



# Dagon bokslutskommuniké

## Januari – december 2011



### Sammanfattning

- Fastighetsintäkterna ökade till 557,0 mkr (546,8).
- Driftöverskottet ökade med 8,7 procent till 337,8 mkr (310,9).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 99,0 mkr (127,3).
- Eget kapital per aktie uppgick till 63,64 kr (67,39).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -21,1 mkr (115,7), vilket motsvarar -0,90 kronor per aktie (5,02).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0 kr (3,25).

Koncernens resultat, Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	557,0	546,8
Fastighetskostnader	-219,2	-235,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>337,8</b>	<b>310,9</b>
Administration	-63,7	-62,1
Övrig verksamhet	-0,5	-1,5
Finansnetto	-174,6	-120,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>99,0</b>	<b>127,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	-12,3	73,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-101,4	1,5
Skatt	-6,4	-86,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-21,1</b>	<b>115,7</b>

## VD HAR ORDET

Ökade intäkter och lägre kostnader stärkte driftnettot

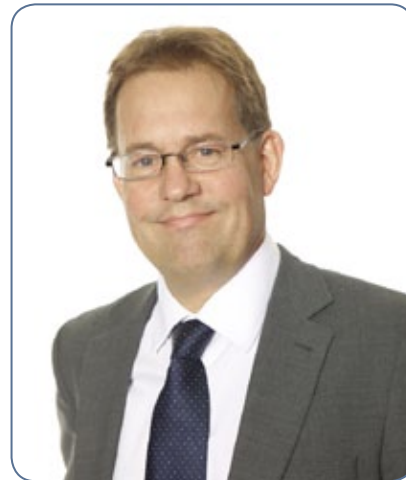
Under det gångna året har Dagon mött en god efterfrågan på de flesta av våra orter. Vi har arbetat fokuserat på att konsolidera vårt bestånd och skapa en positiv nettouthyrning. Arbetet har varit framgångsrikt och våra ökade fastighetsintäkter i kombination med minskade fastighetskostnader resulterade i ett högre driftöverskott jämfört med föregående år. Däremot blev förvaltningsresultatet lägre jämfört med föregående år, vilket främst beror på ökade räntekostnader.

Turbulensen på finansmarknaden och i omvärlden har lett till lägre långräntor vilket medför att våra räntederivat minskat i värde. En marginell nedjustering av fastighetsvärderingarna har också skett. Dessa värdeminskningar är inte kassaflödespåverkande men påverkar vårt resultat och våra nyckeltal negativt.

Nettouthyrningen var positiv under samtliga kvartal och totalt för året har vi en nettouthyrning på +15,2 miljoner kronor. Vi har tecknat avtal med flera långsiktiga och stabila hyresgäster, exempelvis har Landstinget i Härnösand tecknat ett 20-årigt avtal avseende arkivtor om 2 600 kvadratmeter med option om ytterligare 1 100 kvadratmeter.

Vi har drivit fem nyproduktionsprojekt under året, varav fyra kommersiella projekt och ett bostadsprojekt. I Halmstad bygger vi till den befintliga byggnaden för vår hyresgäst HMS med 2 200 kvadratmeter kontorsyta. I samband med uthyrningen av 1 200 kvadratmeter till Alcro-Becker i Gamlestaden i Göteborg nyproducerar vi 800 kvadratmeter butiksyta. Vi har också förvärvat ytterligare sex fastigheter i Göteborg som passar väl in i vårt bestånd och stärker vår position i staden. Vårt senaste kommersiella byggprojekt, Skeppsbrokajen i Karlskrona, löper enligt plan och beräknas bli inflyttningsklart i april 2012.

Vi har även förvärvat två kommersiella projektfastigheter i Limhamn, Malmö, där vi avser att utveckla kontor. Fastigheterna ligger



i bra lägen och vi bedömer möjligheten att hitta hyresgäster och starta byggandet som goda. Den första etappen av sex i Projekt Fridhem i Eslöv vilken omfattar 26 lägenheter börjar nu bli färdig för inflyttning i april-maj 2012.

### Fortsatt utveckling

Om vi ser till Dagens operativa verksamhet, kan jag konstatera att vi har stabila hyresgäster och möter en fortsatt stark efterfrågan på våra lokaler. Detta tillsammans med en ökad förädlingstakt och de kommersiella projektfastigheter som vi har förvärvat, gör att jag ser fortsatt positivt på verksamhetens utveckling under 2012.

En kort redogörelse för fastighetsbolaget Klöverns bud på samtliga aktier i Dagon finns på annan plats i bokslutskommunikén och för mer utförlig information hänvisas till Dagens hemsida.

Per Johansson  
Verkställande direktör



Domnarvet 11, Stockholm

## FJÄRDE KVARTALET 2011

Fastighetsintäkterna för kvartalet ökade till 141,1 mkr (140,7) och driftöverskottet ökade till 82,5 mkr (70,5), med en överskottsgrad på 58,5% (50,1). Kostnader för administration minskade under kvartalet till -16,7 mkr (-20,2). Förvaltningsresultatet blev 20,1 mkr (13,2). Finansnettot uppgick till -45,0 mkr (-37,1) exklusive orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon redovisar en orealiserad värdeförändring på -14,1 mkr (31,0) på sina fastigheter. Kvartalets resultat efter skatt blev -23,3 mkr (70,5).

## JANUARI-DECEMBER 2011

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 557,0 mkr (546,8).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -219,2 mkr (-235,9) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder. Fastighetskostnaderna minskade tack vare en effektivare förvaltning samt en mildare vinter jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade till 337,8 mkr (310,9) och överskottsgraden ökade till 60,6 procent (56,9).

### Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner samt förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -63,7 mkr (-62,1).

### Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till -0,5 mkr (-1,5) och avser Projektutveckling samt försälj-

ningen av Dagens fristående dotterbolag för extern förvaltning, Sedena Förvaltning AB.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -174,6 mkr (-120,0) exklusive orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 915,9 mkr (3 658,6) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,3 år (1,5).

### Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 99,0 mkr (127,3).

### Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 1,8 mkr (6,2) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med -14,1 mkr (67,2).

### Skatt

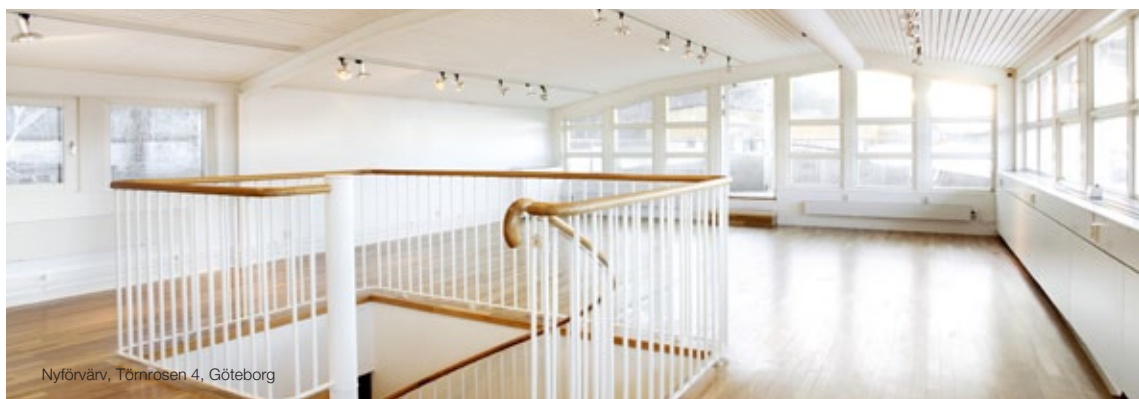
Koncernens skatt uppgick under perioden till -6,4 mkr (-86,5), varav 0,5 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -6,9 mkr (-86,5) uppskjuten skatt. På grund av individuell skattebelastning per fastighet vid värdering till verkligt värde enligt IFRS kan bolagets effektiva skattesats avvika från 26,3 %.

### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -21,1 mkr (115,7), vilket motsvarar -0,90 kronor per aktie (5,02).

### Utdelning

Eftersom bolagets internt genererade likvida medel till stor del använts och kommer att användas för igångsättande av nya fastighetsprojekt föreslår styrelsen 0 kr i utdelning.



## ERBJUDANDE FRÅN KLÖVERN

Fastighetsbolaget Klöver lade i december 2011 ett bud på samtliga aktier i Dagon samt meddelade att ett antal större aktieägare i Dagon som tillsammans representerar 67 procent av det totala antalet aktier hade accepterat budet. Erbjudandet är villkorat av att 70 procent av aktieägarna accepterar. Därefter har Klöver genomfört en extra bolagsstämma med anledning av erbjudandet där den 28 februari 2012 fastställdes som sista dag för accept från Dagens aktieägare.

En budkommitté inom Dagens styrelse rekommenderar enhälligt bolgets aktieägare att acceptera Klöverns erbjudande. Rekommendationen stöds av ett värderingsutlåtande från ABG Sundal Collier. För mer utförlig information hänvisas till Dagens hemsida [www.dagon.se](http://www.dagon.se).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består av förvaltnings-, förädlings- och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 31 december 2011 bestod av 123 fastigheter (118) med en total uthyrbar area om 813 489 kvm (809 121). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 687 mkr (5 405) och det bedömda hyresvärdet till 659 mkr (640). Av hyresvärdet avser 76 procent förvaltningsfastigheter och 24 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Storstockholm och Öresund är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

### Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori per den 31 december 2011

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresintäkt, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
<b>Förvaltningsfastigheter</b>						
Öresund	23	91 617	618	74	67	89
Storstockholm	21	110 399	1 172	125	111	89
Göteborg	13	60 859	454	52	48	93
Halmstad	8	43 315	261	29	27	94
Karlskrona	9	62 922	472	54	52	97
Kalmar	11	60 238	433	53	51	96
Falun	3	82 009	505	72	64	89
Hämösand/Sollefteå	4	63 185	317	42	38	89
	<b>92</b>	<b>574 544</b>	<b>4 232</b>	<b>501</b>	<b>458</b>	<b>91</b>
<b>Förädlingsfastigheter</b>						
Öresund	3	131 120	558	74	43	58
Storstockholm	5	48 101	315	46	26	57
Halmstad	3	5 649	46	3	2	62
Falun	1	11 468	26	8	4	55
Hämösand/Sollefteå	2	31 033	161	27	20	77
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>227 371</b>	<b>1 106</b>	<b>158</b>	<b>95</b>	<b>61</b>
<b>Projektfastigheter</b>						
Öresund	15	11 125	260	0	0	–
Karlskrona	4	0	83	0	0	–
Falun	2	449	6	0	0	–
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>11 574</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>–</b>
<b>Justering fastigheter i två kategorier</b>	<b>-4</b>					
<b>Totalt Dagon</b>	<b>123</b>	<b>813 489</b>	<b>5 687</b>	<b>659</b>	<b>553</b>	<b>84</b>

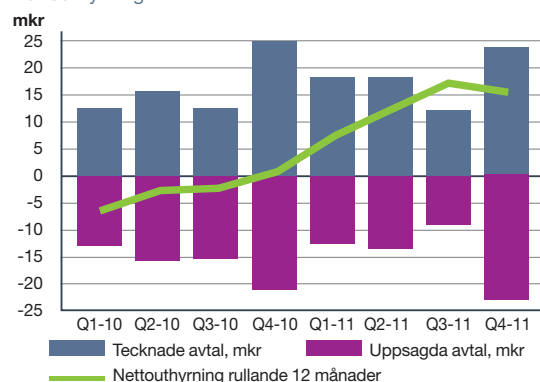
Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Öresund	118,1	119,5	71,8	71,1
Storstockholm	142,4	144,8	88,1	85,7
Göteborg	41,6	24,9	26,8	12,4
Halmstad	25,1	25,4	18,2	17,1
Karlskrona	52,2	56,2	26,6	28,2
Kalmar	49,1	47,8	32,8	28,1
Falun	68,4	68,4	32,6	31,8
Hämösand/Sollefteå	62,2	61,9	39,7	38,6
Koncerneliminering	-2,1	-2,1	1,2	-2,1
<b>Totalt Dagon</b>	<b>557,0</b>	<b>546,8</b>	<b>337,8</b>	<b>310,9</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 1,3 mkr (3,2) under fjärde kvartalet 2011 och för perioden till 15,2 mkr (0,6).

### Nettouthyrning



## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har Dagon förvärvat sex fastigheter i Göteborg, två fastigheter i Malmö samt en fastighet i Halmstad. Sex fastigheter har avyttrats. Vidare har investeringar om 355,7 mkr (779,5) genomförts i fastigheter, varav 81,5 mkr (626,6) avser förvärv och 274,2 mkr (152,9) avser ny-, till- och ombyggnation. Två fastighetsregleringar har skett genom att fastigheterna Falun 8:31 och Lerberget 63:5 har bildats.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2010	118	5 404,6
Förvärv	9	81,5
Ny-, till- och ombyggnation		274,2
Försäljningar	-6	-59,0
Orealiserade värdeförändringar		-14,1
Fastighetsreglering	2	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2011</b>	<b>123</b>	<b>5 687,2</b>

Förvärv	Ort	Period
Kajan 33	Malmö	Kvartal 2
Dragörkajen 2	Malmö	Kvartal 3
Orkanen 2	Halmstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:82	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:91	Göteborg	Kvartal 3
Tollestorp 7:1	Göteborg	Kvartal 3
Törnrosen 4	Göteborg	Kvartal 3
Ölslanda 10:81	Göteborg	Kvartal 3

Försäljningar	Ort	Period
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 1
Vågskålen 24	Eskilstuna	Kvartal 3
Björkhem 19	Kristianstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3
Reparatören 2	Sandviken	Kvartal 4
Lerberget 63:4 (del av)	Höganäs	Kvartal 4

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -12,1 mkr (4,4). Av detta står den löpande verksamheten för 107,4 mkr (142,9), investeringsverksamheten för -306,2 mkr (-332,8) och finansieringsverksamheten för 186,7 mkr (194,3), varav nettoupplåning 263,3 mkr (153,0) nyemission 0,0 mkr (111,1) och utdelning -76,6 mkr (-69,8). Eget kapital uppgick till 1 501,0 mkr (1 590,1) och soliditeten till 25,1 procent (28,0). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 915,9 mkr (3 658,6) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,48 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2011 till 42,1 månader (31,0). 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 Dagon's totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december 2011 uppgick till -120,8 mkr (-28,6).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 26,5 mkr (15,3). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 129,3 mkr (137,3). Ej räntebärande skulder uppgick till 565,3 mkr (420,7) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 221,4 mkr (186,1).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 293,9 mkr (350,8). Koncernens likvida medel uppgick till 98,1 mkr (110,2).

I följande tabeller framgår låneförfallodatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagon's räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 31 december 2011.

### Låneförfallstruktur

År	Mkr
2012	471,1
2013	0,0
2014	3 188,8
>2014	256,0
<b>Totalt</b>	<b>3 915,9</b>

### Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,57 %)	4,48	-
ökning +1,0 %-enhet	4,95	0,47
ökning +2,0 %-enhet	5,43	0,94
ökning +3,0 %-enhet	5,84	1,38
ökning +4,0 %-enhet	6,22	1,74
minskning -1,0 %-enhet	4,01	-0,47

## PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger projektfastigheter som värderas till 349,4 mkr. Dagon arbetar aktivt med att identifiera potentiella byggrätter i sitt befintliga bestånd. Det leder till att vissa fastigheter klassas både som förvaltningsfastighet och projektfastighet. Dagens projektfastigheter visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De har alla strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Om samtliga planer i befintliga projektfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 315 000 kvm BTA och drygt 2 000 bostäder.

Under perioden har två projektfastigheter förvärvats i Malmö. Planen är att de ska förädlas med kontor. Projekt Fridhem i Eslöv byggstartade under april månad med etapp 1, vilken omfattar 26 lägenheter. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, har inlett säljfasen med ett stort intresse för projektet. Det finns även möjligheter att sälja fastigheter, som befinner sig i förädlingsprocessens tidiga faser, med god lönsamhet då hela kedjan är värdeskapande.

### DAGONS PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Typ	Existerande /potentiell byggrätt, m <sup>2</sup>	Värde i BR, 2011-12-31, mkr	Fas	Möjlig produktionsstart
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	64,6	Detaljplan klar	Påbörjad
Fridhem etapp 1, Eslöv	Bostad, 26 lgh	2 800	24,8	Detaljplan klar	Påbörjad
Dragörkajen, Malmö	Kontor	2 700	10,0	Detaljplan klar	2012-2013
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	6,9	Detaljplan klar	2012-2013
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	80,8	Detaljplan klar	2012-2016
Fridhem, Eslöv	Bostad, 124 lgh och atriumhus	14 000	21,2	Detaljplan klar	2013-2016
Gullbermahult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	20,8	Detaljplan klar	2013-2016
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor/utbildning	10 000	8,0	Detaljplan klar	2014-2016
Högbo 1:1 m fl, Falun	Bostad, 25 villor och 90 lgh	5 000	1,8	Planarbete pågår	
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000	43,4	Planarbete pågår	
Falun 8:31, Falun	Bostad, 150 lgh	12 000	4,0	Planarbete pågår	
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000	0,5	Planarbete pågår	
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200	2,4	Planarbete pågår	
Kajan 33, Malmö	Kontor	3 500	5,5	Förberedelse planarbete	
Urmakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	30,1	Förberedelse planarbete	
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	8,1	Förberedelse planarbete	
Nordanvinden 3, Lund	Bostad, 44 lgh	4 000	0,0	Förberedelse planarbete	
Gustavshem 2, Lund	Bostad, 150 lgh	13 500	15,2	Förberedelse planarbete	
Övriga projekt			1,3		
<b>SUMMA</b>	<b>2 079 lgh, villor och radhus</b>	<b>315 400</b>	<b>349,4</b>		



Hem 365, Helsingborg

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 december 2011 – periodens sista handelsdag – uppgick till 59,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 403 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 31 december 2011.

### Aktieägare per 31 december 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	3 136 088	13,3
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Ateneum Aktiebolag	1 663 592	7,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 529 989	6,5
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
S-kon Fastigheter AB	327 465	1,4
Backahill AB	150 000	0,6
Övriga aktieägare	2 607 256	11,0
<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 31 december 2011 hade Dagon under innevarande år i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 10 280 aktier och ägde 20 004 egna aktier vid årets slut.

## MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2011 till 52 (63), varav 20 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsskötsel	14
Fastighetsförvaltning	22
Projektutveckling	2
Central administration	14
<b>Totalt</b>	<b>52</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 Dagons intjäningsförmåga.

Dagons aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader, kostnader för administration samt projektutvecklingskostnader. Räntekostnaderna har baserats på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå och uppdateras vid varje tillfälle den aktuella intjäningsförmåga presenteras.

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	564
Fastighetskostnader	-221
<b>Driftöverskott</b>	<b>343</b>
Förvaltningsadministration	-32
Central administration	-22
Projektutvecklingskostnader	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>287</b>
Räntor fastighetsförvaltning	-165
Räntor projektutveckling	-10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>112</b>

## MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 7,2 mkr (5,5). Omsättningen uppgick till 9,6 mkr (4,6). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 453,7 mkr (530,5). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 352,5 mkr (1 422,6).

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

## 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 45-65 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 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

Årsredovisning 2011	22 mars 2012
Årsstämma 2012	12 april 2012
Delårsrapport januari-mars 2012	10 maj 2012
Delårsrapport januari-juni 2012	10 augusti 2012
Delårsrapport januari-september 2012	8 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

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

Malmö den 17 februari 2012

Per Johansson  
*Verkställande direktör*

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	141,1	140,7	557,0	546,8
Fastighetskostnader	-58,6	-70,2	-219,2	-235,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>82,5</b>	<b>70,5</b>	<b>337,8</b>	<b>310,9</b>
Administration	-16,7	-20,2	-63,7	-62,1
Övrig verksamhet	-0,7	0,0	-0,5	-1,5
Finansiella intäkter	4,7	1,0	7,4	2,0
Finansiella kostnader	-49,7	-38,1	-182,0	-122,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>20,1</b>	<b>13,2</b>	<b>99,0</b>	<b>127,3</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,6	0,0	1,8	6,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-14,1	31,0	-14,1	67,2
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-24,0	63,1	-101,4	1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-17,4</b>	<b>107,3</b>	<b>-14,7</b>	<b>202,2</b>
Aktuell skatt	0,5	0,0	0,5	0,0
Uppskjuten skatt	-6,4	-36,8	-6,9	-86,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-23,3</b>	<b>70,5</b>	<b>-21,1</b>	<b>115,7</b>
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-23,3	70,5	-21,1	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	-0,99	2,99	-0,90	5,02

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-23,3</b>	<b>70,5</b>	<b>-21,1</b>	<b>115,7</b>
Upplösning av säkringsreserv, netto efter skatt	2,3	2,3	9,3	5,2
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>-21,0</b>	<b>72,8</b>	<b>-11,8</b>	<b>120,9</b>
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-21,0	72,8	-11,8	120,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 687,2	5 404,6
Maskiner och inventarier	1,6	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	26,5	15,3
Uppskjuten skattefordran	137,6	110,2
Kortfristiga fordringar m m	31,2	27,1
Likvida medel	98,1	110,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 982,2</b>	<b>5 669,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 501,0	1 590,1
Räntebärande skulder	3 915,9	3 658,6
Leverantörsskulder	55,7	43,9
Uppskjutna skatteskulder	221,4	186,1
Övriga skulder	148,8	63,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139,4	127,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 982,2</b>	<b>5 669,4</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
Ingående eget kapital	1 590,1	1 337,0
Köp / sälj egna aktier	-0,7	0,5
Periodens totalresultat	-11,8	120,9
Utdelning	-76,6	-69,8
Emissioner	–	201,5
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 501,0</b>	<b>1 590,1</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-14,7	202,2
Värdoförändringar fastigheter realiserade	-1,8	-6,2
Värdoförändringar fastigheter orealiserade	14,1	-67,2
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	101,4	-1,5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0,9	1,1
Betald inkomstskatt	0,5	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>100,4</b>	<b>128,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändringar av rörelsefordringar	-4,1	1,5
Förändringar av rörelseskulder	11,1	13,0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>7,0</b>	<b>14,5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107,4</b>	<b>142,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av fastigheter	60,8	375,9
Förvärv och investeringar i fastigheter	-354,7	-726,7
Förvärv av egna aktier	-0,7	-1,5
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	-11,2	19,9
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-306,2</b>	<b>-332,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåning	301,3	190,0
Amortering	-38,0	-37,0
Nyemission	–	111,1
Utdelning	-76,6	-69,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>186,7</b>	<b>194,3</b>
Periodens kassaflöde	-12,1	4,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>98,1</b>	<b>110,2</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	-1,4	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	5,9
Soliditet, %	25,1	28,0
Belåningsgrad fastigheter, %	68,9	67,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	2,7
Räntebärande skulder, mkr	3 915,9	3 658,6
<b>Aktierelaterade</b>		
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 581 484	23 065 082
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 580 999	23 591 279
Innehav egna aktier vid periodens ingång	9 724	21 827
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 004	9 724
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,20	5,52
Resultat per aktie, kr	-0,90	5,02
Eget kapital per aktie, kr	63,64	67,39
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	4,55	6,20
Börskurs vid periodens utgång, kr	59,50	60,50
Börsvärde, utestående aktier, mkr	1 403	1 428
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	123	118
Fastighetsvärde, mkr	5 687	5 405
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	813 489	809 121
Hysesvärde, mkr	659	640
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	85
Överskottsgrad, %	60,6	56,9
Förvaltningsresultat, mkr	99,0	127,3

## SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Fastighetsintäkter	557,0	546,8	-	-	-	-	557,0	546,8
Fastighetskostnader	-219,2	-235,9	-	-	-	-	-219,2	-235,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>337,8</b>	<b>310,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>337,8</b>	<b>310,9</b>
Administration	-	-	-	-	-63,7	-62,1	-63,7	-62,1
Övrig verksamhet	-	-	-1,7	-0,4	1,2	-1,1	-0,5	-1,5
Finansiella intäkter	7,4	2,0	-	-	-	-	7,4	2,0
Finansiella kostnader	-171,3	-117,1	-10,7	-4,9	-	-	-182,0	-122,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>173,9</b>	<b>195,8</b>	<b>-12,4</b>	<b>-5,3</b>	<b>-62,5</b>	<b>-63,2</b>	<b>99,0</b>	<b>127,3</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1,8	3,4	-	2,8	-	-	1,8	6,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-34,3	57,0	20,2	10,2	-	-	-14,1	67,2
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-101,4	1,5	-	-	-	-	-101,4	1,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>40,0</b>	<b>257,7</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>-62,5</b>	<b>-63,2</b>	<b>-14,7</b>	<b>202,2</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 337,8</b>	<b>5 186,1</b>	<b>349,4</b>	<b>218,5</b>	<b>295,0</b>	<b>264,8</b>	<b>5 982,2</b>	<b>5 669,4</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Nettoomsättning	9,6	4,6
Kostnader för sålda tjänster	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9,6</b>	<b>4,6</b>
Administrationskostnader	-15,2	-9,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	0,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15,6	12,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,2	-1,0
Finansiella poster - netto	15,4	12,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9,8</b>	<b>7,3</b>
Skatt på periodens resultat	-2,6	-1,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,2</b>	<b>5,5</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,2</b>	<b>5,5</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>7,2</b>	<b>5,5</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	1 274,3	1 365,6
Omsättningstillgångar	76,4	66,5
Likvida medel	13,1	0,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 363,8</b>	<b>1 432,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 352,5	1 422,6
Räntebärande skulder	4,0	5,6
Leverantörsskulder	2,7	1,0
Övriga skulder	3,5	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,1	1,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 363,8</b>	<b>1 432,6</b>



## DEFINITIONER

### Finansiella

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

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

### Aktierelaterade

**Eget kapital per aktie** | Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

**Förvaltningsresultat per aktie** | Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

**Kassaflöde löpande verksamhet per aktie** | Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

**Resultat per aktie** | Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Fastighetsrelaterade

**Fastighetsvärde** | Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar samt 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.

**Driftöverskott** | Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

**Förvaltningsresultat** | Resultat före värdeförändringar och skatt.

**Hyresvärde** | Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

**Nettouthyrning** | Årliga hyresvädet på tecknade avtal minus årliga värdet på uppsagda hyresavtal.

**Värdeförändringar, orealiserade** | Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

**Värdeförändringar, realiserade** | Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

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.

## AFFÄRSIDÉ

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

## VISION

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

## DAGONS STRATEGIER

Dagon ska:

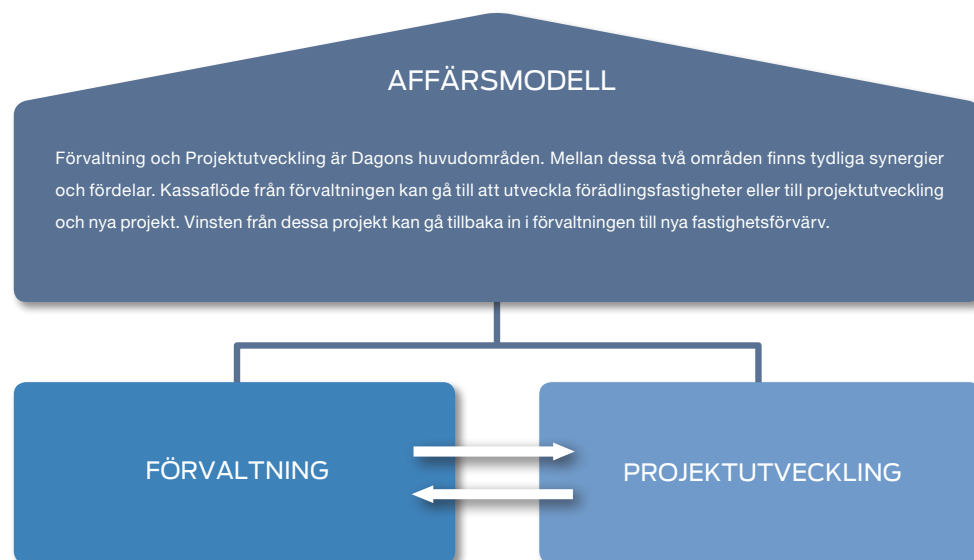
- ▷ Vårda befintligt fastighetsbestånd och växa på tillväxtorter genom förvärv och utvecklingsprojekt.
- ▷ Investera kassaflöden från förvaltning i utvecklingsprojekt och vinster från utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter.
- ▷ Dagons bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

## 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 orealiserade värdetändringar 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 affärsmodell visar bolagets två huvudområden. Dessa områden kan ses som kommunicerade kärn med tydliga synergier mellan varandra.



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

16 Dagon AB januari-december 2011