



Dagon delårsrapport

Januari – mars 2011



Sammanfattning

- Driftöverskottet ökade med 13 procent till 72,7 mkr (64,2).
- Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent till 139,5 mkr (134,0).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 16,7 mkr (24,9).
- Eget kapital per aktie uppgick till 68,72 kr (65,42).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 29,0 mkr (1,8), vilket motsvarar 1,23 kronor per aktie (0,08).

Koncernens resultat, Mkr	2011	2010	2010
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fastighetsintäkter	139,5	134,0	546,8
Fastighetskostnader	-66,8	-69,8	-235,9
Driftöverskott	72,7	64,2	310,9
Administration	-18,5	-13,3	-62,1
Övrig verksamhet	1,1	-0,1	-1,5
Finansnetto	-38,6	-25,9	-120,0
Förvaltningsresultat	16,7	24,9	127,3
Värdeförändringar fastigheter	2,7	3,5	73,4
Värdeförändringar finansiella instrument	20,7	-28,7	1,5
Skatt	-11,1	2,1	-86,5
Resultat efter skatt	29,0	1,8	115,7

TF VD HAR ORDET

Fortsatt förbättrad nettouthyrning

Det är glädjande att året har inletts med en fortsatt positiv nettouthyrning. Jag ser det som ett kvitto på att vårt förstärkta fokus på uthyrning ger resultat. Under perioden har vi tecknat flera bra och långsiktiga hyresavtal, bland annat med Alcro-Becker och Carlsberg i Göteborg samt Region Skåne i Trelleborg. Uthyrningen till Alcro-Becker om 1 200 kvadratmeter innebär att vi även bygger ut en befintlig fastighet i Göteborg med 800 kvadratmeter. Marknaden är i nuläget positiv och vi för intressanta diskussioner med nya hyresgäster på alla våra orter.

Dagon levererar ett starkt första kvartal där driftöverskottet steg med 13 procent jämfört med föregående år. Detta trots ännu ett snörikt och kallt första kvartal som påverkade våra kostnader för värme och snöröjning. Fastighetsintäkterna har fortsatt att öka och är högre än motsvarande period föregående år. Ökningen kommer delvis från förvärv men också av ett bra uthyrningsarbete och en stark konjunktur. Ökade räntekostnader påverkar förvaltningsresultatet negativt som är lägre jämfört med föregående år.

Vi fortsätter att ta nya spännande steg inom projektutveckling. Det första spadtaget är nu taget för projekt Fridhem i Eslöv och byggnationen av etapp ett har startat. Det är den första etappen av sex, och omfattar 26 lägenheter.

Vi har även efter periodens slut förvärvat sex fastigheter i Göteborg. Det är fastigheter som väl passar in i vårt bestånd och stärker vår position i staden, där vi även avser att växa ytterligare.



Riksbanken kommer förmodligen att höja de kortsiktiga räntorna under året men vi räknar med att det inte kommer att påverka fastighetsvärderingarna negativt. Det är en stor efterfrågan på lokaler och jag bedömer att den kommer att vara fortsatt god på den typ av lokaler vi tillhandahåller.

Vi kommer under året att fortsätta fokusera på konsolidering och att höja uthyrningsgraden. Vi kommer även att arbeta med att förvaltningsmässigt bli än mer effektiva, bland annat genom att utveckla våra tekniska system i fastigheterna och ta fler aktiva steg för att sänka energiförbrukningen. Jag ser med tillförsikt på detta år då vi kommer att förbättra vårt bestånd, sänka våra vakansgrader och ta nya spännande steg inom projektutveckling.

Per Johansson
Tf VD

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

FÖRSTA KVARTALET 2011

Fastighetsintäkterna för kvartalet uppgick till 139,5 mkr (134,0) och driftöverskottet ökade med 13 % till 72,7 mkr (64,2), med en överskottsgrad på 52,1 % (47,9). Förvaltningsresultatet blev 16,7 mkr (24,9). Finansnettot uppgick till -38,6 mkr (-25,9) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon redovisar en realiserad värdeförändring på 2,5 mkr (-1,6) på sina fastigheter. Kvartalets resultat efter skatt blev 29,0 mkr (1,8).

JANUARI-MARS 2011

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 139,5 mkr (134,0).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -66,8 mkr (-69,8) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Drift- och underhållskostnaderna minskade trots en snörik och kallare period än normalt. Driftöverskottet ökade till 72,7 mkr (64,2) och överskottsgraden till 52,1 % (47,9).

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -18,5 mkr (-13,3). En stor del av ökningen beror på kostnader av engångskaraktär bland annat för avgående VD. Ökningen beror också på etablering av kontor i Göteborg, vilket skedde i slutet av första kvartalet 2010.

Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till 1,1 mkr (-0,1) och avser Projektutveckling samt försäljningen av Dagon's fristående dotterbolag för extern förvaltning, Sedena Förvaltning AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -38,6 mkr (-25,9) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon's totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 678,4 mkr (3 732,6) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 1 år (2,25).

Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 16,7 mkr (24,9).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0,2 mkr (5,1) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med 2,5 mkr (-1,6).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -11,1 mkr (2,1), varav 0,0 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -11,1 mkr (2,1) uppskjuten skatt. På grund av individuell skattebelastning per fastighet vid värdering till verkligt värde enligt IFRS kan bolagets effektiva skattesats avvika från 26,3 %.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 29,0 mkr (1,8), vilket motsvarar 1,23 kronor per aktie (0,08).

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

DAGON'S 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.
- ▷ Dagon's bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

FINANSIELLA MÅL

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

UTDELNINGSPOLICY

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2011 bestod av 120 fastigheter (116) med en total uthyrbar area om cirka 810 071 kvm (799 664). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 438 mkr (5 240) och det bedömda hyresvärdet till 638 mkr (609). Av hyresvärdet avser 74 procent förvaltningsfastigheter och 26 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 procent. Storstockholm och Öresund är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 27 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Förvaltningsfastigheter fördelat per marknadsområde per den 31 mars 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	23	88 548	592	71	91	65
Storstockholm	21	110 369	1 136	123	92	112
Göteborg	8	50 788	336	40	92	37
Halmstad	8	41 816	245	22	91	20
Karlskrona	9	62 848	475	53	97	51
Kalmar	11	53 369	389	44	97	43
Falun	4	93 902	526	76	87	66
Hämösand/Sollefteå	4	63 462	289	42	91	38
Totalt	88	565 102	3 988	471	92	432

Förädlingsfastigheter fördelat per marknadsområde per den 31 mars 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	4	138 863	595	78	59	45
Storstockholm	6	51 355	353	48	62	30
Halmstad	2	3 423	41	2	59	1
Kalmar	1	6 897	52	7	83	6
Hämösand/Sollefteå	3	33 207	174	28	73	21
Totalt	16	233 745	1 215	163	63	103

Projektfastigheter fördelat per marknadsområde per den 31 mars 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	17	10 775	197	4	100	4
Karlskrona	4	0	33	0	0	0
Falun	2	449	5	0	0	0
Totalt	23	11 224	235	4	100	4
Justering fastigheter i två kategorier	-7					

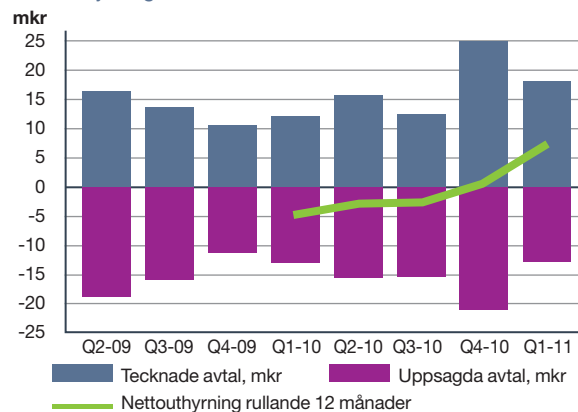
Totalt Dagon 120 810 071 5 438 638 85 539

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars
Öresund	29,8	29,7	17,5	16,3
Storstockholm	36,4	35,8	18,8	16,8
Göteborg	9,7	4,0	5,6	2,3
Halmstad	6,3	6,3	4,1	4,0
Karlskrona	12,8	15,0	4,4	4,9
Kalmar	12,4	11,7	7,3	6,8
Falun	17,2	16,5	6,4	4,6
Hämösand/Sollefteå	15,4	15,2	9,1	8,7
Koncerneliminering	-0,5	-0,2	-0,5	-0,2
Totalt Dagon	139,5	134,0	72,7	64,2

NETTOUTHYRNING

Dagons förstärkte 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 6,3 mkr (-0,3) under första kvartalet 2011.

Nettouthyrning



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har inga förvärv ägt rum medan en fastighet har avyttrats. Under perioden har investeringar om 34,4 mkr (368,1) genomförts i fastigheter, varav 0,0 mkr (336,0) avser förvärv och 34,4 mkr (32,1) avser ny-, till- och ombyggnation. Tre fastighetsregleringar har skett genom att fastigheterna Kidet 1, Rådjuret 3 och Falun 8:31 har bildats.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2010	118	5 404,6
Förvärv		-
Ny-, till- och ombyggnation		34,4
Försäljningar	-1	-3,5
Orealiserade värdeförändringar		2,5
Fastighetsreglering	3	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2011	120	5 438,0

Försäljningar	Ort	Period
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 1

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till 13,2 mkr (46,5). Av detta står den löpande verksamheten för 24,9 mkr (-42,1), investeringsverksamheten för -31,3 mkr (-217,0) och finansieringsverksamheten för 19,6 mkr (305,6), varav nettouplåning 19,6 mkr (192,9), nyemission 0,0 mkr (112,7) och utdelning 0,0 mkr (0,0). Eget kapital uppgick till 1 620,9 mkr (1 522,4) och soliditeten till 28,3 procent (26,9). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 678,4 mkr (3 732,6) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,46 procent. Den genomsnittliga räntebindingstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 mars 2011 till 30 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebinding. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränte-swappar och räntetak kan en önskad räntebindingstid och ett önskat skydd av Dagon's totala räntekostnader uppnås. Ränte-swapparnas verkliga värde per den 31 mars 2011 uppgick till -5,6 mkr (-62,7).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 15,3 mkr (26,0). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 154,4 mkr (250,6). Ej räntebärande skulder uppgick till 423,1 mkr (401,0) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 199,9 mkr (124,0).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 30,7 mkr (226,1). Koncernens likvida medel uppgick till 123,4 mkr (152,3).

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

Låneförfallstruktur

År	Mkr
2011	483,8
2012	2 850,7
2013	0,0
>2013	343,9
Totalt	3 678,4

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,45 %)	4,46	
ökning +1,0 %-enhet	5,01	0,55
ökning +2,0 %-enhet	5,56	1,11
ökning +3,0 %-enhet	6,07	1,61
ökning +4,0 %-enhet	6,53	2,07
minskning -1,0 %-enhet	3,91	-0,55

PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 23 projektfastigheter som värderas till 235 mkr. De aktiva projekten visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De fastigheter som berörs av plan-ärenden har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Ett större antal av projekten befinner sig i förstudie- och projekteringsfasen. För tillfället har utvecklingsportföljen en övervikt av bostadsprojekt. Om samtliga planer i befintliga utvecklingsfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 297 000 kvm BTA och cirka 1 800 bostäder.

Projekt Fridhem i Eslöv byggstartade under april månad med etapp 1, vilken omfattar 26 lägenheter. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, är inne i en projekteringsfas och marknadsföringsprocessen har inletts. Dagon undersöker hela tiden möjligheten att utöka antalet projektfastigheter i portföljen. Det finns även möjligheter att sälja fastigheter som befinner sig i förädlingsprocessen tidigare med god lönsamhet då hela kedjan är värdeskapande.

DAGONS AKTIVA PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Typ	Potentiell byggrätt, m ²	Varav redan existerande byggrätt, m ²	Värde i BR, 2011-03-31, mkr	Möjlig byggstart
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	2 700	16,2	Påbörjad
Sunnanå12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	5 000	7,5	2011
Fridhem, Eslöv	Bostad, 150 lgh och atriumhus	16 800	16 800	14,7	Påbörjad
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	46 000	86,0	2011
Gullbernahult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	17 000	17,2	2011
Högbo 1:1 m fl, Falun	Bostad, 40 villor	5 000	0	1,8	2011
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000	0	0	2012
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000	0	14,0	2012
Urnakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	0	30,6	2012
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	0	7,5	2012
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200	0	3,8	2012
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor/utbildning	10 000	10 000	0	2014
Nordanvinden 3, Lund	Bostad, 44 lgh	4 000	0	0	2014
Gustavshem 2, Lund	Bostad, 150 lgh	13 500	0	15,1	2015
SUMMA	1 854 lgh, villor och radhus	297 200	97 500	214,4	



Hem 365, Helsingborg



AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 31 mars 2011 – periodens sista handelsdag – uppgick till 67 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 581 miljoner kronor.

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

Aktieägare per 31 mars 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	5 210 175	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,4
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Tibia Konsult AB	2 377 000	10,1
Ateneum AB	1 707 592	7,2
Kent Svensson	1 239 100	5,2
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 120 041	4,8
Fastighetsaktiebolaget Frösundavik	1 060 500	4,5
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Övriga aktieägare	2 633 380	11,3
Totalt	23 582 235	100,0
Återköp egna aktier	18 768	
Totalt antal aktier	23 601 003	

Återköp av egna aktier

Dagons styrelse har från årsstämman 2010 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Per den 31 mars 2011 hade Dagon under innevarande år i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 9 044 aktier och ägde 18 768 egna aktier vid kvartalets slut.

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 31 mars 2011 till 59 (60), varav 20 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsskötsel	15
Fastighetsförvaltning	27
Projektutveckling	3
Central administration	14
Totalt	59

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis

Mkr	Fastighetsförvaltning	Projektutveckling	Koncern
Fastighetsintäkter	549	-	549
Drift- och underhållskostnader	-210	-	-210
Driftöverskott	339	-	339
Förvaltningsadministration	-31	-	-31
Central administration	-29	-	-29
Värdeförändringar projektfastigheter	-	17	17
Projektutvecklingskostnader	-	-2	-2
Rörelseresultat	279	15	294
Finansnetto	-160	-5	-165
Resultat före skatt	119	10	129

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -1,7 mkr (-3,1). Omsättningen uppgick till 1,1 mkr (0,3). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 522,4 mkr (494,1). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 420,3 mkr (1 465,3).

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Dagon höll den 12 april 2011 årsstämma. Protokollet från stämman finns utlagt på bolagets hemsida. Utdelning om 3,25 kr per aktie har skett efter beslut på årsstämman.

I projekt Fridhem i Eslöv har byggnationen startats av etapp ett, vilken består av 26 lägenheter.

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 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 halvårsskifte värderas 95-100 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas 2 gånger 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, Ernst&Young och Nordier 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.

Säsongeffekter

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

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och 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 2010. Årsredovisningen finns tillgänglig på Dagens hemsida, www.dagon.se. Några väsentliga förändringar av dessa risker bedöms ej ha skett sedan årsredovisningens publicering.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Dagens årsredovisning för 2010, not 1.

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

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Per Johansson

Tf VD

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, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-juni 2011	12 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	11 november 2011
Bokslutskommuniké januari-december 2011	februari 2012

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

Malmö den 11 maj 2011

Per Johansson

Tf VD

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	139,5	134,0	546,8
Fastighetskostnader	-66,8	-69,8	-235,9
Driftöverskott	72,7	64,2	310,9
Administration	-18,5	-13,3	-62,1
Övrig verksamhet	1,1	-0,1	-1,5
Finansiella intäkter	-	0,3	2,0
Finansiella kostnader	-38,6	-26,2	-122,0
Förvaltningsresultat	16,7	24,9	127,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,2	5,1	6,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	2,5	-1,6	67,2
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	20,7	-28,7	1,5
Resultat före skatt	40,1	-0,3	202,2
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-11,1	2,1	-86,5
Periodens resultat	29,0	1,8	115,7
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	29,0	1,8	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	1,23	0,08	5,02

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Periodens resultat	29,0	1,8	115,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	29,0	1,8	115,7
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	1,23	1,8	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 438,0	5 240,0	5 404,6
Maskiner och inventarier	1,8	2,4	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	15,3	26,0	15,3
Uppskjuten skattefordran	112,9	137,0	110,2
Kortfristiga fordringar m m	31,0	98,3	27,1
Likvida medel	123,4	152,3	110,2
Summa tillgångar	5 722,4	5 656,0	5 669,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 620,9	1 522,4	1 590,1
Räntebärande skulder	3 678,4	3 732,6	3 658,6
Leverantörsskulder	45,0	64,1	43,9
Uppskjutna skatteskulder	199,9	124,0	186,1
Övriga skulder	38,8	96,6	63,1
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139,4	116,3	127,6
Summa eget kapital och skulder	5 722,4	5 656,0	5 669,4

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
Ingående eget kapital	1 590,1	1 337,0	1 337,0
Köp / sälj egna aktier	-0,6	-	0,5
Periodens totalresultat	29,0	1,8	115,7
Upplösning säkringsreserv	2,4	-	5,2
Utdelning	-	-	-69,8
Emissioner	-	183,6	201,5
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Utgående eget kapital	1 620,9	1 522,4	1 590,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	40,1	-0,3	202,2
Värdeförändringar fastigheter realiserade	-0,2	-5,1	-6,2
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	-2,5	1,6	-67,2
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-20,7	28,7	-1,5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0,2	-0,1	1,1
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,9	24,8	128,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-3,9	-69,7	1,5
Förändringar av rörelseskulder	11,9	2,8	13,0
Summa förändring av rörelsekapital	8,0	-66,9	14,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24,9	-42,1	142,9
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	3,9	-	375,9
Förvärv och investeringar i fastigheter	-34,6	-226,1	-726,7
Förvärv av egna aktier	-0,6	-	-1,5
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	-	9,2	19,9
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-	-0,1	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31,3	-217,0	-332,8
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	29,1	202,1	190,0
Amortering	-9,5	-9,2	-37,0
Nyemission	-	112,7	111,1
Utdelning	-	-	-69,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19,6	305,6	194,3
Periodens kassaflöde	13,2	46,5	4,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8	105,8
Likvida medel vid periodens slut	123,4	152,3	110,2

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	1,8	0,1	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	0,5	5,9
Soliditet, %	28,3	26,9	28,0
Belåningsgrad fastigheter, %	67,6	71,2	67,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	2,2	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,3
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 582 940	21 436 394	23 065 082
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 582 235	23 265 268	23 591 279
Innehav egna aktier vid periodens ingång	9 724	21 827	21 827
Innehav egna aktier vid periodens utgång	18 768	21 827	9 724
Resultat per aktie, kr	1,23	0,08	5,02
Eget kapital per aktie, kr	68,72	65,42	67,39
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	120	116	118
Fastighetsvärde, mkr	5 438	5 240	5 405
Uthyrbar area, m ²	810 071	799 664	809 121
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	85	85
Överskottsgrad, %	52,1	47,9	56,9
Förvaltningsresultat, mkr	16,7	24,9	127,3

SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	139,5	134,0	-	-	-	-	139,5	134,0
Fastighetskostnader	-66,8	-69,8	-	-	-	-	-66,8	-69,8
Driftöverskott	72,7	64,2	0,0	0,0	0,0	0,0	72,7	64,2
Administration	-	-	-	-	-18,5	-13,3	-18,5	-13,3
Övrig verksamhet	-	-	-0,3	-0,3	1,4	0,2	1,1	-0,1
Finansiella intäkter	-	0,3	-	-	-	-	-	0,3
Finansiella kostnader	-36,9	-25,3	-1,7	-0,9	-	-	-38,6	-26,2
Förvaltningsresultat	35,8	39,2	-2,0	-1,2	17,1	-13,1	16,7	24,9
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,2	5,1	-	-	-	-	0,2	5,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	2,5	-1,6	-	-	-	-	2,5	-1,6
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	20,7	-28,7	-	-	-	-	20,7	-28,7
Resultat före skatt	59,2	14,0	-2,0	-1,2	-17,1	-13,1	40,1	-0,3
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 203,4	5 042,7	234,6	197,3	284,4	416,0	5 722,4	5 656,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Periodens resultat	-1,7	-3,1	5,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-1,7	-3,1	5,5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 363,7	1 397,4	1 365,6
Omsättningstillgångar	62,6	46,7	66,5
Likvida medel	3,6	51,6	0,5
Summa tillgångar	1 429,9	1 495,7	1 432,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 420,3	1 465,3	1 422,6
Räntebärande skulder	5,6	23,0	5,6
Leverantörsskulder	1,7	0,7	1,0
Övriga skulder	1,9	5,5	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,4	1,2	1,0
Summa eget kapital och skulder	1 429,9	1 495,7	1 432,6

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 Dagon's ägo vid periodens utgång.

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

Uthyrbar area | Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Överskottsgrad | Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

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



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

Org.nr. 556431-0067

14 Dagon AB januari-mars 2011