	Möjlig byggstart
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	2 700	24,9	Påbörjad
Sunnanå12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	5 000	6,0	2011
Fridhem, Eslöv	Bostad, 150 lgh och atriumhus	16 800	16 800	14,8	Påbörjad
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	46 000	86,0	2011
Gullbernahult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	17 000	19,9	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	42,0	2012
Urnakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	0	30,6	2012
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	0	8,0	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
Nordanvinden 3, Lund	Bostad, 44 lgh	4 000	0	0	2014
Gustavshem 2, Lund	Bostad, 150 lgh	13 500	0	15,1	2015
<b>SUMMA</b>	<b>1 854 lgh, villor och radhus</b>	<b>297 200</b>	<b>97 500</b>	<b>252,9</b>	



Hem 365, Helsingborg



## AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 juni 2011 – periodens sista handelsdag – uppgick till 59 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 392 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 juni 2011.

### Aktieägare per 30 juni 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	5 213 062	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,5
Tibia Konsult AB	3 126 088	13,3
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Ateneum AB	1 707 592	7,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 652 207	7,0
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Backahill AB	150 000	0,6
Övriga aktieägare	2 258 503	9,6
<b>Totalt</b>	<b>23 580 999</b>	<b>100,0</b>
Återköp egna aktier	20 004	
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>23 601 003</b>	

### Återköp av egna aktier

Dagons styrelse har från årsstämman 2011 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Per den 30 juni 2011 hade Dagon under innevarande år i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 10 280 aktier och ägde 20 004 egna aktier vid kvartalets slut.

## MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 juni 2011 till 55 (60), varav 21 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsskötsel	14
Fastighetsförvaltning	23
Projektutveckling	2
Central administration	16
<b>Totalt</b>	<b>55</b>

## 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.

### Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis

Mkr	Koncern
Fastighetsintäkter	555
Fastighetskostnader	-220
<b>Driftöverskott</b>	<b>335</b>
Förvaltningsadministration	-31
Central administration	-25
Värdeförändringar projektfastigheter	17
Projektutvecklingskostnader	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>294</b>
Räntor fastighetsförvaltning	-167
Räntor projektutveckling	-8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>119</b>

## MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -5,2 mkr (-6,1). Omsättningen uppgick till 2,3 mkr (0,6). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 442,7 mkr (515,3). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 340,1 mkr (1 391,6).

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Dagon i Göteborg tillträtt sex fastigheter omfattande 10 700 kvadratmeter samt sålt fastigheten Vågskålen 24 i Eskilstuna.

## 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 1 800 stycken.

### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. 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 driftöverskott och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Varje halvårsskifte värderas 45-50 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas 1 gång 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, Savills och Widehov Konsult 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.

Fastighetskostnaderna sätts utefter erfarenhet relaterat till fastighetens ålder, typ samt efter faktiska utfallsvärden.

### Fastighetskostnader

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.

### Säsongeffekter

Kostnader påverkas av säsongen främst vintertid då kostnaderna ökar för snöskottning och uppvärmning. Intäkterna påverkas inte av säsongeffekter då de är kontrakterade på längre sikt.

### 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 industrifastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. I flertalet hyresavtal finns en 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 2010. Årsredovisningen finns tillgänglig på Dagens hemsida, [www.dagon.se](http://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 2010, not 1.



## KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

**Per Johansson**  
Verkställande direktör  
Tel/Mobil 040-607 48 03  
per.johansson@dagon.se

**Peter Olsson**  
CFO  
Tel/Mobil 040-607 48 04  
peter.olsson@dagon.se

## EKONOMISK INFORMATION

På Dagon's hemsida, [www.dagon.se](http://www.dagon.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

## KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2011	11 november 2011
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012

Denna kvartalsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 12 augusti 2011

*Dagon's styrelse och Verkställande direktör*

*Lennart Olsson*  
Styrelseordförande

*Lars Schönhult*  
Styrelseledamot

*Jan Länsberg*  
Styrelseledamot

*Mats Nilstoft*  
Styrelseledamot

*Fredrik Svensson*  
Styrelseledamot

*Anna-Karin Eklund*  
Styrelseledamot

*Claes Hedlund*  
Styrelseledamot

*Per Johansson*  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 apr-juni	2010 apr-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	135,9	135,0	275,4	269,0	546,8
Fastighetskostnader	-52,2	-51,6	-119,0	-121,4	-235,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>83,7</b>	<b>83,4</b>	<b>156,4</b>	<b>147,6</b>	<b>310,9</b>
Administration	-16,1	-14,0	-34,6	-27,3	-62,1
Övrig verksamhet	-0,5	-0,1	0,6	-0,2	-1,5
Finansiella intäkter	1,3	0,4	1,3	0,7	2,0
Finansiella kostnader	-45,4	-26,1	-84,0	-52,3	-122,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23,0</b>	<b>43,6</b>	<b>39,7</b>	<b>68,5</b>	<b>127,3</b>
Värdförändringar fastigheter, realiserade	-0,2	-0,6	-	4,5	6,2
Värdförändringar fastigheter, orealiserade	1,0	20,0	3,5	18,4	67,2
Värdförändring finansiella instrument, orealiserade	-22,3	-24,6	-1,6	-53,3	1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,5</b>	<b>38,4</b>	<b>41,6</b>	<b>38,1</b>	<b>202,2</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1,4	-36,6	-12,5	-34,5	-86,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>29,1</b>	<b>3,6</b>	<b>115,7</b>
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	0,1	1,8	29,1	3,6	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	0,01	0,08	1,23	0,17	5,02

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 apr-juni	2010 apr-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>29,1</b>	<b>3,6</b>	<b>115,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>29,1</b>	<b>3,6</b>	<b>115,7</b>
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	0,1	1,8	29,1	3,6	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 510,0	5 426,0	5 404,6
Maskiner och inventarier	1,8	2,3	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	24,0	15,4	15,3
Uppskjuten skattefordran	109,5	111,5	110,2
Kortfristiga fordringar m m	28,1	23,6	27,1
Likvida medel	84,3	92,6	110,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 757,7</b>	<b>5 671,4</b>	<b>5 669,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 546,6	1 460,2	1 590,1
Räntebärande skulder	3 786,2	3 797,6	3 658,6
Leverantörsskulder	45,9	35,3	43,9
Uppskjutna skatteskulder	197,9	135,4	186,1
Övriga skulder	48,6	128,0	63,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132,5	114,9	127,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 757,7</b>	<b>5 671,4</b>	<b>5 669,4</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
Ingående eget kapital	1 590,1	1 337,0	1 337,0
Köp / sälj egna aktier	-0,7	0,6	0,5
Periodens totalresultat	29,1	3,6	115,7
Upplösning säkringsreserv	4,7	1,9	5,2
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
Emissioner	-	186,9	201,5
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 546,6</b>	<b>1 460,2</b>	<b>1 590,1</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	41,6	38,1	202,2
Värdeförändringar fastigheter realiserade	-	4,5	-6,2
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	-3,5	-18,4	-67,2
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	1,6	-53,3	-1,5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1,2	0,4	1,1
Betald inkomstskatt	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>40,9</b>	<b>-28,7</b>	<b>128,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar	-1,1	5,1	1,5
Förändringar av rörelseskulder	-2,2	90,1	13,0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3,3</b>	<b>95,2</b>	<b>14,5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37,6</b>	<b>66,5</b>	<b>142,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av fastigheter	12,6	63,7	375,9
Förvärv och investeringar i fastigheter	-115,3	-543,1	-726,7
Förvärv av egna aktier	-0,7	0,6	-1,5
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	-8,7	19,1	19,9
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-0,2	0,3	-0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-112,3</b>	<b>-459,4</b>	<b>-332,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåning	144,4	281,1	190,0
Amortering	-19,0	-18,5	-37,0
Nyemission	-	186,9	111,1
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48,8</b>	<b>379,7</b>	<b>194,3</b>
Periodens kassaflöde	-25,9	-13,2	4,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8	105,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>84,3</b>	<b>92,6</b>	<b>110,2</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	1,9	0,3	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	1,7	5,9
Soliditet, %	26,9	25,7	28,0
Belåningsgrad fastigheter, %	68,7	70,0	67,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,3
<b>Aktierelaterade</b>			
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 581 970	21 443 257	23 065 082
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 580 999	23 278 995	23 591 279
Innehav egna aktier vid periodens ingång	9 724	21 827	21 827
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 004	8 100	9 724
Resultat per aktie, kr	1,23	0,17	5,02
Eget kapital per aktie, kr	65,58	62,72	67,39
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	121	116	118
Fastighetsvärde, mkr	5 510	5 426	5 405
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	811 326	816 399	809 121
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	85	85
Överskottsgrad, %	56,8	54,9	56,9
Förvaltningsresultat, mkr	39,7	68,5	127,3

## SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Fastighetsintäkter	275,4	269,0	-	-	-	-	275,4	269,0
Fastighetskostnader	-119,0	-121,4	-	-	-	-	-119,0	-121,4
<b>Driftöverskott</b>	<b>156,4</b>	<b>147,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>156,4</b>	<b>147,6</b>
Administration	-	-	-	-	-34,6	-27,3	-34,6	-27,3
Övrig verksamhet	-	-	-0,6	-0,5	1,2	0,3	0,6	-0,2
Finansiella intäkter	1,3	0,7	-	-	-	-	1,3	0,7
Finansiella kostnader	-79,6	-50,3	-4,4	-2,0	-	-	-84,0	-52,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>78,1</b>	<b>98,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-33,4</b>	<b>-27,0</b>	<b>39,7</b>	<b>68,5</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	4,5	-	-	-	-	-	4,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-26,2	18,4	29,7	-	-	-	3,5	18,4
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-1,6	-53,3	-	-	-	-	-1,6	-53,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50,3</b>	<b>67,6</b>	<b>24,7</b>	<b>-2,5</b>	<b>-33,4</b>	<b>-27,0</b>	<b>41,6</b>	<b>38,1</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 221,3</b>	<b>5 221,4</b>	<b>288,7</b>	<b>204,6</b>	<b>247,7</b>	<b>245,4</b>	<b>5 757,7</b>	<b>5 671,4</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
Nettoomsättning	2,3	0,6	4,6
Kostnader för sålda tjänster	-	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2,3</b>	<b>0,6</b>	<b>4,6</b>
Administrationskostnader	-7,5	-5,6	-9,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-5,0</b>	<b>-5,1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	0,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	0,1	12,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1,2	-1,0
Finansiella poster - netto	0,0	-1,1	12,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>7,3</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-1,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>5,5</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>5,5</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>-5,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>5,5</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	1 280,6	1 371,9	1 365,6
Omsättningstillgångar	64,7	48,8	66,5
Likvida medel	2,0	1,6	0,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 347,3</b>	<b>1 422,3</b>	<b>1 432,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 340,1	1 391,6	1 422,6
Räntebärande skulder	4,0	20,0	5,6
Leverantörsskulder	0,6	2,4	1,0
Övriga skulder	1,7	6,5	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,9	1,8	1,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 347,3</b>	<b>1 422,3</b>	<b>1 432,6</b>

## 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 balansomsättning.

**Soliditet** | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Belåningsgrad fastigheter** | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

**Räntetäckningsgrad** | Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

**Skuldsättningsgrad** | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

**Antal fastigheter** | Totalt antal fastigheter i Dagon's 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.



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](mailto:info@dagon.se)  
[www.dagon.se](http://www.dagon.se)

Org.nr. 556431-0067

14 Dagon AB januari-juni 2011