

# Dagon delårsrapport

## Januari – september 2008



- ▷ Fastighetsintäkterna uppgick till 337,5 mkr (273,9).
- ▷ Driftöverskottet ökade till 213,4 mkr (166,3).
- ▷ Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 175,3 mkr (133,4).
- ▷ Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -114,9 mkr (102,8), motsvarande -2,3 procent av fastighetsvärdet.
- ▷ Eget kapital per aktie uppgick till 70,98 kr (72,90).
- ▷ Periodens resultat efter skatt uppgick till 8,8 mkr (148,0), vilket motsvarar 0,44 kronor per aktie (9,05).



### Dagon i sammandrag

	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007
Fastighetsintäkter, mkr	337,5	273,9
Driftöverskott, mkr	213,4	166,3
Överskottsgrad, %	63,2	60,7
Rörelseresultat, mkr	64,5	252,5
Rörelseresultat exkl värdeförändringar, mkr	175,3	133,4
Periodens resultat, mkr	8,8	148,0
Vinst per aktier, kr	0,44	9,05
Eget kapital, kr per aktie	70,98	72,90
Soliditet, %	26,8	28,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,0	86,0
Fastighetsvärde, mdkr	4,9	4,4



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 OMX Nordiska börs Stockholm.

## VD-KOMMENTAR

I rådande marknadsläge är det av största vikt att ha kontroll över kassaflöde och räntor. Det känner vi att vi har inom Dagon, och det gläder mig att kunna konstatera att vårt driftnetto nådde all time high under tredje kvartalet. Det visar att det går att tjäna pengar även i en turbulent marknad om man arbetar på rätt sätt och nära sina kunder.

Samtidigt är Dagon naturligtvis inte oberört av den pågående finanskrisen. Värderingen av våra fastigheter har gått ned även detta kvartal, med 62,9 mkr. Vi har dock kunnat motverka nedgången genom bra uthyrningar samtidigt som vi arbetar mycket med att utveckla vårt bestånd för att höja värdet. Även efter kvartalets utgång har vi tecknat flera nya avtal som stärker värderingen av vårt bestånd och förbättrar kassaflödet.

Våra hyresgäster kommer sannolikt att påverkas av lågkonjunkturen något som i sin tur även kan märkas för oss, men genom en god riskspridning av våra hyreskontrakt samt att vårt bestånd är beläget på olika orter känner vi att den risken är begränsad.

På den administrativa sidan har vi effektiviserat våra system ytterligare vilket har möjliggjort lägre kostnader och något lägre bemanning.

Vad som varit riktigt glädjande är att Dagon kom på tredje plats i Fastighetsägarna och CFI Groups årliga Fastighetsbarometer över vilka fastighetsägare som har de mest nöjda hyresgästerna. Det är ett kvitto på att vi arbetar på rätt sätt och ett erkännande av det arbete som våra medarbetare ständigt lägger ner för att ta hand om hyresgästerna och underlätta deras vardag. Givetvis ska vi bli ännu bättre och ytterst betyder vårt arbete med kvalitet och nöjda hyresgäster att vi får en positiv påverkan på vårt driftnetto.

Vår transaktionstakt har som synes varit låg under perioden och vårt fokus har varit investeringar i våra befintliga fastigheter. Marknaden är nu på hela taget passiv och vi bedömer att detta förhållande kommer att bestå fram till början av nästa år. Därefter tror vi att marknaden kommer att normaliseras. Räntekostnaderna i nuvarande marknadsläge är den viktigaste parametern för fastighetsbolagen och där bedömer vi att vi har god kontroll. Detta tillsammans med vår goda likviditet och en balanserad belåningsgrad skapar möjligheter för oss framöver. Vår ekonomi tillåter oss att göra affärer och vi har bra kontakt med våra finansärer vilket understryker våra goda förutsättningar.

## TREDJE KVARTALET 2008

Driftöverskottet för kvartalet har ökat till 80,6 mkr (68,0). Detta är det högsta driftöverskottet någonsin. Det beror dels på förvärv under året men också på en effektivare förvaltning, både intäkt- och kostnadsmässigt.

Ett högre ränteläge, högre avkastningskrav på fastigheter samt den finansiella oron på världsmarknaden har medfört att Dagon redovisar en orealiserad värdeminskning på -62,9 mkr (25,5) på sina fastigheter.

## AFFÄRSIDÉ

Med kunskaper 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 fastighetsbolagen 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 orealiserade värdeförändringar till aktieägarna.

## DAGONS STRATEGIER

Samlad kompetens

Genom att samordna företagets samlade kompetens - ekonomi och förvaltning samt projektledning, byggledning och service - skapa ett effektivt processflöde av fastighetsförädling och förvaltning.

Se möjligheterna

Genom skicklighet och kunskaper 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

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 8,8 mkr (148,0), vilket motsvarar 0,44 kronor per aktie (9,05).

### Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 337,5 mkr (273,9).

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -124,1 mkr (-107,6) 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 -38,4 mkr (-33,7). Ökningen beror bland annat på ökade revisionskostnader samt kostnader i samband med årsredovisningar och värderingar av fastigheter.

### Övriga resultatposter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till 0,3 mkr (0,8) och avser verksamheterna Projektledning, Byggservice och Extern förvaltning.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -115,2 mkr (-79,0). Värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till 28,1 mkr (13,8). Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 418,6 mkr (2 910,2) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 3,1 år.

### Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 4,1 mkr (16,3) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med -114,9 mkr (102,8).

Högre avkastningskrav på marknaden har påverkat värderingen av Dagens fastigheter negativt. Detta motverkas dock delvis av högre marknadshyror och högre uthyrningsgrad på beståndet som fanns vid årets ingång. Detta har vi åstadkommit genom att kontinuerligt investera i om- och tillbyggnader av våra fastigheter. Nettoeffekten är en nedjustering av värdet på fastighetsbeståndet med -2,3 procent.

### Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till +31,4 mkr (-39,3), varav -1,3 mkr (-7,3) utgjorde aktuell skatt och +32,7 mkr (-32,0) uppskjuten skatt.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 28 procent är främst förekomsten av skattemässiga avskrivningar, realiserade värdeförändringar samt av realiserade skattefria försäljningar av aktiebolag.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2008 bestod av 106 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 738 735 kvm. Dagon har 11 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 943 mkr (4 266) och det bedömda hyresvärdet till 562 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 Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 24 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Öresund/Skåne störst följt av Norra Sverige och Storstockholm.

Verkligt värde och hyresvärde utgår från externa värderingar. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

I en del av de förvärv som gjorts under 2008, finns en stor potential i form av vakanta ytor. Genom dessa förvärv har uthyrningsgraden tillfälligt gått ned till 85 procent. Undantaget dessa förvärv hade uthyrningsgraden legat på drygt 86 procent.

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	34	233 103	1 298	144	61	87
Storstockholm	21	125 217	1 206	120	95	115
Småland/Blekinge	24	130 006	919	98	95	94
Norra Sverige	11	170 976	917	132	92	121
Övriga Sverige	16	79 433	603	67	88	59
<b>Totalt Dagon</b>	<b>106</b>	<b>738 735</b>	<b>4 943</b>	<b>562</b>	<b>85</b>	<b>476</b>

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Förvaltningsfastigheter						
Kontor/handel	42	246 099	1 950	226	88	199
Industri/lager	41	358 005	2 140	262	90	237
Bostad	3	17 895	269	16	99	15
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>86</b>	<b>621 999</b>	<b>4 360</b>	<b>504</b>	<b>90</b>	<b>451</b>
Projekt och mark	20	116 736	583	58	42	25
<b>Totalt Dagon</b>	<b>106</b>	<b>738 735</b>	<b>4 943</b>	<b>562</b>	<b>85</b>	<b>476</b>

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007
Öresund/Skåne	61,2	70,2	40,1	41,5
Storstockholm	82,6	34,6	58,4	23,9
Småland/Blekinge	73,3	74,8	46,4	46,4
Norra Sverige	81,7	68,4	46,8	39,7
Övriga Sverige	38,7	25,9	21,7	14,8
<b>Totalt Dagon</b>	<b>337,5</b>	<b>273,9</b>	<b>213,4</b>	<b>166,3</b>

## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har investeringar om 496 mkr genomförts i fastigheter, varav 367 mkr avser förvärv och 129 mkr avser ny-, till- och ombyggnation. Av förvärven avser 175 mkr Norra Sverige, 82 mkr Öresund/Skåne och 110 Övriga Sverige. Under perioden har försäljningar av fastigheter genomförts till 24 mkr. Försäljningarna avsåg fastigheter på i huvudsak oprioriterade orter.

### Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2008	102	4 586
+ Förvärv	8	367
+ Ny-, till- och ombyggnation	1	129
- Försäljningar	-5	-24
+ Orealiserade värdeförändringar	-	-115
<b>Fastighetsbestånd 30 september 2008</b>	<b>106</b>	<b>4 943</b>

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -144,9 mkr (23,6). Av detta står den löpande verksamheten för -33,0 mkr (46,3) investeringsverksamheten för -449,0 mkr (-1 468,3) och nettouplåningen till +349,6 mkr (1 426,4). Eget kapital uppgick till 1 393,5 mkr (1 324,3) och soliditeten till 26,8 procent (28,1). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 418,6 mkr (2 910,2) med en idag genomsnittlig räntekostnad om 4,9 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 september 2008 till 19 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränte-swapparnas verkliga värde per den 30 september 2008 uppgick till 13,0 mkr (13,5). Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008. Säkringsreserven i eget kapital uppgår per 30 september 2008 till 21,0 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 17,3 mkr (14,5). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 189,4 mkr (261,9). Ej räntebärande skulder uppgick till 383,4 mkr (474,5) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 184,0 mkr (246,5).

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 449,0 mkr (1 468,3). Koncernens likvida medel uppgick till 135,1 mkr (163,6).

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 september 2008.

### Låneförfalldstruktur

År	Mkr
2009	44
2010	1 542
2011	458
2012	-
>2012	1 375
<b>Totalt</b>	<b>3 419</b>

### Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 7d ca 4,01 %)	4,9	-
ökning +1,0 %-enhet	5,4	0,5
ökning +2,0 %-enhet	5,9	1,0
ökning +3,0 %-enhet	6,4	1,5
ökning +4,0 %-enhet	6,9	2,0
minskning -1,0 %-enhet	4,2	-0,7

## MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 september 2008 till 75, varav 23 är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsförvaltning	26
Fastighetsskötsel	14
Extern förvaltning	5
Byggservice	9
Projektleddning	7
Central administration	14
<b>Totalt</b>	<b>75</b>

## PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 16 utvecklingsfastigheter som befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. Ett flertal större detaljplaner har fortsatt att vidareutvecklas under perioden samt att byggnationen på Kristianstad 4:7, Kristianstad är klar och inflyttning och försäljning av bostadsrätterna pågår. Ett par av de andra projekten närmar sig byggstart. De fastigheter som berörs av planärenden 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 1 800 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	IDÉFAS	PLANFAS	PROJEKTERINGSFAS	PRODUKTIONS- OCH SÄLJFAS	MÖJLIG BYGGSTART
Kristianstad 4:7, Kristianstad	Bostad, 24 lägenheter (lgh)	5 793 kvm	→				Färdigställt
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	4 300 kvm	→				Kv 4, 2009
Rådjuret 1, Eslöv	Bostad 150 lgh och atriumhus	18 000 kvm	→				Kv 4, 2009
Flemmingsberg, Huddinge	Kontor	4 000 kvm	→				2011
Högbo 1:1 m.fl., Falun	Bostad, 40 villor	5 000 kvm	→				2011
Maglars Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200 kvm	→				2011
Sjöjungfrun 11, Trelleborg	Bostad, 11 radhus	2 050 kvm	→				Kv 3, 2009
Bågen 20, Malmö	Bostad, 130 lgh och radhus	12 500 kvm	→				Kv 3, 2009
Triangeln 3, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	30 000 kvm	→				Kv 2, 2010
Pålstorp 1, Höganäs	Handel	6 040 kvm	→				Kv 1, 2010
Gullberghult 1, 12, 13, 31, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	20 000 kvm	→				2010
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	26 950 kvm	→				2010
Urmakaren 23, Ystad	Bostad, 150 lgh	14 400 kvm	→				2011
Västerbotten 9, 11, Malmö	Bostad 140 lgh	13 000 kvm	→				2012
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000 kvm	→				2011
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor, utbildning	11 920 kvm	→				2014
<b>SUMMA</b>	<b>16 projekt, 1 815 lgh, villor och radhus</b>	<b>260 153 kvm</b>					



I Kristianstad har Dagon byggt 24 exklusiva bostadsrätter. Försäljning och inflyttning i lägenheterna har inletts.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på OMX Nordiska börs Stockholm. Senast betalt per den 30 september 2008 – periodens sista handelsdag – uppgick till 44,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 864 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 september 2008. En majoritet av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

I oktober 2007 genomfördes en emission om 1 500 000 st aktier i samband med Sagax-affären varefter antalet aktier totalt uppgick till 19 629 346 st.

### 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. Från slutet av andra kvartalet har Dagon i enlighet med tagna beslut återköpt 1 300 aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 53,40 kr per aktie.

### Aktieägare per 30 september 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltnings AB	4 382 500	22,3
Arvid Svensson Invest AB	3 009 648	15,3
Ateneum AB	2 121 000	10,8
Zebub Förvaltnings AB	2 027 099	10,4
Göran Malmgren	1 376 400	7,0
Kent Svensson	1 166 100	5,9
Sagax Alpha AB	1 000 000	5,1
Länsförsäkringar fastighetsfond	767 965	3,9
Sundsborg AB	743 100	3,8
S-Kon Fastigheter	520 000	2,6
Övriga aktieägare	2 515 534	12,9
<b>Totalt</b>	<b>19 629 346</b>	<b>100,0</b>

### Dagens valberedning inför årsstämma 2009

I enlighet med beslut vid Dagens årsstämma 2008 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2008 och består av; Carina Schönhult (Cormac Förvaltnings AB), Rickard Svensson (Arvid Svensson Invest AB), Berit Persson (Ateneum AB) och Peter Larsson (Zebub Förvaltnings AB). Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta lämpligt per e-mail till, valberedningen@dagon.se.

## 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. Detta har medfört att lokalefterfrågan hittills har varit relativt god. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad, även i en lågkonjunktur, då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till drygt 1 300 stycken.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt genomförda värderingar. Dagon genomför löpande värderingar, vilka 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.

Till grund för de externa värderarnas bedömning av fastighetens värde använder de en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida driftnetto. Hänsyn tas till fastighetskategori, geografi, hyresavtalens löptid, kalkylränta, direktavkastningskrav, långsiktig vakans och drift- och underhållskostnader. Alla fastigheterna värderas externt under 2008. Tom tredje kvartalet har fastigheter representerande 90% av fastighetetsvärdet värderats externt. Under kvartal två och tre är motsvarande siffra 74%. Under tredje kvartalet har fastigheter representerande 41% av fastighetsvärdet värderats externt.

### 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 industrifastigheter. 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 anställda

Dagon är beroende av anställda 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 förpliktelse. Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker i Dagens årsredovisning 2007. Årsredovisningen finns tillgängligt på Dagens hemsida, [www.dagon.se](http://www.dagon.se).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport 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 ränteförfallstruktur. Räntederivat är ett finansiellt instrument som skall värderas till verkligt värde i balansräkningen medan, på det sätt som Dagon hanterar ränterisker, värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Till och med kvartal två 2008 tillämpade Dagon inte säkringsredovisning. Alla värdeförändringar på finansiella instrument redovisades i resultaträkningen. Under 2008 har Dagon redovisat ett resultat om 28,6 mkr i resultaträkningen avseende värdeförändring finansiella instrument orealiserade. Motsvarande siffra för 2007 var 14,4 mkr för hela året. Tidigare fanns inga sådana instrument. Eftersom Dagon nu tillämpar säkringsredovisning kommer framtida värdeförändringar att helt eller delvis att redovisas 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 oktober 2008.

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	478
Drift- och underhållskostnader	-168
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-12
<b>Driftöverskott</b>	<b>298</b>
Administration	-48
<b>Rörelseresultat</b>	<b>250</b>
Finansnetto	-167
<b>Resultat före skatt</b>	<b>83</b>



## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i bolaget efter periodens utgång. Däremot har omvärlden varit turbulent och gått in i en lågkonjunktur.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -1,3 mkr (-4,8). Omsättningen uppgick till 1,4 mkr (0). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 988,3 mkr och interna fordringar om 424,6 mkr. Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 411,9 mkr (1 368,2).

## KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

**Roger Stjernborg Eriksson**  
*Verkställande direktör*  
Tel/Mobil 040-607 48 39  
roger.eriksson@dagen.se

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

## EKONOMISK INFORMATION

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

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké	27 februari 2009
Årsredovisning	april 2009
Årsstämma	5 maj 2009

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten för perioden 1 januari till 30 september 2008 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.

Malmö den 21 november 2008

Dagon AB  
*Styrelsen*

Lennart Olsson  
*Styrelseordförande*

Lars Rosvall  
*Styrelseledamot*

Jan Länsberg  
*Styrelseledamot*

Mats Nilstoft  
*Styrelseledamot*

Fredrik Svensson  
*Styrelseledamot*

Lars Schönhult  
*Styrelseledamot*

# GRANSKNINGSRAPPORT

Revisors rapport över översiktlig granskning av en fullständig uppsättning av finansiella rapporter enligt IAS 34.

Till styrelsen i Dagon AB  
Org nr 556431-0067

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade delårsrapport för perioden 2008-01-01–2008-09-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34.

Malmö den 21 november 2008

Mats Pålsson	Håkan Andréasson
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Juli-sep 2008	Juli-sep 2007	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jan-dec 2007
Fastighetsintäkter	117,4	108,8	337,5	273,9	382,6
Fastighetskostnader	-36,7	-40,8	-124,1	-107,6	-149,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>80,7</b>	<b>68,0</b>	<b>213,4</b>	<b>166,3</b>	<b>233,3</b>
Administration	-12,6	-11,9	-38,4	-33,7	-48,7
Övriga rörelseintäkter	4,2	1,6	18,8	12,1	12,2
Övriga rörelsekostnader	-4,3	-1,6	-18,5	-11,3	-12,8
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-3,0	0,3	4,1	16,3	23,6
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-62,9	25,5	-114,9	102,8	104,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,1</b>	<b>81,9</b>	<b>64,5</b>	<b>252,5</b>	<b>311,6</b>
Finansiella intäkter	6,0	1,3	15,9	4,9	8,9
Finansiella kostnader	-46,2	-34,8	-131,1	-83,9	-123,2
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-0,5	-8,6	28,1	13,8	14,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-38,6</b>	<b>39,8</b>	<b>-22,6</b>	<b>187,3</b>	<b>211,7</b>
Aktuell skatt	-0,7	-1,2	-1,3	-7,3	-10,5
Uppskjuten skatt	15,8	-4,7	32,7	-32,0	-8,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-23,6</b>	<b>33,9</b>	<b>8,8</b>	<b>148,0</b>	<b>193,1</b>
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-23,5	33,7	8,9	147,7	193,1
Minoritetsintresse	-0,1	0,2	-0,1	0,3	0,0
Resultat per aktie, kr	-1,21	1,86	0,44	9,05	10,77

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
<b>Tillgångar</b>			
Goodwill	0,8	-	0,8
Förvaltningsfastigheter	4 942,7	4 399,3	4 585,7
Maskiner och inventarier	5,0	2,5	4,1
Finansiella anläggningstillgångar	17,3	14,5	18,0
Uppskjuten skattefordran	40,2	30,8	40,2
Kortfristiga fordringar m m	54,3	94,8	55,0
Kortfristiga placeringar	-	3,5	-
Likvida medel	135,1	163,6	280,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 195,4</b>	<b>4 709,0</b>	<b>4 983,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 393,3	1 324,0	1 484,2
Minoritet	0,2	0,3	0,3
Räntebärande skulder	3 418,6	2 910,2	3 075,0
Leverantörsskulder	45,1	57,7	61,6
Uppskjutna skatteskulder	183,9	251,5	224,5
Övriga skulder	32,8	46,3	42,5
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121,5	119,0	95,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 195,4</b>	<b>4 709,0</b>	<b>4 983,8</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<b>Mkr</b>	<b>Jan-sep 2008</b>	<b>Jan-sep 2007</b>
Ingående eget kapital	1 484,2	784,3
Emissioner	-	436,0
Säkringsredovisning	-21,0	-
Periodens resultat	8,8	148,0
Utdelning	-78,5	-9,7
Förändring minoritet	-	0,4
Emissionskostnader	-	-34,7
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 393,5</b>	<b>1 324,3</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

<b>Mkr</b>	<b>Juli-sep 2008</b>	<b>Juli-sep 2007</b>	<b>Jan-sep 2008</b>	<b>Jan-sep 2007</b>	<b>Jan-dec 2007</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	27,2	22,4	60,0	54,4	70,6
Betald inkomstskatt	-0,7	-6,3	-9,3	-16,0	-3,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>26,5</b>	<b>16,1</b>	<b>50,7</b>	<b>38,4</b>	<b>66,9</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändringar av rörelsefordringar	18,6	12,8	-19,3	-37,2	-12,5
Förändringar av rörelseskulder	6,7	7,9	1,6	45,1	72,0
Summa förändring av rörelsekapital	25,3	20,7	-17,7	7,9	59,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51,8</b>	<b>36,8</b>	<b>33,0</b>	<b>46,3</b>	<b>126,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	0	2,8	26,9	27,0	392,6
Förvärv och investeringar i fastigheter	-136,7	-109,6	-475,0	-1 490	-1 943,2
Förvärv av finansiella tillgångar	-0,1	-4,8	0,6	-4,8	-3,3
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-0,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-1,5	-0,5	-2,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-136,8</b>	<b>-111,6</b>	<b>-449,0</b>	<b>-1 468,3</b>	<b>-1 557,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av långfristiga skulder	97,8	-1,9	349,6	1 426,4	1 548,4
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	-	29,0	29,1
Nyemission	-	-	-	-	-
Utdelning	0	-	-78,5	-9,8	-9,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>94,8</b>	<b>-1,9</b>	<b>271,1</b>	<b>1 445,6</b>	<b>1 567,7</b>
Periodens kassaflöde	12,8	-76,7	-144,9	23,6	136,5
Likvida medel vid periodens början	122,3	243,8	280,0	143,5	143,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>135,1</b>	<b>167,1</b>	<b>135,1</b>	<b>167,1</b>	<b>280,0</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	Juli-Sep 2008	Juli-sep 2007	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jan-dec 2007
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	2,6	0,6	14,0	17,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,14	1,6	2,1	7,4	8,8
Soliditet, %	26,8	28,1	26,8	28,1	29,8
Belåningsgrad fastigheter, %	69,2	66,2	69,2	66,2	67,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,9	1,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,5	2,2	2,1
<b>Aktierelaterade</b>					
Antal aktier	19 629 346	18 129 346	19 629 346	18 129 346	19 629 346
Genomsnittligt antal aktier	19 629 346	18 129 346	19 629 346	16 341 193	17 921 877
Resultat per aktie, kr	-1,21	1,86	0,44	9,05	10,77
Eget kapital per aktie, kr	70,98	72,90	70,98	72,90	75,60
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter	106	121	106	121	102
Fastighetsvärde, mkr	4 943	4 399	4 943	4 399	4 586
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	738 735	686 106	738 735	686 106	681 837
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,0	86,0	85,0	86,0	86,0
Överskottsgrad, %	68,7	62,5	63,2	60,7	61,0

## 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 orealiserade 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 per den 30 september 2008.

**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.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Juli-sep 2008	Juli-sep 2007	Jan-sep 2008	Jan-sep 2007	Jan-dec 2007
Intäkter	1,4	-	1,4	-	-
Kostnader	0,0	-	0,0	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Administration	0,0	-1,4	-2,7	-2,2	-4,3
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>-4,3</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-	13,5
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>9,2</b>
Awecklad verksamhet	-	-	-	-2,6	-2,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>6,6</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2008	30 sep 2007	31 dec 2007
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	1 415,4	1 360,6	1 482,6
Omsättningstillgångar	16,4	0,8	15,6
Likvida medel	0,5	7,5	0,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 432,3</b>	<b>1 368,9</b>	<b>1 499,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 411,9	1 368,2	1 491,8
Räntebärande skulder	20,0	-	-
Leverantörsskulder	0,1	0,4	6,9
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	0,3	0,3	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,0	-	0,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 432,3</b>	<b>1 368,9</b>	<b>1 499,1</b>



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)