

Dagon delårsrapport

Januari – juni 2009



- ▷ Fastighetsintäkterna ökade till 257,5 mkr (220,1).
- ▷ Driftöverskottet ökade till 153,1 mkr (132,7).
- ▷ Årets förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 75,0 mkr (32,3).
- ▷ Räntetäckningsgraden steg till 2,6 ggr (1,5).
- ▷ Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -62,8 mkr (-52,0).
- ▷ Eget kapital per aktie uppgick till 67,28 kr (73,27).
- ▷ Periodens resultat efter skatt uppgick till 34,4 mkr (32,3), vilket motsvarar 1,75 kronor per aktie (1,65).

Periodens resultat, Mkr*

	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Fastighetsintäkter	257,5	220,1
Fastighetskostnader	-104,4	-87,4
Driftöverskott	153,1	132,7
Administration	-27,8	-25,8
Övrig verksamhet	-2,2	0,4
Finansnetto	-48,1	-75,0
Förvaltningsresultat	75,0	32,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,3	7,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-62,8	-52,0
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-	28,6
Skatt	21,9	16,3
Periodens resultat	34,4	32,3
Värdeförändring derivat, netto	24,3	-
Summa periodens totalresultat	58,7	32,3

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

Dagon AB (publ) har idag ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka 5 miljarder kronor som huvudsakligen består av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter, i södra och mellersta Sverige. För att uppnå långsiktig tillväxt och värdeökning arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn baserat på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm.

VD HAR ORDET

Dagon går bättre än någonsin! Vi har bra förutsättningar i form av låga räntor, starka kassaflöden och en väl fungerande organisation samt nära relationer till våra kunder. När dessa faktorer nu samverkar blir också lönsamheten mycket god. Under det andra kvartalet nådde Dagon ett driftnetto om 84,1 mkr. Det innebär vårt bästa driftnetto någonsin och är en förbättring med 3,4 mkr jämfört med tredje kvartalet 2008, då vi nådde vårt dittills bästa driftnetto. Att vi har kunnat uppnå denna förbättring på kort tid och under en period av ekonomisk oro känns naturligtvis extra glädjande.

Samtidigt måste jag konstatera att världskonjunkturen fortfarande är dystert, vilket också påverkar den svenska fastighetsbranschen och därmed Dagon. Därför är det mycket positivt att vi har kunnat säkra krediter om totalt 3 miljarder, varav en tredjedel på tre år och två tredjedelar på fem år. Ett gott samarbete med bankerna är viktigt, inte minst i turbulenta tider, och därför betyder denna upphandling en trygghet för bolaget, även om lågkonjunkturen skulle bli längre än beräknat.

Trots att fastighetsbolagen överlag visar mycket god lönsamhet för stunden, fungerar inte transaktionsmarknaden. Vi bedömer dock att strategiska affärer, där man väger in kostnadssynergier, risker och framtida expansion, efterhand kommer att bli än mer intressanta än tidigare. Vi bedömer också att utvecklingen med låga fastighetspriser som medför realiserade värdeminskningar på beståndet kommer att stabiliseras och att det kan finnas en möjlighet för att priserna återhämtar sig under slutet av året.

Trots den rådande konjunkturen genomförde vi under första

kvartalet en fastighetsaffär, som ökade vårt bestånd i Malmö och Lund med 12 500 kvm. Vi tillträdde fastigheterna under andra kvartalet och undersöker för närvarande våra möjligheter att utveckla dem. I linje med vår expansionsstrategi fortsätter vi också att söka på våra prioriterade orter efter nya förvärv av fastigheter, som erbjuder möjligheter för stabila hyresgäster och god avkastning.

Vår uthyrningsgrad håller sig stabil och ligger på 85 %. Tack vare att vi har en god mix av branscher bland våra hyresgäster räknar vi med att kunna undvika stora hyresgästförluster till följd av lågkonjunkturen. För att säkra tillströmningen av nya hyresgäster samt för att behålla våra hyresgäster fortsätter vi vårt arbete med utveckla och anpassa vårt fastighetsbestånd.

Under förra året beslöt vi att förtydliga vår strategi och fokusera på två affärsområden: Förvaltning och Projektutveckling. Som en konsekvens av detta startade vi även processen med att finna en ny ägare till Dagon Byggservice AB. En försäljning av verksamheten genomfördes per 1 april 2009, då också medarbetarna fick en ny trygg arbetsgivare. Därmed fick Dagon en organisation som bättre avspeglar våra strategier och som innebär att vi står väl rustade inför framtiden.

Roger Stjernborg Eriksson
VD och koncernchef

ANDRA KVARTALET 2009

Driftöverskottet för kvartalet var 84,1 mkr (72,7), med en över-skottsgrad på 64 % (65). Detta är bolagets bästa driftnetto någonsin. På grund av de kraftigt sänkta räntorna har finansnettot förbättrats till -25,7 mkr (-39,2). Fortsatt ökning av avkastningskrav på fastigheter har medfört att Dagon redovisar en orealiserad vär-deminskning på -43,9 mkr (-58,6) på sina fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

Med kunnsande och kompetens kring fastigheter, skapar våra byggstenar – förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – långsiktig tillväxt och värdeökning.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Dagons övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighets-bolagen med projektverksamhet samt att förädla och realisera värden för att därigenom skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare.

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 rätetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

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

DAGONS STRATEGIER

Samlad kompetens

Genom att samordna företagens samlade kompetens – ekonomi, förvaltning, projektutveckling och concernservice – skapa ett effektivt processflöde av fastighetsförädling och förvaltning.

Se möjligheterna

Genom skicklighet och kunnsande se möjligheterna och därmed kunna skapa värde inom allt från förvärv och utveckling till förvaltning och försäljning.

Bred samverkan

Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv syftande till att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 257,5 mkr (220,1).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -104,4 mkr (-87,4) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -27,8 mkr (-25,8).

Övriga resultatposter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till -2,2 mkr (0,4) och avser verksamheterna Projektledning, Byggservice, Extern förvaltning och Projektutveckling. Projektledning är under avveckling, och Byggservice är sålt till extern part.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -48,1 mkr (-75,0). Dagons totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 589,2 mkr (3 314,8) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 3,2 år.

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0,3 mkr (7,1) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med -62,8 mkr (-52,0).

Något högre avkastningskrav på marknaden har påverkat värderingen av Dagons fastigheter negativt. Detta motverkas dock delvis av högre hyror pga indexhöjning. Vi investerar också kontinuerligt i om- och tillbyggnader av våra fastigheter för att kunna erbjuda ytor med högre marknadsvärde.

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till +21,9 mkr (+16,3), varav -2,4 mkr (-0,6) utgjorde aktuell skatt och +24,3 mkr (+16,9) uppskjuten skatt.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 26,3 procent är främst förekomsten av skattemässiga avskrivningar, orealiserade värdeförändringar samt av realiserade skattefria försäljningar av aktiebolag.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 34,4 mkr (32,3), vilket motsvarar 1,75 kronor per aktie (1,65).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2009 bestod av 109 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 761 394 kvm. Dagon har 11 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 026 mkr (4 880) och det bedömda hyresvärdet till 602 mkr. Av hyresvärdet avser 90 procent förvaltningsfastigheter och 10 procent projekt och mark. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 procent. Öresund/Skåne och Storstockholm är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 27 respektive 23 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Öresund/Skåne störst följt av Norra Sverige.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, tkr
Öresund/Skåne	37	252 677	1 379	156 375	69	107 184
Storstockholm	21	125 399	1 158	124 920	92	114 628
Småland/Blekinge	24	129 614	934	106 208	93	98 734
Norra Sverige	11	172 599	942	142 227	90	128 157
Övriga Sverige	16	81 105	613	72 222	87	62 642
Totalt Dagon	109	761 394	5 026	601 952	85	511 345

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, tkr
Förvaltningsfastigheter						
Kontor/handel	43	262 463	1 939	246 652	88	218 062
Industri/lager	42	363 316	2 242	280 448	89	248 665
Bostad	4	17 824	259	16 448	99	16 355
Summa förvaltningsfastigheter	89	643 603	4 440	543 548	89	483 082
Projekt och mark	20	117 791	586	58 404	48	28 263
Totalt Dagon	109	761 394	5 026	601 952	85	511 345

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	jan-juni 2009	jan-juni 2008	jan-juni 2009	jan-juni 2008
Öresund/Skåne	51,9	40,0	29,4	25,2
Storstockholm	56,1	53,9	38,2	34,9
Småland/Blekinge	50,7	48,2	28,1	27,8
Norra Sverige	66,3	51,9	37,3	29,2
Övriga Sverige	32,5	26,1	20,1	15,6
Totalt Dagon	257,5	220,1	153,1	132,7

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har investeringar om 174,6 mkr (370,0) genomförts i fastigheter, varav 113,8 mkr (281,0) avser förvärv och 60,8 mkr (89,0) avser ny-, till- och ombyggnation.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2008	106	4 916,9
+ Förvärv	5	113,8
+ Ny-, till- och ombyggnation	-	60,8
- Försäljningar	2	-3,2
- Orealiserade värdeförändringar	-	-62,8
Fastighetsbestånd 30 juni 2009	109	5 025,5

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -57,6 mkr (-157,7). Av detta står den löpande verksamheten för 64,9 mkr (-18,8) investeringsverksamheten för -167,1 mkr (-312,2) och nettoupplåningen till 103,3 mkr (251,8). Eget kapital uppgick till 1 320,8 mkr (1 438,4) och soliditeten till 25,1 procent (27,9). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 589,2 mkr (3 314,8) med en genomsnittlig räntekostnad om 2,91 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2009 till 38 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 Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2009 uppgick till -19,2 mkr (42,7). Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008. Säkringsreserven i eget kapital uppgår per 30 juni 2009 till 41,8 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 14,6 mkr (17,3). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 146,8 mkr (215,1). Ej räntebärande skulder uppgick till 356,8 mkr (405,4) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 109,2 mkr (206,8).

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 171,4 mkr (311,4). Koncernens likvida medel uppgick till 94,0 mkr (122,3).

I följande tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 juni 2009.

Bolaget har inga stora investeringsåtaganden för 2009, varför inget större upplåningsbehov blir aktuellt under året.

Låneförfalldstruktur

År	Mkr
2009	44,0
2010	61,5
2011	497,8
2012	1 596,0
>2012	1 389,9
Totalt	3 589,2

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 0,61 %)	2,91	-
ökning +1,0 %-enhet	3,45	0,54
ökning +2,0 %-enhet	3,99	1,08
ökning +3,0 %-enhet	4,53	1,62
ökning +4,0 %-enhet	4,91	2,00
minskning -0,5 %-enhet	2,64	-0,27

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 juni 2009 till 60, varav 22 är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Extern förvaltning	5
Fastighetsskötsel	14
Fastighetsförvaltning	22
Projektleddning	2
Projektutveckling	4
Central administration	13
Totalt	60

PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 15 utvecklingsfastigheter som befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. Ett flertal större detalplaner har fortsatt att vidareutvecklas under perioden och försäljningen och inflyttningen av Kristianstad 4:7, Kristianstad, pågår. Ett par av de andra projekten närmar sig byggstart. De fastigheter som berörs av plan-ärenden har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, och Falun. Under förutsättning att samtliga planer vinner laga kraft kommer Dagon kunna utvinna cirka 2 000 bostäder.

En normal planprocess tar mellan 12 och 18 månader och för hela processen från idé och förvärv till försäljning och produktion är normaltiden tre till fem år. Det finns emellertid möjligheter att sälja utvecklingsfastigheter tidigare med god lönsamhet eftersom hela processen är värdeskapande.

Nedan visas en illustration över Dagens utvecklingsfastigheter och vilka faser de befinner sig i.

DAGONS UTVECKLINGSFASTIGHETER

PROJEKT	TYP	BYGGRÄTT BTA	VISIONSFAS	FÖRSTUDI-EFAS	PROJEKTERINGSFAS	PRODUKTIONS- OCH SÄLJFAS	MÖJLIG BYGGSTART
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000 kvm	→				2010
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	26 950 kvm	→				2012
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lägenheter (lgh)	14 000 kvm	→				2012
Högbo 1:1 m.fl., Falun	Bostad, 40 villor	5 000 kvm	→				2010
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200 kvm	→				2012
Urmakaren 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000 kvm	→				2011
Triangeln 3, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	30 000 kvm	→				2011
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor, utbildning	10 000 kvm	→				2014
Rådjuret 1, Eslöv	Bostad 150 lgh och atriumhus	21 000 kvm	→	→			2010
Sjöjungfrun 11, Trelleborg	Bostad, 11 radhus	2 400 kvm	→	→			2010
Gullbemarhult 1, 12, 13, 31, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	30 000 kvm	→	→			2010 / 2011
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	4 000 kvm	→	→	→		Kv 4, 2009
Bågen 20, Malmö	Bostad, 130 lgh och radhus	17 900 kvm	→	→	→		2011
Flemmingsberg, Huddinge	Kontor	4 000 kvm	→	→	→		2011
Kristianstad 4:7, Kristianstad	Bostad, 24 lgh	5 793 kvm	→	→	→	→	Färdigställt
SUMMA	15 projekt, 1 975 lgh, villor och radhus	300 000 kvm					



Flerbostadshus Maglarps strand, Trelleborg.



Gullberna Park Punkthus, Karlskrona.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 juni 2009 – periodens sista handelsdag – uppgick till 36,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 715 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 juni 2009. En tredjedel av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

Aktieägare per 30 juni 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	4 945 520	25,19
Arvid Svensson Invest AB	3 199 148	16,30
L&P Länsberg & Partner AB	3 017 899	15,37
Ateneum AB	1 571 651	8,01
Göran Malmgren	1 269 400	6,47
Kent Svensson	1 239 100	6,31
Fastighets AB Frösundavik	1 060 500	5,40
Länsförsäkringar Fastighetsfond	568 730	2,90
S-Kon Fastigheter	520 000	2,65
Övriga aktieägare	2 215 571	11,40
Totalt	19 607 519	100,00
Återköp egna aktier	21 827	
Totalt antal aktier	19 629 346	

Återköp av egna aktier

Dagens styrelse har från årsstämman 2008 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Till och med 31 mars hade Dagon i enlighet med tagna beslut återköpt 96 827 aktier. Den 1 april användes 75.000 egna aktier som betalningsmedel vid förvärv av fastigheter, återstår 21 827 egna aktier per 30 juni 2009.

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 drygt 2 200 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 2008. Årsredovisningen finns tillgängligt på Dagens hemsida, www.dagon.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008.

De nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2008 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Effekter av nya redovisningsprinciper

Dagon följer från och med 2007 de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Redovisningsprinciperna har väsentlig effekt på två områden – förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att av- och nedskrivningar försvinner och att begreppet vinster från fastighetsförsäljningar förändras och istället utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och senast officiellt rapporterade verkliga värde, det vill säga en realiserad värdeförändring.

Dagon hanterar ränterisk på portföljnivå och använder sig av räntederivat för att uppnå önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett finansiellt instrument som skall värderas till verkligt värde i balansräkningen. Eftersom Dagon tillämpar säkringsredovisning redovisas värdeförändringar helt eller delvis mot eget kapital.

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 per 1 juli 2009.

Dagens aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för administration. 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 skall 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 exklusive värdeförändringar

Mkr	
Fastighetsintäkter	511
Drift- och underhållskostnader	-190
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-12
Driftöverskott	309
Administration	-48
Övriga intäkter och kostnader	0
Rörelseresultat	261
Finansnetto	-109
Resultat före skatt	152

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -6,8 mkr (-2,7). Omsättningen uppgick till 3,0 mkr (0). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (988,3) och interna fordringar om 432,6 mkr (493,1). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 243,1 mkr (1 410,6).

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Roger Stjernborg Eriksson

Verkställande direktör

Tel/Mobil 040-607 48 39

roger.eriksson@dagon.se

Peter Olsson

Ekonomidirektör

Tel/Mobil 040-607 48 04

peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-sep 2009

20 november

Bokslutskommuniké januari-december 2009

februari 2010

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten för perioden 1 januari till 30 juni 2009 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför. Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 21 augusti 2009

Dagon AB

Verkställande Direktör

Roger Stjernborg Eriksson

Styrelsen

Lennart Olsson
Styrelseordförande

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Jan Länsberg
Styrelseledamot

Mats Nilstoft
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Lars Schönhult
Styrelseledamot

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Apr-juni 2009	Apr-juni 2008	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	Jan-dec 2008
Fastighetsintäkter	132,1	111,8	257,5	220,1	458,3
Fastighetskostnader	-48,0	-39,1	-104,4	-87,4	-179,0
Driftöverskott	84,1	72,7	153,1	132,7	279,3
Administration	-15,7	-13,9	-27,8	-25,8	-50,9
Övriga rörelseintäkter	5,7	9,3	8,5	14,6	26,0
Övriga rörelsekostnader	-7,2	-9,1	-10,7	-14,2	-29,0
Värdetförändringar fastigheter, realiserade	0,3	3,8	0,3	7,1	10,5
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	-43,9	-58,6	-62,8	-52,0	-215,1
Rörelseresultat	23,3	4,2	60,6	62,4	20,8
Finansiella intäkter	0,1	4,6	7,7	9,9	24,5
Finansiella kostnader	-25,8	-43,8	-55,8	-84,9	-179,7
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserade	0,0	39,5	0,0	28,6	28,6
Resultat före skatt	-2,4	4,5	12,5	16,0	-105,8
Aktuell skatt	0,0	-0,1	-2,4	-0,6	-2,2
Uppskjuten skatt	16,1	8,7	24,3	16,9	93,7
Resultat efter skatt	13,7	13,1	34,4	32,3	-14,3
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	13,7	13,1	34,4	32,4	-14,2
Minoritetsintresse	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1
Resultat per aktie, kr	0,70	0,67	1,75	1,65	-0,73
Periodens resultat	13,7	13,1	34,4	32,3	-14,3
Värdetförändring derivat, netto	20,4	-	24,3	-	-69,9
Summa periodens totalresultat	34,1	13,1	58,7	32,3	-84,2

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Goodwill	0,8	0,8	0,8
Förvaltningsfastigheter	5 025,5	4 880,0	4 916,9
Maskiner och inventarier	6,2	5,2	5,9
Finansiella anläggningstillgångar	14,6	17,3	19,7
Uppskjuten skattefordran	72,9	40,2	72,5
Kortfristiga fordringar m m	52,8	92,8	70,9
Likvida medel	94,0	122,3	151,6
Summa tillgångar	5 266,8	5 158,6	5 238,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 320,8	1 438,4	1 321,7
Räntebärande skulder	3 589,2	3 314,8	3 485,6
Leverantörsskulder	42,9	60,7	46,8
Uppskjutna skatteskulder	109,2	206,8	138,9
Övriga skulder	82,3	37,3	113,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122,4	100,6	131,8
Summa eget kapital och skulder	5 266,8	5 158,6	5 238,3

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
Ingående eget kapital	1 321,7	1 484,5	1 484,5
Köp / sälj egna aktier	-0,8	-	-0,1
Periodens totalresultat	58,7	32,5	-84,2
Utdelning	-58,8	-78,5	-78,5
Utgående eget kapital	1 320,8	1 438,4	1 321,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	Jan-dec 2008
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	75,3	32,8	70,2
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,5	-	1,2
Betald inkomstskatt	-3,4	-8,6	-5,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	72,4	24,2	66,0
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	18,1	-37,9	-16,0
Förändringar av rörelseskulder	-25,5	-5,1	5,6
Summa förändring av rörelsekapital	-7,4	-43,0	-10,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65,0	-18,8	55,6
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	3,2	26,9	27,6
Förvärv och investeringar i fastigheter	-174,6	-338,3	-551,4
Förvärv av finansiella tillgångar	5,1	0,7	-1,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,8	-1,5	-3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167,1	-312,2	-528,6
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	111,2	259,3	453,1
Amortering	-7,9	-7,5	-30,0
Nyemission	-	-	-
Utdelning	-58,8	-78,5	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44,5	173,3	344,6
Periodens kassaflöde	-57,6	-157,7	-128,4
Likvida medel vid periodens början	151,6	280,0	280,0
Likvida medel vid periodens slut	94,0	122,3	151,6

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	Jan-dec 2008
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,6	2,2	-1,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	2,0	1,5
Soliditet, %	25,1	27,9	25,2
Belåningsgrad fastigheter, %	71,4	67,9	70,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,5	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,6
Aktierelaterade			
Antal aktier	19 629 346	19 629 346	19 629 346
Genomsnittligt antal aktier	19 629 346	19 629 346	19 629 346
Resultat per aktie, kr	1,75	1,65	-0,73
Eget kapital per aktie, kr	67,28	73,27	67,32
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	109	104	106
Fastighetsvärde, mkr	5 026	4 880	4 917
Uthyrbar area, m ²	761 394	723 925	738 788
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,0	86,0	86,0
Överskottsgrad, %	60	60	61
Förvaltningsresultat, mkr	75,0	32,3	72,8

VERKSAMHETSTYP (PRIMÄRT SEGMENT)

Mkr	Fastighetsförvaltning Jan-juni		Övrig verksamhet* Jan-juni		Koncerngemensamma Jan-juni		Totalt koncernen Jan-juni	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	257,5	220,1	-	-	-	-	257,5	220,1
Fastighetskostnader	-104,4	-87,4	-	-	-	-	-104,4	-87,4
Driftöverskott	153,1	132,7	0,0	0,0	0,0	0,0	153,1	132,7
Administration	-	-	-	-	-27,8	-25,8	-27,8	-25,8
Övriga rörelseintäkter	-	-	8,5	14,6	-	-	8,5	14,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	-10,7	-14,2	-	-	-10,7	-14,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,3	7,1	-	-	-	-	0,3	7,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-62,8	-52,0	-	-	-	-	-62,8	-52,0
Rörelseresultat	90,6	87,8	-2,2	0,4	-27,8	-25,8	60,6	62,4
Finansiella intäkter	7,7	9,9	-	-	-	-	7,7	9,9
Finansiella kostnader	-55,8	-84,9	-	-	-	-	-55,8	-84,9
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0,0	28,6	-	-	-	-	0,0	28,6
Resultat före skatt	42,5	41,4	-2,2	0,4	-27,8	-25,8	12,5	16,0
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 025,5	4 880,0	18,8	22,6	222,5	256,0	5 266,8	5 158,6

* Avser verksamheterna Projektledning, Byggservice, Extern förvaltning och Projektutveckling.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008	Jan-dec 2008
Intäkter	3,0	-	1,0
Kostnader	-	-	-
Driftöverskott	3,0	0,0	1,0
Administration	-8,9	-2,7	-4,2
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-120,0
Rörelseresultat	-5,9	-2,7	-123,2
Finansiella intäkter	-	-	19,8
Finansiella kostnader	-0,9	-	-0,3
Resultat före skatt	-6,8	-2,7	-103,7
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	-6,8	-2,7	-103,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 269,6	1 396,6	1 296,7
Omsättningstillgångar	35,5	14,4	33,8
Likvida medel	0,1	0,2	0,7
Summa tillgångar	1 305,2	1 411,2	1 331,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 243,1	1 410,6	1 309,5
Räntebärande skulder	52,0	-	20,0
Leverantörsskulder	2,0	0,6	0,2
Övriga skulder	8,1	-	1,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	0,2
Summa eget kapital och skulder	1 305,2	1 411,2	1 331,2

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
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefon 040-607 48 00
Fax 040-19 41 60
Org.nr. 556431-0067
Hemsida www.dagon.se
