

# Bokslutskommuniké

Januari – december 2009



- ▷ Fastighetsintäkterna ökade till 521,1 mkr (458,3).
- ▷ Driftöverskottet ökade till 313,6 mkr (279,3).
- ▷ Årets förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 155,9 mkr (72,8).
- ▷ Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (1,5).
- ▷ Eget kapital per aktie uppgick till 68,18 kr (67,32).
- ▷ Årets resultat efter skatt uppgick till 62,5 mkr (-14,3), vilket motsvarar 3,18 kr per aktie (-0,73).
- ▷ Styrelsen föreslår utdelning om 3,00 kr per aktie (3,00).

## Årets resultat, Mkr\*

	2009	2008
Fastighetsintäkter	521,1	458,3
Fastighetskostnader	-207,5	-179,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>313,6</b>	<b>279,3</b>
Övrig verksamhet	-3,2	-3,0
Administration	-53,9	-48,3
Finansnetto	-100,6	-155,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>155,9</b>	<b>72,8</b>
Avsättning vinstandelsstiftelse	-2,4	-2,6
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,0	10,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-172,9	-215,1
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0,0	28,6
Skatt	81,9	91,5
<b>Årets resultat</b>	<b>62,5</b>	<b>-14,3</b>
Värdeförändring derivat, netto	12,4	-69,9
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>74,9</b>	<b>-84,2</b>

\*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 fokuserar på tillväxt efter bästa förvaltningsresultatet hittills

Verksamhetsåret 2009 blev Dagon hittills bästa förvaltningsresultat. Detta trots att inledningen på året präglades av stor osäkerhet om konjunkturen vilket följdes av kraftfulla ekonomiska räddningspaket och betydande räntesänkningar både internationellt och i Sverige.

Vi förutsåg att aktivitetsnivån på marknaden skulle bli låg och företagsaffärerna få till följd av svårigheter för marknadens aktörer att finansiera projekt. Vi valde då att koncentrera oss på att renodla vår verksamhet och förädla vårt bestånd i nära samarbete med våra hyresgäster. Vi skärpte strategin ytterligare genom att helt fokusera Dagon på att förvalta och utveckla fastigheter. Som ett led i detta avyttrade vi i början av året verksamheterna inom byggservice och projektleddning. Vi hade också en bra dialog med våra banker som resulterade i att vi kunde skriva om våra finansieringsavtal med bra räntevillkor fram till 2012, vilket gav verksamheten en säker bas trots den allmänna turbulensen.

När konjunkturen började återhämta sig, beslöt vi att under senare delen av året åter bli mer offensiva genom att söka ytterligare kapital och intressanta förvärv. Vi genomförde några fastighetsförvärv, bland annat i Malmö och Lund där vi vill expandera. Bakom Dagon's goda utveckling under 2009 ligger både interna och externa faktorer. Vi har gynnats av det låga ränteläget samtidigt som vi har kunnat stärka kassaflödet från våra fastigheter genom en mer effektiv organisation och aktivt arbete med våra kunder för att optimera beståndet. Förvaltningsresultatet är vårt hittills bästa med ett driftnetto som uppgick till 314 Mkr.

Våra kostnader är nu väl genomgångna och organisationen har ett starkt kostnadsmedvetande. I takt med att Dagon växer kommer de gemensamma kostnaderna också att fördelas på en större förvaltningsvolym.

Årets resultat har påverkats av realiserade förluster i fastigheter som en konsekvens av höjda avkastningskrav och fastighetsmarknadens utveckling, men detta är inte kassaflödespåverkande.

Efter verksamhetsårets slut har Dagon fått den kände finansmannen Sten K Johnson som ny, stor aktieägare inom ramen för en riktad kontantemission. Jag räknar med att hans ägarengagemang

kommer att bli till stor fördel för bolaget och våra aktieägare, bland annat genom att bidra till att synliggöra Dagon och öka intresset för vår aktie.

I samband med den riktade emissionen har innehavarna av Dagon's obligationslån erbjudits att lösa sitt lån och teckna aktier i Dagon för motsvarande belopp, vilket kommer att sänka Dagon's finansieringskostnader och ytterligare förbättra soliditeten.

Vi har under 2009 blivit ett mer fokuserat och effektivt företag med goda relationer till kunder, banker och andra intressenter. Vi har stärkt vår finansiella ställning genom starkt kassaflöde, nytt kapital från ägarna och goda, långsiktiga kreditvillkor. Det växande intresset för bolaget tillsammans med en högre värdering av aktien ökar våra möjligheter att använda egna aktier som betalningsmedel i fastighetsaffärer. Därför är vi nu i ett bra läge för att göra fler affärer under 2010 och förstärka vår inriktning mot tillväxtorter i Sverige. Vi har alltjämt befintliga fastigheter och ytor som vi ska förädla under året som därmed kan ge ökad avkastning. Vi vill också bygga fler bostäder om vi ser att det finns tillräckligt med efterfrågan.

De allmänna förutsättningarna för 2010 är också goda. Vi är inne i ett läge med en ränta som visserligen väntas öka mot årets slut, men kommer att fortsätta att ligga på en jämförelsevis låg nivå. Vi upplever att konjunkturen har bottnat och ser flera ljuspunkter på fastighetsmarknaden.

Framöver kommer Dagon att fortsätta på den inslagna vägen med fokusering på förvaltning och projektutveckling. Det betyder att verksamheten blir tydligare och mer fokuserad samt att vi bättre kan utnyttja de starka synergierna mellan dessa två områden. Även om det är för tidigt att med säkerhet säga att en definitiv vändning har skett på fastighetsmarknaden, ser vi mot bakgrund av Dagon's många styrkefaktorer med tillförsikt på vår fortsatta utveckling.

Roger Stjernborg Eriksson  
Verkställande direktör

## FJÄRDE KVARTALET 2009

Driftöverskottet för kvartalet var 72,9 mkr (66,0), med en över-skottsgrad på 53,2% (54,6). På grund av de kraftigt sänkta rän-torna har finansnettot förbättrats till -26,5 mkr (-39,9). Fortsatt ökning av avkastningskrav på fastigheter har medfört att Dagon redovisar en realiserad värdeminskning på -75,2 mkr (-100,2) 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 räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

## UTDELNINGSPOLICY

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

## DAGONS STRATEGIER

### Samlad kompetens

Genom att samordna företagets samlade kompetens – ekonomi, förvaltning, projektutveckling och koncernservice – 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 året till 521,1 mkr (458,3).

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -207,5 mkr (-179,0) under året. 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 -56,3 mkr (-50,9) varav -2,4 mkr (-2,6) avser avsättning till vinstandelsstiftelsen.

### Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till -3,2 mkr (-3,0) och avser verksamheterna Projektledning, Byggservice, Extern förvaltning och Projektutveckling. Projektledning har avvecklats, och Byggservice är sålt till extern part.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -100,6 mkr (-155,2). Dagons totala lånestock uppgick vid utgången av året till 3 539,7 mkr (3 485,6) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,5 år.

### Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0,0 mkr (10,5) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med -172,9 mkr (-215,1).

Något högre avkastningskrav på marknaden har påverkat värderingen av Dagons fastigheter negativt. 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 +81,9 mkr (+91,5), varav -2,4 mkr (-2,2) utgjorde aktuell skatt och +84,3 mkr (+93,7) uppskjuten skatt. Huvudsakligen består denna post av uppskjuten skatt på tidigare ej uppbokade underskottsavdrag.

### Årets resultat

Årets resultat uppgick till 62,5 mkr (-14,3), vilket motsvarar 3,18 kronor per aktie (-0,73).

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av utvecklingsfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 31 december 2009 bestod av 112 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 775 247 kvm. Dagon har 11 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 927 mkr (4 917) och det bedömda hyresvärdet till 593 mkr. Av hyresvärdet avser 86 procent förvaltningsfastigheter och 14 procent projektfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Öresund/Skåne och Storstockholm är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 28 respektive 23 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Öresund/Skåne störst följt av Norra Sverige.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

### Förvaltningsfastigheter fördelat per region per den 31 december 2009

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	23	118 841	847	91	84	76
Storstockholm	21	125 212	1 109	124	90	112
Småland/Blekinge	20	118 549	857	96	94	90
Norra Sverige	11	189 589	938	142	88	124
Övriga Sverige	13	75 285	509	64	92	60
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>627 476</b>	<b>4 260</b>	<b>518</b>	<b>89</b>	<b>462</b>

### Förvaltningsfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2009

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Kontor/handel	43	237 707	1 830	227	89	203
Industri/lager	40	370 509	2 218	272	89	241
Bostad	5	19 260	212	19	100	19
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	<b>627 476</b>	<b>4 260</b>	<b>518</b>	<b>89</b>	<b>462</b>

### Projektfastigheter fördelat per region per den 31 december 2009

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	15	128 121	532	56	50	28
Småland/Blekinge	6	13 360	82	12	66	8
Övriga Sverige	3	6 470	53	7	30	2
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>147 951</b>	<b>667</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>38</b>

<b>Totalt Dagon</b>	<b>112</b>	<b>775 427</b>	<b>4 927</b>	<b>593</b>	<b>84</b>	<b>500</b>
---------------------	------------	----------------	--------------	------------	-----------	------------

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Öresund/Skåne	105,4	86,1	59,8	50,0
Storstockholm	115,6	111,5	78,6	75,8
Småland/Blekinge	101,9	96,5	59,0	58,2
Norra Sverige	134,8	112,6	78,7	65,4
Övriga Sverige	65,6	53,3	39,5	31,6
Koncerneliminering	-2,1	-1,7	-2,1	-1,7
<b>Totalt Dagon</b>	<b>521,1</b>	<b>458,3</b>	<b>313,5</b>	<b>279,3</b>

## FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har investeringar om 261,0 mkr (551,4) genomförts i fastigheter, varav 129,4 mkr (314,0) avser förvärv och 131,6 mkr (237,4) avser ny-, till- och ombyggnation.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2008	106	4 916,9
+ Förvärv	10	129,4
+ Ny-, till- och ombyggnation	-	131,6
- Försäljningar	4	-77,5
- Orealiserade värdeförändringar	-	-172,9
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2009</b>	<b>112</b>	<b>4 927,5</b>

Förvärv	Ort	Period
Urmakaren 16	Ystad	Kvartal 1
Fältsippan 8	Malmö	Kvartal 2
Brudbuketten 11	Malmö	Kvartal 2
Kvartsen 6	Lund	Kvartal 2
Nordanvind 3	Lund	Kvartal 2
Gumsen 30	Kalmar	Kvartal 3
Urmakaren 21	Ystad	Kvartal 3
Urmakaren 22	Ystad	Kvartal 3
Pimpinellan 1	Karlskrona	Kvartal 3
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 3

Försäljningar	Ort	Period
Stammen 9 och 15	Malmö	Kvartal 2
Sjöjungfrun 11	Trelleborg	Kvartal 3
Pålstorp 1	Höganäs	Kvartal 4
Kyrkstöten 9	Eslöv	Kvartal 4

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under året till -45,8 mkr (-128,4). Av detta står den löpande verksamheten för 159,8 mkr (55,6) investeringsverksamheten för -200,9 mkr (-528,5) och nettouplåningen till 54,1 mkr (423,1). Eget kapital uppgick till 1 337,0 mkr (1 321,7) och soliditeten till 25,7 procent (25,2). De beslutade pågående nyemissionerna kommer att öka eget kapital med cirka 170 mkr och ökar soliditeten med 2,3 %-enheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 539,7 mkr (3 485,6) med en genomsnittlig räntekostnad om 2,80 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick

per den 31 december 2009 till 39 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 31 december 2009 uppgick till -35,3 mkr (-52,2). Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008.

Säkringsreserven i eget kapital uppgår per 31 december 2009 till 57,5 mkr (69,9).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 35,2 mkr (19,7). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 134,4 mkr (223,2). Ej räntebärande skulder uppgick till 333,9 mkr (431,7) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 99,8 mkr (138,9).

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 203,5 mkr (528,5). Koncernens likvida medel uppgick till 105,8 mkr (151,6).

Utdelning under året har lämnats med 3,00 kr per aktie (4,00), totalt 58,8 mkr (78,5).

I följande tabeller framgår låneförfallodatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 31 december 2009.

### Låneförfallstruktur

År	Mkr
2010	0
2011	547,0
2012 och därefter	2 992,7
<b>Totalt</b>	<b>3 539,7</b>

### Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 0,478 %)	2,80	-
ökning +1,0 %-enhet	3,60	0,80
ökning +2,0 %-enhet	4,41	1,61
ökning +3,0 %-enhet	5,21	2,41
ökning +4,0 %-enhet	5,89	3,09
minskning -0,25 %-enhet	2,60	-0,20

## MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2009 till 58 (75), varav 22 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Extern förvaltning	3
Fastighetsskötsel	16
Fastighetsförvaltning	23
Projektutveckling	3
Central administration	13
<b>Totalt</b>	<b>58</b>

## PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 24 projektfastigheter som värderas till 667 mkr. 13 projektfastigheter är aktiva och visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De fastigheter som berörs av planändringen har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Ett större antal av projekten befinner sig i förstudie- och projekteringsfasen. För tillfället har utvecklingsportföljen en övertikt av bostadsprojekt. Om samtliga planer i befintliga utvecklingsfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 254 000 kvm BTA

och cirka 1 800 bostäder. Som exempel på fastigheter som närmar sig produktionsfasen kan nämnas Kv Bågen i Kirseberg i Malmö, som är ett samarbetsprojekt med Riksbyggen och består av cirka 125 bostadsenheter. 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 BTA	VISIONSFAS	FÖRSTUDI-EFAS	PROJEKTERINGSFAS	PRODUKTIONS- OCH SÄLJFAS	MÖJLIG BYGGSTART
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000 kvm	→				2012
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000 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	50 000 kvm	→				2013
Urmakaren 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000 kvm	→				2012
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
Gullbarnahult 1, 12, 13, 31, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	30 000 kvm	→				2010 /2011
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	4 000 kvm	→				2010
Bågen 20, Malmö	Bostad, 125 lgh och radhus	17 900 kvm	→				2010
Flemingsberg, Huddinge	Kontor	4 000 kvm	→				2011
Kristianstad 4:7, Kristianstad	24 bostadsrätter, samtliga sålda före årets slut		→				Färdigställt
<b>SUMMA</b>	<b>13 projekt, 1 785 lgh, villor och radhus</b>	<b>253900 kvm</b>					



Kvarteret Bågen i Kirseberg, Malmö

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 december 2009 – årets sista handelsdag – uppgick till 57,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 127 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 31 december 2009. En tredjedel av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

### Aktieägare per 31 december 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
Kent Svensson	1 239 100	6,31
Göran Malmgren	1 199 400	6,11
Fastighets AB Frösundavik	1 060 500	5,40
Länsförsäkringar Fastighetsfond	611 174	3,11
S-Kon Fastigheter	520 000	2,65
Övriga aktieägare	2 243 127	11,55
<b>Totalt</b>	<b>19 607 519</b>	<b>100,00</b>
Återköp egna aktier	21 827	
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>19 629 346</b>	

### Återköp av egna aktier

Dagens styrelse har från årsstämman 2009 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, därmed återstår 21 827 egna aktier per 31 december 2009.

### Dagens valberedning inför årsstämma 2010

I enlighet med beslut vid Dagens årsstämma den 28 april 2009 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2009 och består av:

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

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

### Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3 kronor per aktie.

## 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 tillgänglig på Dagens hemsida, [www.dagon.se](http://www.dagon.se).

## 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 2008, not 1.

## 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 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	530
Drift- och underhållskostnader	-206
<b>Driftöverskott</b>	<b>324</b>
Administration	-51
Övriga intäkter och kostnader	-2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>271</b>
Finansnetto	-115
<b>Resultat före skatt</b>	<b>156</b>

## HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

På Dagens extra bolagsstämma den 28 januari togs beslut om två riktade nyemissioner. Dels en nyemission om 2 377 000 aktier till Sten K Johnsons bolag Tibia Konsult AB samt en nyemission om 895 833 aktier för lösen av ett obligationslån.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 35,0 mkr (-103,7). Omsättningen uppgick till 1,0 mkr (1,0). Den uppskjutna skatteposten består i huvudsak av tidigare ej uppbokade underskottsavdrag. Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 441,9 mkr (425,9). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 284,9 mkr (1 309,5).



## 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](http://www.dagon.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

## KALENDARIUM

Årsredovisning 2009	mars 2010
Årsstämma	19 april 2010
Delårsrapport januari-mars 2010	11 maj
Delårsrapport januari-juni 2010	13 augusti
Delårsrapport januari-september 2010	12 november
Bokslutskommuniké januari-december 2010	februari 2011

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

Malmö den 17 februari 2010

Roger Stjernborg Eriksson  
Verkställande direktör

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Fastighetsintäkter	137,0	120,8	521,1	458,3
Fastighetskostnader	-64,1	-54,8	-207,5	-179,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>72,9</b>	<b>66,0</b>	<b>313,6</b>	<b>279,3</b>
Administration	-16,3	-12,5	-56,3	-50,9
Övriga rörelseintäkter	3,6	7,2	10,1	26,0
Övriga rörelsekostnader	-4,5	-10,5	-13,3	-29,0
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-0,4	6,4	0,0	10,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-75,2	-100,2	-172,9	-215,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19,9</b>	<b>-43,6</b>	<b>81,2</b>	<b>20,8</b>
Finansiella intäkter	0,0	8,6	7,9	24,5
Finansiella kostnader	-26,5	-48,5	-108,5	-179,7
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	0,0	0,5	0,0	28,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-46,4</b>	<b>-83,0</b>	<b>-19,4</b>	<b>-105,8</b>
Aktuell skatt	0,6	-0,9	-2,4	-2,2
Uppskjuten skatt	50,7	61,0	84,3	93,7
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4,9</b>	<b>-22,9</b>	<b>62,5</b>	<b>-14,3</b>
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	4,9	-22,8	62,5	-14,2
Minoritetsintresse	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Resultat per aktie, kr	0,25	-1,17	3,18	-0,73
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>4,9</b>	<b>-22,9</b>	<b>62,5</b>	<b>-14,3</b>
Värdeförändring derivat, netto	-11,9	-48,9	12,4	-69,9
<b>Summa perioden/årets totalresultat</b>	<b>-7,0</b>	<b>-71,8</b>	<b>74,9</b>	<b>-84,2</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2009	31 dec 2008
<b>Tillgångar</b>		
Goodwill	0,0	0,8
Förvaltningsfastigheter	4 927,5	4 916,9
Maskiner och inventarier	2,6	5,9
Finansiella anläggningstillgångar	35,2	19,7
Uppskjuten skattefordran	110,9	72,5
Kortfristiga fordringar m m	28,6	71,6
Likvida medel	105,8	151,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 210,6</b>	<b>5 239,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 337,0	1 321,5
Minoritet	-	0,2
Räntebärande skulder	3 539,7	3 485,6
Leverantörsskulder	41,5	46,8
Uppskjutna skatteskulder	99,8	138,9
Övriga skulder	71,9	114,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120,7	131,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 210,6</b>	<b>5 239,0</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<b>Mkr</b>	<b>31 dec 2009</b>	<b>31 dec 2008</b>
Ingående eget kapital	1 321,7	1 484,5
Köp / sälj egna aktier	-0,8	-0,1
Årets totalresultat	74,9	-84,2
Utdelning	-58,8	-78,5
Förändring minoritets andel	0,0	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 337,0</b>	<b>1 321,7</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<b>Mkr</b>	<b>Jan-dec 2009</b>	<b>Jan-dec 2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat för skatt	-19,5	-105,8
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	172,9	215,1
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1,9	-37,9
Betald inkomstskatt	-2,4	-5,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>152,9</b>	<b>66,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändringar av rörelsefordringar	26,7	-16,0
Förändringar av rörelseskulder	-19,8	5,6
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>6,9</b>	<b>-10,4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159,8</b>	<b>55,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av fastigheter	65,3	27,6
Förvärv och investeringar i fastigheter	-268,8	-551,4
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	3,0	-1,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-3,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-200,9</b>	<b>-528,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåning	135,1	453,1
Amortering	-81,0	-30,0
Nyemission	-	-
Utdelning	-58,8	-78,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4,7</b>	<b>344,6</b>
Årets kassaflöde	-45,8	-128,4
Likvida medel vid årets början	151,6	280,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>105,8</b>	<b>151,6</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	Okt-dec 2009	Okt-dec 2008	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	0,37	-1,7	4,7	-1,0
Avkastning på totalt kapital, %	-0,4	-0,7	1,7	1,5
Soliditet, %	25,7	25,2	25,7	25,2
Belåningsgrad fastigheter, %	71,8	70,9	71,8	70,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,4	2,5	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,6	2,6
<b>Aktierelaterade</b>				
Genomsnittligt antal utestående aktier	19 607 519	19 628 046	19 617 783	19 628 696
Antal utestående aktier vid årets utgång	19 607 519	19 628 046	19 607 519	19 628 046
Innehav egna aktier vid periodens ingång	21 827	1 300	1 300	0
Innehav egna aktier vid periodens utgång	21 827	1 300	21 827	1 300
Resultat per aktie, kr	0,25	-1,17	3,18	-0,73
Eget kapital per aktie, kr	68,18	67,32	68,18	67,32
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter	112	106	112	106
Fastighetsvärde, mkr	4 927	4 917	4 927	4 917
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	775 427	738 788	775 427	738 788
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	86	84	86
Överskottsgrad, %	53,2	55,0	60,2	61,0
Förvaltningsresultat, mkr	31,6	12,8	155,9	72,8

## SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning Jan-dec		Övrig verksamhet* Jan-dec		Koncerngemensamt Jan-dec		Totalt koncernen Jan-dec	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Fastighetsintäkter	521,1	458,3	-	-	-	-	521,1	458,3
Fastighetskostnader	-207,5	-179,0	-	-	-	-	-207,5	-179,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>313,6</b>	<b>279,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>313,6</b>	<b>279,3</b>
Administration	-	-	-	-	-56,3	-50,9	56,3	-50,9
Övriga rörelseintäkter	-	-	10,1	26,0	-	-	10,1	26,0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-13,3	-29,0	-	-	-13,3	-29,0
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,0	10,5	-	-	-	-	0,0	10,5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-176,0	-215,1	-	-	-	-	-176,0	-215,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>137,6</b>	<b>74,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>-56,3</b>	<b>-50,9</b>	<b>78,1</b>	<b>20,8</b>
Finansiella intäkter	7,9	24,5	-	-	-	-	7,9	24,5
Finansiella kostnader	-108,5	-179,7	-	-	-	-	-108,5	-179,7
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0,0	28,6	-	-	-	-	0,0	28,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>37,0</b>	<b>-51,9</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>-56,3</b>	<b>-50,9</b>	<b>-22,5</b>	<b>-105,8</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4927,5</b>	<b>4 916,9</b>	<b>5,5</b>	<b>14,6</b>	<b>277,6</b>	<b>306,8</b>	<b>5 210,6</b>	<b>5 238,3</b>

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Intäkter	1,0	1,0
Kostnader	-	-
<b>Driftöverskott</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
Administration	-8,9	-4,2
Övriga rörelseintäkter	0,2	-
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-120,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7,7</b>	<b>-123,2</b>
Finansiella intäkter	13,4	19,8
Finansiella kostnader	-3,4	-0,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2,3</b>	<b>-103,7</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	32,7	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>35,0</b>	<b>-103,7</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2009	31 dec 2008
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	1 298,5	1 296,7
Omsättningstillgångar	48,8	33,8
Likvida medel	5,6	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 352,9</b>	<b>1 331,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 284,9	1 309,5
Räntebärande skulder	63,0	20,0
Leverantörsskulder	0,9	0,2
Övriga skulder	0,0	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,1	0,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 352,9</b>	<b>1 331,2</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 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 årets 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](http://www.dagon.se)