



SAMMANFATTNING  
SEPTEMBER 2007



CATELLA CORPORATE FINANCE



## DEFINITIONER

**Dagon eller Bolaget** Dagon AB (publ), med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.

**Prospektet** Sammanfattning, registreringsdokument och värdepappersnot tillsammans.

**DENNA SAMMANFATTNING HAR UPPRÄTTATS** av Bolaget, som en del av Prospektet, med anledning av att Bolaget avser att uppta nya aktier till handel vid Stockholmsbörsens Nordiska lista. Sammanfattningen har tillsammans med övriga delar av Prospektet godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med 2 kap 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i sammanfattningen eller Prospektet är riktiga eller fullständiga. Sammanfattningen och Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och Bolagets ([www.dagon.se](http://www.dagon.se)) hemsidor. Papperskopior av Prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget.

Denna sammanfattning och Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

De nya aktierna kommer inte att erbjudas i Amerikas Förenta Stater eller Kanada eller till personer med hemvist där. Sammanfattningen och Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärder som anges i föregående stycke eller där de skulle strida mot regler i sådant land. De nya aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, inte heller i enlighet med någon värdepapperslag i Kanada och får inte erbjudas, överlåtas eller försälas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

Sammanfattningen och Prospektet innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av styrelsen i Bolaget och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i aktier i Bolaget är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera samtliga delar av Prospektet, speciellt avsnittet Riskfaktorer.

Siffrorna i denna sammanfattning har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt. Tvist med anledning av innehållet i eller spridningen av denna sammanfattning eller Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

# Sammanfattning

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av Prospektet. Investeringsbeslut skall fattas mot bakgrund av informationen i Prospektet i sin helhet och således inte enbart på grundval av denna sammanfattning. Läsare av Prospektet bör inte fatta ett beslut att investera i Bolaget utan att ha läst och tillgodogjort sig hela Prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Bolaget.

## BAKGRUND

Styrelsen i Dagon beslutade den 30 augusti 2007, med stöd av erhållit bemyndigande från årsstämman 2007, att Bolagets aktiekapital skall ökas med högst 7 500 000 kronor, genom apportionering av högst 1 500 000 nya aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 5 kronor. Apportioneringen genomförs för att möjliggöra förvärv av fastigheten Huddinge Luna 1, samt tomträtten till fastigheterna Stockholm Johanneslund 7, Stockholm Stenen 1 och Stockholm Konsumenten 3 från AB Sagax (publ):s dotterbolag Sagax Alpha AB, enligt överlåtelseavtal ingånget mellan Sagax Alpha och Dagens helägda dotterbolag Dagon Sverige AB den 28 juni 2007. Transaktionen avses genomföras med ekonomiskt tillträde per månadsskiftet september/oktober 2007.

Sagax Alpha skall enligt avtalet teckna sig för samtliga 1 500 000 nya aktier. Som betalning för de tecknade aktierna ska Sagax Alpha tillskjuta en revers om nominellt 116 700 000 kronor vilken utställts av Dagon Sverige som del av betalning för fastigheten och tomträtterna. Antalet aktier i Bolaget efter emissionen kommer att uppgå till totalt 19 629 345.

*För mer information, se avsnittet Bakgrund i värdepappersnoten.*

## AFFÄRSIDÉ

Med kunskande och kompetens kring fastigheter, skapar byggstenarna – förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – långsiktig tillväxt och värdeökning.

## ÖVERGRIPANDE MÅL

Dagens övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen på utvalda marknader samt att förädla och realisera värden, delvis genom projektverksamhet, för att därigenom skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå detta mål ska Dagon:

- > Genom att samordna företagets samlade kompetens inom ekonomi och förvaltning samt projekt-, byggledning och service skapa ett effektivt processflöde av fastighetsförädling och förvaltning.
- > Förvärva och försälja såväl förvaltningsfastigheter som utvecklingsfastigheter och mark.
- > Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv syftande till att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

## FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Dagens finansiella mål är att:

- > Över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan plus 8 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan.
- > Soliditeten långsiktigt skall uppgå till lägst 25 procent.
- > Räntetäckningsgraden ej skall understiga 1,5 gånger.

Dagens utdelningspolicy är baserad på att dels överföra del av det resultat som bolagets fastighetsförvaltning genererar, dels överföra förädlingsvärden:

- > Utdelningen skall utgöra 30 till 50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdeförändringar.

## ORGANISATION

### Juridisk struktur

Dagon AB (publ) är moderbolag i en koncern bestående av 68 aktie-

bolag (varav tre stycken är under bildande), nio kommanditbolag och ett handelsbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

*För en fullständig förteckning över Dagens dotterbolag, se avsnittet Legala frågor i värdepappersnoten.*

### Operativ struktur

Organisationen utgörs primärt av funktionerna Fastighetsförvaltning, Projektutveckling, Projektledning och Extern förvaltning. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, IT och personal.

Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- direktör samt ansvariga för fastigheter, affärsutveckling och projektledning. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt informationsfrågor.

### MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgår till 72, varav 20 är kvinnor. Inom fastighetsförvaltning arbetar 26 personer, 15 med fastighetsskötsel, 9 med byggservice, 8 med projektledning och 14 med central administration. Av dessa arbetar 6 inom den externa förvaltningen. Projektledningsgruppen består idag av 9 medarbetare som huvudsakligen arbetar med externa uppdrag. Genomsnittsåldern i Dagon är 47 år.

### MILJÖ

Miljöpolicy - Dagens verksamhet skall bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett effektivt, ekonomiskt och resurssnålt sätt, för att bidra till en miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Miljöpolicyen omfattar alla delar av Dagens verksamhet, såväl administration, förvaltning, drift och underhåll, projektledning som förvärv och förädling av fastigheter oavsett om det är Dagens egna medarbetare, entreprenörer, leverantörer eller hyresgäster som ger upphov till miljöpåverkan. Miljöarbetet på Dagon ska vara en integrerad och naturlig del av verksamheten.

*För mer information, se avsnittet Verksamheten i registreringsdokumentet.*

### MARKNADSÖVERSIKT

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har ökat kraftigt under senare år. Transaktionsvolymen har stigit från 64 mdkr 2000 till 153 mdkr 2006. Under det senaste sju åren har i genomsnitt 57 procent av investeringarna avsett kontorsfastigheter, följt av 15 procent detaljhandelsfastigheter och 14 procent i bostadsfastigheter.

En stor förklaring till de ökade investeringsvolymerna har varit de internationella investerarnas intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden kan bland annat förklaras av de gynnsamma makroekonomiska förutsättningarna, det låga ränteläget i förhållande till direktavkastningskraven, den höga transparensen i marknaden och en god likviditet.

*För mer marknadsinformation och om de för Dagon väsentligaste orterna, se avsnittet Marknadsöversikt i registreringsdokumentet.*

## DAGONS FASTIGHETSBESTÅND

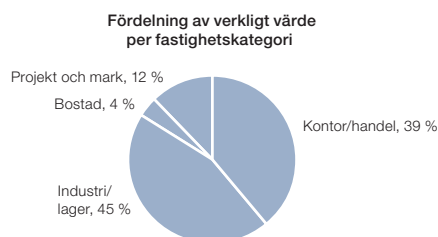
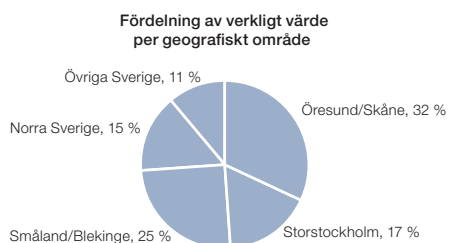
Dagons fastigheters verkliga värde per den 30 juni 2007 uppgick till cirka 4 315 mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 481 mkr och hyresintäkterna på årsbasis per 1 juli 2007 till cirka 409 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 85 procent.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: *Öresund/Skåne*, *Storstockholm*, *Småland/Blekinge*, *Norra Sverige* och *Övriga Sverige*. Fastigheterna i *Storstockholm* och *Öresund/Skåne* svarade för cirka 45 procent av det totala hyresvärdet och cirka 49 procent av fastigheternas verkliga värde.

Fastighetsbeståndet har delats in i; *Förvaltningsfastigheter* och *Projekt och mark*<sup>1</sup>. Vidare har *Förvaltningsfastigheterna* delats in i tre olika fastighetskategorier; *Kontor/handel*, *Industri/lager* samt *Bostad*. Indelningen har baserats på de huvudsakliga ytorna i respektive fastighet.

Hyresvärdet för kontors- och handelsfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till cirka 36 procent respektive cirka 51 procent av totala hyresvärdet.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomför Dagon löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala värde utgör cirka 522 mkr projektfastigheter som betecknas *Projekt och mark*. Dagens största utvecklingsområde är Östra Hamnen i Malmö som omfattar projektfastigheten Kullen 1, gamla Tobaksbolaget i Malmö, med en uthyrbar area om cirka 95 000 kvm varav cirka 64 procent är vakant.



## RISKFaktorER

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av Prospektet. Investeringsbeslut skall fattas mot bakgrund av informationen i Prospektet i sin helhet och således inte enbart på grundval av denna sammanfattning.

Några av de risker som skall beaktas bedöms vara risker förknippade med hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutveckling, drift- och underhållskostnader, fastigheternas värdeförändring, finansiering, bolags- och fastighetsförvärv, skatter, nyckelpersoner, miljö, operationella risker samt påverkan från huvudaktieägare.

För mer information, se avsnittet *Risikfaktorer i registreringsdokumentet och värdepappersnoten*.

## STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Dagons styrelse består av styrelseordförande Lennart Olsson och styrelseledamöterna Jan Länsberg, Mats Nilstoft, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Bolagets ledning består av verkställande direktör, tillika styrelsesuppleant, Roger Stjernborg Eriksson, ekonomidirektör Peter Olsson, ansvarig för affärsutveckling Lars Axelsson, fastighetsansvarig Per Johansson och ansvarig för projektledning Anders Carlsson. Mats Pålsson och Håkan Andreasson, båda auktoriserade revisorer och anställda på Lindeberg Grant Thornton, är Bolagets revisorer.

För mer information, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i registreringsdokumentet*.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Av nedanstående tabell framgår information avseende ägarförhållandena i Dagon per den 30 juni 2007. En majoritet av Dagens anställda är aktieägare i Bolaget.

För mer information, se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden i registreringsdokumentet*.

### Ägarförhållande

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltnings AB	4 307 400	23,8
Celeritas Fastigheter AB	2 559 000	14,1
Ateneum AB	2 122 441	11,7
Zebub Förvaltnings AB	2 017 499	11,1
Göran Malmgren	1 396 000	7,7
Kent Svensson	1 315 000	7,3
Sundsborgs AB	743 100	4,1
S-Kon Fastigheter	516 000	2,8
Arvid Svensson Invest AB	450 648	2,5
Övriga aktieägare	2 702 258	14,9
<b>Totalt</b>	<b>18 129 346</b>	<b>100,0</b>

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har ingått ett fastighetsförvaltningsavtal med AB ERLAB Fastigheter, vilket delvis ägs av Bolagets verkställande direktör Roger Stjernborg Eriksson. Arvodet för förvaltningen uppgår till 24 000 kronor per år. I övrigt har Dagon inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Dagon har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Dagon som var eller är ovanlig till sin karaktär eller sina villkor. Dagon har inte lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Dagon.

För mer information, se avsnittet *Legala frågor i värdepappersnoten*.

<sup>1</sup> Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

I dag uppgår det totala antalet aktier i Bolaget till 18 129 346, eftersom Bolaget i april i år genomförde en sammanläggning av sina aktier, varigenom femhundra (500) gamla aktier slogs samman till en ny (1) aktie och aktiernas kvotvärde ökade från 0,1 kronor per aktie, till 5 kronor per aktie.

Under 2007 har antalet aktier, före genomförd sammanläggning, ökat med 9 000 395 513, varav 9 000 395 075 eller 99,99 procent betalats med andra tillgångar än likvida medel.

## PROSPEKTSTYRANDE REGELVERK

Denna sammanfattning och detta Prospekt faller under de nya reglerna för prospekt som gäller från och med den 1 januari 2006 i Sverige (Europaparlamentets och -rådets direktiv 2003/71/EG), kommissionens förordning (EG nr 809/2004) samt svensk lag om handel med finansiella instrument (1991:980).

## KOSTNAD FÖR ÖVERSÄTTNING

De nya prospektreglerna som trädde i kraft den 1 januari 2006 gör det möjligt att ge ut prospekt inom hela EES. I de fall en person väcker talan mot Dagon med anledning av detta Prospekt blir denne tvungen att själv stå för eventuell översättningskostnad av Prospektet.

## CIVILRÄTTSLIGT ANSVAR FÖR SAMMANFATTNINGEN

Dagon vill göra läsaren av detta Prospekt uppmärksam på att civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inbegripet en översättning av denna, och begärt att den skall bli anmäld, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet.

## FINANSIELLT SAMMANDRAG

I vidstående tabeller presenteras Dagens balansräkning per 30 juni 2007, resultaträkning för perioden 1 januari - 30 juni 2007 samt nyckeltal. Den finansiella informationen har upprättats utifrån de av Dagon tillämpade redovisningsprinciperna.

Per den 30 juni 2007 uppgick värdet på Dagens förvaltningsfastigheter till cirka 4 266 mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 2 906,9 mkr med en genomsnittligt räntekostnad om 4,57 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2007 till 32 månader.

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden 1 januari - 30 juni 2007 till 165,1 mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 66,8 mkr, vilket resulterade i ett driftöverskott för perioden om 98,3 mkr. Dagens rörelseresultat uppgick för perioden till 170,6 mkr, vilket inkluderade realiserade värdeförändringar om 77,3 mkr. Finansnetto uppgick till 45,5 mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 114,1 mkr, vilket motsvarar 7,40 kronor per aktie.

Vidstående nyckeltal har beräknats utifrån balansräkningen per den 30 juni 2007, resultaträkningen för perioden 1 januari - 30 juni 2007 samt fastighetsbestånd per 30 juni 2007.

För mer information, se avsnittet *Finansiell information* i värdepappersnoten.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-Jun 2007
Hysesintäkter	165,1
Fastighetskostnader	-66,8
<b>Driftnetto</b>	<b>98,3</b>
Administration	-21,8
Övriga intäkter och kostnader	0,8
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	16,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	77,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>170,6</b>
Finansiella intäkter	3,6
Finansiella kostnader	-49,1
Värdeförändringar finansiella instrument	22,4
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>147,5</b>
Aktuell skatt	-6,1
Uppskjuten skatt	-27,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>114,1</b>

## Balansräkning per den 30 juni 2007

Mkr	
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	4 266
Uppskjutna skattefordran	31
Övriga tillgångar	12
Kassa och bank	349
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 658</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Eget kapital	1 290
Uppskjutna skatteskulder	247
Räntebärande skulder	2 907
Ej räntebärande skulder	215
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 658</b>

## NYCKELTAL

Finansiella	
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	11,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,4
Soliditet, %	27,1
Belåningsgrad fastigheter, %	68,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3

## Aktierelaterade

Före utspädning <sup>1</sup>	
Antal aktier	18 129 346
Genomsnittligt antal aktier	15 447 117
Resultat, kr per aktie	7,40
Eget kapital, kr per aktie	71,00
Efter utspädning <sup>1</sup>	
Antal aktier	18 137 302
Genomsnittligt antal aktier	15 459 006
Resultat, kr per aktie	7,40
Eget kapital, kr per aktie	71,00

## Fastighetsrelaterade och övriga

Antal fastigheter	118
Verkligt värde fastigheter, mkr	4 266
Uthyrningsbar area, kvm	682 577
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86
Överskottsgrad, %	60
Antal anställda	68

<sup>1</sup> Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av utestående optionsprogram beaktats. Enligt preliminära beräkningar kan dessa uppgå till maximalt 7 956 aktier.



Psilander 60, Karlskrona

**HUVUDKONTOR**  
**Dagon AB (publ)**  
Box 50445  
202 14 Malmö  
Hanögatan 11  
Telefon 040-32 48 20  
Fax 040-19 41 60  
E-post info@dagon.se

**DAGON**  
**BYGGSERVICE AB**  
Box 50445  
202 14 Malmö  
Hanögatan 11  
Telefon 040-32 48 20  
Fax 040-19 41 60

**DAGON**  
**PROJEKTLEDNING AB**  
Box 50445  
202 14 Malmö  
Hanögatan 11  
Telefon 040-32 48 20  
Fax 040-19 41 60

**DAGON**  
**FÖRVALTNINGS AB**  
**Huvudkontor Malmö**  
Box 50445  
202 14 Malmö  
Hanögatan 11  
Telefon 040-32 48 20  
Fax 040-19 41 60

**Falun**  
Kaserngården 6  
791 40 Falun  
Telefon 023-180 35  
Fax 023-270 05

**Halmstad**  
Stationsgatan 37  
302 45 Halmstad  
Telefon: 035-12 73 40  
Fax: 035-12 73 45

**Härnösand**  
Kusthöjden 31  
871 33 Härnösand  
Telefon 0611-275 90,  
0620-592 34  
Fax 0611-275 93

**Hässleholm**  
Industrigatan 2  
281 41 Hässleholm  
Telefon 0451-859 10  
Fax 0451-859 11

**Kalmar**  
Verkstadsgatan 17  
Box 950  
391 29 Kalmar  
Telefon 0480-42 44 80  
Fax 0480-23 710

**Karlskrona**  
Flaggskär Gullberna Park  
371 54 Karlskrona  
Telefon 0455-61 55 71  
Fax 0455-130 80

**Kristianstad**  
Östra Kaserngatan 3B  
Box 506  
291 25 Kristianstad  
Telefon: 044-10 38 70  
Fax: 044-10 38 74

**Sollefteå**  
Nipan 51  
881 52 Sollefteå  
Telefon 0620-592 34  
Fax 0620-135 00

**Stockholm**  
Gymnasiev. 22  
141 38 Huddinge  
Telefon 08-449 87 38  
Fax 08-449 85 59

**Säter**  
Norra Uppfartsvägen 9  
783 32 Säter  
Telefon 0225-537 43  
Fax 0225-526 60

**Ängelholm**  
Vaktgatan 17  
Box 1144  
262 22 Ängelholm  
Telefon 0431-41 57 50  
Fax 0431-831 91



Box 50445, 202 14 Malmö  
Besöksadress: Hanögatan 11  
Telefon: 040-32 48 20  
Fax: 040-19 41 60  
[www.dagon.se](http://www.dagon.se)