



REGISTRERINGS
DOKUMENT
APRIL 2007



CATELLA CORPORATE FINANCE

Innehåll



Riskfaktorer	1	Fastighetsvärdering	50	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	64
Ansvariga personer	3	Finansiell information	54	Legala frågor och övrig information	68
Marknadsöversikt	4	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	62	Bolagsordning	70
Verksamhet	22			Fastighetsförteckning	72
Dagons fastighetsbestånd	24			Kompletterande information	75

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Bolagets (dåvarande Wise Group AB) årsredovisningar för 2004, 2005 och 2006 är i sin helhet införlivade i detta prospekt genom hänvisning till nämnda handlingar, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i handlingarna är således en del av detta prospekt och skall läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Dagon och på hemsidan www.dagon.se.

DEFINITIONER

Dagon eller Bolaget	Dagon AB (publ), tidigare Wise Group AB (publ), efter utdelning av aktier i Wise Online AB och efter förvärv av aktier i och fordringar på Gamla Dagon, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Wise	Wise Group AB (publ), före förvärv av aktier i och fordringar på Gamla Dagon, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Gamla Dagon	Dagon Sverige AB, tidigare Dagon AB, innan Wise förvärv av aktier i och fordringar på Gamla Dagon, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Prospektet	Sammanfattning, registreringsdokument och värdepappersnot tillsammans.

DETTA REGISTRERINGSdokUMENT 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. Registreringsdokumentet 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 registreringsdokumentet eller Prospektet är riktiga eller fullständiga. Registreringsdokumentet och Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.dagon.se) hemsidor. Papperskopior av Prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget.

Detta registreringsdokument 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. Registreringsdokumentet 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 försälgas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

Registreringsdokumentet 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 detta registreringsdokument 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 detta registreringsdokument eller Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Risikfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Nedan anges, utan inbördes rangordning, några av de faktorer som kan få betydelse för Dagens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan inte tas upp här. En samlad riskvärdering måste därför även omfatta övrig information avseende Dagon i detta Prospekt, en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag.

HYRESMARKNADEN, HYRESINTÅKTER OCH HYRESUTVECKLING

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av utbud och efterfrågan på marknaden.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, sysselsättningen, produktionstakten för bostäder, befolkningstillväxten, den lokala ortens in- och utflyttning samt förändringar i infrastruktur. Risken för stora variationer i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Dagens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Det finns inga garantier för att Dagens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när dessa löpt ut, vilket på sikt skulle kunna leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Dagens hyreskontrakt med längre löptid än tre år är i normalfall helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Det finns ingen garanti för att Dagon alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen. Om inflationen ökar mer än vad Dagon kompenseras för genom sådan indexering, kan Dagens resultat påverkas negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdeprincipen bestämmer hyressättningen. Detta gör att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort styr hyrorna i de privatägda fastigheterna.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I bolagets fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att bolaget bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket påverkar priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar av fastigheters marknadsvärde kan påverka bolagets resultat negativt. I och med att bolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter (enligt IAS Förvaltningsfastigheter) till verkligt värde, innebär

detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning.

Bolagets möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsäggande bolag påverkas bland annat av hur väl bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar.

FINANSIERING

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolagets kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Finansieringen via skulder innebär att Dagon exponeras för ett antal finansiella risker, som exempelvis ränterisk och finansieringsrisk.

BOLAGS- OCH FASTIGHETS-FÖRVÄR

Företags- eller fastighetsförvärv är en del av Dagens verksamhet. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Dagens resultat positivt.

SKATTER

Bolaget har outnyttjade underskottsavdrag från tidigare års verksamhet. Därutöver finns underskott som tillkommit under innevarande år. Framtida ägarförändringar – som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras – kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja tidigare och nya underskott. Huvudaktieägarna har meddelat att de avser att försöka undvika att en sådan ägarförändring inträffar. Då Bolagets aktier är noterade, kan varken Bolaget eller dess huvudaktieägare lämna några garantier för att en sådan ägarförändring inte uppstår. Några garantier för att nuvarande

skatteregler inte innebär begränsningar av möjligheterna att utnyttja underskotten eller underskottsavdragen kan inte heller lämnas.

Bolaget erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i vissa kommersiella hyreskontrakt inskrivet att denna skatt överförs på hyresgästerna.

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen avseende beskattning av företag. En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för Bolaget.

NYCKELPERSONER

Dagons framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dagon har träffat anställningsavtal med nyckelpersoner på villkor som Dagon bedömer som marknadsmässiga. Dagon ser sin personal som en stor tillgång och arbetar därför kontinuerligt med att upprätthålla en god personalpolitik. Trots detta finns det inte någon garanti för att Dagon kommer att kunna behålla dessa befattningshavare och alltid kunna rekrytera ny kvalificerad personal.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorenning även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolaget negativt. Bolaget har inte genomfört någon fullständig utredning av eventuella miljöförureningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns dock inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav mot Bolaget.

OPERATIONELL RISK

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga

rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minimera de operationella riskerna. Dagon arbetar löpande med att övervaka Bolagets operationella säkerhet och kontroll.

PÅVERKAN FRÅN HUVUDÄGARE

Cornac Förvaltnings AB kommer att äga aktier i Dagon motsvarande cirka 24 procent, Celeritas Fastigheter AB motsvarande cirka 14 procent, Zebub Förvaltnings AB motsvarande cirka 11 procent och Atenuem AB motsvarande cirka 11 procent av aktier och röster i bolaget. Följaktligen kan nämnda ägare komma att påverka Dagon avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, som exempelvis styrelseval. Nämnda aktieägare kan även ha makten att förhindra att Dagon förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.



Kristianstad 4:7, Kristianstad

Ansvariga personer

Detta registreringsdokument har upprättats av Dagon som en del av Prospektet med anledning av att Bolaget avser att uppta nya aktier till handel vid Stockholmsbörsens Nordiska lista. Bolagets styrelse är ansvarig för innehållet i detta registreringsdokument och Prospektet.

Härmed försäkras att rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i registreringsdokumentet och Prospektet är, såvitt styrelsen känner till, överensstämmande med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information inhämtats från tredje part har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Malmö den 16 april 2007

Dagon AB (publ)
Styrelsen

Marknadsöversikt

Följande avsnitt, sidorna 4–21, har upprättats av Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. Avsnittet är baserat på faktauppgifter inhämtade av Newsec. De framtidsbedömningar som redovisas är genomförda baserade på Newsecs bästa bedömning. Investerare rekommenderas att själva genomföra de undersökningar, efterforskningar och bedömningar som investeraren finner lämpligt innan en investering sker i Dagon. Nedan har samtliga orter där Dagon har fastighetsbestånd av väsentlig betydelse beskrivits, dock innehas även fastigheter på andra orter.

FASTIGHETSMARKNADEN

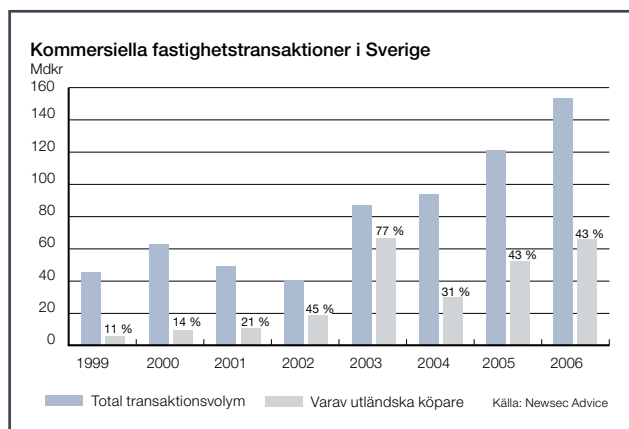
Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har ökat kraftigt under senare år. Transaktionsvolymen har stigit från 64 mdkr 2000 till 153 mdkr 2006. Under de senaste sju åren har i genomsnitt 57 pro-

cent av investeringarna avsett kontorsfastigheter, följt av 15 procent i detaljhandelsfastigheter och 14 procent i bostadsfastigheter. En viktig förklaring till de ökade investeringsvolymerna har varit internationella investerarens intresse för den svenska fastighetsmarknaden. År 2000 utgjorde de utländska investeringarna 14 procent av den totala transaktionsvolymen, men under de senaste fem åren uppgår andelen till mellan 40 och 50 procent.

Enligt Svenskt Fastighetsindex uppgick totalavkastningen, det vill säga summan av direktavkastning och värdeförändring, på fastigheter i Sverige till 16,2 procent under 2006, vilket är den högsta noteringen sedan toppåret 2000, då totalavkastningen var 22 procent. Under 2006 gav industrifastigheter den högsta totalavkastningen om 25,4 procent, jämfört med kontorsfastigheter, som avkastade 15,4 procent, med undantag för centrala Stockholm som avkastade 18,7 procent. Bostadsfastigheter hade under samma år en totalavkastning på 16,9 procent. I genomsnitt under senaste 3-, 5- eller 10-årsperioden har emellertid bostadsfastigheter gett den högsta totalavkastningen.

Intresset för 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 den goda likviditeten. Den svenska marknaden är, efter den brittiska och franska, den mest likvida i Europa.

De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner som Vasakronan, Akademiska Hus, Skandia, AP-Fastigheter, SEB, Alecta och fastighetsbolag som Fabega, Kungsleden, Hufvudstaden och Castellum. Ljungberggruppen, Fabega,



Den svenska fastighetsmarknaden är bland de största i Europa och den klart största i Norden. Stockholms kontorsmarknad är den största delmarknaden med 14,3 miljoner kvm. Göteborgs kontorsmarknad utgör 4,3 miljoner kvm och Malmös kontorsmarknad 1,4 miljoner kvm.



FOTO: FUTURE IMAGEBANK



Kungsleden, Klöver, Niam och Alecta var de största svenska investerarna under 2006. De största utländska investerarna var under samma period Keops, Northern Logistics Properties, GE Real Estate, Tamweelview European Holdings och Boultonbee.

Internationella investerare har under flera år förvärvat detaljhandelsfastigheter och priserna har stigit kraftigt. Under de senaste två åren har omsättningen av detaljhandelsfastigheter nästan tredubblats.

HYRESMARKNADEN

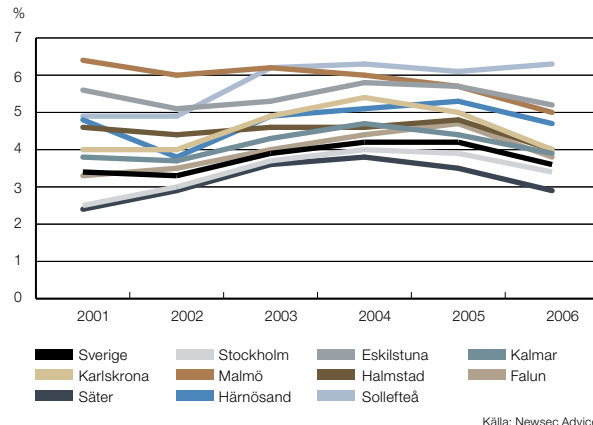
I början av 2000-talet gick svensk ekonomi in i en lågkonjunktur. För fastighetssektorn innebar detta bland annat att vakansgraden under 2001 till 2004 steg relativt kraftigt på många kontorsmarknader, särskilt i Stockholm. Förklaringen var den högre koncentrationen av företag i finans-, IT- och telekomsektorn, vilka samtliga var branscher som påverkades av den försämrade konjunkturen. Andra marknader har varit mindre konjunkturkänsliga, som exempelvis Göteborg och Malmö.

Arbetsmarknaden ser idag betydligt ljusare ut och sysselsättningen stiger i flera av de branscher som drabbades hårt i början av decenniet. På flertalet marknader sjunker vakanserna på kontorsmarknaden, särskilt för nya och renoverade kontorsfastigheter. I Stockholm, Göteborg och centrala Malmö har vakanserna sjunkit relativt kraftigt under det senaste året. En hyrestillväxt kan även konstateras i de moderna kontorsfastigheterna, något som bedöms komma att stärkas under kommande år. Stockholmsmarknaden är den mest volatila marknaden och är även den marknad där hyresuppgången bedöms bli starkast. I Malmö och Göteborg bedöms hyrestillväxten bli mer måttlig.

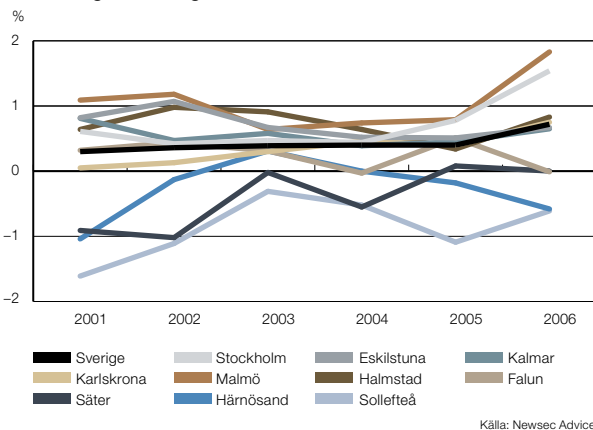
En starkare hyresmarknad i kombination med ett fortsatt stort intresse för att investera i moderna kontorsfastigheter har inneburit att viss nyproduktion har tagit fart. Under senare år har flera omfattande om- och nybyggnadsprojekt i Stockholm färdigställts, vilka snabbt har kunnat hyras ut. Den totala vakansgraden, inklusive om- och nybyggnadsprojekt, har under de senaste 12 månaderna sjunkit med mer än 5 procentenheter.

Regleringen av den svenska bostadsmarknaden har i flera storstäder begränsat nyproduktionen av lägenheter. Regleringen har

Arbetslöshet, exklusive personer i åtgärdsprogram



Befolkningsutveckling



resultatet i att det inte funnits tillräckliga incitament för nyproduktion av hyreslägenheter. Risken för vakanser i bostadsfastigheter i tillväxtorter har därför varit mycket låg. Avkastningskraven har även sjunkit kraftigt de senaste åren för att nu börja plana ut. Under 2006 sjönk omsättningen av bostadsfastigheter i jämförelse med 2004 och 2005.

Industri- och lagerfastigheter har visat en stabil utveckling under senare år. Avkastningskraven har sjunkit och hyresmarknaden har visat små, men positiva variationer av vakanser och hyresnivåer. En fortsatt stark ekonomisk tillväxt, till stor del driven av en hög privat konsumtion, bedöms ge ökad sysselsättning och något högre inflation under kommande år. Konjunkturscenariot kan skapa goda förutsättningar för sjunkande vakanser, stigande hyror och stabiliserade direktavkastningskrav.

Stockholm

STOCKHOLMS KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	782 900
Total befolkningstillväxt 2001–2006:	3,7 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	3,4 %
Andel med eftergymnasial utbildning:	44,4 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Stockholms Universitet, KTH, Södertörns högskola med fler	

STOCKHOLMSREGIONEN

Stockholm är Sveriges största arbetsmarknadsregion och omfattar hela Stockholms län, större delen av Uppsala län samt Trosa och Gnesta i Södermanland. Regionen har en befolkning på cirka 2 miljoner invånare, det vill säga nästan en femtedel av landets befolkning.

Stockholm är en utpräglad tjänstemarknad. Kommunen med närförorter är centrum för flertalet tjänstenärings, däribland bank- och finanssektorn, IT-sektorn och fastighetssektorn. Historiskt sett har Stockholm haft en starkare ekonomisk tillväxt och befolknings-tillväxt än resten av landet. Stockholmsregionen tappade emellertid fart i början av 2000-talet, främst på grund av den negativa utvecklingen inom IT-sektorn. Stockholm genomgick ett par år med vikande sysselsättning, svagare befolkningsökning och ökande vakanser i kontorsfastigheter. Den negativa utvecklingen har sedan dess vänt. Stockholmsregionen växer nu allt snabbare och Stockholm har återtagit rollen som landets långsiktiga tillväxtmotor.

Stockholms kommun har de senaste åren haft en stark befolkningstillväxt. Kommunen växer normalt snabbare än Sverige som helhet och under 2006 ökade antalet invånare med knappt 12 000 personer. Den positiva befolkningsutvecklingen berodde delvis på stor inflyttning, men även på ett stort födelseöverskott. Idag bor cirka 783 000 personer i Stockholms kommun.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningen utvecklades svagt i Stockholm under perioden 2002 till 2004, på grund av IT-sektorns svaga utveckling. Under 2005 var sysselsättningstillväxten högre i Stockholm jämfört med övriga Sverige. I Stockholms kommun var knappt 500 000 av invånarna förvärvsarbetande och förvärvsgraden 76,1 procent, vilket var något lägre än landets genomsnitt om 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är lägre i Stockholm jämfört med Sverige som helhet, med nivåer på mellan 2,5 och 4 procent. 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Stockholm 3,4 procent. Den långsiktiga trenden idag på arbetsmarknaden talar för att sysselsättningen kommer att öka i Stockholm de närmsta åren.

NÄRINGSLEV

Näringslivsstrukturen i Stockholm skiljer sig från genomsnittet i Sverige på flertalet sätt. Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster är avsevärt större branscher i Stockholm jämfört med andra delar av landet. Andra privata tjänstenärings utgör också en större del av näringslivet i Stockholm, medan industri-närings är relativt små i kommunen. Stockholms kommun med drygt 50 000 anställda är regionens största arbetsgivare, och andra

offentliga arbetsgivare har även de stora antal anställda. Stockholms läns landsting har exempelvis drygt 6 000 anställda och Regeringskansliet och Rikspolisstyrelsen har vardera mellan 4 000 och 5 000 anställda. Den största privata arbetsgivaren i Stockholmsregionen är Ericsson.

Största privata arbetsgivare i Stockholm

	Antal anställda
Ericsson AB	8 600
Posten Sverige AB	4 700
Södersjukhuset AB	3 600
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3 600
Swedbank AB	3 000
Nordea Bank AB	2 900

Källa: Stockholms kommun

FASTIGHETSMARKNAD

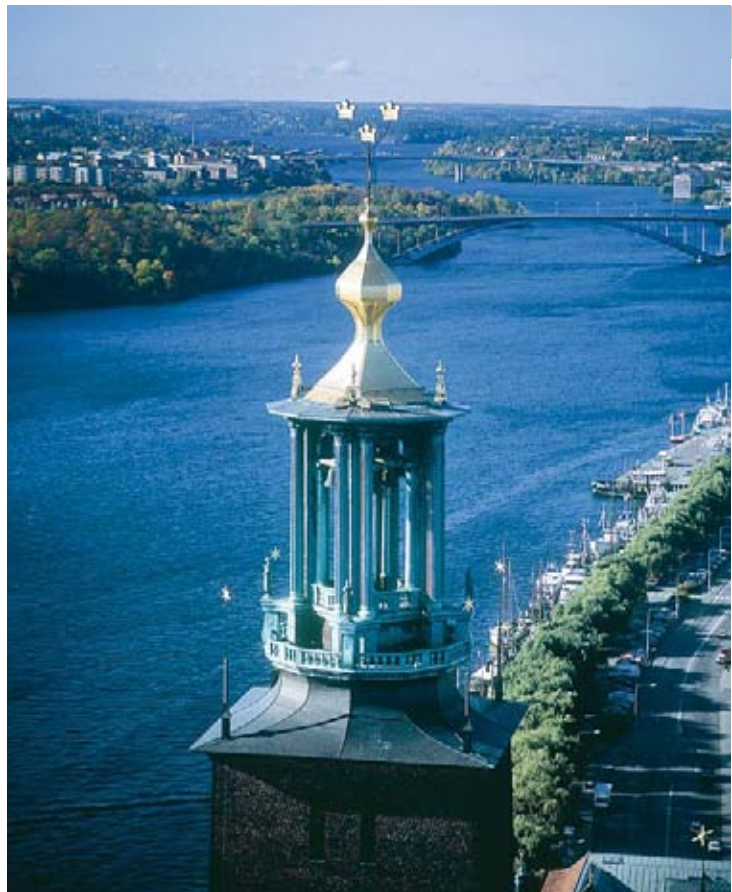
Stockholms fastighetsmarknad omfattar utöver Stockholms kommun ett flertal delmarknader i närliggande områden. Bland dessa utgörs de största av City Stadshagen, Norrtull, Frösunda, Solna Business Park, Solna Station, Solna Strand, Kista, Globen och Marievik. En del av dessa områden ligger i Stockholm medan andra är belägna i angränsande kommuner.

Bland stora svenska fastighetsägare i Stockholm kan nämnas AP Fastigheter, AMF Pension, Dilligentia, SEB, Hufvudstaden, Balder och Fabege samt Sveriges och Stockholms största fastighetsägare, Stockholms stad. Ett stort antal utländska fastighetsägare finns också representerade på Stockholmsmarknaden. Några av dessa är Whitehall Funds, London & Regional, GE Real Estate, Lehman Brothers, Deka, Allianz, Oppenheim, DB Real Estate, Morley Fund Management, Teesland iOG, Doughty Hanson, Keops, Vital och Morgan Stanley.

Stockholms fastighetsmarknad är både den största i transaktionsvolym och den mest likvida marknaden i norra Europa. Under den senaste 12-månadersperioden har drygt 240 fastighets-transaktioner genomförts i Stockholms kommun (exklusive egna hem och bolagsförvärv). Transaktionerna omfattar även ett 40-tal portföljförvärv. De tre största transaktionerna i Stockholmsområdet under 2006 var Tamweelview European Holding SA:s köp av Sturegallerian för 4 mdkr, Fabeges förvärv av Solna Business Park för 3,8 mdkr och Niam Fond III:s förvärv av bland annat DN-skrapan och Electrolux huvudkontor för cirka 3,5 mdkr. Bland de stora fastighetsaktörerna finns således både svenska och utländska aktörer.

Direktavkastningskraven har till följd av inflations- och ränteläget och det stora intresset för Stockholmsmarknaden sjunkit under senare år. Direktavkastningskraven för bostadsfastigheter är mycket låga, i vissa fall under 2 procent. Kontor i centrala Stockholm har direktavkastningskrav på mellan 4 och 5 procent, attraktiva delmarknader på 5 till 6 procent och industrilokaler i spannet 7 till 8 procent.

I Stockholm och närliggande kommuner pågår flera stora utvecklingsprojekt för i första hand bostäder och kontor. Exempel på pågående projekt är exploateringen i Hammarby Sjöstad (i huvudsak bostäder), exploateringen i Frösunda/Solna (kontor och bostäder) och exploateringen och utvecklingen av Västra Kungsholmen/Stadshagen i Stockholm (kontor och bostäder). Andra utvecklingsområden är Kvarnholmen i Nacka, Ursvik och Järvafältet i Stockholm/Solna/Sundbyberg, Solna stationsområde med bland annat en ny nationalarena samt Ulriksdalsfältet i Solna.



Stockholms kontorsmarknad omfattar idag cirka 14,3 miljoner kvm. I slutet av föregående högkonjunktur färdigställdes stora kontorsvolymer, men under de senaste åren har produktionsvolymerna varit låga till följd av den svaga arbetsmarknaden. Byggandet har nu åter tagit fart och det finns idag långtgående planer för färdigställande av nära 300 000 kvm kontorsyta fram till 2010 och cirka 120 000 kvm är under produktion. Av den påbörjade produktionsvolymen fram till 2010 är knappt hälften uthyrd.

HYRESMARKNADEN
Kontors- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontorslokaler har varit något vikande under de senaste åren, men har till synes stabiliserats. Orsaken till att hyrorna föll under perioden 2001 till 2003 var regionens svaga konjunktur med vikande sysselsättning och ökande vakanser i kontorsfastigheter som följd. Hyrorna i Stockholm bedöms nu stiga trots ökat utbud till följd av färdigställd nyproduktion. Hyrorna för industrilokaler har emellertid varit stabila under de senaste åren och förväntas inte förändras nämnvärt de närmsta åren.

Vakanserna i kontorslokaler ökade som nämnts till följd av den försämrade konjunkturen under de första åren av 2000-talet. Vakansgraden har under det senaste året sjunkit något i framförallt de mest attraktiva centrala Stockholmslägena. I något mer perifera delar av innerstaden (Kungsholmen, Södermalm, Norrmalm, Vasastaden) har vakanserna också sjunkit något, men från en betydligt högre nivå. I city är vakanserna knappt 8 procent, medan vakansgraden i övriga innerstaden är cirka 13 procent. Vakansgraden varierar dock förhållandevis mycket inom övriga innerstaden; på Södermalm är vakansgraden till exempel endast cirka 6 procent, medan vakansgraden i delar av Vasastaden är uppemot 15 procent.

Butikslokaler

Hyrorna för butikslokaler har stigit både i citylägen och i övriga innerstadslägen under de senaste åren, samtidigt som vakansgraden fortfarande är låg, 1 procent i centrala Stockholm och cirka 2,5 procent i övriga innerstaden. Det tillskapas inga större volymer vad gäller nya butiksytor i dessa lägen, vilket kan vara en förklaring till den positiva hyresutvecklingen.

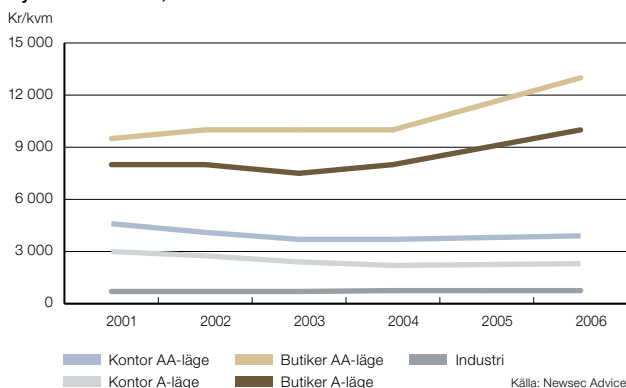
Hyresnivåerna varierar kraftigt i olika delar av city och olika delar av övriga innerstaden. Högst butikshyror har butiker

i Gallerian, kring NK på Hamngatan och i anslutning till Biblioteksgatan. Den marknadshyresnivån i city ligger kring 13 000 kr/kvm. I övriga innerstaden varierar hyrorna även mycket. I dessa områden uppgår marknadshyresnivån till cirka 10 000 kr/kvm i attraktiva lägen.

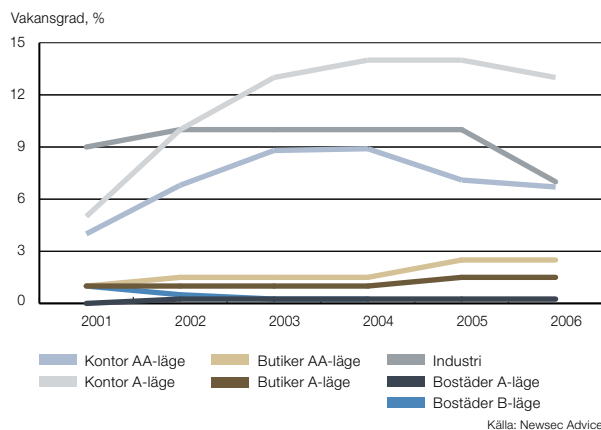
Bostadsmarknaden

I hela Stockholm har vakanserna i bostadshyresbeståndet i det närmaste varit obefintliga under lång tid. Samtidigt har marknaden för bostadsrätter och småhus sett en kraftig prisuppgång. Prisuppgången på marknadsprissatta bostäder är delvis en följd av det låga ränteläget och hushållens förbättrade köpkraft, men även en följd av rådande brist på bostäder. Vakanserna i bostadshyresbeståndet kan, mot bakgrund av förväntad fortsatt befolkningsökning och förhållandevis låg bostadsproduktion, troligen hållas på en mycket låg nivå även framöver.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Stockholm



Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Stockholm



Malmö

MALMÖ KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	276 244
Total befolkningstillväxt 2001-2006:	5,3 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	5,0 %
Andel med eftergymnasial utbildning:	34,2 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Malmö Högskola, med flera	

MALMÖREGIONEN

Malmö tillhör Öresundsregionen, som har omkring 3,6 miljoner invånare och är en av Europas mest dynamiska gränsregioner. I regionen genereras en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Stora infrastruktursatsningar har gjorts i regionen, där Öresundsbron var den hittills största. För närvarande pågår Citytunnelprojektet, som bland annat ska knyta ihop och förbättra den spårbundna trafiken mellan Sverige och Danmark. Citytunneln beräknas vara klar under 2011.

Den största koncentrationen av högutbildad befolkning i norra Europa är samlad i Öresundsregionen. Här finns även ett välutvecklat samarbete mellan näringsliv, universitet och offentlig verksamhet. I regionen finns totalt 14 universitet, vilka samarbetar i Öresundsuniversitetet. Tillsammans har Öresundsuniversitetet hela 150 000 studenter och 14 000 forskare. Medicon Valley – norra Europas ledande centrum för bioteknisk och farmaceutisk forskning – är också beläget i Öresundsregionen.

Malmö har utvecklats från industristad till tjänstestad. Under 1800-talet och 1900-talets början hade Malmö en kraftig ekonomisk tillväxt, vilket även bidrog till att staden växte storleksmässigt. 1840 startade Kockums Mekaniska Verkstad, som kom att bli Malmös viktigaste tillväxtmotor under 150 år fram till 1990-talet. Industrin gick på högvarv efter andra världskriget och nådde en topp i början av 1960-talet. Från 1970 fram till mitten av 1980-talet hade Malmö en negativ befolkningsutveckling, då många flyttade från Malmö till småhus i kranskommunerna. I slutet av 1980-talet upphörde den civila fartygsproduktionen vid Kockums och under början av 1990-talet försvann inte mindre än 27 000 jobb i Malmö.

Idag är den ekonomiska tillväxten mycket stark och arbetslösheten är på nedgång i Malmö, mycket tack vare en rad beslut som togs i mitten av 1990-talet, vilka resulterade i en positiv vändning för Malmö. Sverige införde ett nationellt skatteutjämningsystem som förbättrade Malmö Stads ekonomi, det togs beslut om att bygga Citytunneln, bygget av Öresundsbron påbörjades och det beslutades även om att etablera Malmö Högskola.

Malmö kommun växer och har idag nästan 280 000 invånare. Folkmängden har ökat i drygt 20 år i följd, med en ökning på 10 procent under det senaste decenniet, eller med mer än 2 500 personer per år. Denna positiva trend förväntas fortsätta och befolkningen beräknas överstiga 300 000 under 2017.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen har också varit positiv i Malmö jämfört med riket i helhet under de senaste åren. Totalt antal sysselsatta uppgår till cirka 108 000, medan förvärvsgraden emellertid är låg på 72,1 procent jämfört med rikets drygt 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är högre i Malmö jämfört med övriga landet och har de senaste åren legat på mellan 5 och drygt 6 pro-

cent. Under 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Malmö 5 procent, vilket är 1,4 procentenheter högre än i Sverige som helhet. De senaste åren har emellertid utvecklingen varit mer gynnsam i Malmö jämfört med övriga Sverige.

NÄRINGS LIV

Malmö har utvecklats från industristad till tjänstestad. Av Malmös arbetstillfällen återfinns nästan en fjärdedel inom handel och kommunikation, cirka 18 procent inom finans och konsult samt 15 procent inom vård och omsorg.

Största arbetsgivare i Malmö

	Antal anställda
Malmö kommun	21 575
Skåne läns landsting	8 375
Skanska Sverige AB	2 575
Posten AB	1 625
ISS Facility Services	1 475
Malmö Högskola	1 325
Rikspolisstyrelsen	1 125
Pågen AB	975
Samhall AB	825
Telia Sonera	625
SJ AB	575

Källa: SCB

Malmö Högskola invigdes 1998 och har idag cirka 15 400 studenter inom ett brett spektra av utbildningar som sträcker sig från teknik- och samhällsinriktade utbildningar till utbildningar rörande internationell migration och etniska relationer samt musik. Flest studenter återfinns på Lärarhögskolan. Vidare har Malmö även närhet till Lunds universitet, som är ett av landets största.

FASTIGHETSMARKNAD

De största fastighetsägarna i Malmö kommun är MKB, Stena Fastigheter, Vasakronan och Wihlborgs. Även Kungsleden, Briggen och Acta är stora fastighetsägare med nästan 300 000 kvm vardera. MKB är det kommunala fastighetsbolaget och äger cirka 21 000 lägenheter. Stena Fastigheter är den näst största bostadsägaren i Malmö, samtidigt som de äger och förvaltar ett större bestånd kommersiella lokaler. Vasakronan äger primärt kontors- och butiksfastigheter.

Större fastighetsägare i Malmö

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
MKB	99 300	300	834 600	2 700	936 900
Stena Fastigheter	119 900	2 100	323 200	6 500	451 700
Vasakronan	241 500	28 500	17 000	14 000	301 000
Wihlborgs	156 500	500	3 500	139 200	299 700
Kungsleden	52 100	-	10 215	176 200	238 515
Briggen	99 700	9 600	7 200	187 200	303 700
Acta	-	-	259 000	-	259 000

Källa: Datscha

Under den senaste 12-månadersperioden har drygt 200 fastighetstransaktioner genomförts i Malmö (exklusive egna hem och bolagsförvärv). Drygt en tredjedel avsåg bostadsfastigheter och vid en stor del av försäljningarna var köparen en bostadsrättsförening. En större transaktion var Tornets portfölj som Wihlborgs köpte av Fabege för drygt 2,1 mdkr. Den största enskilda fastigheten som överläts var det pågående projektet Malmö Entré. Den tyska fastighetsfonden CGI



köpte projektet av danska TK Development för 1,5 mdkr. Wihlborgs genomförde även en tredimensionell fastighetsbildning av Carolus 32 och avyttrade hotelldelen till Pandox för 260 mkr och bostäderna respektive köpcentrumet till Carnegie Fastigheter AB för 752 mkr.

Liksom i övriga större städer i landet har direktavkastningskraven i Malmö för alla fastighetstyper fallit. Direktavkastningen för kontor i centrala Malmö bedöms ligga i intervallet 5,25 till 6,5 procent, för butiker på mellan 5,0 och 6,25 procent och för bostäder på mellan 2,5 till 3,5 procent. För industrilokaler bedöms direktavkastningen vara mellan 7,0 och 8,75 procent.

Nyproduktionen är hög i Malmö. De närmaste åren kommer cirka 30 000 kvm kontorsyta att färdigställas årligen, vilket är betydligt mer än genomsnittet för den senaste tioårsperioden. Främsta aktiviteten sker på Universitetsholmen och i Västra Hamnen. I Västra Hamnen och Limhamn/Bunkeflo pågår den största bostadsproduktionen i kommunen. Drygt 1 000 bostäder per år har färdigställts under de senaste åren. Nästa stora utbyggnadsområde bedöms bli Hyllie, där den nya multiarenan planeras stå färdig under hösten 2008. Här finns även vidare planer för köpcentrum, bostäder och kontor.

Malmö har en betydande roll i det regionala och nationella transportnätverket och kommunen har en vision, "Malmö Hamn Vision 2020". Visionen innefattar Norra Hamnen som en knutpunkt med trimodalitet, möte mellan sjöfart, järnvägs- och vägtransport, och intermodalitet, standardiserad överföring av gods mellan transportmedel. Planer finns för en utbyggnad av hamnen som skulle femfaldiga den totala godskapaciteten och medföra en avsevärt ökad effektivitet.

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

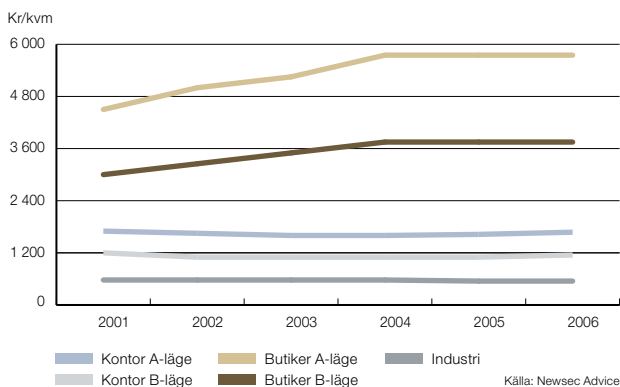
Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler i Malmö har varit relativt stabil de senaste åren. Det finns, och har historiskt sett funnits, stora vakanser i Malmö, samtidigt som det idag pågår en omfattande nyproduktion. Produktionen, som konkurrerar med centrala Malmö, sker framförallt på Universitetsholmen och i Västra Hamnen. Kontorslokalerna i centrala Malmö är ofta belägna i äldre fastigheter med inflexibla planlösningar, medan de nybyggda kontoren i Västra Hamnen och på Universitetsholmen är moderna och flexibla. Hyresnivåerna ligger i genomsnitt kring 1 500 till 1 700 kr/kvm och ytterligare något högre i nybyggda fastigheter. Vakansnivåerna i centrala Malmö är 10 till 15 procent och på Universitetsholmen/Västra Hamnen ner mot 7 till 8 procent. Avseende industrifastigheter ligger hyresnivåerna på cirka 500 till 600 kr/kvm och vakansgraden på 5 till 10 procent.

Butikslokaler

Bästa butiksläge i Malmö är längs Södra Förstadsgatan, från Triangeln och norrut, samt längs Södergatan. Butikshyrorna har legat stilla på en nivå kring 5 500 till 5 800 kr/kvm i bästa läge.

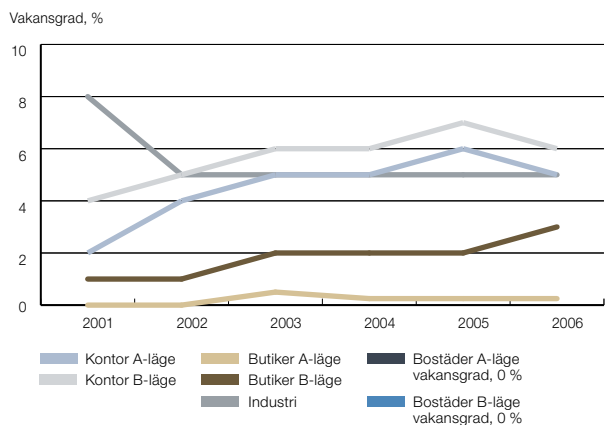
Vakansgraderna för butiker i de mest attraktiva lägena är låga och har under lång tid varit stabila. I B-läge har emellertid vakansgraden stigit något det senaste året.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Malmö



Källa: Newsec Advice

Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Malmö



Källa: Newsec Advice

Karlskrona

KARLSKRONA KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	61 884
Total befolkningstillväxt 2001–2006:	2,1 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	4,0 %
Andel med eftergymnasial utbildning:	31,1 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Blekinge Tekniska Högskola	

KOMMUN

Karlskrona är en kustkommun där centrum är byggt på öar i Blekinges skärgård. Den största ön heter Trossö, vilken även utgör Karlskrona Centrum. Karlskrona anlades för svenska flottan och har sedan staden grundades varit bas för Sveriges örlogsflotta. Stumholmen tillhörde länge flottan men är idag ett marint musealt centrum och bostadsområde. Vidare är de centrala delarna av staden sedan 1998 upptagna på UNESCO:s världsarvslista.

Karlskronas del i den expansiva Östersjöregionen med över 40 miljoner människor, tillsammans med närheten till Öresundsregionen, ger Karlskrona kommun ett bra läge såväl geografiskt som utvecklingsmässigt.

Under 1990-talet växte telekom- och IT-sektorn fram som Karlskronas viktigaste näringslivssektor. Med etableringen av Europolititan (numera Telenor) och högskolan, följde en snabb utveckling. Karlskrona kommun inriktar sig idag på att bredda näringslivet mot idrott- och hälsoområdet med målet att Karlskrona ska bli ledande inom idrott och hälsa. Detta sker bland annat genom att kommunen investerar i Telenor Arena Karlskrona på det tidigare regementsområdet KA2.

Blekinge Tekniska Högskola (BTH), vilken grundades 1989, finns bland annat representerad i Karlskrona. Den är en av landets tydligast profilerade högskolor inom områdena "tillämpad IT" och "hållbar utveckling" av näringsliv och samhälle. Från och med sommaren 2009 kommer BTH att förlägga samtlig verksamhet till Karlskrona. Det kommer för detta ändamål att uppföras cirka 13 000 kvm nya lokaler samt ett flertal nya bostäder i staden.

Karlskrona kommun har efter några svaga år kommit upp i en befolkningstillväxt som är jämförbar med landet som helhet. Antalet invånare ökade med 461 personer under 2006 och i kommunen bor idag nästan 62 000 personer.

SYSSELSÄTTNING

I Karlskrona uppgår det totala antalet sysselsatta till 28 100 och förvävsgraden är 79,1 procent, vilket är något högre än landets genomsnitt på 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är något högre i Karlskrona jämfört med Sverige som helhet. Arbetslösheten har de senaste åren legat på mellan 4 och drygt 5 procent. 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Karlskrona 4 procent.

NÄRINGS LIV

Jämfört med Sverige som helhet har Karlskrona en större andel sysselsatta inom den offentliga sektorn. Nästan 9 000 personer arbetar för kommunen och landstinget och cirka 1 200 arbetar inom försvarsmakten.

Största arbetsgivare i Karlskrona

	Antal anställda
Karlskrona kommun	5 675
Blekinge Läns Landsting	3 125
Försvarsmakten	1 225
Kockums Aktiebolag	875
Telenor (Vodafone Svenska AB)	825
Flextronics International Sweden AB	825
ISS Facility Services AB	775
Ericsson AB	675
Dynapac Compaction Equipment AB	525
ABB Power Technologies AB	325
Tidningsbärarna	275

Källa: SCB

Blekinge Tekniska Högskola har cirka 7 000 studenter, varav cirka 3 600 studerar heltid och cirka 700 är utbytesstudenter. Högskolan har cirka 600 anställda. I Karlskrona har 31,1 procent av befolkningen eftergymnasial utbildning, vilket är något högre än genomsnittet på 29,4 procent i Sverige.

FASTIGHETSMARKNADEN

De största fastighetsägarna i Karlskrona är Karlskronahem, Dagon samt Kruthusen. Karlskronahem är det kommunala bostadsbolaget, medan Kruthusen är kommunens fastighetsbolag för primärt kontors- och verksamhetslokaler samt lokaler för skolverksamhet. Vidare finns det ett flertal mindre aktörer på Karlskronas fastighetsmarknad.

Större fastighetsägare i Karlskrona

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
Karlskronahem	23 000	-	245 000	-	268 000
Dagon	23 200	2 200	19 400	21 500	66 300
Kruthusen	14 000	23 000	-	13 000	50 000

Källa: Datscha

Under den senaste 12-månadersperioden har cirka 50 fastighetstransaktioner genomförts i Karlskrona (exklusive egna hem och bolagsförvärv), varav cirka hälften avsåg bostadsfastigheter. Största transaktionen avsåg en portfölj om 6 fastigheter i kvarteret Lindblad, där Fosema var säljare och Kungsleden köpare. Köpeskillingen uppgick till 168 mkr och transaktionen innehöll både bostads- och kontorsfastigheter.

Direktavkastningen för kontor i centrala Karlskrona bedöms ligga i intervallet 6,75 till 7,75 procent, för butiker i intervallet 6 till 7 procent, bostäder 4,75 till 5,50 procent och för industrilokaler på mellan 8,75 och 10,75 procent.

Rosenholms Udde är ett gammalt varvsområde som utgör ett utvecklingsområde i kommunen. Det är dock oklart exakt vilken exploatering som kommer att ske i området. En inriktning är att området ska profileras i syfte att attrahera besökare till Karlskrona, genom ett av fyra föreslagna teman inför omdaningen av området: Resort, Idrott och hälsa, Attraktion samt Upplevelse. Kruthusen förvärvade området av Fortifikationsverket i augusti 2006.



FOTO: JOAKIM JOHANSSON

HYRESMARKNADEN

Kontor- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler har varit relativt stabil de senaste åren. De mest attraktiva lägena för kontor är områdena omedelbart väster om och norr om Stortorget. Stumholmen, som ligger öster om centrum, bedöms också som A-läge avseende kontorsfastigheter. Hyresnivån för kontor i A-lägen bedöms ligga i intervallet 900 till 1 400 kr/kvm. Samma nivåer är hänförliga till Gräsviksområdet. Vakanserna är relativt låga, mellan 1 och 2 procent för kontor i bästa läge. I industriområdena är vakansen cirka 5 procent och hyrorna kring 425 kr/kvm.

Butikslokaler

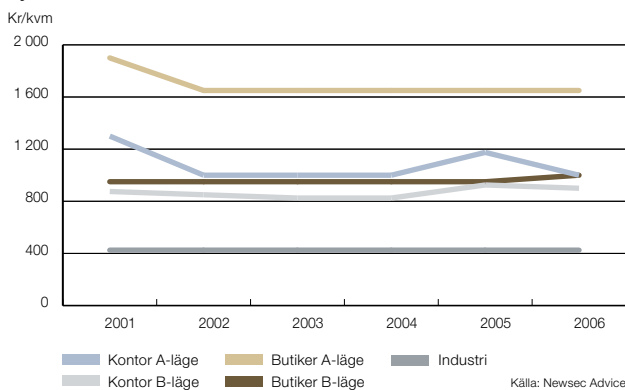
Bästa butiksläge i Karlskrona är centralt vid Stortorget, kring delar av Borgmästargatan, Rådhusgatan och Ronnebygatan. Hyres-

nivåerna har varit stabila kring 1 400 till 2 500 kr/kvm, med en normalnivå i den lägre delen av intervallet. Vakanserna är mycket låga avseende butikslokaler i Karlskrona och i stort sett obefintliga i de centrala lägena.

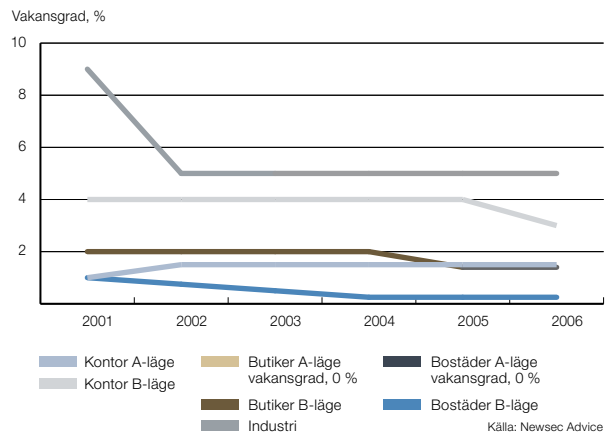
Bostäder

I september 2006 hade allmännyttan en vakans om 2,3 procent i sitt bestånd. Då BTH kommer att samla sin verksamhet i Karlskrona bedöms det som troligt att efterfrågan på bostäder kommer att öka. Det uppförs för närvarande ett drygt 100-tal nya bostäder på Saltön med inflyttning under 2007.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Karlskrona



Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Karlskrona



Kalmar

KALMAR KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	61 321
Total befolkningstillväxt 2001–2006:	2,6 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	3,9 %
Andel med eftergymnasial utbildning:	33,6 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Högskolan i Kalmar	

KOMMUN

Kalmar är Smålands tredje största stad efter Jönköping och Växjö. Staden ligger vid Kalmarsund och har goda kommunikationer, bland annat genom Europaväg 22 samt Ölandsbron som går från Kalmar till Öland och riksväg 25 som sträcker sig mot Halmstad, Växjö och Nybro. Vidare har staden en flygplats, Kalmar Airport.

Kalmar är en av Sveriges äldsta städer. Under medeltiden var Kalmar ett gränsfäste mot Danmark och hade en betydande hamn, vilket gjorde staden till ett handelscentrum och en av Sveriges större städer. Staden var en av få i Sverige som under medeltiden omgavs av en riktig ringmur, av vilken rester fortfarande finns kvar. Staden kom att förlora sin betydelse som gränsfästning 1658, då Skåne och Blekinge annekterades av Sverige i samband med freden i Roskilde. Kalmar har även varit ett biskopssäte fram till 1915, då Kalmar stift avvecklades. Under åren 1942 till 1980 fanns det även en flygflottilj i Kalmar.

I början av 2000-talet hade Kalmar kommun en starkare befolkningsutveckling än Sverige som helhet, men under de senaste åren har tillväxten stabiliserats på samma nivå som i övriga landet. Under 2006 ökade antalet invånare med 397 personer och idag bor drygt 61 000 personer i Kalmar kommun.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen har varit något starkare i Kalmar jämfört med övriga landet under de senaste åren. Det totala antalet sysselsatta uppgår till 28 300 och förvävsgraden är 77,6 procent, att jämföras med ett nationellt genomsnitt om drygt 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är något högre i Kalmar jämfört med Sverige som helhet och har uppgått till mellan knappt 4 och 5 procent under de senaste åren. Under 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Kalmar 3,9 procent, vilket är något högre än i Sverige som helhet.

Till Kalmar kommun pendlar dagligen cirka 6 600 personer för att arbeta, samtidigt som cirka 5 100 boende i Kalmar pendlar till arbete i andra kommuner, vilket skapar ett nettotillskott på cirka 1 500 personer. Kalmar utgör tillsammans med kommunerna Borgholm, Mörbylånga, Nybro och Torsås en lokal arbetsmarknad eller pendlingsregion. Regionen har nästan 113 000 invånare, vilket gör den till en av landets 20 största.

NÄRINGS LIV

Kalmar har i huvudsak en likartad näringslivsstruktur som övriga landet med skillnaden att Kalmar har fler sysselsatta inom hälso- och sjukvårdssektorn och färre sysselsatta inom tillverkningsindustrin.

Största arbetsgivare i Kalmar

	Antal anställda
Kalmar kommun	4 775
Kalmar Läns Landsting	3 175
Högskolan i Kalmar	725
Kalmarsunds gymnasieförbund	425
Rikspolisstyrelsen	275
KLS livsmedel EF	225
Tidningsbärarna	225
Länsstyrelsen i Kalmar län	175
Norden Machinery AB	175

Källa: SCB

Högskolan i Kalmar är en av de större arbetsgivarna i kommunen och har nästan 10 000 studenter, varav cirka 6 000 studerar på heltid. I Kalmar har 33,6 procent av befolkningen en eftergymnasial utbildning.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den största fastighetsägaren i Kalmar kommun är det kommunala bostadsbolaget Kalmarhem. Avseende kommersiella ytor dominerar KIFAB, även det ägt av kommunen. Bland övriga större aktörer återfinns CA Fastigheter, Dagon och Glebe.

Större fastighetsägare i Kalmar

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
Kalmarhem	18 000	500	189 000	-	207 500
KIFAB	39 000	-	-	57 000	96 000
CA Fastigheter	17 400	3 900	48 900	5 600	75 800
Dagon	26 000	2 900	500	32 300	61 700
Glebe	6 500	900	13 100	-	20 500

Källa: Datscha och KIFAB

KIFAB är specialiserade på ägande och förvaltning av arbets- och utbildningslokaler i Kalmar. Av totalt cirka 140 000 kvm utgörs cirka en tredjedel av kontor, en tredjedel av industri och resterande ytor av bland annat lokaler som nyttjas av högskolan.

Under den senaste 12-månadersperioden har cirka 70 fastighetstransaktioner genomförts i Kalmar kommun (exklusive egna hem och bolagsförvärv), varav cirka 35 procent har avsett bostadsfastigheter. Den största transaktionen stod Heliting Group för, som förvärvade Kopparslagaren i centrala Kalmar av familjerna Åhman och Rading för 136 mkr. En annan större affär var ett bestånd omfattande tre fastigheter, där köpare var Kungsleden och säljare var Handelsbolaget Kvarnen i Kalmar. Köpeskillingen uppgick till drygt 46 mkr.

Direktavkastningskraven för kontor i centrala Kalmar bedöms ligga i intervallet 6,50 till 7,75 procent, för butiker i intervallet 5,25 till 6,75 procent, bostäder 4,50 till 5,50 procent och för industrilokaler på mellan 8,50 och 10,50 procent.

Det största projektet i Kalmar står kinesiska Fanerdun Group för, vilka avser att etablera ett center i Kalmar där kinesiska grossistföretag ska presentera sina produkter för den europeiska marknaden. Området ligger i norra Kalmar där Cloetta tidigare hade sin chokladfabrik och kommer att omfatta cirka 70 000 kvm och ha plats för drygt 1 000 företag. Det symboliska första spadtaget togs den 12 februari 2007. Fanerdun kommer även att förlägga sitt Europeiska huvudkontor i anslutning till anläggningen. Vidare planerar kommunen för bebyggelse av uppemot 5 000 bostäder i området.



FOTO: FLVPHOTOARENI I SVERIGE AB

IKEA öppnade i Kalmar sommaren 2006 och i anslutning till varuhuset planeras en Retail Park, omfattande totalt cirka 90 000 kvm. I närheten av E22 planeras för en ny modern fotbollsarena som beräknas vara klar i augusti 2008. Området är under planändring och detaljplanen bedöms vara färdig i april 2007.

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler i Kalmar har varit relativt stabil de senaste åren. Det mest attraktiva läget för kontor i Kalmar är Kvarnholmen, där hyrorna är mellan 800 till 1 150 kr/kvm och vakanserna uppgår till mellan cirka 4 och 10 procent. Hyresnivån har ökat något avseende kontorslokaler på Malmen och Varvsholmen, vilka bedöms som B-läge.

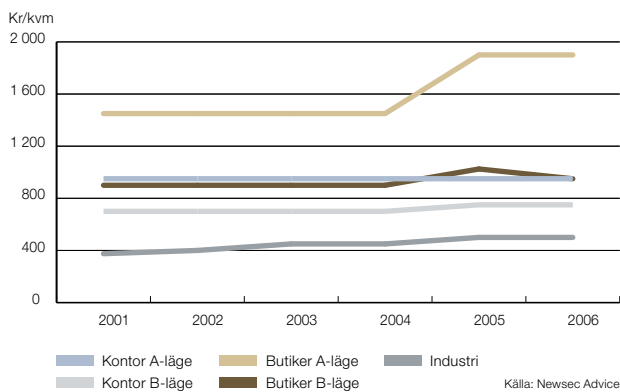
Gamla industriområdet är det bäst ansedda industriläget, med vakanser på cirka 2 till 4 procent och hyresnivåer på mellan 500 och 700 kr/kvm.

Butikslokaler

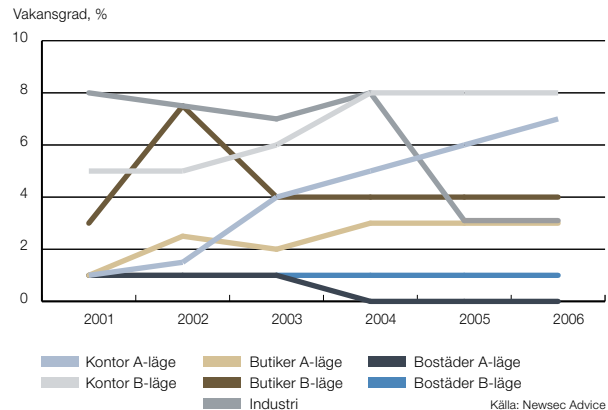
Bästa butiksläget i Kalmar är centrala Kvarnholmen, men även Giraffens Köpcentrum är ett attraktivt handelsområde. Här har hyresutvecklingen varit positiv de senaste åren. Vakansnivåerna för butiker är låga i Kalmar och vakansgraden för butiker på Västra Kvarnholmen, vilket bedöms som B-läge, har sjunkit något under senare år.

Kalmar växer och har i dagsläget en kraftig utbyggnad av stora handelsområden. IKEAs etablering har fört med sig att många företag fått upp ögonen för Kalmars potential och omkring varuhuset växer nu ett stort handelsområde fram.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Kalmar



Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Kalmar



Falun/Säter

FALUN OCH SÄTER KOMMUN I SIFFROR	Falun	Säter
Antal invånare per den 31 december 2006:	55 267	10 991
Total befolkningstillväxt 2001-2006:	1,2 %	-1,5 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	3,8 %	2,9 %
Andel med eftergymnasialutbildning:	31,4 %	21,1 %
Tillgång till högre utbildning Högskolan Dalarna	Ja	Ja

KOMMUN

Falun är Dalarnas residensstad och en av två centralorter, den andra är Borlänge, i en av landets största lokala arbetsmarknadsregioner. De två orterna är befolkningsmässigt så gott som jämnstora kommuner. Hela regionen omfattar kommunerna Falun, Borlänge, Säter, Gagnef, Rättvik samt Leksand och har 150 000 invånare. Falun har järnvägsförbindelse och närmaste flygplats är belägen cirka 2,5 mil från Falun, utanför Borlänge.

I mitten av 1600-talet var Falun Sveriges näst största stad. Stora Kopparberget bidrog till ett unikt kulturlandskap, ur vilken det uppstod en dynamisk och levande tätort. Stora Kopparberget var under flera hundra år Sveriges största arbetsplats och ett centrum för svensk teknikutveckling. Sedermera skapades Stora Kopparbergs Bergslags AB, som länge var landets största industriföretag och idag är en del av StoraEnso-koncernen. Andra profilområden som historiskt och idag profilerar Falun är Hälsa-Idrott, Media samt Kultur och Turism.

Sätters kommun ligger i södra delen av Dalarna. Kommunen gränsar i öster till Hedemora och i väster till Borlänge och Falun, i söder till Smedjebacken och i norr till Falun. Sätters kommun är en utpräglad pendlingsort, företrädesvis till Borlänge och Falun, och är därför i hög grad beroende av utvecklingen i de större orterna i Dalarna. Men landsbygdskommunen Säter har även egna verksamheter i form av småföretagande inom i första hand lantbruk och träindustri. Orten har en väl bevarad trästad, öppna landskap för goda boendemiljöer och god närhet till Falun/Borlänge.

Faluns kommun har de senaste åren haft en svag men positiv befolkningstillväxt. Sätters befolkningstillväxt har varit negativ med undantag för de senaste åren. I Faluns kommun bor idag knappt 55 300 personer och i Säter cirka 11 000 personer.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen i Falun och Säter har i stort följt utvecklingen i övriga landet under de senaste åren. Totalt antal sysselsatta uppgår till knappt 26 000 i Falun och förvävsgraden är 80,9 procent, medan motsvarande uppgifter för Säter är 5 100 sysselsatta och 83,4 procent. Dessa att jämföra med landets genomsnitt om 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten i Falun har följt utvecklingen i Sverige som helhet och har de senaste åren uppgått till mellan 4 och 5 procent. 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Falun 3,8 procent. I Säter är emellertid arbetslösheten låg och var under 2006 endast 2,9 procent.

NÄRINGSLIV

Faluns näringslivsstruktur skiljer sig från övriga landet på flera sätt, då en större andel av befolkningen är sysselsatta inom vård och omsorg, offentlig förvaltning och industriell verksamhet. Samtidigt är en avsevärt lägre andel sysselsatta inom handel och kommunikation.

De största arbetsgivarna i Falun och Säter är kommunerna och Landstinget Dalarna. De största privata arbetsgivarna är Scania och Grycksbo Paper AB. Dessa arbetsplatser och Högskolan Dalarna, tillsammans med de många små och medelstora företagen, präglar näringslivet. Scania planerar emellertid att avveckla sin verksamhet i Falun under 2008.

Näringslivet i Sätters kommun präglas av varierad småföretagsamhet. De branscher som utmärker sig är träindustrin och lantbruket.

Största arbetsgivare i Falun

	Antal anställda
Falu kommun	4 100
Landstinget Dalarna	3 800
Scania CV	700
Grycksbo Paper	500
Högskolan Dalarna	300

Källa: Falun kommun

Högskolan Dalarna har cirka 10 000 studenter och campus på 6 orter, bland annat i Falun där Campus Lugnet ligger. I Falun bedrivs utbildning och forskning inom de fyra profilområdena lärande, vård, ledarskap och media/kultur. Andelen med eftergymnasial utbildning i Falun är 31,4 procent, vilket är två procentenheter högre än genomsnittet i Sverige. I Säter är emellertid andelen med eftergymnasial utbildning avsevärt lägre, endast 21,1 procent.

FASTIGHETSMARKNAD

Det kommunalägda bolaget Kopparstaden är den klart största fastighetsägaren i Falun. Bland andra större aktörer återfinns Dagon, Arostornet Dalarna, Akelius och Möller & Partner och Diös.

I Säter finns två större fastighetsägare, kommunalägda Säterbostäder och Dagon. Säterbostäder äger drygt 67 000 kvm bostäder och 10 000 kvm kontorslokaler. Dagon är, genom sitt förvärv av Skönviksbolaget, den näst största fastighetsägaren på orten. Förvärvet omfattade 45 000 kvm uthyrningsbar yta, i huvudsak landstingslokaler. Ingen enskild fastighetsägare utöver dessa två har bestånd överstigande 10 000 kvm i Säter.

Större fastighetsägare i Falun

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
Kopparstaden	32 600	-	207 700	-	240 300
Dagon	14 400	-	1 900	62 600	78 900
Arostornet Dalarna	25 400	3 500	32 300	500	61 700
Akelius	700	-	-	40 300	41 000
Möller & Partner	20 500	-	-	15 600	36 100
Diös	12 600	7 100	3 300	-	23 000

Källa: Datscha

Under den senaste 12-månadersperioden har cirka 50 fastighetstransaktioner (exklusive egna hem och bolagsförvärv) genomförts i Falun kommun. Cirka 30 procent av samtliga transaktioner har



FOTO: FALUN KOMMUN/TOMAS WAHLQVIST



avsett bostadsfastigheter. En stor transaktion i Falun avsåg Scania CV ABs försäljning av en fastighet med i huvudsak industri-lokaler, till Jungfrustenen 23 HB. Köpeskillingen uppgick till knappt 30 mkr. I Säter har en större transaktion genomförts utöver Dagens förvärv, Tidon AB's köp av en portfölj med i huvudsak lokaler, från NIAM Castle First AB. Köpeskillingen uppgick till cirka 10,5 mkr.

Direktavkastningskraven för kontorsbyggnader med goda lägen bedöms i centrala Falun ligga i intervallet 8,0 till 9,5 procent, för butiker i intervallet 6,5 till 7,5 procent, industrilokaler 9,0 till 11,0 procent och för bostäder omkring 5,5 procent. I Säter bedöms direktavkastningskraven för kontorsbyggnader ligga i intervallet 8,0 till 10,0 procent, för butiker i intervallet 6,5 till 9,5 procent, industrilokaler 9,5 till 12,5 procent och för bostäder omkring 6,75 procent.

I Högbo vid Lugnet i Falun planeras för utveckling av nya bostäder och en starkare sammankoppling med Lugnet i form av ett bostads- och entreprenörsområde sammanbyggt med fritids- och idrottsanläggningarna på Lugnet. Etableringen av ett nytt kunskaps- och företagscentrum på Dalregementet är en annan viktig del av den långsiktiga utvecklingen av Falun. På regementsområdet kommer bland annat Plantagen och Maxi ICA Stormarknad öppna. Vidare är det aktuellt för kommunen att hitta nya verksamheter för de lokaler som blir lediga när Scania flyttar sin verksamhet från Falun 2008. Kommunens målsättning är att området ska bli ett industriellt centrum i regionen och karaktäriseras av teknikutveckling, konstruktion, tillverkning med mera. Vidare utvecklas och förnyas nu centralt belägna butiker i Falun, i första hand butiksgallerior.

Det kommunala bostadsbolaget Kopparstaden har under vintern 2006/2007 påbörjat byggandet av flerfamiljshus i trä mitt i centrala Falun som en del i projektet Trästad Falun. Under de närmaste åren planeras ett flertal liknande projekt runt om i staden som kommer att förena Faluns trätraditioner med ny avancerad träbyggt teknik.

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler i Falun har varit svagt stigande de senaste åren. Bästa läge för kontor i Falun är i området mellan Trotzgatan, Nybrogatan och Polishuset. Övriga delar av centrala Falun bedöms som B-läge. Hyresnivån för kontor

i bästa läge ligger i intervallet 900 till 1 200 kr/kvm. Utanför de direkt bästa lägena ligger hyrorna på cirka 800 till 1 100 kr/kvm. Hyresnivån för industrilokaler är mellan 325 och 450 kr/kvm. I Säter är kontorshyrorna på mellan 400 och 750 kr/kvm och industrilokaler har hyror kring 300 kr/kvm.

Vakansgraden för kontor i Falun i bästa läge har legat stabil kring 5 procent och för B-lägen omkring 7,5 procent. Lediga kontorslokaler finns således spridda över olika lägen. I Säter är vakansgraden för kontor cirka 7,5 procent.

Vakansgraden för industrilokaler har sjunkit något i Falun under de senaste åren, men Scantias flytt från Falun förväntas öka på vakansgraden markant. I Säter är vakansgraden för industrilokaler kring 7,5 procent.

Butikslokaler

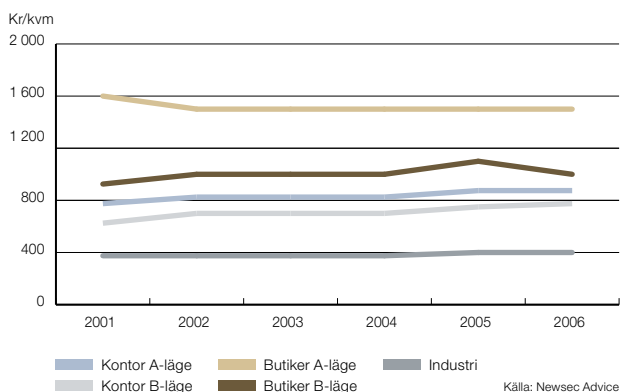
Bästa butiks läge i Falun är vid Stadshuset mellan Fisktorget och Stora torget samt mellan Östra Hamngatan/Åsgatan. Butikshyrorna ligger i intervallet 1 300 till 2 200 kr/kvm. Utanför det mest attraktiva butiksområdet har hyrorna legat stabilt kring 1 000 kr/kvm. Butikslokaler i Säter genererar hyror i intervallet 500 till 900 kr/kvm.

Det har varit och är stor efterfrågan på butiker i attraktiva lägen i Falun. Även butiker något utanför detta område är efterfrågade och vakansgraden för dessa butiker är låg, omkring 3 procent, vilket tyder på en viss brist på butikslokaler i Falun. I Säter är vakansgraden för butiker cirka 5 procent.

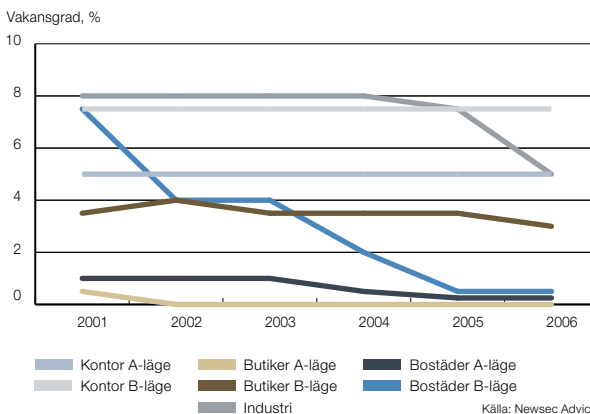
Bostadsmarknaden

I Faluns kommun är vakanserna för bostadsfastigheter i de centrala delarna av tätorten i det närmaste obefintliga. Däremot återfinns vakanser om cirka 10 till 15 procent för bostadsfastigheter utanför tätorten. I Säter kommun ligger vakansgraden för bostäder omkring 5 procent.

Hyror för kontors-, butiks och industrilokaler i Falun



Vakanser i kontors-, butiks-, och industrilokaler samt bostäder i Falun



Eskilstuna

ESKILSTUNA KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	92 250
Total befolkningstillväxt 2001–2006:	3,5 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	5,2 %
Andel med eftergymnasialutbildning:	25,1 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Mälardalens högskola	

KOMMUN

Eskilstunas lokala arbetsmarknad och pendlingsregion består av kommunerna Eskilstuna, Flen, Katrineholm och Vingåker. Regionen har idag en befolkning om nästan 150 000 invånare, vilket gör regionen till den 16:e största i landet. Eskilstuna är centralort och pendlingscentrum med sitt läge mellan sjöarna Mälaren och Hjälmaren, knappt 12 mil från Stockholm. Genom kommunen löper motorvägen E20 och sedan 1997 går snabbtåg mellan Stockholm och Eskilstuna.

Eskilstuna kommun har historiskt sett varit en utpräglad industristad genom småföretagande inom järn-, stål och metallförädling. I mitten av 1600-talet gavs Reinhold Rademacher ensamrätt på tillverkning av ett antal manufakturprodukter som till exempel knivar, filar och saxar. Vidare startade Theofron Munktel sin mekaniska verkstad i Eskilstuna 1832. Rademachers och Munktells verksamheter har bidragit till Eskilstunas utveckling som industriort. Den industriella verksamheten har varit och är fortfarande dominerande i Eskilstuna, även om näringslivet breddats på senare år.

Under efterkrigsåren inleddes en stark arbetskraftsinvandring till Eskilstuna och kommunen växte. Konjunkturen för de industriella näringarna vek under 1980-talet med utflyttning från Eskilstuna som följd. Eskilstuna kommun har emellertid haft en stark befolkningstillväxt under de senaste åren, antalet invånare har ökat med mellan 200 och 1 000 personer årligen. Den positiva befolkningsutvecklingen beror återigen på inflyttning och i kommunen bor idag cirka 92 000 personer.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen har varit positiv i Eskilstuna de senaste åren. Totalt antal sysselsatta uppgår till 40 500 och förvärvsgraden är 75,5 procent, att jämföra med landets genomsnitt om 78,5 procent. Tidiga indikationer på sysselsättningsutvecklingen för 2006 visar att sysselsättningen kommer att fortsätta att öka i Eskilstuna.

Den öppna arbetslösheten är högre i Eskilstuna jämfört med i övriga Sverige. Arbetslösheten har de senaste åren uppgått till mellan drygt fem och knappt sex procent och följer utvecklingen i landet, men på en något högre nivå. Under 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Eskilstuna 5,2 procent.

NÄRINGSLEV

Eskilstuna har i huvudsak en likartad näringslivsstruktur som Sverige i sin helhet, det vill säga att andelen sysselsatta inom till exempel forskning, byggverksamhet, privata tjänster med mera, är ungefär lika stor som i övriga Sverige. Eskilstunas näringslivsstruktur skiljer sig emellertid från riksgenomsnittet vad gäller andelen sysselsatta i tillverkningsindustrin. Drygt 21 procent av alla sysselsatta i Eskilstuna är anställda i industriföretag, medan motsvarande andel i landet är drygt 17 procent. Tillverkningsindustrin har alltså en fortsatt stark ställning i Eskilstuna, men enligt kommunen växer även andra

närings- och näringslivet breddas därigenom. Starka områden för Eskilstuna är skydd och säkerhet, fordonsindustri, logistik, designad kommunikation, turism och energi.

Största arbetsgivare i Eskilstuna

	Antal anställda
Eskilstuna kommun	8 725
Södermanlands läns landsting	3 175
Volvo (flera bolag)	1 650
Mälardalens högskola	425
Eskilstuna kommunfastigheter	375
Outokumpu	375
Nya Segerström & Svensson	325
Fuji Autotech	325
Samhall	325
Rikspolisstyrelsen	275
Eskilstuna Energi & Miljö AB	275

Källa: Eskilstuna kommun

Mälardalens högskola är en av de större arbetsgivarna i kommunen och Eskilstuna har ungefär 4 000 studenter. I Eskilstuna har 25 procent av befolkningen en eftergymnasial utbildning. Mälardalens högskola är förhållandevis ung och en fortsatt utveckling av högskolan bör bidra till att befolkningen i högre grad har någon form av eftergymnasial utbildning.

FASTIGHETSMARKNAD

De största fastighetsägarna i Eskilstuna är Eskilstuna kommunfastigheter, Pagoden och Graflunds, vilka alla är huvudsakligen inriktade på ägande och förvaltning av bostadsfastigheter. Eskilstuna kommunfastigheter äger och förvaltar även kommunens förvaltningslokaler.

Större fastighetsägare i Eskilstuna

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
Eskilstuna kommunfastigheter	66 300	-	382 500	102 500	551 300
Pagoden i Eskilstuna AB	8 900	400	217 600	-	226 900
Graflunds Byggnads AB	26 700	-	163 300	-	190 000
Kilenkryssat AB	-	-	-	71 800	71 800
Outokumpu Stainless AB	2 300	-	-	46 500	48 800
Dagon	5 000	8 000	2 700	10 700	26 400

Källa: Datscha

Den stora handelsplatsen i Eskilstuna är Tuna Park, vilken inrymmer ett 60-tal butiker och en yta om cirka 44 000 kvm. Tuna Park omfattar en galleria som ägs av Alecta och en volymhandelsdel som ägs av KF Fastigheter AB.

Under den senaste 12-månadersperioden har cirka 80 fastighetstransaktioner genomförts i Eskilstuna (exklusive egna hem och bolagsförvärv), varav nära 70 procent har avsett bostadsfastigheter. Största transaktionen avsåg en bostadsportfölj som Akelius Fastigheter förvärvade av Balder Kontor AB för drygt 90 mkr.

Två andra större affärer genomfördes av privatägda Eskilstunahem, som vid två olika tillfällen förvärvade två fastigheter för 66 mkr respektive 45 mkr. Under senare år har flera större fastighetstransaktioner genomförts i Eskilstuna både av Svenska och utländska aktörer, vilket tyder på att marknaden är intressant ur ett investerarperspektiv. Exempel på utländska aktörer är danska Ejendomsvaekst som 2005 förvärvade Folkesta köpcentrum och det norska fondbolaget Acta som 2004 förvärvade Graflunds.



FOTO: FLYGFOOTOPAFEN I SVERIGE AB

Liksom i landet i helhet har direktavkastningskraven för olika fastighetstyper sjunkit i Eskilstuna. De lägre direktavkastningskraven är en följd av det låga ränteläget och ett ökande intresse för fastighetsinvesteringar. Direktavkastningskraven för kontor bedöms i centrala Eskilstuna ligga i intervallet 7,25 till 8,5 procent, för butiker i intervallet 6,0 till 6,5 procent, bostäder 5,25 till 6,0 procent och för industrilokaler mellan 9,25 och 10,0 procent.

Ett större kommersiellt projekt planeras för närvarande i Eskilstuna, avseende utbyggnad av Köpcentrumet Rondellen i Skiftinge. Planen syftar till att möjliggöra utökad handelsyta för dagligvaru- och sällanköpshandel.

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler i Eskilstuna har varit relativt stabil de senaste åren. Hyresnivån för kontor i de mest attraktiva lägena har dock sjunkit något. Vakansgraden för kontors- och industrilokaler har varit stabil de senaste fyra åren.

De mest attraktiva lägena för kontor är Eskilstuna centrum och för industrilokaler är det Valhalla och Vilsta industriområde samt Gredby. Hyrorna i de mest attraktiva områdena ligger i spannet 900 till 1 100 kr/kvm och vakanserna är cirka 5 procent. I övriga centrala Eskilstuna är hyrorna cirka 650 till 800 kr/kvm och vakanserna cirka 6,5 procent.

I Eskilstunas industriområden är vakanserna cirka 5 procent och hyrorna ligger omkring 575 kr/kvm.

Butikslokaler

Bästa butiksläge i Eskilstuna är i Tuna Park samt vid Kungsgatan i centrala Eskilstuna. I Tuna Parks galleriadel och längs Kungsgatan i Eskilstuna är hyrorna cirka 1 800 till 1 900 kr/kvm.

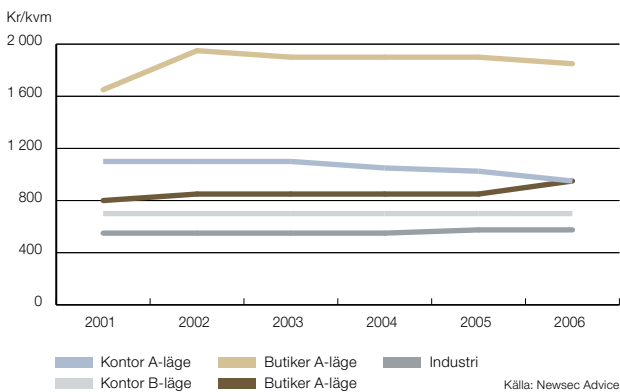
I Tuna Parks volymhandelsdel är hyrorna något lägre och uppgår till cirka 1 200 kr/kvm. Något mindre attraktiva lägen för butiker är Eskilstuna centrum och Folkesta köpcentrum, vilka bedöms som B-läge. För butiksfastigheter i B-lägen, som till exempel Folkesta köpcentrum, ligger hyrorna på cirka 900 till 950 kr/kvm. Butikshyrorna har i de mest attraktiva lägena sjunkit något under det senaste året, medan hyrorna i till exempel Folkesta köpcentrum stigit något.

Vakansgraden för butiker i de mest attraktiva lägena är låg och har under lång tid varit stabilt låg på cirka 1 procent. Vakansgraden för butiker i övrigt är även den stabil och låg, på cirka 1 till 2,5 procent. I B-läge har emellertid vakansgraden sjunkit senaste året, vilket tillsammans med att hyrorna stigit något, tyder på en högre efterfrågan på butikslokaler än vad utbudet kan erbjuda.

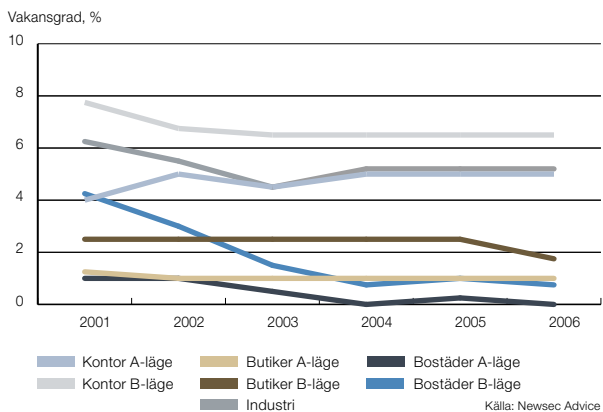
Bostadsmarknaden

Inom Eskilstuna tätort är vakanserna i bostadsfastigheter i det närmaste obefintliga. Utanför tätorten är vakanserna små, mellan 2 och 3 procent. Då det finns vissa vakanser, råder ingen direkt bostadsbrist, men vakanserna är mot bakgrund av den fortgående befolkningsökningen låga.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Eskilstuna



Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Eskilstuna



Sollefteå/Härnösand

SOLLEFTEÅ OCH HÄRNÖSAND KOMMUN I SIFFROR

	Sollefteå	Härnösand
Antal invånare per den 31 december 2006:	20 849	25 080
Total befolkningstillväxt 2001-2006:	-3,6 %	-0,6 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal) :	6,3 %	4,7 %
Andel med eftergymnasialutbildning:	20,5 %	28,7 %
Tillgång till högre utbildning:	Nej	Ja
Mittuniversitetet		

KOMMUN

Sollefteå kommun ligger i Ångermanland och tillhör Västernorrlands län. Sollefteå ligger cirka 8,5 mil nordväst om Härnösand utmed Ångermanälven. Till Örnsköldsvik är det cirka 9,5 mil och till Östersund cirka 16 mil. Sollefteå kommun har en begränsad arbetspendling, då avståndet från Sollefteå till andra orter och kommuner är stort, och därför också en mycket lokal arbetsmarknad med svag anknytning till andra kommuner.

Härnösand är beläget mitt i Sverige vid Bottenhavet, strax söder om Höga Kusten. Avståndet till Sundsvall är cirka 5 mil och till Örnsköldsvik cirka 10 mil. Inom 45 minuters restid bor 150 000 människor, vilket gör regionen till en av Norrlands största arbetsmarknader. Sundsvall är centralort i arbetsmarknadsregionen, som förutom Sundsvall och Härnösand även omfattar Timrå kommun. E4 som löper längs Norrlands kustland från Haparanda till Malmö passerar Härnösand och från Sundsvall/Härnösand flygplats (Midlanda) nås dagligen såväl Stockholm som Göteborg.

I Härnösand är hamnen belägen vid Ångermanälvens utlopp. Hamnen nås från både norr och söder och följaktligen har Härnösundet historiskt fungerat som en central mötes- och handelsplats. Redan på vikingatiden var Härnön befolkad och utgjorde en handelsplats, som senare skulle komma att bli grunden till staden Härnösand. Kuststaden Härnösand grundades 1585 och är idag residensstad i Västernorrlands län.

Härnösand har under de senaste åren haft en negativ befolkningstillväxt, vilket även gäller för Sollefteå. Antalet invånare minskade med 147 personer under 2006 i Härnösand och med 127 personer i Sollefteå. I Härnösands kommun bor idag knappt 25 100 personer och i Sollefteå cirka 20 800 personer.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen i Härnösand är stabil men något vikanade. Totalt antal sysselsatta i Härnösand uppgår till cirka 11 100, vilket är cirka 100 personer färre än 2001. Förvävsgraden i Härnösand är 78,2 procent, att jämföra med landets genomsnitt om 78,5 procent. Utvecklingen i Sollefteå har varit bättre, då antalet sysselsatta ökat med cirka 400 personer från 2001 till 2005. Totalt antal sysselsatta i Sollefteå uppgår till 9 000 och förvävsgraden är 79,7 procent.

Den öppna arbetslösheten har under de senaste åren varit högre i båda kommunerna jämfört med Sverige som helhet. Trots att sysselsättningsutvecklingen har varit mer positiv i Sollefteå jämfört med Härnösand, har den öppna arbetslösheten ökat mer och snabbare i Sollefteå än i Härnösand. Arbetslösheten har under de senaste åren legat på en nivå omkring 5 procent i Härnösand och omkring 6 procent i Sollefteå. Under senare år har den öppna arbetslösheten generellt minskat, vilket dock inte varit fallet i Sollefteå. Under 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Härnösand 4,7 procent och i Sollefteå 6,3 procent.

NÄRINGS LIV

Sollefteå

Sollefteå är Sveriges näst största vattenkraftskommun med 16 kraftverk som producerar närmare 15 procent av Sveriges vattenkraft. Skogsbruket och därtill knutna näringar är också omfattande i kommunen, och utgör tillsammans med offentlig verksamhet stommen i kommunens näringsliv. Totalt finns i kommunen drygt 1 000 företag, varav de flesta är små.

Största arbetsgivarna i kommunen, utöver kommunen och landstinget, är ABB med cirka 150 anställda, AF kundtjänst med cirka 90 anställda och E.ON med cirka 35 anställda. Under senare år har AMS distansarbetsförmedling, en distributionscentral för Apoteket AB och en enhet inom Kris- och beredskapsmyndigheten etablerats i kommunen.

De före detta regementsområdena Nipan och Hågesta förvaltas för närvarande av det privata fastighetsbolaget Amazun, vilket är ägt av Dagon, respektive det statliga fastighetsbolaget Vasallen AB och är idag företagsparker som erbjuder spännande utvecklingsmöjligheter för näringslivet.

Andelen med eftergymnasial utbildning i Sollefteå är endast 20,5 procent, vilket är nästan 10 procentenheter lägre än övriga Sverige.

Härnösand

Några av de största privata företagen i Härnösand är Comhem AB, Utansjö Bruk AB, Tidningen Ångermanland och Edmolift. Kommunen har emellertid ett utbrett småföretagande med mer än 900 småföretag. Bland offentliga verksamheter återfinns bland annat Sveriges Nätuniversitet, Landsarkivet, Länsstyrelsen, SIDA och Vägverket Region Mitt. Härnösands kommun är dock den största offentliga arbetsgivaren.

Offentlig förvaltning är den största näringsgrenen i kommunen med cirka 16 procent av den totala sysselsättningen, jämfört med cirka 6 procent för övriga landet. Andelen arbetstillfällen inom utbildning och forskning är också högre än i Sverige som helhet, medan tillverkning och utvinning sysselsätter en lägre andel än i övriga landet.

Största arbetsgivare i Härnösand

	Antal anställda
Härnösands kommun	cirka 2 400
Landstinget	cirka 1 000
Vägverket	200-275
Länsstyrelsen	200-275
ComHem	200-275
Kriminalvårdsstyrelsen	200-275
Mittuniversitetet.	150-199
Utansjöbruk	150-199

Källa: Härnösands kommun

Mittuniversitetet har fyra campus, varav ett är beläget i Härnösand. I Härnösand bedrivs framför allt lärarutbildning och utbildning inom humaniora. Vid Mittuniversitetet studerar totalt cirka 15 000 studenter, varav cirka 4 500 i Härnösand. Av Härnösands befolkning har 28,7 procent en eftergymnasial utbildning, vilket är marginellt lägre än Sverige i övrigt.

FASTIGHETSMARKNAD

De största fastighetsägarna i Härnösand kommun är Härnösandsfastigheter, Norrvidden, HSB Härnösand och Härnösands kommunfastigheter. I Sollefteå är kommunen största fastighetsägare tillsammans med det kommunala bolaget Solatum Hus & Hem AB. Övriga fastighetsägare innehar bestånd som understiger 30 000 kvm.



FOTO: HÄRNÖSANDS KOMMUN

Större fastighetsägare i Härnösand

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
Härnösandsfastigheter	21 300	13 200	98 900	-	133 400
Norrvidden Norrland	11 900	6 800	18 200	28 000	64 900
HSB Härnösand	5 100	3 400	53 100	-	61 600
Dagon (Härnösand/Sollefteå)	18 800	-	-	33 600	52 400
Härnösands kommunfastigheter	12 900	5 400	7 800	1 900	28 000

Källa: Datscha

Brittiska Boulton förvärvade Prismagallerian i Härnösand, som inrymmer cirka 5 000 kvm uthyrningsbar yta, från Backmans i början av februari 2007 som en del av en portfölj. Köpeskillingen för Prismagallerian är inte känd. Under mitten av 2006 förvärvade vidare Amazon (ägt av Dagon) fem nedlagda regementen från Vasallen, där ett regementsområde i Härnösand och ett i Sollefteå ingick.

Under den senaste 12-månadersperioden har utöver ovan nämnda transaktioner cirka 30 fastighetsaffärer (exklusive egna hem och bolagsförvärv) genomförts i Härnösand kommun och lika många i Sollefteå. Ingen av dessa transaktioner har haft en köpeskillning över 15 mkr.

Direktavkastningskraven för kontorsbyggnader med goda lägen bedöms i centrala Härnösand ligga i intervallet 7,0 till 9,0 procent, för butiker i intervallet 6,5 till 8,5 procent, industrilokaler 12,0 till 13,5 procent och för bostäder mellan 6,25 och 8,0 procent. I Sollefteå bedöms direktavkastningskraven för kontorsbyggnader ligga i intervallet 8,0 till 10,0 procent, för butiker i intervallet 6,5 till 9,5 procent, bostäder kring 6,75 procent och för industrilokaler mellan 9,5 och 12,5 procent.

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

Hyresnivån för kontorslokaler i Härnösand har varit relativt stabil under de senaste åren. Bästa läge för kontor i Härnösand återfinns utmed Nattviken mellan Storgatan och Nybrogatan, med hyror i spannet 700 till 1 050 kr/kvm. B-lägen återfinns i övriga tätorten och har hyresnivåer på 500 till 800 kr/kvm. Hyresnivån för industrilokaler har ökat något sedan 2004 och ligger omkring 450 kr/kvm.

Vakansgraden för kontor i centrala Härnösand har legat stabilt omkring 3 procent och i övriga tätorten omkring 7 procent. Vakansgraden för industrilokaler har sjunkit något i Härnösand sedan 2004 och är idag cirka 5 procent.

I Sollefteå ligger kontorshyrorna i intervallet 400 till 750 kr/kvm och hyrorna för industrilokaler omkring 300 kr/kvm. Vakansgraden för både kontors- och industrilokaler i Sollefteå ligger omkring 7,5 procent.

Butikslokaler

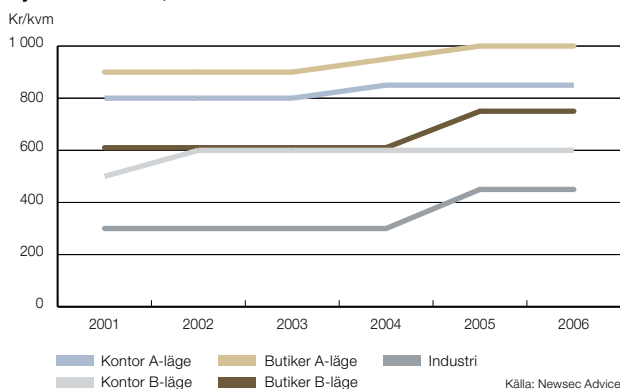
Hyresnivåerna för butiker har ökat sedan 2004 och uppgår för närvarande till cirka 1 000 kr/kvm kring Stora torget och Storgatan i Härnösand. I Sollefteå ligger butikshyrorna omkring 700 kr/kvm.

Vakansgraden för butiker i Härnösand är låg och har i de något mindre attraktiva delarna utanför centrum fallit något. I Sollefteå är vakansgraden för butiker cirka 5 procent.

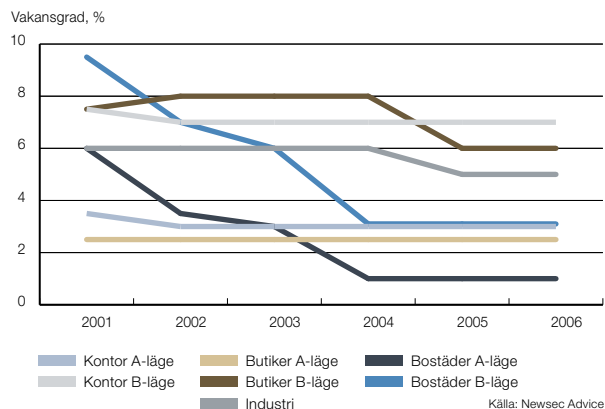
Bostadsmarknaden

I Härnösands tätort är vakansgraden för bostäder endast 2 procent. I övriga kommunen är vakansgraden något högre. I Sollefteå är vakansgraden för bostäder cirka 5 procent. Då båda kommunerna har en stagnerad till vikande befolkningsutveckling, råder ingen bostadsbrist på orterna.

Hyror för kontors-, butiks- och industrilokaler i Härnösand



Vakanser i kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Härnösand



Halmstad

HALMSTAD KOMMUN I SIFFROR

Antal invånare per den 31 december 2006:	88 958
Total befolkningstillväxt 2001–2006:	3,8 %
Öppet arbetslösa 2006 (årsmedeltal):	4,0 %
Andel med eftergymnasialutbildning:	30,0 %
Tillgång till högre utbildning:	Ja
Högskolan i Halmstad	

KOMMUN

Halmstad är en stad präglad av sitt läge vid havet och Nissan, med hamn, sandstränder, kajer och goda boendemiljöer. Staden är belägen i Halland utmed västkusten cirka 14 mil söder Göteborg och norr om Malmö. E6/E20, som löper genom Halland och förbinder Köpenhamn/Malmö med Göteborg och Oslo utgör förbindelseänk för hela västkusten. Viktiga tvärförbindelser är riksväg 26 mot Jönköping/Stockholm och riksväg 25 mot Växjö/Kalmar. Västkustbanan planeras i framtiden få dubbelspår hela vägen, och samtliga snabbtåg mellan Köpenhamn och Oslo stannar i Halmstad. Vidare har Halmstad dagliga flygförbindelser med Stockholm och Halmstads hamn är en stor frakthamn med trafik till bland annat Danmark, England och USA.

Idag byggs bostäder i stadens gamla centrala hamn- och industrimiljöer. Industrimiljöerna har även delvis omvandlats till utbildningsmiljö och Halmstad är med Högskolan på väg att bli en stor studentstad.

Halmstad kommun har under de senaste åren haft en mycket stark befolkningstillväxt. Antalet invånare ökade med drygt 700 personer under 2006 och idag bor knappt 89 000 personer i kommunen.

SYSSELSÄTTNING

Sysselsättningsutvecklingen har varit stark i Halmstad jämfört med övriga landet under de senaste åren. Totalt antal sysselsatta uppgår till knappt 40 800 och förvärvsgraden är 78,9 procent, att jämföra med landets genomsnitt om 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är något högre i Halmstad jämfört med övriga Sverige och har under de senaste åren uppgått till omkring 4,5 procent. Under 2006 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Halmstad emellertid något lägre än tidigare år, cirka 4 procent.

NÄRINGSLEV

Halmstad har ett blandat näringsliv med många små och medelstora företag. Servicesektorn är framträdande med omfattande och växande handel och ett flertal logistikföretag har etablerat sig i Halmstad och tillverkningsindustrin växer. Halmstad har i övrigt en likartad näringslivsstruktur som riksgenomsnittet med skillnaden att Halmstad har en något större andel av sysselsatta inom vård och omsorg och lägre andel inom finansiell verksamhet och företags-tjänster.

Största arbetsgivare i Halmstad

	Antal anställda
Halmstad kommun	cirka 7 000
Länssjukhuset	cirka 2 200
Högskolan i Halmstad	cirka 500
Albany International AB	cirka 620
Getinge Sterilization AB	cirka 355
Försvarsmakten, LV6	cirka 350

Källa: Halmstads kommun

Högskolan i Halmstad har funnits i snart 25 år och har idag cirka 7 000 studenter och ett 40-tal program. Andelen invånare med eftergymnasial utbildning i Halmstad är 30 procent, vilket är något mer än i landet som helhet.

FASTIGHETSMARKNAD

Kommunen och Akelius tillhör idag de största fastighetsägarna i Halmstad. Halmstad Fastighets AB (HFAB) är till allra största del inriktade på bostäder och Akelius har ett blandat bestånd med i huvudsak bostäder.

Större fastighetsägare i Halmstad

	Kontor, kvm	Handel, kvm	Bostäder, kvm	Industri, kvm	Totalt, kvm
HFAB	49 600	-	264 200	-	313 800
Akelius	13 900	1 800	63 300	-	79 000
Pilkington	-	-	-	74 600	74 600
Slottsmöllan Fast	-	-	-	40 000	40 000
Dagon	10 300	2 100	-	24 800	37 200

Källa: Datscha

I Halmstad har knappt 90 fastighetstransaktioner genomförts (exkl. egna hem och bolagsförvärv) den senaste 12-månadersperioden. Drygt 40 procent av alla transaktioner har avsett bostadsfastigheter.

Nyligen har Castellum förvärvat 5 kommersiella fastigheter från Widikson för cirka 215 mkr. Akelius förvärvade även fastigheter från Balder för cirka 50 mkr.

Direktavkastningskraven för kontorsbyggnader med goda lägen bedöms i centrala Halmstad ligga i intervallet 6,75 till 7,75 procent, för butiker i intervallet 5,75 till 7,00 procent, industrilokaler 8,25 till 10,00 procent och för bostäder omkring 5,00 procent.

Större planerade projekt i Halmstad utgörs huvudsakligen av bostadsprojekt. Centralt i Halmstad planeras projektet Söderkaj, ett samarbetsprojekt mellan HSB och ByggSjögren i Halmstad AB som omfattar cirka 330 lägenheter vilka byggs i olika etapper. Vidare planeras ett stadsförnyelseprojekt vid Nyhemstorg strax öster om Halmstad centrum, innefattande upprustning av området och nyproduktion av ett höghus.

Under senare år har flera stora butikskedjor etablerat sig i Halmstads utkanter och förändringar sker kring Halmstads stora verksamhetsområden. Ett nytt stort område avsett för lager, distribution och kontor planeras i Kårarp invid E6 och i anslutning till Kistingeområdet, där bland annat LIDL's centrallager är förlagt, planeras utbyggnad av området Villmansstrand.



FOTO: PATRIK LEONARSSON

HYRESMARKNADEN

Kontors- och industrilokaler

Hyresutvecklingen för kontors- och industrilokaler har varit stabil de senaste åren. Under 2004 till 2005 sjönk emellertid kontorshyrorna i de mest attraktiva lägena något, för att återgå till samma nivåer under 2006. För kontor strax utanför A-läget kunde en motsatt effekt tydas, det vill säga en ökning av hyrorna under 2004 till 2005 och därefter tillbakagång.

De mest attraktiva lägena för kontor i Halmstad är belägna från Länsstyrelsen mot Slottsgatan till Klostergatan. Hyrorna i detta område ligger i intervallet 900 till 1 300 kr/kvm. B-läge innebär kvarteren runt de mest attraktiva kvarteren, söderut mot Tingsrätten samt på Strandgatan på motsatta sidan av Nissan. I B-läge är hyrorna något lägre och ligger i intervallet 850 till 1 100 kr/kvm. Hyrorna för industrilokaler har varit stabila under perioden och ligger i spannet 375 till 575 kr/kvm.

Vakansgraden för kontor har varit mycket låg under perioden. Vakansgraden för kontor i bästa läge ligger kring 1 procent medan vakansgraden för kontor strax utanför bästa läge är något högre. Även vakansgraden för industrilokaler har varit stabil under de senaste åren, på omkring 5,0 procent.

Butikslokaler

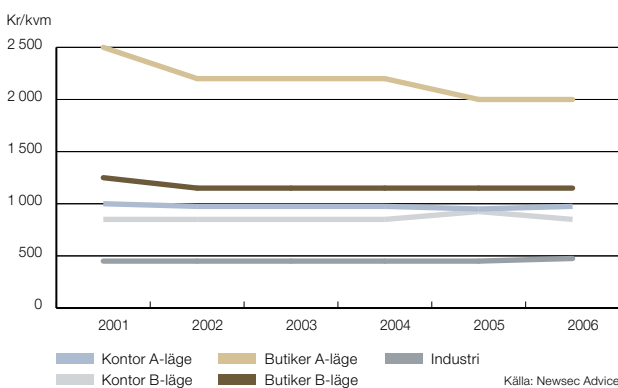
Bästa butiksläge i Halmstad innebär lägen kring Stora Torg upp mot Klostergatan, med hyror på mellan 1 800 och 2 800 kr/kvm. Även Eurostopområdet är anses mycket attraktivt, men där är hyrorna något lägre, 1 200 till 2 200 kr/kvm. Butikshyrorna i bästa läge har sjunkit något sedan 2001. B-läge utgörs av Snöstorp, Söndrum och övriga centrum. I dessa lägen har hyrorna varit stabila och ligger i intervallet 750 till 1 500 kr/kvm.

Vakansgraden för butiker i Halmstad är låg. I de bästa lägena är vakanserna så små att de endast kan röra sig om omflyttningsvakanser. I B-lägen är vakanserna något högre, men ligger fortfarande på en mycket låg nivå.

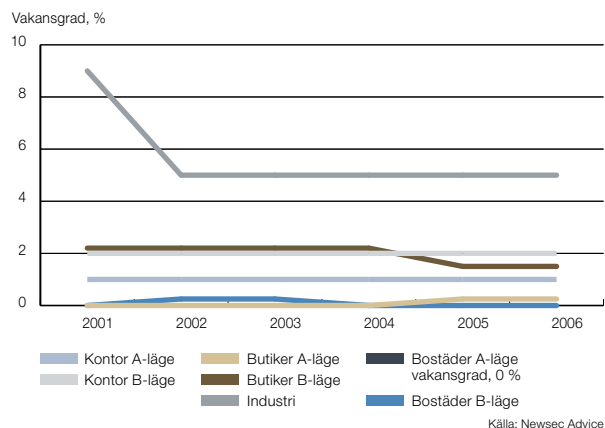
Bostadsmarknaden

Inom Halmstads kommun är vakanserna i bostadsfastigheter i det närmaste obefintliga. Viss bostadsproduktion pågår, vilket är nödvändigt för att undvika bostadsbrist, då kommunen har en stark befolkningstillväxt.

Hyror för kontors-, bostads- och industrilokaler i Halmstad



Vakanser kontors-, butiks- och industrilokaler samt bostäder i Halmstad



Verksamhet

BAKGRUND

Det noterade bolaget Wise träffade den 23 februari 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på Gamla Dagon mot likvid i aktier i Wise. I samband med affären mellan Wise och Gamla Dagon genomfördes fastighetsförvärv om cirka 1,4 mdkr och en kapitalanskaffning om 150 mkr.

Den HR-verksamhet som Wise har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Wise Online AB. Efter beslut på årsstämman den 26 mars 2007 överfördes aktierna i Wise Online AB till de tidigare aktieägarna i Wise. Eventuella kvarvarande risker i Wise rörelse till och med mars 2007 har via avtal reglerats så att dessa till fullo hänskjuts till Wise Online AB. Samma årsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på Gamla Dagon genom en apportionemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på Gamla Dagon motsvarande cirka 99 procent av aktierna i Wise. Det nya Dagon omfattar fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 4 mdkr och ett koncernmässigt eget kapital om cirka 1,3 mdkr. Wise namnändrades även till Dagon AB.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Dagons 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

Dagons 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.

Dagons 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

Legal struktur

Dagon-koncernen består av 60 aktiebolag och 8 kommanditbolag, där Dagon AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. För en förteckning över Dagens dotterbolag, se avsnittet *Legala frågor och övrig information*.

Operativ struktur

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

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

Förvaltning

Dagon har en decentraliserad förvaltningsorganisation för att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning, lokal kunskap och närhet till sina hyresgäster. Dagon har ett mål om att ett förvaltningsområde ska omfatta minst 50 000 kvm för att Bolaget ska uppnå en effektiv förvaltning.

Dagons fastighetsbestånd är indelat i tio geografiska områden; *Stockholm, Malmö, Karlskrona, Kalmar, Falun/Säter, Eskilstuna, Sollefteå/Härnösand, Halmstad, Övriga Skåne och Övriga Sverige*. Varje geografisk område utgör eller ingår i ett förvaltningsområde.

Förvaltningscheferna för respektive förvaltningsområde har det operativa ansvaret för respektive fastighetsbestånd. Varje förvaltningsenhet har förvaltningspersonal som ansvarar för service och daglig drift. Fastighetsskötsel upphandlas i huvudsak externt på de orter där Dagon inte har förvaltningskontor. Dagon har förvaltningskontor i Falun, Halmstad, Härnösand, Hässleholm, Kalmar, Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Sollefteå och Säter.

Projektutveckling

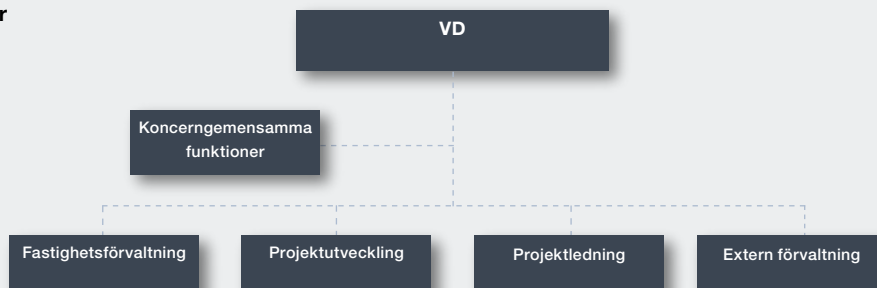
Dagons projektutveckling ansvarar och administrerar all utveckling av såväl Bolagets förvaltningsfastigheter som utvecklingsfastigheter. Utvecklingen genomförs genom om- och tillbyggnad för att minska vakanser i befintligt bestånd eller genom nyproduktion, se avsnittet *Dagons fastighetsbestånd*.

Projektledning

Inom projektledning arbetar åtta personer främst med projektledning av externa fastighetsprojekt. Under de senaste åren har de bland annat deltagit som installations- och samordningsansvariga vid uppförandet av Turning Torso samt haft huvudansvaret för planering, styrning och ekonomireglering vid ny- och ombyggnation av Burlövs Köpcentrum.

Extern förvaltning

Dagon förvaltar idag ett fastighetsbestånd om cirka 409 000 kvm på uppdrag av externa fastighetsägare. Inom enheten arbetar idag fyra medarbetare.

Operativ struktur**Koncerngemensamma funktioner**

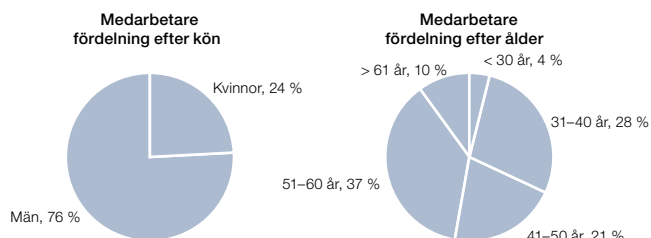
Inom Dagon utgör ekonomi/finans, kommunikation och IT samt personal koncerngemensamma funktioner. För dessa centralt samordnade funktioner, som utgör Koncernens affärsstöd, ansvarar Dagens ekonomidirektör.

Totalt arbetar elva medarbetare inom koncerngemensamma funktioner, varav sju inom ekonomi/finans.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgår till 68, varav 16 är kvinnor. Inom fastighetsförvaltning arbetar 44 personer, varav 20 med administration, 16 med fastighetsskötsel och 8 med byggservice. Av dessa 44 arbetar 6 inom den externa förvaltningen. Projektledningsgruppen består idag av 8 medarbetare som huvudsakligen arbetar med externa uppdrag. Genomsnittsåldern i Dagon är 47 år.

Dagon planerar att under 2007 genomföra en medarbetarundersökning för att stämma av personalens trivsel på företaget. I dagsläget är både sjukfrånvaron och personalomsättningen låg och Bolagets ambition är att fortsätta hålla den på en stabil och låg nivå samt skapa en ännu trivsammare arbetsmiljö.



Under hösten 2007 avser Dagon även att genomföra en NKI-undersökning bland befintliga hyresgäster för att kunna möta hyresgästernas behov och önsknings på ett effektivare och bättre sätt.

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.

Dagens övergripande mål är att:

- > Sträva efter att överträffa lagstiftningens krav.
- > Visa ekologisk hänsyn, hushålla med resurser, förebygga föroreningar och eftersträva bra miljöval.
- > Minimera användning och spridning av ämnen som inte ingår i det naturliga kretsloppet.
- > Sträva efter att minska transporter, energianvändning, utsläpp och avfall.
- > Sanering av miljöfarliga ämnen.
- > Verksamheten inom Dagens kontor ska bedrivas med låg miljöpåverkan.
- > Ny- och ombyggnation samt reparationer och underhåll skall göras med minsta möjliga miljöpåverkan.
- > Utnyttja företagets samlade kunskap och kompetens.
- > Främja fortsatt lärande.
- > Införa ett gemensamt miljöledningssystem inom hela koncernen.

Dagons fastighetsbestånd

Dagons fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter och projektfastigheter med tyngdpunkt på kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Fastighetsbeståndet består av 117 fastigheter, varav 6 fastigheter upplåtna med tomträtt, med en total uthyrbar area om cirka 673 000 kvm.

Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa värderingar och uppgick per januari och februari 2007 till cirka 4,0 mdkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 465 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis per 1 april 2007 till cirka 396 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 85 procent.

Fastighetsbeståndet är indelat i tio geografiska områden: *Stockholm, Malmö, Karlskrona, Kalmar, Falun/Säter, Eskilstuna, Sollefteå/Härnösand, Halmstad, Övriga Skåne* och *Övriga Sverige*. De fem största geografiska områdena utgör cirka 68 procent av Dagon's totala fastighetsvärde. Fastigheterna i Malmö och Stockholm svarade för 34 procent av det totala hyresvärdet och 35 procent av fastigheternas verkliga värde.

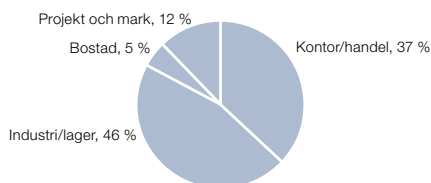
Fastighetsbeståndet har även segmenterats i fyra olika fastighets-kategorier; *Kontor/handel, Industri/lager, Bostad* samt *Projekt och mark*. Indelningen har baserats på de huvudsakliga ytorna i respektive fastighet.

Hyresvärdet för kontors- och handelsfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 35 respektive 51 procent av totalt hyresvärde.

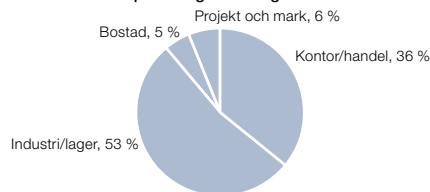
Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomför Dagon löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde utgör cirka 470 mkr projektfastigheter som betecknas *Projekt och mark*. Dagon's största utvecklingsområde är Östra Hamnen i Malmö som omfattar projektfastigheten Kullen 1, gamla Tobaksbolaget i Malmö, med en uthyrbar area om cirka 95 000 kvm varav cirka 70 procent är vakant.



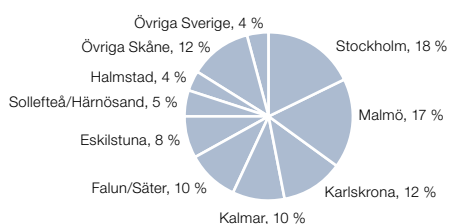
Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



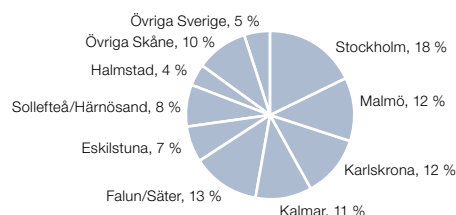
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



¹ Enligt IFRS definieras samtliga Dagon's fastigheter som förvaltningsfastigheter.

DAGONS FASTIGHETSBESTÅND

Verkligt värde och hyresvärde utgår från externa värderingar med värdetidpunkt i januari respektive februari 2007. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 april 2007.

Fördelning per geografiskt område och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
				mkr	kr/kvm			
Geografiskt område								
Stockholm	16	70 133	2 254	728	10 379	74	97	72
Malmö	14	159 581	87 174	689	4 317	83	57	47
Karlskrona	12	66 310	3 617	490	7 383	50	95	48
Kalmar	11	61 737	6 213	420	6 803	46	95	44
Falun/Säter	4	78 852	5 337	398	5 047	57	92	53
Eskilstuna	4	26 390	2 755	307	11 622	32	90	29
Sollefteå/Härnösand	4	52 390	5 072	210	4 013	35	90	31
Halmstad	8	37 094	6 940	158	4 257	18	77	14
Övriga Skåne	32	81 005	20 302	467	5 764	50	80	40
Övriga Sverige	12	39 793	6 548	149	3 754	21	90	19
Totalt Dagon	117	673 285	146 212	4 015	5 964	465	85	396
Fastighetskategori								
Kontor/handel	37	180 952	28 782	1 503	8 305	161	89	143
Industri/lager ¹	48	358 580	49 009	1 862	5 192	238	89	211
Bostad	16	21 211	289	181	8 545	18	99	18
Projekt och mark ²	16	112 543	68 132	470	4 174	48	49	24
Totalt Dagon	117	673 285	146 212	4 015	5 964	465	85	396

¹ I kategorin Industri/lager ingår även fastigheter där huvudsaklig uthyrbar area avser övriga areor såsom utbildningslokaler, daghem etcetera.

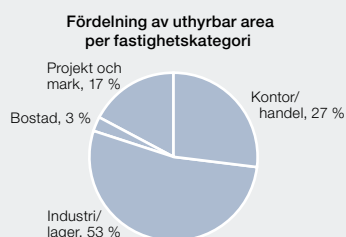
² Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område och fastighetskategori

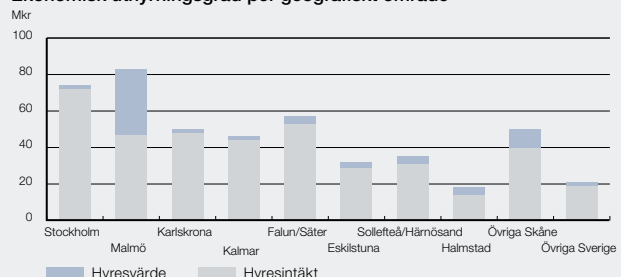
	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm					Totalt	Andel, %
	Kontor	Handel	Industri/lager	Bostad	Övrigt		
Geografiskt område							
Stockholm	35 668	4 947	26 743	0	2 775	70 133	10
Malmö	14 348	21 542	113 396	588	9 707	159 581	24
Karlskrona	23 167	2 193	11 211	19 413	10 326	66 310	10
Kalmar	26 050	2 943	23 393	456	8 895	61 737	9
Falun/Säter	14 363	0	13 326	1 857	49 306	78 852	12
Eskilstuna	4 991	8 034	5 658	2 683	5 024	26 390	4
Sollefteå/Härnösand	18 839	23	22 274	0	11 254	52 390	8
Halmstad	10 256	2 051	20 378	0	4 409	37 094	6
Övriga Skåne	19 670	3 953	43 213	3 373	10 796	81 005	12
Övriga Sverige	2 934	396	33 943	0	2 520	39 793	6
Totalt Dagon	170 287	46 082	313 536	28 370	115 010	673 285	100
Fastighetskategori							
Kontor/handel	100 376	30 959	29 566	1 940	18 111	180 952	27
Industri/lager ¹	58 009	12 810	189 663	6 544	91 553	358 579	53
Bostad	665	2 193	171	15 866	2 316	21 211	3
Projekt och mark ²	11 237	120	94 136	4 020	3 030	112 543	17
Totalt Dagon	170 287	46 082	313 536	28 370	115 010	673 285	100

¹ I kategorin Industri/lager ingår även fastigheter där huvudsaklig uthyrbar area avser övriga areor såsom vårdlokaler, utbildningslokaler, daghem etcetera.

² Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.



Ekonomisk uthyrningsgrad per geografiskt område





Liv 1, Ystad

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedöms uppgå till cirka 465 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 69 mkr. Av fastigheternas totala area om 673 285 kvm, är 146 212 kvm vakant vilket motsvarar cirka 22 procent. Av den vakanta arean är den enskilt största vakansen om cirka 67 000 kvm hänförlig till fastigheten Kullen 1 i Malmö.

Av Dagens totala areamässiga vakans är cirka 60 procent hänförlig till i Malmö, vilken vidare främst är allokerad till Kullen 1, Västerbotten 9 och 11. De övriga nio geografiska områdenas andel av Dagens totala areamässiga vakans är som följer; Övriga Skåne 14 procent, Halmstad 5 procent, Kalmar, Falun/Säter och Övriga Sverige 4 procent, Sollefteå/Härnösand 3 procent, Eskilstuna, Karlskrona och Stockholm 2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är 97 procent i Stockholm, 57 procent i Malmö, 95 procent i Karlskrona, 95 procent i Kalmar, 92 procent i Falun/Säter, 90 procent i Eskilstuna, 90 procent i Sollefteå/Härnösand, 77 procent i Halmstad, 80 procent i Övriga Skåne samt 90 procent i Övriga Sverige.

Ekonomisk uthyrningsgrad per fastighetskategori uppgår till 89 procent för kontor och handel, 89 procent för industri/lager, 99 procent för bostad och 49 procent för projekt och mark.

HYRESINTÄKTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Dagens kontrakterade hyresintäkter uppgår till cirka 396 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Dagon bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.

Dagon har totalt 1 304 lokalhyresavtal. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex.

Hyresintäkterna från Dagens tio största hyresgäster uppgår till cirka 108 mkr, vilket motsvarar cirka 27 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Dagens tio största hyresgäster

Hyresgäst	Geografiskt område
Landstinget Dalarna	Falun/Säter
Karlskrona kommun	Karlskrona
Posten AB	Stockholm, Kalmar, Eskilstuna, Övriga Skåne
LM Ericsson	Karlskrona
Fortifikationsverket	Falun/Säter, Sollefteå/Härnösand
Kunskapsskolan i Sverige AB	Falun/Säter, Övriga Skåne
Johan Ahlberg Bil AB	Karlskrona, Övriga Sverige
Högskolan Dalarna	Falun/Säter
Gallaher Sweden AB	Malmö
Eskilstuna Kommun fastigheter AB	Eskilstuna

Kontrakterade hyresintäkter per den 1 april 2007 efter kontraktstorlek

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
>3,0	18	106 020	91	23
2,0-3,0	22	57 727	53	13
1,0-2,0	56	96 252	80	20
0,5-1,0	93	91 168	66	17
0,25-0,50	105	52 167	37	10
<0,25	1 010	106 284	48	12
	1 304	509 618	375	95
Bostadshyresavtal	205	17 456	16	4
P-platser	585	0	5	1
Totalt kontrakterat	2 094	527 074	396	100
Vakans		146 211	69	
Totalt hyresvärde Dagon		673 285	465	

Löptider för Dagens hyreskontrakt per den 1 april 2007

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2007	585	123 971	79	20
2008	378	113 159	82	21
2009	142	95 585	67	17
2010	88	54 498	43	11
2011	49	40 079	32	8
>2011	62	82 326	72	18
	1 304	509 618	375	95
Bostadshyresavtal				
	205	17 456	16	4
P-platser				
	585	0	5	1
Totalt	2 094	527 074	396	100

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader

Dagens största driftkostnader utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftkostnader är försäkringar, bevakning och sophantering. Dagon arbetar löpande med aktiviteter i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs planerat och löpande underhåll.

Ansvarsfördelningen mellan Bolaget och hyresgästerna är att Dagon i normalfallet svarar för yttre underhåll, medan hyresgästen svarar för inre underhåll.

Dagens drift- och underhållskostnader bedöms uppgå till cirka 135 mkr på årsbasis, vilket motsvarar cirka 200 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter, 0,4 procent för bostadsfastigheter och 0,5 procent industrifastigheter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2007 uppgick till cirka 1 255 mkr. Av Dagens 117 fastigheter är 29 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till cirka 10,5 mkr. Av Dagens fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 7 mkr till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

Tomträtter

Dagon innehar sex fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Stockholm, Malmö, Landskrona och Kalmar. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader. Den totala tomträttsavgälden uppgår på årsbasis för Dagon till cirka 0,8 mkr.

INVESTERINGAR

Investeringskostnader som genererar mervärde i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs inte. Dessa åtgärder görs primärt för att förlänga fastighetsbeståndets nyttjandeperiod. Exempel på investeringar är hyresgäst Anpassning och projektutveckling.



Remsle 13:64, Sollefteå

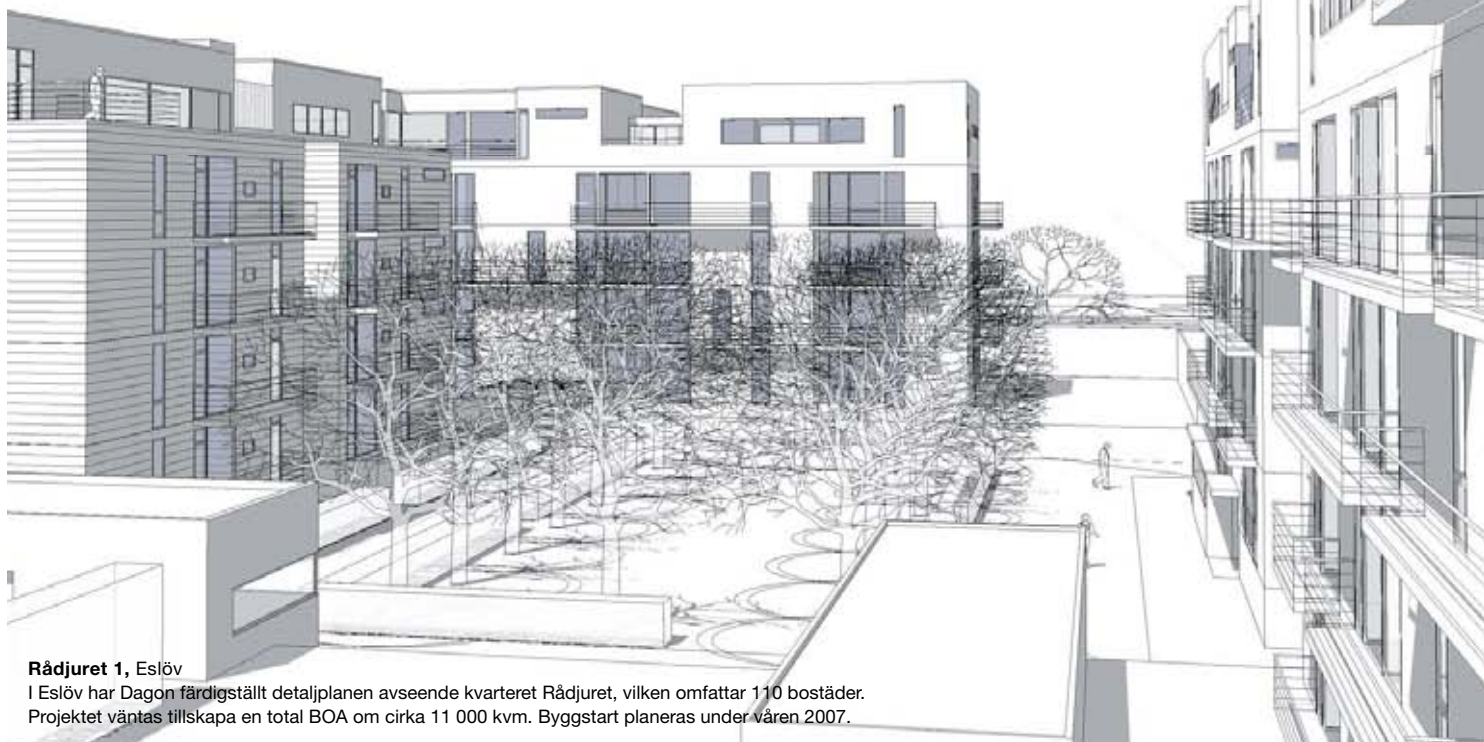
PROJEKT OCH MARK

Fastighetskategorin projekt och mark består dels av fastigheter som är under omfattande om- eller tillbyggnad eller som avses att byggas om, dels obebyggd tomtmark. Värdet för projekt och mark uppgår till 470 mkr.

Det värdemässigt största markområdet, kvarteret Triangeln 21, är beläget i centrala Helsingborg. Dagon har byggrätter i området med en bruttoarea om cirka 20 000 kvm.

Den vakanta arean för projekt och mark uppgår till cirka 73 000 kvm, varav cirka 67 000 kvm är hänförliga till Kullen 1 i Malmö. Hyresvärdet för de vakanta lokalerna i Kullen 1 före utveckling bedöms uppgå till cirka 23 mkr.

Utöver de projekt som beskriv nedan arbetar Bolaget även med projektutveckling i förvaltningsbeståndet.



Rådjuret 1, Eslöv

I Eslöv har Dagon färdigställt detaljplanen avseende kvarteret Rådjuret, vilken omfattar 110 bostäder. Projektet väntas tillskapa en total BOA om cirka 11 000 kvm. Byggstart planeras under våren 2007.

Dagons projektfastigheter

Fastighetsbeteckning	Kommun	Typ av projekt	Typ	Antal lägenheter	Byggrätter, kvm	Preliminär total investering, mkr	Beslutad investering, mkr	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Tomt-areal
Gullbernahult 1,12,13, 31	Karlskrona		Bostad	200		-	-	4 258	107	373 527
Kyrkstöten 2	Eslöv	Nybyggnad, lgh	Bostad	ca 7	Prel. 700 kvm BOA	-	-	0	0	512
Kyrkstöten 9	Eslöv	Nybyggnad, lgh	Bostad	ca 5	Prel. 500 kvm BOA	-	-	0	0	500
Programmeraren 9	Ängelholm	Nybyggnad	Mark			-	-	0	0	80 506
Orren 3	Filipstad	Nybyggnad, resecenter	Kommersiellt			10	-	242	122	2 005
Kullen 1	Malmö		Kommersiellt			253	13	95 165	66 908	90 758
Rådjuret 1	Eslöv	Nybyggnad, lgh/tillb, lokal	Bostad	ca 134	ca 11 000 kvm BOA	200	-	3 206	570	11 082
Triangeln 3	Helsingborg	Nybyggnad, lgh/omb. lokal	Bostad	ca 250	ca 20 000 kvm BOA	551	-	4 948	3 400	39 052
Gjuteriet 21	Malmö	Nybyggnad	Bostad	ca 140	ca 11 200 kvm BOA	225	-	0	0	9 136
Sjöjungfrun 11	Trelleborg	Nybyggnad	Bostad	ca 30	ca 2 440 kvm BOA	55	-	0	0	1 886
Urmakaren 23	Ystad	Nybyggnad	Bostad	ca 150	ca 12 000 kvm BOA	276	-	4 726	1 426	8 572
Sunnanå 12:26	Burlöv	Nybyggnad	Mark		ca 3 930 LOA	39	-	0	0	10 328

¹ Enligt IFRS definition av projektfastigheter äger Dagon enbart förvaltningsfastigheter.



Orren 3, Filipstad

I Filipstad har Dagon tagit fram skisser på ett nytt kommunikationscentrum med plats för busstrafik, men även för en restaurang och offentliga ytor för väntande passagerare.

EXEMPEL PÅ GENOMFÖRT OCH AVYTTRAT PROJEKT

Bryggeriet 2, Malmö

I Maj 1998 förvärvade Dagon industrifastigheten Bryggeriet 2 vid Ystadvägen/Lantmannagatan i Malmö. Fastigheten hade tidigare tjänat som bryggeri för Pripps.

Vid förvärvet nyttjades endast en femtedel av de gamla bryggerilokalernas totala area om cirka 28 000 kvm. Detaljplanearbetet inriktades mot en omvandling till moderna kontors- och handelsytor. I samarbete med Malmö kommun anpassades den gamla bryggeri- och tappdelen till Föreningarnas Hus med pistolskyttebana, go-cartbana, skolverksamhet och en av Europas största skatebordhallar. Överskottsbolaget, Allfrukt och dagligvarubutiken AG Favör fyllde upp resterande ytor efter anpassning.

2005 såldes 50 procent av Bryggeriet till en norsk investerare efter att under åtta år i Dagens ägo genomgått samtliga fyra faser i Dagens affärsidé, förvärf, förädling, förvaltning och försäljning. Resterande 50 procent avyttrades i februari 2007.



Bryggeriet 2, Malmö

De tio värdemässigt största fastigheterna

Marknadsvärdet för de tio värdemässigt största fastigheterna uppgår till 1 529 mkr, vilket motsvarar cirka 38 procent av Dagens totala fastighetsvärde.





Västerbotten 9, Malmö



Falun 8:9, Falun



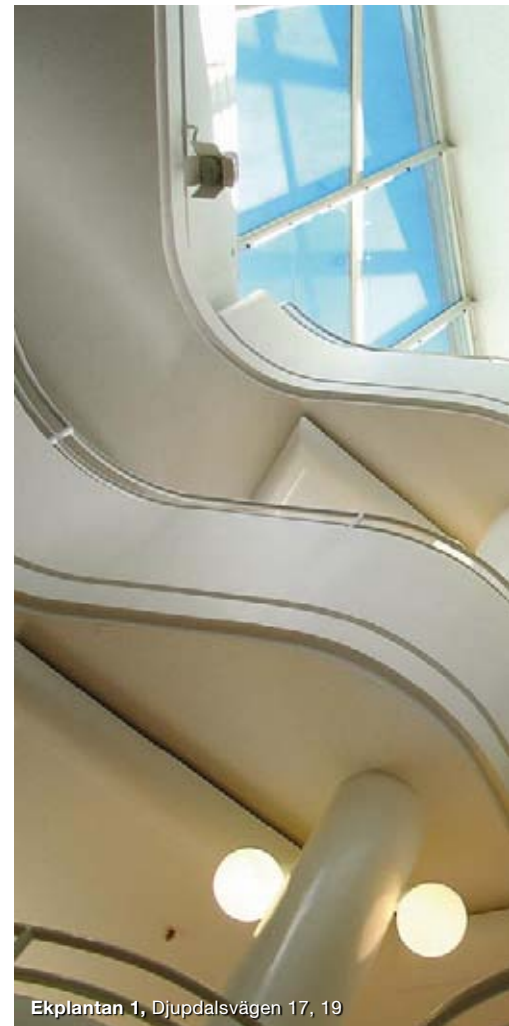
Gumsen 31, Kalmar



Kristianstad 4:7, Kristianstad



Timmerhuggaren 2, Vendevägen 90



Ekplantan 1, Djupdalsvägen 17, 19

Stockholm

I Stockholm äger Dagon fastigheter i kommunerna Danderyd, Haninge, Huddinge, Järfälla, Sollentuna och Stockholm. Här återfinns 16 fastigheter med ett värde om 728 mkr. Stockholm svarar för cirka 18 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 18 procent av Dagens totala hyresintäkter.

Av dessa fastigheter återfinns sju fastigheter i Huddinge, tre fastigheter vardera i Sollentuna och Stockholm samt en fastighet vardera i Danderyd, Haninge och Järfälla.

Av Stockholms totala hyresvärde svarar kontor och handel för 62 procent samt industri/lager för 38 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 74 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 72 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent.

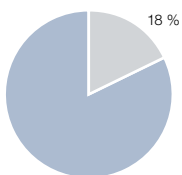
En av fastigheterna i Stockholm är upplåten med tomträtt, Domnarvet 11 i Stockholms kommun.

Nyckeltal

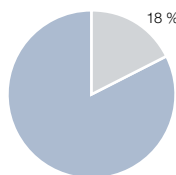
Antal fastigheter:	16
Total uthyrbar area:	70 133 kvm
Hyresvärde:	74 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	97 %
Hyresintäkt:	72 mkr
Fastighetsvärde:	728 mkr

Den areamässigt största fastigheten, Timmerhuggaren 2, återfinns i Danderyds kommun och utgörs till 70 procent av kontors ytor. Största hyresgäst är Stockholms Läns Landsting.

Stockholms andel av verkligt värde



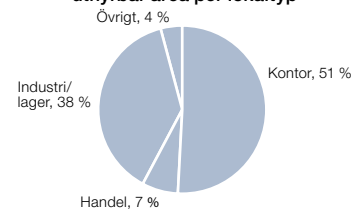
Stockholms andel av totala hyresintäkter



Stockholms fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

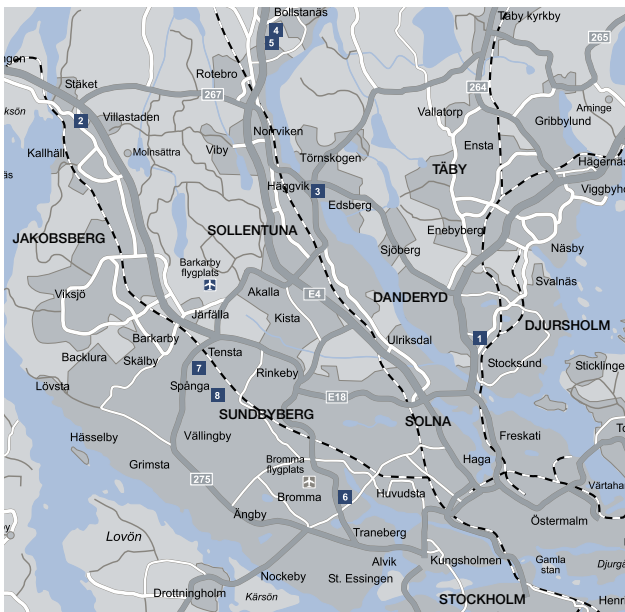


Stockholms fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



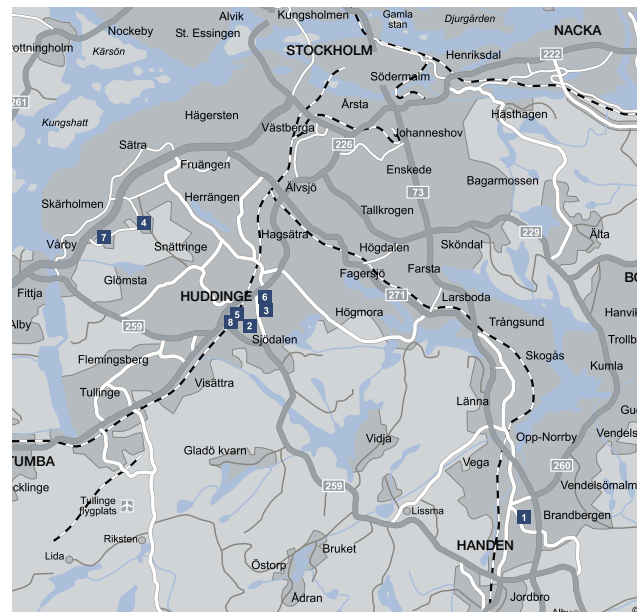


Ekplantan 1, Djupdalsvägen 17, 19



NORRA STOCKHOLM

- 1 Timmerhuggaren 2, Vendevägen 90
- 2 Kalhäll 9:36, Galgbacken 3
- 3 Ekplantan 1, Djupdalsvägen 17, 19
- 4 Revisorn 3, Bergkällavägen 31C
- 5 Ringpärmen 6, Bergkällavägen 36
- 6 Båglampan 35, Lintavägen 1
- 7 Domnarvet 11, Domnarvsgatan 35
- 8 Mandelblomman 1, Avestagatan 21, 27, Kronofogdevägen 52-54



SÖDRA STOCKHOLM

- 1 Söderbymalm 6:4, Hantverkarvägen 22
- 2 Brändstegen 9, Centralvägen 13
- 3 Brynjan 5, Solfagravägen 33, 35
- 4 Ellipsen 5, Ellipsvägen 15, 17
- 5 Förstugan 1, Fullerstatorget 18, 20
- 6 Opalen 40, Björkängsvägen 4, 6
- 7 Rektangeln 3, Månskärsvägen 13
- 8 Valen 2, Kommunalvägen 1-5



Västerbotten 9, Ystadsvägen 17

Malmö

I det geografiska området Malmö ingår även kommunerna Lund, Burlöv och Eslöv. Här återfinns 14 fastigheter med ett värde om 689 mkr.

Malmö svarar för cirka 17 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 12 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av Malmös totala hyresvärde svarar kontor och handel för 21 procent, industri/lager för 31 procent samt projekt och mark för 48 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 83 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 47 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 57 procent.

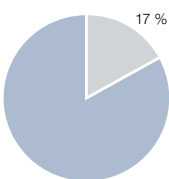
Två av fastigheterna är upplåtna med tomträtt, Getingen 5 och Ventilen 4 i Malmö kommun.

Den areamässigt största fastigheten i Malmöbeståndet är projektfastigheten Kullen 1 om 95 000 kvm belägen i Östra hamnen, även känd som Gamla Tobaksfabriken. Fastigheten svarar för cirka 60 procent av Dagens uthyrbara area i Malmö.

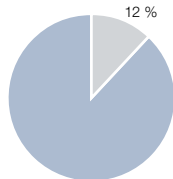
Nyckeltal

Antal fastigheter:	14
Total uthyrbar area:	159 581 kvm
Hyresvärde:	83 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	57 %
Hyresintäkt:	47 mkr
Fastighetsvärde:	689 mkr

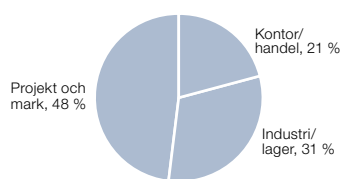
Malmös andel av verkligt värde



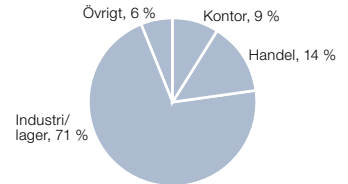
Malmös andel av totala hyresintäkter



Malmös fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

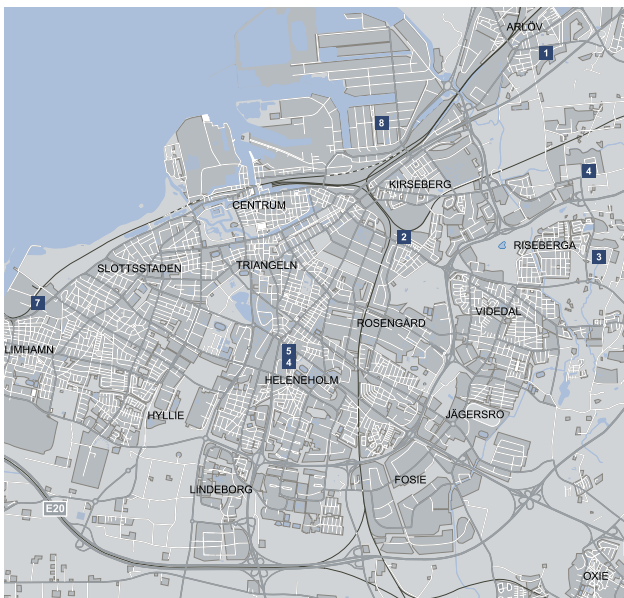


Malmös fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Kullen 1, Hanögatan 9-11



MALMÖ

- 1 Arlov 6:23, Dalbyvägen 51
- 2 Getingen 5, Sallerupsvägen 90, Singelgatan 1
- 3 Ventilen 4, Kamaxelgatan 7-11
- 4 Västerbotten 11, Estlandsgatan 2-6, Fosievägen 4-8
- 5 Västerbotten 9, Ystadsvägen 17, Fosievägen 2
- 6 Sunnanå 12:26, G:a Staffanstorpsvägen 103, 107
- 7 Gjuteriet 21, Limhamnsvägen 113
- 8 Kullen 1, Hanögatan 9-11, Kosterögatan



Rådjuret 1, Föreningstorget 4, 6



Mörten 13, Åkermans Väg 13



Garvaren 27, Gullberna Park, Djupeskår



Gullbernahult 26, Gullberna Park, Djupeskår

Karlskrona

I Karlskrona äger Dagon tolv fastigheter med ett värde om 490 mkr. Av dessa fastigheter återfinns åtta fastigheter i Gullberna Park, två fastigheter på Långgatan och en fastighet på vardera Hamngatan respektive Gullbernavägen.

Karlskrona svarar för cirka 12 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 12 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor och handel för 36 procent, industri/lager för 26 procent, bostad för 30 procent samt projekt och mark för 8 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 50 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 48 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

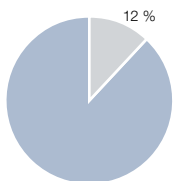
I området Gullberna Park återfinns majoriteten av fastigheterna i Karlskronabeståndet. Gullberna Park är ett av Dagens projektområden. Här finns möjlighet att uppföra ny bostadsbebyggelse i sjönära läge. Gullberna Park är idag framförallt en företagspark med olika slags verksamheter, såsom vård och skolor, och Karlskrona kommun som största hyresgäst.

Nyckeltal

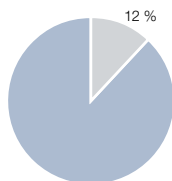
Antal fastigheter:	12
Total uthyrbar area:	66 310 kvm
Hyresvärde:	50 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	95 %
Hyresintäkt:	48 mkr
Fastighetsvärde:	490 mkr

Psilander 60 är den areamässigt största fastigheten i Karlskrona, centralt belägen och ett landmärke vid Karlskronas infart. Psilander 60 svarar för cirka 22 procent av Dagens uthyrbara area i Karlskrona. Ericsson som är enda hyresgäst i fastigheten utgör även en av Dagens tio största hyresgäster och en av Karlskronas största arbetsgivare.

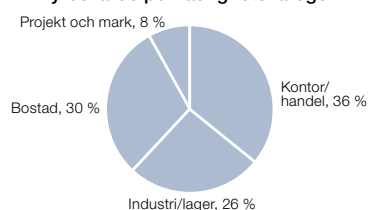
Karlskronas andel av verkligt värde



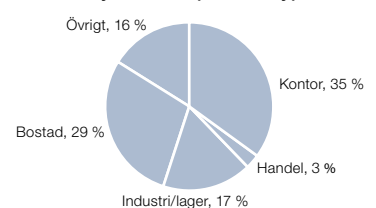
Karlskronas andel av totala hyresintäkter



Karlskronas fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

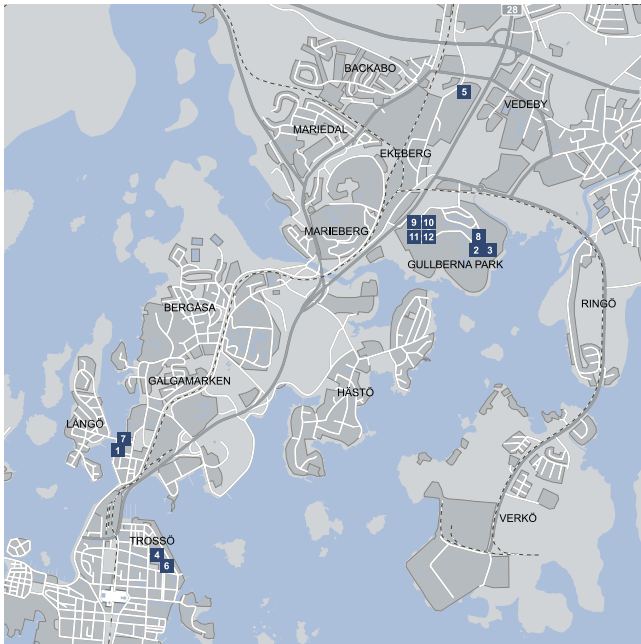


Karlskronas fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Psilander 60, Hamngatan 11

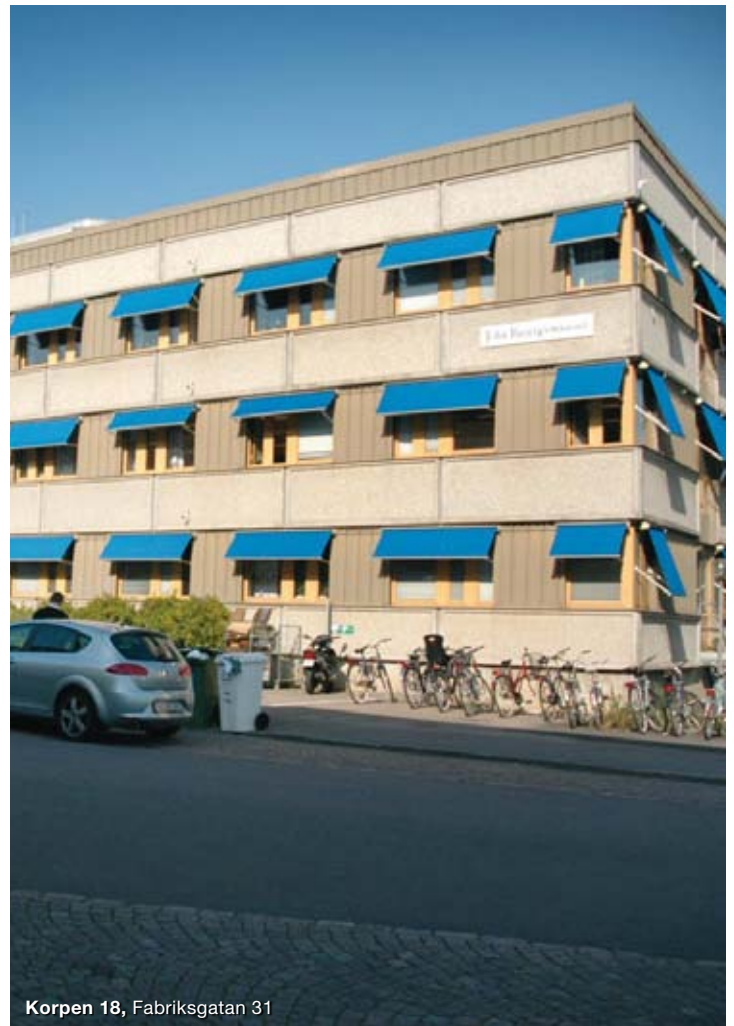


KARLSKRONA

- 1 Garvaren 26, Långgatan 11, Tullgatan 5
- 2 Garvaren 27, Gullberna Park, Djupeskär
- 3 Gullbernahult 26, Gullberna Park, Djupeskär
- 4 Gullbernahult 82, Gullberna Park, Ölandsgatan 1
- 5 Hammaren 1, Gullbernavägen 22
- 6 Psilander 60, Hamngatan 11
- 7 Fregatten 16, Långgatan 7, Pantarholmskajen 18
- 8 Gullbernahult 21, Gullberna Park, Måsskär
- 9 Gullbernahult 1, Gullberna Park
- 10 Gullbernahult 12, Gullberna Park
- 11 Gullbernahult 13, Gullberna Park
- 12 Gullbernahult 31, Gullberna Park



Gumsen 31, Torsåsgatan 6-14



Korpen 18, Fabriksgatan 31

Kalmar

I Kalmar äger Dagon elva fastigheter med ett värde om 420 mkr, varav majoriteten är belägna på Kvarnholmen och i Malmen.

Kalmar svarar för cirka 10 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 11 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av Kalmars totala hyresvärde svarar kontor och handel för 70 procent samt industri och lager för 30 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 46 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 44 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

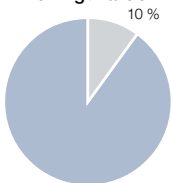
Av Dagens elva fastigheter i Kalmar innehas en fastighet med tomträtt, Matrosen 1 på Tjärhovsgatan.

Den areamässigt största fastigheten i Kalmarbeståndet är Gumsen 31 om cirka 26 000 kvm, vilket motsvarar cirka 43 procent av Dagens uthyrbara area i Kalmar. Fastigheten är idag uthyrd till verksamheter som nyttjar ytorna till kontor, handel, lager och lättare industri. Planer finns att utveckla området mot att bli mer av ett handelsområde.

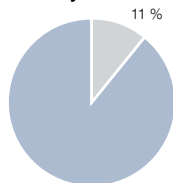
Nyckeltal

Antal fastigheter:	11
Total uthyrbar area:	61 737 kvm
Hyresvärde:	46 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	95 %
Hyresintäkt:	44 mkr
Fastighetsvärde:	420 mkr

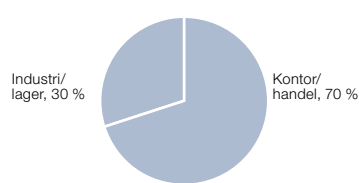
Kalmars andel av verkligt värde



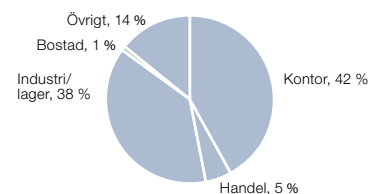
Kalmars andel av totala hyresintäkter



Kalmars fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

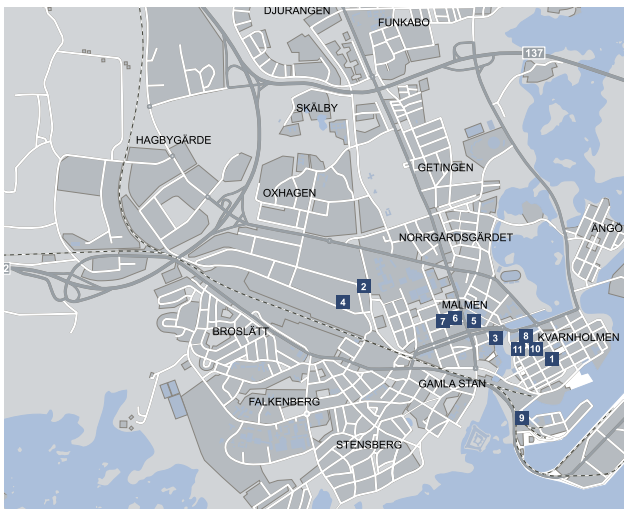


Kalmars fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Lärlingen 5, Kaggensgatan 40



KALMAR

- 1 Apotekaren 20, Storgatan 28
- 2 Fredriksdal 1, Smedjegatan 2
- 3 Guldfisken 2, Esplanaden 30, Postgatan 2, 4, Sveaplan 1
- 4 Gumsen 31, Torsåsgatan 6–14, Verkstadsgatan 1–17
- 5 Koljan 24, Södra Malmgatan 7
- 6 Korpen 18, Fabriksgatan 31
- 7 Korpen 20, Fabriksgatan 29, Nygatan 30
- 8 Lärlingen 5, Kaggensgatan 40
- 9 Matrosen 1, Tjärhovsgatan 1
- 10 Mästaren 28, Kaggensgatan 30
- 11 Tennjutaren 1, Larmgatan 40



Lärlingen, 5, Kaggensgatan 40



Högbo 1:22, Högbo 5-9, Falun



Falun 8:9, Kaserngården, Falun

Falun/Säter

I Falun/Säter äger Dagon fyra fastigheter med ett värde om 398 mkr, varav två av fastigheterna återfinns i Falun och två i Säter.

Falun/Säter svarar för cirka 10 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 13 procent av Dagens totala hyresintäkter. Fastigheterna i Falun och Säter klassas i sin helhet som industri/lager fastigheter, men omfattar huvudsakligen ytor för vård och utbildningsverksamhet. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 57 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 53 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent.

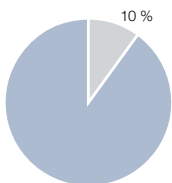
Fastigheten Falun 8:9, före detta Dalregementet, är Dagens areamässigt största fastighet i Falun/Säter och motsvarar cirka 40 procent av Dagens uthyrbara area i Falun. Falun 8:9 har sedan regementet lades ner förvandlats till en attraktiv företagspark med bra läge i centrala Falun. Landstinget Dalarna och Fortifikationsverket är två av de största hyresgästerna som idag delar området

Nyckeltal	
Antal fastigheter:	4
Total uthyrbar area:	78 852 kvm
Hyresvärde:	57 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	92 %
Hyresintäkt:	53 mkr
Fastighetsvärde:	398 mkr

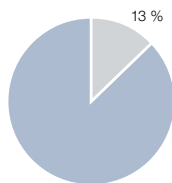
med ett hundratal andra verksamheter. Högbo 1:22 utgör ett framtida utvecklingsområde i närhet till fritidscentret Lugnet i utkanten av Falun. Här kan bostadsproduktion bli möjlig i framtiden.

Utmärkande för beståndet i Falun/Säter är den långa genomsnittliga löptid om cirka 5 år på hyresavtalen.

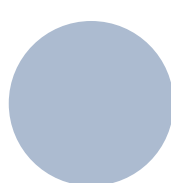
Falun/Säters andel av verkligt värde



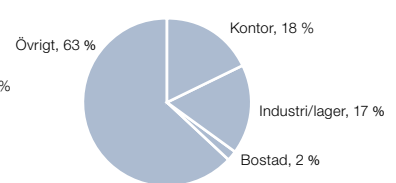
Falun/Säters andel av totala hyresintäkter



Falun/Säters fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

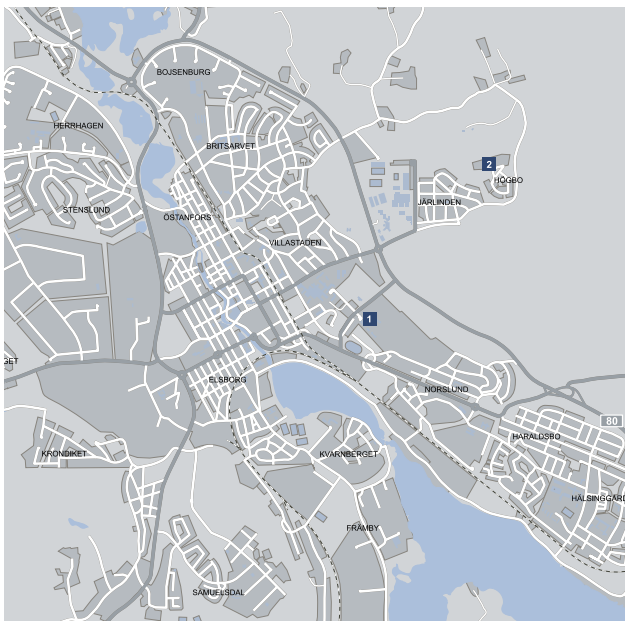


Falun/Säters fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



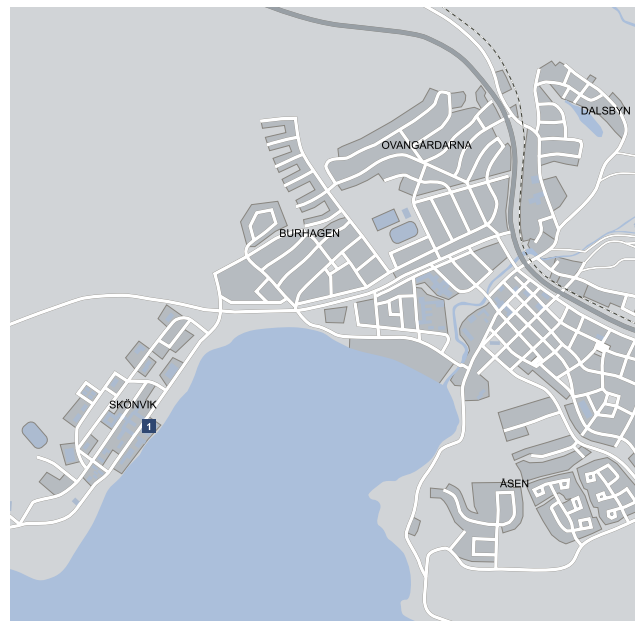


Skönvik 1:6 och 1:15, Jönshyttevägen, Säter



FALUN

- 1 Falun 8:9, Kaserngården mfl
- 2 Högbo 1:22, Högbo 5-9, 11-13 och 15



SÄTER

- 1 Skönvik 1:6 & 1:15, Jönshyttevägen mfl



Eskilstuna

I Eskilstuna äger Dagon fyra fastigheter med ett värde om 307 mkr, där två av fastigheterna är belägna i centrala Eskilstuna och de resterande två invid västra industriområdet.

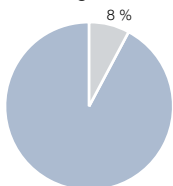
Eskilstuna svarar för cirka 8 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 7 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av Eskilstunas totala hyresvärde svarar kontor och handel för 69 procent och industri/lager för 31 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 32 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 29 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent.

Vampyren 9 är den areamässigt största fastigheten i Eskilstunabeståndet och svarar för cirka 62 procent av Dagens uthyrbara area på orten. Med läge mitt i centrala Eskilstuna, utgör fastigheten de mest attraktiva handelsytorna i staden. Vampyren 9 inrymmer idag bland annat Hennes & Mauritz, Indiska Magasinet, Ur & Penn och Bik Bok.

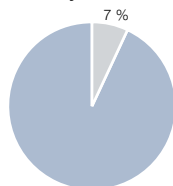
Nyckeltal

Antal fastigheter:	4
Total uthyrbar area:	26 390 kvm
Hyresvärde:	32 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	90 %
Hyresintäkt:	29 mkr
Fastighetsvärde:	307 mkr

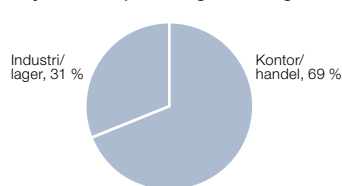
Eskilstunas andel av verkligt värde



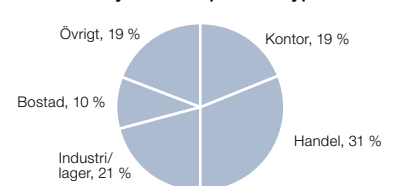
Eskilstunas andel av totala hyresintäkter



Eskilstunas fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Eskilstunas fördelning av uthyrbar area per lokaltyp

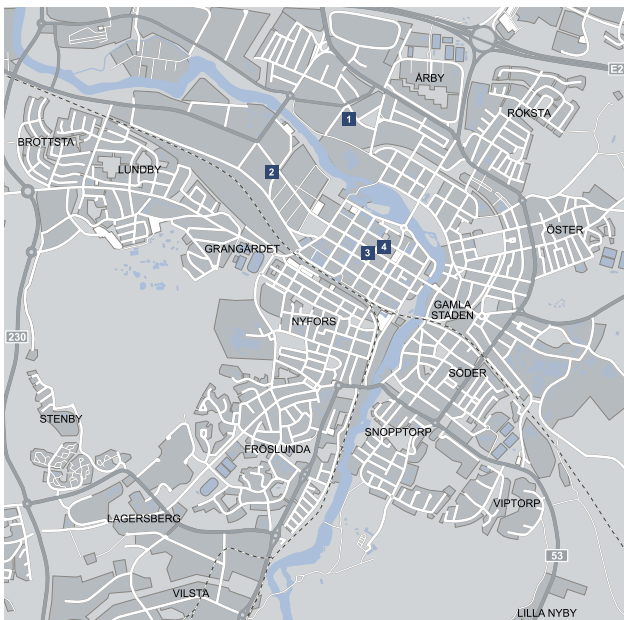




Vampyren 9, Kungsgatan 25



Valpen 3, Björkgatan 5, 7



ESKILSTUNA

- 1 Nöttnäpparen 24, Gustafvägen 5A
- 2 Valpen 3, Björkgatan 5, 7
- 3 Vampyren 9, Kungsgatan 25
- 4 Vågskålen 24, Kribsengatan 5



Vågskålen 24, Kribsengatan 5



Ön 2:41, Marinvägen 4, Sälstensgränd 115, Härnösand



Ön 2:41, Marinvägen 4, Sälstensgränd 115, Härnösand

Sollefteå/Härnösand

I Sollefteå/Härnösand äger Dagon fyra fastigheter med ett värde om 210 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Sollefteå och de resterande två i Härnösand.

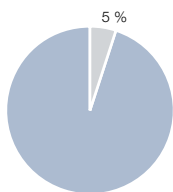
Sollefteå/Härnösand svarar för cirka 5 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 8 procent av Dagens totala hyresintäkter. Fastigheterna i Sollefteå och Härnösand klassas i sin helhet som industri/lager fastigheter. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 35 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 31 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent.

Fastigheten Ön 2:41 är Dagens areamässigt största fastighet i Sollefteå/Härnösand och motvarar cirka 48 procent av Dagens uthyrbara area på orten. Fastigheten är även en av Dagens värdemässigt största fastigheter.

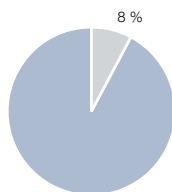
Nyckeltal

Antal fastigheter:	4
Total uthyrbar area:	52 390 kvm
Hyresvärde:	35 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	90 %
Hyresintäkt:	31 mkr
Fastighetsvärde:	210 mkr

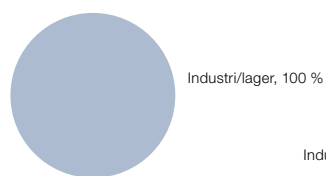
Sollefteå/Härnösands andel av verkligt värde



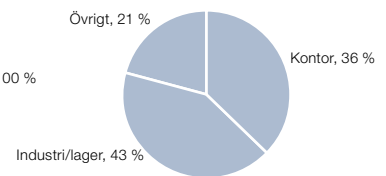
Sollefteå/Härnösands andel av totala hyresintäkter



Sollefteå/Härnösands fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

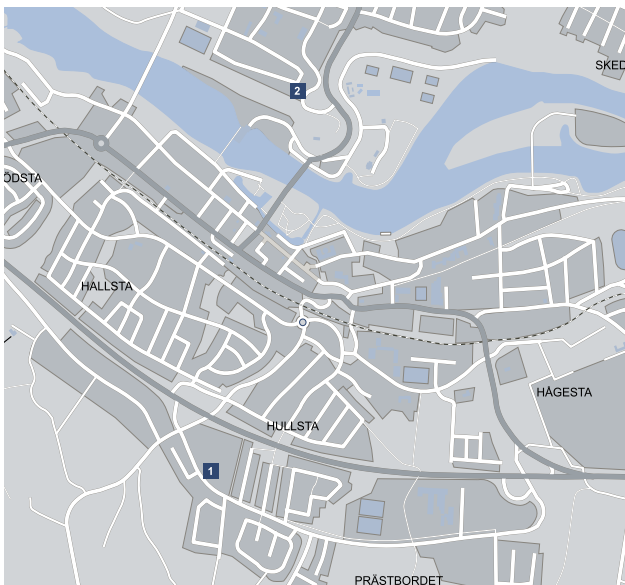


Sollefteå/Härnösands fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



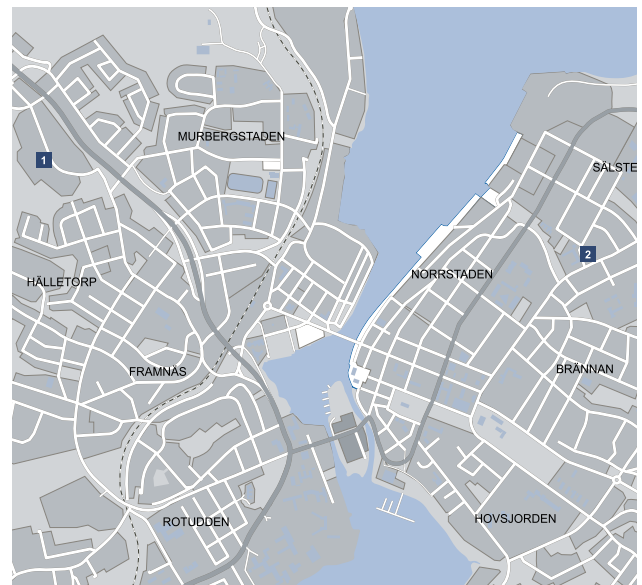


Remsle 13:64, Nipan 1, Sollefteå



SOLLEFTEÅ

- 1 Föaren 3, Söderleden 3
- 2 Remsle 13:64, Nipan 1 mfl



HÄRNÖSAND

- 1 Cedern 1, Industrigatan 5
- 2 Ön 2:41, Marinvägen 4, Sälstensgränd 115



Fotbollen 17, Bolmensgatan 11

Halmstad

I Halmstad äger Dagon åtta fastigheter med ett värde om 158 mkr.

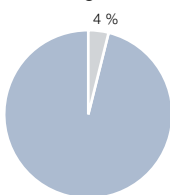
Halmstad svarar för cirka 4 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 4 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor och handel samt industri/lager för 50 procent vardera. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 18 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 14 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 77 procent.

Den areamässigt största fastigheten, Ostkupan 3, är belägen i södra delen av centrala Halmstad med närhet till hamnen och utgörs till mer än hälften av industri- och lagerareor. Ostkupan 3 motsvarar cirka 34 procent av Dagens uthyrbara area i Halmstad, i vilken största hyresgästen är Halmstads mekaniska verkstad.

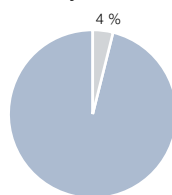
Nyckeltal

Antal fastigheter:	8
Total uthyrbar area:	37 094 kvm
Hyresvärde:	18 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	77 %
Hyresintäkt:	14 mkr
Fastighetsvärde:	158 mkr

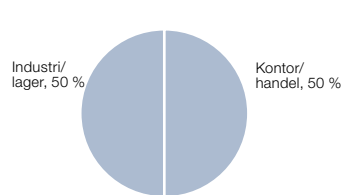
Halmstads andel av verkligt värde



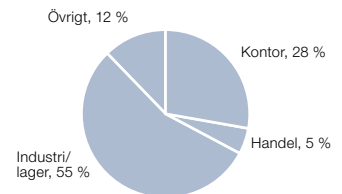
Halmstads andel av totala hyresintäkter



Halmstads fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Halmstads fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Eketånga 24:49, Kristinebergsvägen 22

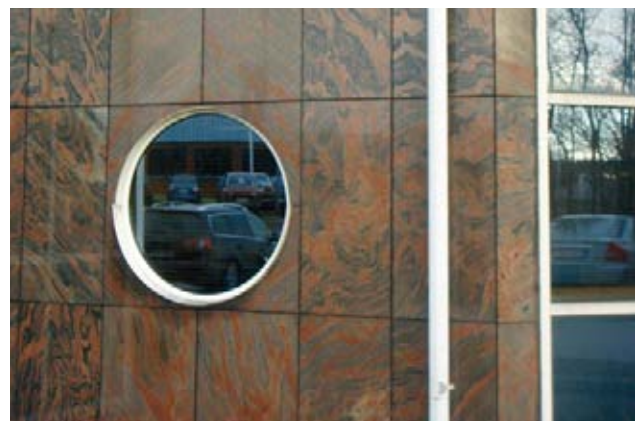


HALMSTAD

- 1 Eketånga 24:37, Kristinebergsvägen 20
- 2 Eketånga 24:49, Kristinebergsvägen 22
- 3 Eketånga 5:417, Industrivägen 1
- 4 Fotbollen 17, Bolmensgatan 11
- 5 Fregatten 7, Svetsaregatan 8
- 6 Halmstad 2:25, 2:28, Stationsgatan 37-39
- 7 Ostkupan 3, Stålvärksgatan 1-3



Fregatten 7, Svetsaregatan 8



Övriga Skåne

Dagens fastigheter i Övriga Skåne är belägna på elva orter i Skåne.

Fastighetsbeståndet i Övriga Skåne består av fastigheter på orterna Hässleholm, Höganäs, Kristianstad, Osby, Tomelilla, Ystad, Helsingborg, Klippan, Landskrona, Trelleborg och Ängelholm. Beståndet utgörs av 32 fastigheter med ett värde om 467 mkr och en total uthyrbar area om 81 005 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 50 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 40 mkr, vilket motsvarar en ekonomiska uthyrningsgrad om 80 procent.

Två av Dagens fastigheter i Övriga Skåne är upplåtna med tomt-rätt, Ratten 6 och Borgmästareängen 8, båda belägna i Landskrona.

Fastighetsbeståndet utgörs av 32 procent kontor/handel, 54 procent industri/lager, 6 procent bostäder och 8 procent projekt och mark. Den areamässigt största fastigheten, Kristianstad 4:7, i Övriga Skåne återfinns i Kristianstad och uppgår till 11 217 kvm.

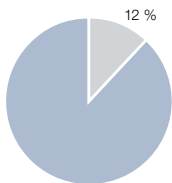


Kristianstad 4:7, Östra Kaserngatan 3 Kristianstad

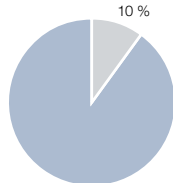
Nyckeltal

Antal fastigheter:	32
Total uthyrbar area:	81 005 kvm
Hyresvärde:	50 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	80 %
Hyresintäkt:	40 mkr
Fastighetsvärde:	467 mkr

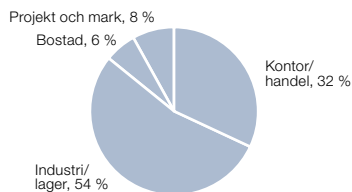
Övriga Skånes andel av verkligt värde



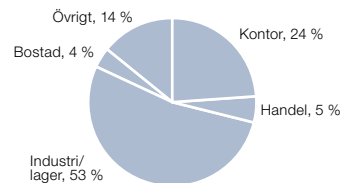
Övriga Skånes andel av totala hyresintäkter



Övriga Skånes fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Övriga Skånes fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



ÖVRIGA SKÅNE

HÄSSLEHOLM
 Ekstaven 2
 Köpmannen 4
 Modulen 7
 Muttern 1
 HÖGANÄS
 Lerberget 49:710
 Lerberget 63:4
 Pålstorp 1
 KRISTIANSTAD
 Härberget 1
 Kristianstad 4:7
 LANDSKRONA
 Ratten 6
 Timglaslet 1
 OSBY
 Spånten 3
 Lönsboda 45:36

TOMELILLA
 Conrad 13
 Ollonborren 3
 YSTAD
 Liv 1
 Urmakaren 23
 HELSINGBORG
 Guldvingen 1
 Sockerfältet 7
 Triangeln 3
 KLIPPAN
 Stidsvig 30:4
 Stidsvig 30:5
 Stidsvig 31:4
 Stidsvig 31:5
 Stidsvig 31:6
 Stidsvig 31:7
 Stidsvig 32:6
 Stidsvig 32:7

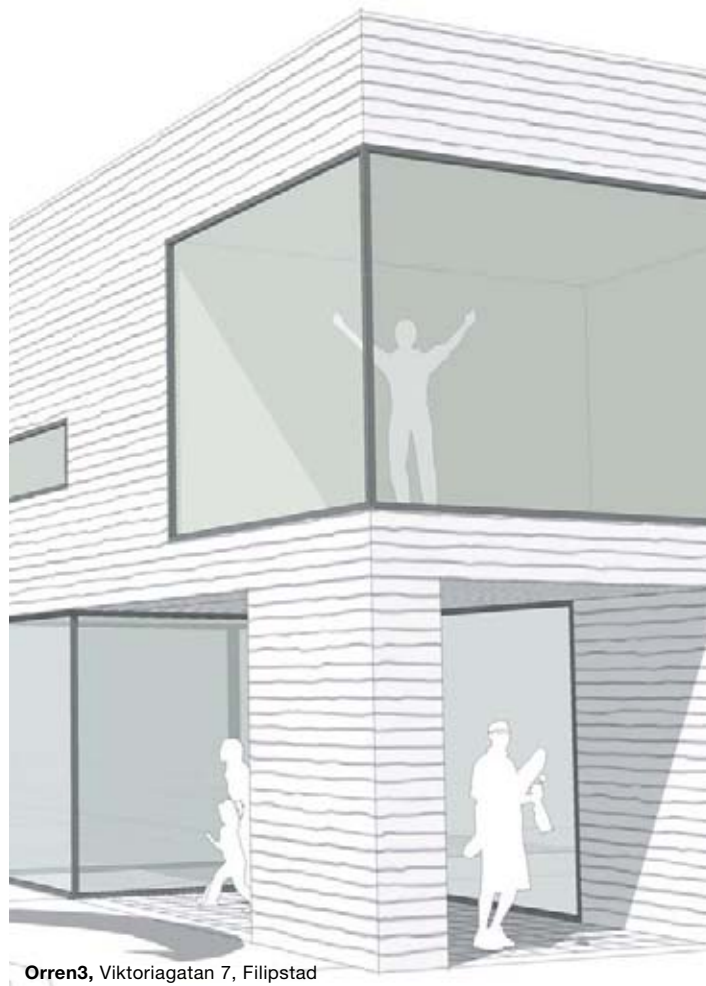
LANDSKRONA
 Borgmästareängen 8
 Hammaren 9
 TRELLEBORG
 Sjöjungfrun 11
 ÄNGELHOLM
 Programmeraren 9

Övriga Sverige

Dagens fastighetsbestånd i Övriga Sverige är fördelat på nio orter och består av fastigheter på orterna Hudiksvall, Karlshamn, Lycksele Olofström, Sandviken, Töreboda, Växjö, Ale och Filipstad.

Beståndet utgörs av 12 fastigheter med ett värde om 149 mkr och en total uthyrbar area om 39 793 kvm. Hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 21 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 19 mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 90 procent.

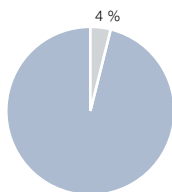
Fastighetsbeståndet utgörs av 99 procent industri/lagerfastigheter samt 1 procent projekt och mark. Den areamässigt största fastigheten för dessa orter är Tegelbruket 1 som återfinns i Karlshamn och uppgår till 10 445 kvm.



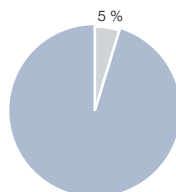
Orren3, Viktoriagatan 7, Filipstad

Nyckeltal	
Antal fastigheter:	12
Total uthyrbar area:	39 793 kvm
Hyresvärde:	21 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	90 %
Hyresintäkt:	19 mkr
Fastighetsvärde:	149 mkr

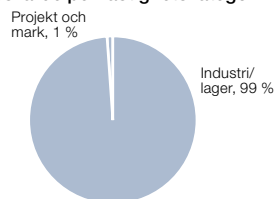
Övriga Sveriges andel av verkligt värde



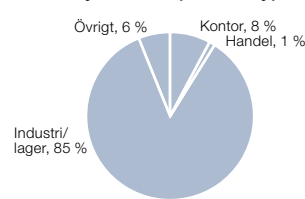
Övriga Sveriges andel av totala hyresintäkter



Övriga Sveriges fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Övriga Sveriges fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



ÖVRIGA SVERIGE	
HUDIKSVALL	TÖREBODA
Strand 3:6	Blåsippan 13
KARLSHAMN	VÄXJÖ
Tegelbruket 1	Drängen 5
LYCKSELE	Krysspricken 1
Städet 1	ALE
OLOFSTRÖM	Starrkärr 4:61
Holje 103:4	FILIPSTAD
Holje 116:23	Orren 3
Rösjö 1:22	
SANDVIKEN	
Reparatören 2	



Fastighetsvärderingar

BAKGRUND

Samtliga Dagens fastigheter har värderats av värderingsinstitut under 2007. Värdetidpunkten är januari respektive februari 2007. Fastigheterna har värderats av tre olika värderingsinstitut, vilka har värderat ett delbestånd vardera.

Värderingsinstituten är CB Richard Ellis (CBRE), Ernst & Young Real Estate (Ernst & Young) och Newsec Advice AB (Newsec). På följande sidor återfinns värdeintyg från respektive värderare. I värderingsintygen framgår värderingsmetodiken.

RESULTAT AV VÄRDERINGAR

Antalet värderade fastigheter uppgår till 121 stycken, varav 6 stycken innehas med tomträtt. I gällande fastighetsförteckning upptas 117 fastigheter. Vid värdetidpunkten var antalet fastigheter 121 stycken. Efter värderingen har Högbo 1:1 och Högbo 1:23–25 reglerats in i Högbo 1:22.

Totalt uthyrbar area är 673 285 kvm. Totalt marknadsvärde enligt genomförda värderingar är 4 015 000 000 kr.

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Värde, mkr
CBRE	66	395 047	2 127
Ernst & Young	44	227 474	1 347
Newsec	11	50 764	541
Summa	121	673 285	4 015

VÄRDEINTYG

DATUM	Januari 2007
ADRESS	Dagon AB Box 50445 Hanögatan 11 202 14 Malmö
FASTIGHETER	Värdeintyget omfattar sammanlagt 66 fastigheter ingående i portföljer "Dagon", "Klövern" och "Suburb" i huvudsakligen södra Sverige. Fastigheterna finns redovisade i bilaga 1. Den totala arean uppgår till 395 047 kvm
UPPLÄTELSEFORM	Ventilen 4 i Malmö, Getingen 5 i Malmö samt Domnarvet 11 i Stockholm är upplåtna med tomträtt. Övriga fastigheter innehas med äganderätt.
UPPDRAG	CB Richard Ellis har av Dagon fått i uppdrag att marknadsvärdera fastigheterna redovisade i bilaga 1 med undantag för fastigheterna i Järfälla, Sollentuna och Stockholm (portfölj "Suburb") vilka värderats på uppdrag av Berik/Brinova Fastigheter AB.
VÄRDERINGSDATUM	Januari 2007.
MARKNADSVÄRDE	2 127 100 000 kr (TVÅ MILJARDER ETTHUNDRATJUGO-SJU MILJONER ETTHUNDRATUSEN SVENSKA KRONOR)
VÄRDERINGSMETOD	Värderingarna har huvudsakligen utförts med 5- eller 10-åriga kassaflödesanalyser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av: <ul style="list-style-type: none">• Nuvarande och historiska hyror samt kostnader• Marknadens/närområdets framtida utveckling• Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment• Befintlig gällande hyresdebiteringslista erhållen från uppdragsgivare• Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut• Drift och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna.• Översiktlig besiktning av huvuddelen av fastigheterna. Vissa mindre fastigheter har ej besiktigats. Vilka fastigheter som besiktigats framgår av bilaga 1.

31 Januari 2007
CB Richard Ellis



Caj Virta
Av SFF Auktoriserad värderare



Lars Tenggren
Av SFF Auktoriserad värderare

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Dagon AB har Ernst & Young Real Estate genomfört en marknadsvärdering av bolagets 44 fastigheter i Eslöv, Falun, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Karlskrona, Klippan, Kristianstad, Landskrona, Osby, Sollefteå, Säter och Ystad. Värdetidpunkt är årsskiftet 2006/2007. Två fastigheter innehåser med tomträtt, övriga med äganderätt. Totalt uppgår de värderade fastigheternas area till ca 222 300 m², varav ca 21 700 m² utgör bostäder, ca 69 100 m² utgör kontor, ca 2 200 m² butiker, ca 7 300 m² hotell och restauranger, ca 67 900 m² utbildnings- och fritidslokaler, ca 30 300 m² lager, ca 13 300 m² industri samt 10 500 m² kallager, garage och skärmtak. Härutöver finns såväl byggrätter som småhus och utvecklingsprojekt. Fastighetsförteckning, bilaga 1.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningarna till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Småhusfastigheter, byggrätter och utvecklingsprojekt har värderats efter aktuella priser på marknaden.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2007-2011) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Youngs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Av det slutligt bedömda totala värdet utgör 65,3 Mkr bedömt värde av byggrätter, småhus och utvecklingsprojekt.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Ernst & Young Real Estate utgör marknadsvärdet av de 44 värderade fastigheterna på de 13 olika orterna avrundat **1 347 000 000 (enmiljardtrehundrafyrtiosjumljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Stockholm den 15 januari 2007

Ernst & Young Real Estate

Juris Smitmanis

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

 **ERNST & YOUNG**

Värdeintyg

På uppdrag av Celeritas Fastigheter AB, för Dagens räkning, har Newsec Advice AB genomfört en marknadsvärdering av bolagets 11 fastigheter belägna i Sollentuna, Stockholm, Danderyd, Huddinge och Haninge kommuner. Värdetidpunkten är februari 2007. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt. Totalt uppgår de värderade fastigheternas area till ca 51 000 m², varav ca 29 000 m² utgör kontor och resterande del utgör huvudsakligen lager och industrilokaler. Fastighetsförteckning, se bilaga 1.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Värderingsbedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintlig gällande hyresdebiteringslista
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna.
- Översiktlig besiktning av fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2007-2011) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec uppgår marknadsvärdet av de 11 fastigheterna i de fem kommunerna till 541 000 000 kronor (femhundrafyrtioenmiljoner kronor).

Stockholm den 15 februari 2007

Newsec Advice AB


Gunnar Widsell
Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

V3351_017

Finansiell information

ANGÅENDE HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Det noterade bolaget Wise träffade den 23 februari 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på Gamla Dagon mot likvid i aktier i Wise. I samband med affären mellan Wise och Gamla Dagon genomfördes fastighetsförvärv om cirka 1,4 mdkr och en kapitalanskaffning om 150 mkr.

Den HR-verksamhet som Wise har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Wise Online AB. Efter beslut på årsstämman den 26 mars 2007 överfördes aktierna i Wise Online AB till de tidigare aktieägarna i Wise. Eventuella kvarvarande risker i Wise rörelse till och med mars 2007 har via avtal reglerats så att dessa till fullo hänskjuts till Wise Online AB.

Samma årsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på Gamla Dagon genom apportemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på Gamla Dagon motsvarande cirka 99 procent av aktierna i Wise. Wise namnändrades även till Dagon AB.

Efter genomförda transaktioner äger Bolaget ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 4 mdkr och det koncernmässiga egna kapitalet uppgår till cirka 1,3 mdkr.

Till följd av dessa transaktioner har Wise historiska balans- och resultaträkning inte något samband med Bolagets aktuella ställning eller intjäningsförmåga.

För historisk finansiell information om Bolagets verksamhet under perioden före den 31 mars 2007 hänvisas, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, till Bolagets (dåvarande Wise Group AB) årsredovisningar för 2004, 2005 och 2006 samt Gamla Dagon årsredovisningar, i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, avseende motsvarande period, se *Kompletterande information*. Dessa dokument, som finns tillgängliga hos Dagon och på hemsidan www.dagon.se, skall läsas tillsammans med övrig information i detta prospekt.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Dagon tillämpar redovisningsprinciper enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Vad gäller förvaltningsfastigheter kommer Dagon att redovisa dessa i balansräkningen till verkligt värde och några avskrivningar av fastigheter kommer inte att redovisas i koncernresultaträkningen. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen.

Förvärv av fastigheter utgör så kallade asset purchases enligt IFRS 3. Vid förvärv av fastigheter som assets, via bolagsförvärv, skall inte någon uppskjuten skatteskuld redovisas initialt.

I Dagon koncernredovisning tas hänsyn till att det i realiteten var aktieägarna i och fordringsägarna på Gamla Dagon som förvärvade Wise eftersom apportemissionen medförde att dessa erhöll ett bestämmande inflytande i Wise. Transaktionen mellan Gamla Dagon och Wise redovisas därför som ett omvänt förvärv. Detta innebär att Gamla Dagon ur koncernredovisningsperspektiv betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER 2006

Mot bakgrund av att ovan beskrivna förändringar är av väsentlig omfattning presenteras i nedanstående tabell en proformabalansräkning per den 31 december 2006. Proformabalansräkningen har upprättats utifrån de av Dagon tillämpade redovisningsprinciperna.

Dagon presenterar en proformabalansräkning enbart för illustrationens ändamål och den ska inte ses som en indikation av den verkliga finansiella ställningen per den 31 december 2006. Den ska inte heller anses indikera Dagon finansiella ställning i framtiden eller vilket resultat Dagon kommer att generera. Proformabalansräkningen bör läsas tillsammans med övrig information i detta prospekt.

Följande information har legat till grund för proformabalansräkningen.

- > Gamla Dagon reviderade räkenskaper per den 31 december 2006 i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
- > Gamla Dagon balansräkning per den 31 december 2006 enligt IFRS.
- > Avtal avseende Gamla Dagon förvärv och försäljningar av fastigheter och fastighetsägande bolag efter den 31 december 2006.
- > Investeringsavtal motsvarande 150 mkr från externa investerare.
- > Fastighetsvärderingar med verkliga värden genomförda av externa värderingsinstitut med värdetidpunkt i januari och februari, se *Fastighetsvärderingar*.
- > Apportavtal mellan Wise, dess huvudägare och Gamla Dagon ägare tecknat den 23 februari 2007.

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER 2006

Mkr	Gamla Dagon per 31 dec 2006		Förvärv och försäljningar ¹	Kapitalanskaffning ²	Omvänt förvärv Wise ³	Proforma balansräkning Dagon per 31 dec 2006
	Enligt årsredovisning	IFRS				
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	2 241	2 407	1 608			4 015
Uppskjuten skattefordran	28	80	6		17	103
Övriga tillgångar	18	31	0			31
Kassa och bank	187	187	-75	150	-7	255
Summa tillgångar	2 474	2 704	1 540	150	10	4 403
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	652	835	318	150	10	1 313
Minoritetsintresse	1	1				1
Avsättning uppskjuten skatt	172	219	10			229
Räntebärande skulder	1 532	1 532	1 180			2 711
Ej räntebärande skulder	117	117	32			149
Summa eget kapital och skulder	2 474	2 704	1 540	150	10	4 403

¹ Samtliga förvärvade och försålda fastigheter och fastighetsägande bolag var tillträdna och frånträdna per den 2 april 2007.

Förvärven har finansierats dels genom kontantlikvid, dels genom apportemission.

² Likviddag för kapitalanskaffningen var den 30 mars 2007.

³ Efter utdelning av Wise Online AB. Affären mellan Gamla Dagon och Wise redovisas som ett omvänt förvärv, se redovisningsprinciper.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den nedan presenterade bedömda intjäningsförmågan syftar till att ge en bild av Dagens intjänning på årsbasis baserat på proformabalansräkning per den 31 december 2006 samt aktuell fastighetsinformation. Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- > Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktat hyresrabatter) per den 1 april 2007 utifrån gällande hyreskontrakt.
- > Drift- och underhållskostnader utgör en bedömning av ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder.
- > Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2007 och kostnader för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2006 års nivå.
- > Administrationskostnaderna har bedömts utifrån Bolagets befintliga organisation och fastighetsbeståndets storlek. I denna post ingår kostnader för fastighetsadministration, central administration och marknadsföringskostnader etcetera. Inga engångskostnader i samband med noteringen har beaktats.
- > Finansiella intäkter avser cirka 3 procents avkastning på likvida medel.
- > Finansiella kostnader har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå per den 1 april 2007 om cirka 4,4 procent (inklusive premier för räntesäkring).

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Bolagets intjäningsförmåga.

Den nedan angivna intjäningsförmågan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den ska inte jämföras med en fullständig prognos för innevarande år eller för kommande 12-månadersperiod. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftkostnader, räntor eller andra faktorer. Dagens resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.

Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i detta prospekt.

Informationen om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisor, se avsnittet *Revisors rapport avseende information om intjäningsförmågan*.

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis exklusive värdeförändringar

Mkr	
Hyresintäkter	396
Drift- och underhållskostnader	-131
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-11
Driftnetto	254
Administration	-38
Övriga intäkter och kostnader	2
Rörelseresultat	218
Finansiella intäkter	7
Finansiella kostnader	-119
Resultat efter finansnetto	106

NYCKELTAL

Nedanstående nyckeltal har beräknats utifrån proformabalansräkningen per den 31 december 2006 och den bedömda intjäningsförmågan på 12-månadersbasis exklusive värdeförändringar. Nyckeltal presenteras endast för illustrationsändamål och representerar inte ett faktiskt utfall. Nyckeltal relaterade till intjäningsförmågan är beräknade före skatt.

Finansiella	
Avkastning på eget kapital, % ¹	8,1
Avkastning på totalt kapital, %	5,1
Soliditet, %	29,8
Belåningsgrad fastigheter, %	67,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1
Aktierelaterade	
Före sammanläggning	
Antal aktier	9 064 673 000
Intjäning, kr per aktie ¹	0,01
Eget kapital, kr per aktie	0,1448
Efter sammanläggning (500:1)	
Antal aktier	18 129 346
Intjäning, kr per aktie ¹	5,8
Eget kapital, kr per aktie	72,4
Fastighetsrelaterade	
Antal fastigheter	117
Fastighetsvärde, mkr	4 015
Direktavkastning, %	6,3
Uthyrbar area, kvm	673 285
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85
Överskottsgrad, %	64
Medarbetare	
Antal anställda	68

¹ Baserat på resultat efter finansnetto i den bedömda intjäningsförmågan.

DEFINITIONER

Antal fastigheter Totalt antal fastigheter i Dagens ägo per den 16 april 2007.	Fastighetsvärde Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut, se <i>Fastighetsvärdering</i> .
Antal anställda Totalt antal anställda i Dagon per den 16 april 2007.	Intjäning Resultat efter finansnetto i förhållande till antal aktier.
Avkastning på eget kapital Resultat efter finansnetto i procent av eget kapital.	Räntetäckningsgrad Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
Avkastning på totalt kapital Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av balansomslutning.	Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Belåningsgrad fastigheter Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.	Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Direktavkastning Driftnetto i procent av fastighetsvärde.	Uthyrbar area Total area som är tillgänglig för uthyrning.
Eget kapital Eget kapital i förhållande till antal aktier.	Överskottsgrad Driftnetto i procent av hyresintäkter.
Ekonomisk uthyrningsgrad Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.	

Kommentar till den finansiella översikten

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 455 mkr.

Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja cirka 185 mkr av underskottsavdragen under en period om 5 år på grund av den så kallade koncernbidragsspärren. Detta innebär att dessa kan utnyttjas utan begränsningar tidigast under beskattningsåret 2013.

Skattefordran hänförlig till de skattemässiga avdragen har upptagits i proformabalansräkningen per den 31 december 2006 till ett belopp om 103 mkr. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

FASTIGHETERNAS SKATTEMÄSSIGA RESTVÄRDEN

Fastigheternas skattemässiga restvärden bedöms uppgå till cirka 2 511 mkr.

KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående tabell redovisas de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Dagon. Effekterna är beräknade utifrån bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 4,6
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 1,4
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	-/+ 27,0
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procent	+/- 40,0

SUBSTANSVÄRDE

I affärsuppgörelsen mellan Gamla Dagon och Wise fastställdes substansvärdet i Gamla Dagon till 1 400 mkr beaktat fastighetsförvärv och kapitalanskaffning i samband med affären. Utgångspunkten för substansberäkningen var de externa fastighetsvärderingar som genomförts under 2007 av samtliga fastigheter. Skillnaden mellan redovisat koncernmässigt eget kapital och substansvärdet enligt affärsuppgörelsen, avser huvudsakligen skillnad mellan redovisning och värdering av uppskjuten skatteskuld och skattefordran.

Värdet på Wise exklusive verksamheten fastställdes till 17 mkr, varav 7 mkr erläggs kontant av Gamla Dagon och tillfördes den utdelade verksamheten, Wise Online AB.

Baserat på affärsuppgörelsen kan substansvärdet i Dagon fastställas till 1 410 mkr, motsvarande 0,1556 kr per aktie före sammanläggning (77,8 kr per aktie efter sammanläggning).

Vid beräkning av substansvärdet bör beaktas att all fastighetsvärdering är behäftad med osäkerhet varför ett värdeintervall om +/- 5-10 procent anges i värderingen.

Finansiell översikt för Gamla Dagon

Nedan presenteras en finansiell översikt utifrån Gamla Dagon's formella räkenskaper för perioden 2004-05-01 – 2006-12-31, se *Kompletterande information*.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2005-04-30	2006-04-30	2006-12-31
Materiella anläggningstillgångar	676	2 082	2 241
Finansiella anläggningstillgångar	1	27	46
Omsättningstillgångar	67	85	187
Summa tillgångar	744	2 194	2 474
Eget kapital	104	607	652
Minoritetsintresse	1	1	1
Avsättning uppskjuten skatt	6	213	172
Långfristiga skulder	518	1 223	1 489
Kortfristiga skulder	115	150	160
Summa eget kapital och skulder	744	2 194	2 474

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2004-05-01 2005-04-30	2005-05-01 2006-04-30	2006-05-01 2006-12-31
Intäkter	98	121	164
Fastighetskostnader	-28	-38	-53
Övriga rörelsekostnader	-36	-45	-45
Avskrivningar/hedskrivning	-11	5	-14
Andel i intressebolag	0	1	4
Försäljning av fastigheter och aktier	44	93	34
Rörelseresultat	67	137	90
Finansnetto	-11	-14	-31
Resultat efter finansnetto	56	123	59
Minoritetens andel av resultat	0	-1	0
Skatt	-7	-1	-4
Periodens resultat	49	121	55

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2004-05-01 2005-04-30	2005-05-01 2006-04-30	2006-05-01 2006-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	61	105	64
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	68	24	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282	-837	-228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159	757	257
Totalt kassaflöde	6	49	87

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital, % ¹	61,6	34,2	8,7
Avkastning på totalt kapital, % ²	11,4	9,6	3,9
Soliditet, %	14,0	27,7	26,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	7,8	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	82,1	61,5	71,0
Skuldsättningsgrad, ggr	5,0	2,0	2,3

¹ Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

² Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Revisors rapport avseende proformabalansräkning

Till styrelsen i Dagon AB (publ)

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMABALANS- RÄKNING

Vi har granskat den proformabalansräkning som framgår på sidan 54 i Dagon AB (publ) prospekt daterat den 16 april 2007.

Proformabalansräkningen har upprättats endast i syfte att skapa en hypotetisk bild av hur balansräkningen i Dagon AB (publ) påverkas av de förvärv och apportemissioner som skett under perioden 1 januari – 15 april 2007.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktörens ansvar att upprätta en proformabalansräkning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorernas ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II punkt 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformabalansräkningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformabalansräkningen.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARSRS förslag till RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med den historiska information som finns, bedöma dokumentationen till proformajusteringarna och diskutera proformabalansräkningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformabalansräkningen har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sidan 54.

Då proformabalansräkningen utgör en hypotetisk bild och därför inte beskriver företagets verkliga resultat och ställning, kan vi inte uttala oss om den verkliga ställningen skulle ha överensstämt med vad som angivits i proformabalansräkningen. Avvikelserna kan visa sig vara väsentliga.

Uttalande

Vi anser att proformabalansräkningen har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sidan 54 och i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 16 april 2007

Håkan Andréasson
Auktoriserad revisor

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Revisors rapport avseende information om bedömd intjäning

Till styrelsen i Dagon AB (publ)

REVISORS RAPPORT AVSEENDE INFORMATION OM INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vi har granskat hur informationen kring den bedömda intjäningsförmågan som framgår på sidan 55 i Dagon AB (publ) prospekt daterat den 16 april 2007 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta information om bedömd intjäning och fastställa att de väsentliga antaganden som informationen avseende bedömd intjäning är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorernas ansvar

Det är vårt gemensamma ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga 1 punkt 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Dagon AB att uppnå redovisad bedömd intjäning eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av informationen om den bedömda intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av bedömd intjäning.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARSRS förslag till RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den bedömda intjäningsförmågan jämfört med de som tillämpas av Bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bedömd intjäning har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 55.

Då den bedömda intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats. Avvikelsena kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Vi anser att informationen om bedömd intjäning har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sidan 55 och i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Malmö den 16 april 2007

Håkan Andréasson
Auktoriserad revisor

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Finansiering

Verksamheten i Dagon finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av storleken på det egna kapital som långivarna kräver för att bevilja Bolaget lån på rimliga villkor. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, ge möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent samt en räntetäckningsgrad om lägst 1,5 gånger.

För att möjliggöra för Bolaget att anskaffa ytterligare eget kapital har bolagsstämman bemyndigat styrelsen att vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier motsvarande högst 10 procent av aktiekapitalet, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och med rätt att besluta om att likvid kan erläggas genom apport eller kvittning. Syftet med bemyndigandet är bland annat att underlätta genomförandet av nyemissioner i samband med större fastighetsförvärv.

FINANSPOLICY

Dagons finansverksamhet styrs av den finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Bolagets finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas.

Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av finansiella risker.

De övergripande målen för finansfunktionen är:

- > Att på ett kostnadseffektivt sätt minimera de finansiella riskerna som uppstår i verksamheten.
- > Att fortlöpande bevaka och planera för att säkerställa tillräcklig likviditet för den dagliga verksamheten.
- > Att skapa en god avkastning på överskottslikviditeten med hänsyn tagen till de riktlinjer som gäller för placeringsverksamheten.
- > Att upprätthålla en god intern kontroll genom effektiva rutiner.
- > Att effektivt hantera företagets upplåning.

HANTERING AV FINANSIELLA RISKER

Likviditets- och upplåningsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårighet att uppta nya lån. För Dagon bör aldrig tillgången till kapital vara en begränsande faktor. Dagon ska alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna fullgöra sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Dagon har tillgång till krediter eller likvida medel med kort varsel.

Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. I syfte att begränsa upplåningsrisken ska Dagon eftersträva krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivningsbas.

Dagon har långfristiga kreditlöften med ett totalt kreditutrymme om 2 916 mkr, varav 2 711 mkr har utnyttjats per den 1 april 2007.

Låneförfallodatum

År	Mkr
2007	101
2008	0
2009	1 196
2010	0
2011	1 414
>2011	0
Totalt	2 711

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att en förändring av det allmänna ränteläget påverkar räntekostnaderna i negativ riktning. Ränterisken kan mätas som genomsnittlig räntebindning för hela skuldportföljen inklusive räntederivat. För att begränsa ränterisken skall lånestocken utformas i enlighet med följande:

- > Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneportföljen skall vara minst 1 år och högst 4 år.
- > Målsättningen är att begränsa företagets omedelbara resultatpåverkan på grund av kraftiga ränterörelser.

Målet är att hålla nere räntekostnaderna så att räntetäckningsgraden ej understiger 1,5 ggr.

En ränteuppgång är ofta initierad av högre inflation. På kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen. Därmed kan Dagon tillgodogöra sig högre hyror vid en ränteuppgång, dock med viss eftersläpning.

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 Bolagets totala räntekostnader uppnås.

Dagons genomsnittliga räntebindningstid inklusive räntederivat uppgår till 36 månader.

I nedanstående tabell framgår hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagons räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som är avtalade per den 1 april 2007.

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

	Räntekostnad, mkr	Snittränta, %
Nuläge (STIBOR cirka 3,45 %)	119	4,38
+1%	136	5,00
+2%	148	5,44
+3%	158	5,81
+4%	169	6,22
-1%	97	3,57

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften.

För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att upplåning av likviditet får ske med följande motparter;

- > Stat och kommun.
- > Banker och andra finansieringsinstitut med en rating om sämst A3/A-.
- > Utländska banker med sämst A3/A- i kreditbetyg. All upplåning skall ske med tillämpning av svensk lag och svensk lånedokumentation.

Beträffande Dagons kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. I fall där det anses nödvändigt ska hyresgästen även lämna bankgaranti eller förskottshyra. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttringar av fastigheter och/eller bolag.

Operationell risk

Med operationell risk i finansiella verksamheter avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.

Dagons finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Kreditgivare

Dagons finansieringskälla är penningmarknaden och Bolaget arbetar framför allt med långa bilaterala kreditfaciliteter. Bland Dagons finansiärer av långfristiga lån finns både nationella och internationella banker.

Bolaget för en kontinuerlig dialog med banker och andra aktörer på finansmarknaden för att säkerställa att Dagon över tiden har en ändamålsenlig och kostnadseffektiv finansiering.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

På bolagets årsstämma den 26 mars 2007 beslutades om ökning av Bolagets aktiekapital genom en apportemission om högst 9 000 395 075 nya aktier. Teckningsberättigade i apportemissionen var aktieägarna i Gamla Dagon samt ett antal utvalda investerare med reversfordringar på Gamla Dagon, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 9 000 395 075 aktier i Bolaget. Emissionskursen uppgick till ca 0,1556 kronor per tecknad aktie. Betalning för de tecknade aktierna har erlagts genom apport av (i) samtliga aktier i Gamla Dagon (inklusive rätten till firman Dagon AB); och (ii) de utvalda investerarnas fordringar på Gamla Dagon.

På årsstämman den 26 mars 2007 beslutades också om sammanläggning av Bolagets aktier, så kallad omvänd split, i förhållandet 500:1, innebärande att 500 aktier sammanläggs till en aktie, varpå aktiernas kvotvärde ändras från 0,01 till 5 kronor per aktie. Sammanläggningen förväntas ske med avstämningsdagen den 27 april 2007. Detta föranledde även att bolagsordningens bestämmelse om antal aktier ändrades, vilket berörs utförligare nedan. För att antalet aktier i bolaget skulle bli jämt delbart med 500, vilket är en förutsättning för att kunna uppnå ett kvotvärde om 5 kronor per aktie, beslutades på årsstämman om emission av högst 499 nya aktier.

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår efter apportemissionen (samt nyemissionen) till 90 646 730 kronor fördelat på 9 064 673 000 fullt inbetalda aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 0,01 kronor. Efter den omvända spliten kommer aktiekapitalet att vara fördelat på 18 129 346 fullt inbetalda aktier, vardera med ett kvotvärde om 5 kronor. I samband med beslutet om att genomföra sammanläggningen beslutades att ändra bolagets bolagsordning, med verkan i anslutning till sammanläggningen, innebärande att bolagets aktiekapital skall vara lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor, och att antalet aktier skall vara lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier.

TECKNINGSOPTIONER

I Bolaget finns två teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten i Wise. Båda program avser teckningsoptioner till Bolagets tidigare ledning (incitamentsprogram). Det första

programmet, vilket beslutades om på Bolagets årsstämma 2005, omfattar totalt 1 000 000 optioner (motsvarande en utspädning om högst ca 0,01 %), varav Marika Philipson innehar 500 000 optioner, Niclas Ohlsson innehar 250 000 optioner, Niclas Hagnäs innehar 100 000 optioner, Henning Östberg innehar 75 000 optioner och Marek Piechnat innehar resterande 75 000 optioner. Optionerna har värderats i enlighet med Black & Scholes optionsvärderingsformel. Priset per teckningsoption uppgick till 0,27 kronor, vilket motsvarar verkligt värde, och berättigar till nyteckning av en (1) aktie å nominellt 0,20 kronor i Bolaget under perioden 1 januari till 30 juni 2007 till en kurs baserad på 150 procent av den genomsnittliga betalkursen under perioden 22 mars till 6 april 2005.

Det andra programmet beslutades om på bolagets årsstämma 2006 och omfattar totalt 1 000 000 optioner (motsvarande en utspädning om högst ca 0,01 %), varav Marika Philipson innehar 400 000 optioner, Eleonor Åslund innehar 150 000 optioner, Johan Segergren innehar 150 000 optioner, Stefan Wikström innehar 150 000 optioner, Charlotte Johansson innehar 75 000 optioner och Elias Demir innehar resterande 75 000 optioner. Optionerna har värderats i enlighet med Black & Scholes optionsvärderingsformel. Priset per teckningsoption uppgick till 0,07 kronor, vilket motsvarar verkligt värde, och berättigar till nyteckning av en (1) aktie å nominellt 0,20 kronor i Bolaget under perioden 1 januari till 30 juni 2008 till en kurs baserad på 150 procent av den genomsnittliga betalkursen under perioden 22 mars till 4 april 2006.

I enlighet med villkoren i optionsprogrammen ska antalet aktier varje option berättigar till teckning av samt betalkursen per aktie justeras och omräknas vid sammanläggning.

BEMYNDIGANDE

Vid Bolagets årsstämma den 26 mars 2007 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet skall motsvara en ökning av aktiekapitalet efter genomförd apportemission om högst 10 procent. Betalning för de nya aktierna får ske genom tillskjutande av apport, med kvittningsrätt eller genom

kontant betalning. Nyemissioner med stöd av bemyndigandet skall ske till marknadsmissiga villkor och ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv.

Bolagets styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Av nedanstående tabell framgår viss information avseende ägarförhållandena i Bolaget, efter genomförd apportemission och efter sammanläggning. Tabellen baseras på Bolagets ägarstruktur per den 31 mars 2007 som om den föreslagna sammanläggningen är genomförd. Sammanläggningen sker med avstämningsdag den 27 april 2007.

En majoritet av Dagens anställda är aktieägare i Bolaget.

Ägarförhållanden efter sammanläggning

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltnings AB	4 307 506	23,8
Celeritas Fastigheter AB	2 558 998	14,1
Zebub Förvaltnings AB	2 017 562	11,1
Ateneum AB	1 910 906	10,5
Göran Malmgren	1 395 952	7,7
Kent Svensson	1 315 054	7,3
Sundsborg AB	743 113	4,1
S-Kon Fastigheter	514 220	2,8
Arvid Svensson Invest AB	450 648	2,5
Övriga aktieägare	2 915 388	16,1
Totalt	18 129 346	100,0

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/kvotvärde, kr
2002	Ingående balans	170 000	34 000	7 239 000	1 447 800	0,20
2002	Nyemission	170 000	34 000	7 409 000	1 481 800	0,20
2002	Nyemission	857 618	171 524	8 266 618	1 653 324	0,20
2003	Nyemission	8 966 618	1 793 324	17 233 236	3 446 647	0,20
2003	Nyemission	35 766 472	7 153 294	52 999 708	10 599 942	0,20
2005	Nyemission	8 500 000	1 700 000	61 499 708	12 299 942	0,20
2006	Nyemission	2 777 779	555 556	64 277 487	12 855 498	0,20
2007	Minskning av aktiekapitalet	–	– 12 212 722,53	64 277 487	642 774,87	0,01
2007	Apportemission	9 000 395 075	90 003 950,75	9 064 672 562	90 646 725,62	0,01
2007	Förestående nyemission ¹	438	4,38	9 064 673 000	90 646 730	0,01
2007	Föreslagna sammanläggning, (500:1) ²	– 9 046 543 654	–	18 129 346	90 646 730	5,00

¹ Beräknas genomföras före den 27 april 2007.

² Beräknas genomföras med avstämningsdag den 27 april 2007.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

I nedanstående tabell redovisas förändringar i aktiekapitalet sedan 2002. Det nominella aktievärdet redovisas fram till och med 2005, varefter Bolaget i enlighet med den nya aktiebolagslagen övergår till kvotvärde. Under 2007, före sammanläggningen, kommer antalet aktier att ha ökat med 9 000 395 513, varav 9 000 395 075 eller 99,99 procent kommer att ha betalats med andra tillgångar än likvida medel.

Efter sammanläggning kommer antalet aktier att uppgå till 18 129 346.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSE



Jan Länsberg

Göteborg, född 1945
Styrelseordförande sedan den 26 mars 2007

Utbildning:

Byggnadsingenjör

Innehav¹:

1 048 568 aktier, privat samt via helägt och delägt bolag



Göran Malmgren

Malmö, född 1947
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning:

Byggnadsingenjör med Högskoleutbildning LTH

Innehav¹:

1 395 952 aktier



Lennart Olsson

Malmö, född 1953
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning:

Jur.kand. vid Lunds Universitet, Högre kurs i bolags- och skatterätt vid Lunds universitet

Innehav¹: 0 aktier



Lars Rosvall

Ängelholm, född 1959
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning:

Civilekonom vid Lunds universitet

Innehav¹:

2 122 511 aktier via helägt och delägt bolag



Kent Svensson

Trelleborg, född 1949
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning:

Byggnadsingenjör

Innehav¹:

1 315 054 aktier



Roger Stjernborg Eriksson

Malmö, född 1970
Styrelsesuppleant sedan den 26 mars, 2007 samt verkställande direktör

Utbildning:

Studier vid Lunds Ekonomihögskola

Innehav¹:

175 102 aktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Roger Stjernborg Eriksson

Malmö, född 1970
Verkställande direktör

Utbildning:

Studier vid Lunds Ekonomihögskola

Innehav¹:

175 102 aktier



Peter Olsson

Malmö, född 1959
Ekonomidirektör

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet

Innehav¹:

3 891 aktier



Lars Axelsson

Malmö, född 1951
Affärsutveckling
Utbildning: Civilekonom vid Göteborgs universitet

Innehav¹:

126 132 aktier via bolag



Per Johansson

Malmö, född 1960
Fastighetsansvarig
Utbildning: Gymnasieekonom

Innehav¹: 1 946 aktier



Anders Carlsson

Malmö, född 1965
Projektledning

Utbildning: Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola

Innehav¹:

14 870 aktier

REVISORER

Mats Pålsson

Malmö, född 1960
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton

Håkan Andreasson

Malmö, född 1949
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton

¹ Avser aktieinnehav efter sammanläggning av aktier (500:1) med avstämningsdag 27 april 2007.

Styrelse och ledande befattningshavare

STYRELSEN

Bolagets styrelse består för närvarande av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till Bolagets årsstämma 2008. Styrelsens adress är Hanögatan 11, 211 24 Malmö. Fyra av styrelseledamöterna och suppleanten äger aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick ledamöternas och suppleantens innehav till 5 957 474 aktier i Dagon per den 31 mars 2007, motsvarande 32,9 procent av kapital och röster.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande skall bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett tryggsätt. Styrelsen utses av bolagsstämman.

Styrelsen i Dagon arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Dagens bolagsordning, se avsnittet *Bolagsordning*, är föremål för årlig översyn. Enligt arbetsordningen är samliga styrelseledamöter skyldiga att sätta sig in i och kontrollera styrelsearbetet oberoende utav att någon eller några styrelseledamöter har fått i uppdrag att ansvara för ett särskilt område. Styrelsen skall enligt arbetsordningen utöva tillsyn att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Det åligger styrelsen att till- respektive avsätta den verkställande direktören. Vidare skall styrelsen, eller den styrelsen utser, bestämma lönevillkor och andra villkor för den verkställande direktören.

Styrelsen skall tillse att Bolagets organisation är ändamålsenlig, varför styrelsen fortlöpande skall utvärdera Bolagets handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av Bolagets medel. Styrelsen skall fastställa målsättningar, väsentliga policier och strategiska planer för Bolaget samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Totalt skall fyra styrelsemöten hållas per räkenskapsår, utöver det konstituerande möte som skall hållas årligen omedelbart efter årsstämman, vid vilket bland annat firmatecknare skall utses. Styrelsemötena, som skall hållas i Malmö, behandlar bland annat affärsläget, framtidsutsikter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt ekonomisk och finansiell rapportering. Extra styrelsemöten kan hållas vid andra tillfällen för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöte.

Jan Länsberg

Länsbergs Förvaltnings AB, Box 5132, 400 16 Göteborg
Född 1945

Styrelseordförande sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Byggnadsingenjör

Innehav: 1 048 568 aktier¹

Har 40 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen inom byggledning, projektutveckling, ekonomi och finans.

Styrelseordförande i Restaurang AB Molekylen, Länsberg Byggadministration AB och i L & P Länsberg & Partner AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Opinator i Göteborg AB och i Sundsborgs AB. Styrelseledamot i Terrum val dör BV, Os Rock AB, Soft Rock AB, Got Rock AB, Stock Rock AB, Länsberg Förvaltnings AB, Joe Farelli AB, Invisit AB, Förvaltnings AB Innerstaden, Jatona AB, L F K Trading AB, Fintrina International AB, Kallebäck Teknikpark AB, Förvaltnings AB Linnégatan 27, Sundsorten AB och i Epifyt AB. Komplementär i Kommanditbolaget Batteriet Länsberg & CO.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i AB Bryggeritomten i Malmö, Invisit AB och i Jatona AB, varit styrelseledamot i Cross Sportswear International AB och i Tornaryd

Sand Golf Club AB samt kommanditdelägare i Kommanditbolaget Länsorren.

Delägarskap i Restaurang AB Molekylen, Förvaltnings AB Innerstaden, Mesammasten VIII BV, KB Batteriet Länsberg & CO, Länsberg Byggadministration AB, L & P Länsberg och Partner AB och Fintrina International AB.

Lars Rosvall

Ateneum AB, Box 1144, 262 22 Ängelholm
Född 1959

Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet

Innehav: 2 122 511 aktier via helägt och delägt bolag

Har innehaft olika befattningar inom fastighetssektorn, bland annat varit ekonomiansvarig, koncerncontroller och VD.

Styrelseordförande och verkställande direktör i Ateneum AB. Styrelseordförande i Lantchark i Harlösa AB, Take Mat i Harlösa AB, Frösundavik Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Frösundavik, Pre Partum AB, Dragona AB och i Frösundaviksparken Ullna Resort AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Specialboende i Sättra AB och i Specialboende i Stockholm AB. Styrelsesuppleant och verkställande direktör i Fröparken AB. Styrelseledamot i Treveta Förvaltning AB, Ampelia AB, Omsorgsbostäder Frösundavik AB, Klöver AB, Abitare Fastighetsutveckling AB, Backahill AB, Ampelia Förvaltning AB, Bystenett AB, Söderåsen Fastighets AB, Söderåsens Fastighetsförvaltnings AB, Berik Capital Advisors AB, Ampelia Invest AB, Ampelia Fastigheter AB, Treveta Invest AB, Jällö Specialboende AB och i Fastighetsbolaget Jällö 9 AB. Styrelsesuppleant i Ampelia Konsult AB, Ängelholms Räck- och Svetsverkstad AB, ProFutura i Åstorp AB, Böslid Förvaltning AB och i ProFutura AB. Ledamot i Engelholms cityförening.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i Klöver Ström AB, styrelseledamot och verkställande direktör i Ateneum Fastigheter AB, Frösundavik Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Frösundavik, Ateneum i Blekinge AB och i Omsorgsbostäder Frösundavik AB, styrelseledamot i Fosema Kristianstad AB, ProFutura Holding AB, Hedera Credit AB, Abitare Landskrona AB, Backahill Fastigheter AB, GE Real Estate Växjö AB, Ateneum Intressenter AB, Fosema AB, Fosema Blekinge AB, Bela Fastigheter AB och i ProFutura AB, styrelsesuppleant i Fastighetsaktiebolaget De-Ba och i THIRA Förvaltning AB samt bolagsman i KronMark HB.

Delägarskap i Ampelia Förvaltning AB, Frösundaviksparken AB, Treveta Förvaltning AB och Berik Capital Advisors AB.

Tidigare delägare i ProFutura AB, Fröparken AB, Bela Fastigheter AB, ProFutura Holding AB, Förvaltnings AB Färgax och Frösundaviksparken Ullna Resort AB.

Lennart Olsson

Advokatfirman Wistrand, Box 4149, 203 12 Malmö
Född 1953

Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Jur kand vid Lunds Universitet,

Högre kurs i bolags- och skatterätt vid Lunds Universitet

Innehav: 0 aktier

Advokat som arbetat med fastighets- och bolagsrättsliga frågor sedan början av 1980-talet.

Styrelseordförande i CORMAC Förvaltning AB, styrelseledamot i Eden Park Invest AB och i Advokatfirman Hugo Olsson AB, styrelsesuppleant i ABD Nordic AB, PC Medicus AB, Copentrading Sweden AB, Rosebirde AB, Gorenje AB och i Advokatfirman MJB Uesson AB och prokurist i Advokaterna på Södergatan 24 HB

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseledamot i Proptus Invest AB och i Carl Ekberg Advokatbyrå AB, samt styrelsesuppleant i Advokatfirman West Law AB.

Delägarskap i FERIA SARL, Advokatfirman Hugo Olsson AB och Edén Park Invest AB.

Tidigare delägare i Vilebovägen Invest AB.

Kent Svensson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1949

Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Byggnadsingenjör

Innehav¹: 1 315 054 aktier

Byggnadsingenjör med tidigare erfarenhet som platschef, inköpare, arbetschef och projektledare.

Styrelseledamot i Broriket Förvaltnings AB.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseledamot i AB Bryggeritomten i Malmö, Akterskeppet Förvaltnings AB och i Vänersborgshem Industri AB samt styrelsesuppleant i Tallway Property AB.

Göran Malmgren

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1947

Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Byggnadsingenjör med Högskoleutbildning LTH

Innehav¹: 1 395 952 aktier

Högskoleingenjör med 40 års erfarenhet som konstruktör, projektledare och projektchef.

Styrelseledamot i Malmgren Ingenjörbyrå AB, Konditori Ambrosia AB och ledamot i Brf Tingshuset.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i AB Bryggeritomten i Malmö AB, Akterskeppet Förvaltnings AB, Vänersborgshem Industri AB och i Tallway property AB, styrelseledamot i Östra Tullgatan Konditori AB, styrelsesuppleant i AB Bryggeritomten i Malmö AB samt bolagsman i HB Stall Fabian.

Delägarskap i Malmgrens Ingenjörbyrå AB och Handelsbolaget Mamon.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolagets ledning består av fem personer, vilka presenteras nedan.

Roger Stjernborg Eriksson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1970

Verkställande direktör samt styrelsesuppleant sedan den 26 mars, 2007

Utbildning: Studier vid Lunds Ekonomihögskola

Innehav¹: 175 102 aktier

Tidigare Bankdirektör/företagschef i före detta Föreningsparbanken, numera Swedbank.

Styrelseordförande och verkställande direktör i Calvary Invest AB, styrelseledamot i Inredningsglas Skandinavien AB och i IDAMA Consulting AB, styrelsesuppleant i AB ERLAB Fastigheter och ledamot i Fosieby Företagsgrupp, EF.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseledamot och verkställande direktör i AB Bryggeritomten i Malmö, Akterskeppet Förvaltnings AB, Vänersborgshem Industri AB och i Tallway Property AB samt styrelseledamot i TOP Housing AB och i Onslunda Förvaltnings AB.

Delägarskap i IDAMA Consulting AB och AB ERLAB Fastigheter.

Peter Olsson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1959

Ekonomidirektör

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet

Innehav¹: 3 891 aktier

Har tidigare bland annat varit ekonomichef för Wilh. Sonesson AB, Kvällsposten AB samt för Dresser Wayne AB.

Styrelseledamot i Calvary Invest AB och styrelsesuppleant i Dragona AB.

Har under de senaste fem åren tidigare varit extern firmatecknare i Kvällsposten AB.

Lars Axelsson

Vaktgatan 17, 262 31 Ängelholm

Född 1951

Affärsutveckling

Utbildning: Civilekonom vid Göteborgs universitet

Innehav¹: 126 132 aktier via bolag

Tidigare erfarenheter från ledande befattningar, såsom ekonomichef och VD, inom såväl tillverknings- som fastighetsbolag.

Styrelseledamot i Böslid Förvaltning AB och styrelsesuppleant i Frösundavik Förvaltning AB, Fastighets AB Frösundavik, Ateneum AB och i Energy Concept in Sweden AB.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i Böslid Förvaltning AB, Incipit AB, styrelseledamot och verkställande direktör i Nordvästra Skånes Fastighets AB, Söderåsen Fastighets AB och i Söderåsens Fastighetsförvaltnings AB, styrelseledamot i Nordifagruppen AB och i Hedson Technologies International AB, styrelsesuppleant i ImporveIT Sweden AB, ledamot i Brf Hököpings Bitsockret och i Brf Hököpings Strösockret samt bolagsman i Scaffold Trading HB och i Böslid Fastigheter HB.

Per Johansson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1960

Fastighetsansvarig

Utbildning: Gymnasieekonom

Innehav¹: 1 946 aktier

Har arbetat på Dagon sedan augusti 2006. Har dessförinnan arbetat 4 år på Jones Lang La Salle som förvaltningsansvarig för Helsingborg och haft Diligentia som uppdragsgivare.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelsesuppleant i Visit Helsingborg AB samt ledamot i Väla Centrums Företagarförening, EF.

Delägarskap i Stora Väsby Ridcenter HB.

Anders Carlsson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1965

Projektleddning

Utbildning: Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola

Innehav¹: 14 870 aktier

Har varit Civilingenjör – entreprenadingenjör inom entreprenörledet i 8 år, projektledare inom konsultledet i 7 år och sedan 2002 projektledare och verksamhetsansvarig inom Dagon Projektleddning.

Ledamot i Brf Wickenbo.

Har under de senaste fem åren tidigare varit bolagsman i Funktionell Form Lund HB.

¹ Avser aktieinnehav efter sammanläggning av aktier (500:1) med avstämningsdag 27 april 2007.

REVISORER

De auktoriserade revisorerna Mats Pålsson, född 1960, och Håkan Andreasson, född 1949, båda med adress Djäknegatan 2, 211 35 Malmö, är Bolagets revisorer sedan den 26 mars 2007. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2011. För perioden fram till den 26 mars 2007 var Bolagets revisorer registrerade revisorsbolaget Ernst & Young AB, Jakobsbergsvägen 24, 103 99 Stockholm, med auktoriserade revisorn Stefan Hultstrand, född 1955, som huvudansvarig revisor. Bytet av revisorer föränleddes av verksamhetsförändringen den 26 mars 2007. Mats Pålsson och Håkan Andreasson är medlemmar av FAR.

KOMMITTÉER

Investeringsråd

Styrelsen skall inrätta och utse ett investeringsråd bestående av tre på årsstämma valda styrelseledamöter och verkställande direktören. Investeringsrådets uppgift är att underlätta styrelsens arbete genom att beslutanderätten avseende investeringar delegeras till en mindre grupp i styrelsen och verkställande direktören. Investeringsrådet äger rätt att för Bolagets, koncernföretag eller intresseföretags räkning fatta beslut om eller ingå avtal om förvärv eller överlåtelse av fastighet/er eller bolag med fast egendom som huvudsaklig tillgång om köpeskilling eller det underliggande fastighetsvärdet i bolaget understiger 100 mkr.

BOLAGSSTYRNING

Bolag på Stockholmsbörsen skall tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Detta krav gäller dock ej bolag som har ett marknadsvärde understigande tre mdkr om bolagets aktier inte är inregistrerade. Det är således ej obligatoriskt för Dagon att tillämpa Koden med hänsyn till Bolagets marknadsvärde och att aktierna ej är inregistrerade.

Dagons styrelse kommer att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklas avseende Koden och avser att tillämpa de delar av denna som styrelsen efter hand bedömer vara relevanta och rimliga för Dagon och dess aktieägare.

HANDEL OCH VANDEL

Efter vederbörlig utredning har det konstaterats att, med undantag av vad som redovisas nedan, varken medlem av styrelsen, verkställande direktören eller annan ledande befattningshavare som listas ovan under de senaste fem åren har,

- > dömts i bedrägerirelaterade mål,
- > varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd) eller genomgått företagsrekonstruktion,
- > varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisationer som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligtreglerad, eller
- > ålagts näringsförbud.

Vidare har det konstaterats att det, med undantag av vad som redovisas nedan, inte föreligger några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas, verkställande direktörens eller annan ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Det förekommer inte heller några familjeband mellan dessa personer. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit sig att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid.

Det förhållande att vissa befattningshavare i Dagon har ägarintresse eller är verksamma i andra fastighetsbolag, i enlighet med vad som redovisats ovan, kan ge upphov till intressekonflikter.

LÖNER OCH FÖRMÅNER

Styrelse

Vid årsstämman den 26 mars 2007 beslutades att styrelsearvode skall utgå till de styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget, med 100 000 kronor per styrelseledamot.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Dagons styrelse och Dagon, eller något av Dagons dotterbolag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller några förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Verkställande direktör

Enligt nu gällande avtal har verkställande direktör Roger Stjernborg Eriksson en årlön om 900 000 kronor. Under perioden 1 januari till 31 december 2008 kommer Roger Stjernborg Erikssons årlön att uppgå till 1 080 000 kronor. Därtill har han rätt till fri tjänstebil och pensionsförmåner enligt SPP-ITP-planen.

Mellan Bolaget och Roger Stjernborg Eriksson gäller följande uppsägningstider: från Bolagets sida är uppsägningstiden tolv månader och från Roger Stjernborg Erikssons sida är uppsägningstiden tre månader.

Övriga ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare består av fyra personer. Enligt nu gällande avtal har dess ledande befattningshavare en sammanlagd årlön om totalt 2 976 000 kronor. En av de övriga ledande befattningshavarna har rätt till tjänstebil. För övriga ledande befattningshavaren gäller SPP-ITP-planen eller motsvarande. Pensionsåldern är 65 år.

Legala frågor och övrig information

VÄSENTLIGA AVTAL

Anställningsavtal

Sedvanliga anställningsavtal föreligger inom Dagon. Samtliga anställningsavtal, förutom anställningsavtalet med den verkställande direktören, bygger på lag (1982:20) om anställningsskydd och svensk arbetsrättslig lagstiftning i övrigt.

Hyesavtal

Lokalhyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader. Uppsägningstiden för bostadshyresavtalen uppgår normalt till tre månader. För flertalet av hyresavtalen utgörs villkoren av standardavtal med villkor motsvarande Sveriges Fastighetsägares standardavtal. Dagon är inte beroende av något enskilt hyresavtal för sin verksamhet eller lönsamhet.

Kreditavtal

Dagon har ingått kreditavtal med Swedbank AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S svenska filial samt Nordea Bank Sverige AB, i syfte att finansiera sitt fastighetsbestånd. Det är till övervägande del fråga om lån mot säkerhet i pantbrev enligt kreditinstitutens standardvillkor. Bolaget bedömer att kreditavtalen har ingåtts på villkor som kan anses sedvanliga på den svenska marknaden.

Avtal i samband med bildandet av Dagon

Hela den verksamhet som tidigare bedrivits i Wise överläts genom rörelseöverlåtelseavtal till det helägda dotterbolaget Wise Online AB. Wise förvärvade därefter genom apportemission aktierna i Dagon. Apportemissionen föregicks av slutanden av apportavtal mellan Wise och tidigare ägare till aktierna i Gamla Dagon, slutanden av investeringsavtal med investerare samt slutanden av förvärsavtal med fastighetsägare.

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Dagon inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

ANMÄLNINGSPLIKTIGA FÖRVÄRV

Avtal inför och i samband med bildandet av Dagon varigenom fastigheterna tillförts Bolaget är anmälningspliktiga enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet med mera, och/eller förköpslagen (1967:868).

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÄENDE

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.

FÖRSÄKRINGAR

Enligt styrelsens bedömning har Dagon ett fullgott försäkringskydd med hänsyn till Bolagets nuvarande verksamhet och omfattning.

TVISTER

Dagon har en fordran avseende förfallna hyror på en hyresgäst som är försatt i konkurs. Dagon bevakar sin fordran i konkursärendet. Vidare är ett Bolag inom Dagon-koncernen part i tvist angående fordran avseende bland annat elleveranser. Enligt Bolagets bedömning kommer ingen av dessa tvister få någon betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Dagon är inte heller i övrigt part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Dagens styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle uppstå.

INCITAMENTSPROGRAM

Det pågår inte några incitaments- eller optionsprogram i Dagon, med undantag för vad som redovisas under avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* angående två teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Dagon innehar rätten till varumärket "Dagon" samt domännamnet "dagon.se".

LAGFART

Dagon har ännu inte erhållit lagfart till fastigheterna Halmstad Ostkupan 3, Karlskrona Gullbernahult 1 samt Falun Högbo 1:1, 1:21, 1:22, 1:23, 1:24 och 1:25. Bolaget är civilrättsligt ägare till dessa fastigheter. Gullbernahult 1 och Högbo-fastigheterna är föremål för fastighetsreglering.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets organisationsnummer är 556431-0067. Bolaget är publikt (publ). Bolaget inregistrerades vid Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 15 november 1993. Bolagets nuvarande firma registrerades den 5 april 2007. Bolaget är anslutet till VPC. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk. Bolagets styrelse har sitt säte i Malmö.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Intyg om fastighetsvärdering har upprättats av CB Richard Ellis AB, Regeringsgatan 20, 111 53 Stockholm, Ernst & Young Real Estate AB, Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm och Newsec Advice AB, Regeringsgatan 65, 103 96 Stockholm. Avsnittet "Marknadsöversikt" har upprättats av Newsec Advice AB. CB Richard Ellis AB, Ernst & Young Real Estate AB och Newsec Advice AB som alla samtyckt till att fastighetsvärderingarna och marknadsavsnittet tagits in i prospektet i föreliggande form, har inga väsentliga intressen i Dagon. Informationen från tredje man har i prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INFORMATION

Dagens bolagsordning samt alla rapporter, brev och andra handlingar, finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats på Dagens begäran samt finansiell information för Dagens koncern finns tillgängliga i pappersform hos Dagon under prospektets giltighetstid.

DAGONS DOTTERBOLAG

Nedan finns uppgifter om Dagens dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och ägs till 100 procent av kapital och röster förutom Dagon Projektledning AB, vilket ägs till 29 % av anställda i Dagon Projektledning AB.

Dagon Sverige AB 556473-1213***DOTTERBOLAG TILL DAGON AB***

Dagon Förvaltnings AB, 556533-6244
 Dagon Projektledning AB, 556643-2687 (ägs till 71 %)
 Dagon Byggservice AB, 556662-9282
 Dagon Invest AB, 556663-3979
 Dagon Projektutveckling AB, 556636-3411
 Dagon Real Estate AB, 556714-8571
 Dagon Education AB, 556715-3936
 Amasis Förvaltning AB, 556438-3452
 Repstegen Förvaltnings AB, 556318-6138
 Dagon Energi AB, 556475-6681
 Dagon Höganäs AB, 556576-5905
 Dagon Skönvik AB, 556062-4172
 Autobad KB, 916774-8905
 Mälaren 5 KB, 969631-8980
 Mälaren 6 KB, 969631-9004
 Mälaren 9 KB, 969646-8223
 Mälaren 10 KB, 969647-1466
 Mälaren 16 KB, 969647-3207
 Dalbad KB, 969602-1618
 Dagon Euro AB, 556722-1238
 Dagon Hus AB 556723-3621
 Dagon Kraft AB, 556722-0107
 Dagon Bostad AB, 556722-0909
 Dagon Lokal AB, 556722-0891
 Fastighetsbolaget Sthlm Syd nr 1, 556698-5254
 Fastighetsbolaget Sthlm Syd nr 2, 556698-5312
 Fastighetsbolaget Sthlm Syd nr 3, 556698-8423
 Fastighets AB Fullersta Torg AB, 556642-7380
 Fastighets AB Bågljuset, 556699-5519
 Fastighets AB Ringmarken, 556699-5550
 Fastighets AB Tohepa, 556695-3328
 Fastighets AB Pyramidbacken, 556690-9551
 Fastighets AB Ellipsvägen, 556690-9510
 Fastighets AB Timmerhuggaren, 556706-9652
 Fastighets AB Urbis, 556252-6904
 Dragona AB, 556712-9829
 Calvary Invest AB, 556180-4419
 Klöver Evelylin AB (under firmaändring till Dagon Eskilstuna AB), 556709-5616
 Ramlak AB (under firmaändring till Dagon Kalmar AB), 556720-4911
 Klöver Vampyren KB (under firmaändring till Dagon Vampyren KB), 969704-6820

Suburb Holding AB, 556686-0440***DOTTERBOLAG TILL SUBURB HOLDING AB***

Suburb Stockholmsblomman AB, 556645-9201
 Suburb Kalhäll AB, 556642-0138
 Suburb Plantan AB, 556645-8716
 Suburb Stadsbokhållaren AB, 556647-6593
 Suburb Arvet AB, 556645-7627

ARA Fastighets AB, 556394-2746***DOTTERBOLAG TILL ARA FASTIGHETS AB***

Donzelle AB, 556609-2143
 Your Office i Malmö AB, 556609-2192

Dagon Fastigheter AB, 556531-5206***DOTTERBOLAG TILL DAGON FASTIGHETER AB***

Dagon i Växjö AB, 556671-0579
 Dagon Klippan AB, 556674-9668
 Dagon Trelleborg AB, 556674-9429
 Dagon Malmö AB, 556675-3157
 Dagon Burlöv AB, 556675-8735
 AB Albox, 556448-9846
 Isrolf Fastighets AB, 556470-2024
 Dagon Olofström AB, 556212-4353
 Dagon Fastigheter Norra Skåne AB, 556478-2067

Dagon Amazon AB, 556659-5913***DOTTERBOLAG TILL DAGON AMAZON AB***

Dagon Falun AB, 556594-9111
 Dagon Härnösand AB, 556591-7126
 Dagon Ystad AB, 556640-8737
 Dagon Karlskrona AB, 556678-7783
 Dagon Kristianstad AB, 556547-8749
 Dagon Sollefteå AB, 556598-3516

Bolagsordning

Dagon AB (publ), org nr 556431-0067

§ 1 FIRMA

Bolagets firma är Dagon AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 3 VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet är värdepappershandel, fastighetsförmedling respektive förvaltning, projektledning, byggverksamhet och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall vara lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor.

§ 5 ANTAL AKTIER

Antal aktier skall vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

§ 6 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst lika antal suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

§ 7 REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Uppdragstiden upphör vid slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter det att revisorn utsetts.

§ 8 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämman, liksom andra meddelanden till aktieägarna, skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, skall istället kallelse ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Nyheter.

§ 9 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen, avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag,

midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 10 ÅRSSTÄMMA

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna intill dess ordförande valts.

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän att underteckna protokollet.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter och, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorer.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 12 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

I samband med genomförandet av den sammanläggning av aktier som kommer att beslutas om på årsstämma den 26 mars 2007, så kallad omvänd split i förhållandet 1:500, innebärande att 500 aktier sammanläggs till 1 aktie, kommer bolagsordningen att ändras till ovanstående lydelse, således avseende förhållanden efter genomförd omvänd split, vilken förväntas ske med avstämning den 27 april 2007.



Psilander 60, Karlskrona

Fastighetsförteckning

Nr. Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt	
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt		
Stockholm									
<i>Kommersiella fastigheter</i>									
Norra Stockholm									
1	Timmerhuggaren 2	Danderyd	Vendevägen 90	7 244	0	2 885	0	0	10 129
2	Kallhäll 9:36	Järfälla	Galgbacken 3	500	0	4 550	0	100	5 150
3	Ekplantan 1	Sollentuna	Djupdalsvägen 17, 19	2 600	0	0	0	0	2 600
4	Revisorn 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31C	841	0	357	0	0	1 198
5	Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	4 244	2 835	623	0	0	7 702
6	Båglampan 35	Stockholm	Lintavägen 1	1 352	1 457	5 160	0	0	7 969
7	Domnarvet 11 (T)	Stockholm	Domnarvsgatan 35	1 060	0	2 539	0	0	3 599
8	Mandelblomman 1	Stockholm	Avestagatan 21, 27, Kronofogdevägen 52–54	1 707	655	4 139	0	321	6 822
Södra Stockholm									
1	Söderbymalm 6:4	Haninge	Hantverkarvägen 22	4 950	0	1 227	0	0	6 177
2	Brandstegen 9	Huddinge	Centralvägen 13	3 273	0	0	0	0	3 273
3	Brynjan 5	Huddinge	Solfagravägen 33, 35	1 550	0	782	0	592	2 924
4	Ellipsen 5	Huddinge	Ellipsvägen 15, 17	0	0	2 800	0	0	2 800
5	Förstugan 1	Huddinge	Fullerstorget 18, 20	1 600	0	0	0	0	1 600
6	Opalen 40	Huddinge	Björkängsvägen 4, 6	774	0	0	0	0	774
7	Rektangeln 3	Huddinge	Månskärsvägen 13	0	0	1 529	0	1 407	2 936
8	Valen 2	Huddinge	Kommunalvägen 1–5	3 973	0	152	0	355	4 480
Summa Stockholm				35 668	4 947	26 743	0	2 775	70 133
Malmö									
<i>Kommersiella fastigheter</i>									
1	Arlöv 6:23	Burlöv	Dalbyvägen 51	0	3 444	0	0	0	3 444
2	Getingen 5 (T)	Malmö	Sallerupsvägen 90, Singelgatan 1	0	2 125	5 019	0	0	7 144
3	Ventilen 4 (T)	Malmö	Kamaxelgatan 7–11	1 318	0	989	0	0	2 307
4	Västerbotten 11	Malmö	Estlandsgatan 2–6, Fosievägen 4–8	1 939	6 172	4 233	0	3 063	15 407
5	Västerbotten 9	Malmö	Ystadsvägen 17, Fosievägen 2	0	7 511	9 058	588	4 789	21 946
6	Kvarnskon 1	Lund	Hällestadsvägen 182	1 122	0	0	0	0	1 122
7	Mörten 13	Eslöv	Åkermans Väg 16	90	0	5 872	0	0	5 962
8	Storsten 3	Eslöv	Kvarngatan 39, Skomakaregatan	0	2 290	1 588	0	0	3 878
<i>Projekt och mark</i>									
9	Sunnanå 12:26	Burlöv	G:a Staffanstorpsvägen 103, 107	0	0	0	0	0	0
10	Gjuteriet 21	Malmö	Limhamnsvägen 113	0	0	0	0	0	0
11	Kullen 1	Malmö	Hanögatan 9–11, Kosterögatan	7 243	0	86 637	0	1 285	95 165
12	Kyrkstöten 2	Eslöv	Gröna Torg 6	0	0	0	0	0	0
13	Kyrkstöten 9	Eslöv	Tempelgatan 3	0	0	0	0	0	0
14	Rådjuret 1	Eslöv	Föreningstorget 4, 6	2 636	0	0	0	570	3 206
Summa Malmö				14 348	21 542	113 396	588	9 707	159 581
Karlskrona									
<i>Kommersiella fastigheter</i>									
1	Garvaren 26	Karlskrona	Långgatan 11, Tullgatan 5	2 080	0	1 545	0	0	3 625
2	Garvaren 27	Karlskrona	Gullberna Park, Djupesjär	0	2 193	0	3 603	0	5 796
3	Gullbernahult 26	Karlskrona	Gullberna Park, Djupesjär	2 413	0	1 998	2 900	6 225	13 536
4	Gullbernahult 82	Karlskrona	Gullberna Park, Ölandsgatan 1	3 539	0	2 063	0	1 605	7 207
5	Hammaren 1	Karlskrona	Gullbernavägen 22	0	0	5 378	0	0	5 378
6	Psilander 60	Karlskrona	Hamngatan 11	14 470	0	0	0	0	14 470
<i>Bostadsfastigheter</i>									
7	Fregatten 16	Karlskrona	Långgatan 7, Pantarholmskajen 18	0	0	0	4 269	1 666	5 935
8	Gullbernahult 21	Karlskrona	Gullberna Park, Mässjär	665	0	171	4 621	650	6 107
<i>Projektfastigheter och mark</i>									
9	Gullbernahult 1	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
10	Gullbernahult 12	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
11	Gullbernahult 13	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
12	Gullbernahult 31	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	56	4 020	180	4 256
Summa Karlskrona				23 167	2 193	11 211	19 413	10 326	66 310

(T)=Tomträtt

Nr. Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt	
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt		
Kalmar									
Kommersiella fastigheter									
1	Apotekaren 20	Kalmar	Storgatan 28	952	817	101	0	0	1 870
2	Fredriksdal 1	Kalmar	Smedjegatan 2	750	0	295	0	2 453	3 498
3	Guldfisken 2	Kalmar	Esplanaden 30, Postgatan 2, 4, Sveaplan 1	2 936	0	119	0	0	3 055
4	Gumsen 31	Kalmar	Torsåsgatan 6–14, Verkstadsgatan 1–17	4 005	526	20 580	159	1 007	26 277
5	Koljan 24	Kalmar	Södra Malmgatan 7	5 005	138	1 412	0	652	7 207
6	Korpen 18	Kalmar	Fabriksgatan 31	2 222	0	50	0	1 434	3 706
7	Korpen 20	Kalmar	Fabriksgatan 29, Nygatan 30	3 750	0	666	0	1 966	6 382
8	Lärilingen 5	Kalmar	Kaggensgatan 40	3 638	714	149	0	71	4 572
9	Matrosen 1 (T)	Kalmar	Tjärhovsgatan 1	1 293	0	0	0	889	2 182
10	Mästaren 28	Kalmar	Kaggensgatan 30	145	748	21	0	423	1 337
11	Tenngjutaren 1	Kalmar	Larmgatan 40	1 354	0	0	297	0	1 651
Summa Kalmar				26 051	2 943	23 393	456	8 895	61 737
Falun/Säter									
Kommersiella fastigheter									
Falun									
1	Falun 8:9	Falun	Kaserngården mfl	11 380	0	11 447	0	7 401	30 228
2	Högbo 1:22	Falun	Högbo 5–9, 11–13 och 15	0	0	0	1 665	7 133	8 798
Säter									
1	Skönvik 1:6 & 1:15	Säter	Jönshyttevägen mfl	2 983	0	1 879	192	34 772	39 826
Summa Falun/Säter				14 363	0	13 326	1 857	49 306	78 852
Eskilstuna									
Kommersiella fastigheter									
1	Nötknäpparen 24	Eskilstuna	Gustafvägen 5A	185	1 899	180	0	0	2 264
2	Valpen 3	Eskilstuna	Björkgatan 5, 7	0	0	4 134	0	0	4 134
3	Vampyren 9	Eskilstuna	Kungsgatan 25	4 706	6 058	1 344	1 643	2 714	16 465
4	Vågskålen 24	Eskilstuna	Kriebsengatan 5	100	77	0	1 040	2 310	3 527
Summa Eskilstuna				4 991	8 034	5 658	2 683	5 024	26 390
Sollefteå/Härnösand									
Kommersiella fastigheter									
Sollefteå									
1	Föraren 3	Sollefteå	Söderleden 3	0	0	1 283	0	0	1 283
2	Remsle 13:64	Sollefteå	Nipan 1 mfl	7 730	23	7 913	0	8 603	24 269
Härnösand									
1	Cedern 1	Härnösand	Industrigatan 5	0	0	1 722	0	117	1 839
2	Ön 2:41	Härnösand	Marinvägen 4, Sälstensgränd 115	11 109	0	11 356	0	2 534	24 999
Summa Sollefteå/Härnösand				18 839	23	22 274	0	11 254	52 390
Halmstad									
Kommersiella fastigheter									
1	Eketånga 24:37	Halmstad	Kristinebergsvägen 20	0	0	1 716	0	0	1 716
2	Eketånga 24:49	Halmstad	Kristinebergsvägen 22	743	0	4 581	0	0	5 324
3	Eketånga 5:417	Halmstad	Industrivägen 1	825	0	2 748	0	0	3 573
4	Fotbollen 17	Halmstad	Bolmensgatan 11	480	0	0	0	0	480
5	Fregatten 7	Halmstad	Svetsaregatan 8	1 517	0	0	0	0	1 517
6	Halmstad 2:25, 2:28	Halmstad	Stationsgatan 37–39	4 801	2 051	4 702	0	330	11 884
7	Ostkupan 3	Halmstad	Stålverksgatan 1–3	1 890	0	6 631	0	4 079	12 600
Summa Halmstad				10 256	2 051	20 378	0	4 409	37 094

(T)=Tomträtt

Nr.Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt	
Övriga Skåne								
Kommersiella fastigheter								
1 Ekstaven 2	Hässleholm	Industrigatan 4-6 / Spånggatan 1	493	3 793	3 498	0	0	7 784
2 Köpmannen 4	Hässleholm	Andra Avenyen 3	133	160	0	0	1 423	1 716
3 Modulen 7	Hässleholm	Lamellvägen 8-22	580	0	2 395	0	0	2 975
4 Muttern 1	Hässleholm	Skenvägen 7	0	0	4 380	0	0	4 380
5 Lerberget 49:710	Höganäs	Litteraturvägen 10	2 964	0	0	0	0	2 964
6 Lerberget 63:4	Höganäs	Sporthallsvägen 4,6,8	1 081	0	4 990	0	0	6 071
7 Pålstorp 1	Höganäs	Pål Anders Väg 6	282	0	5 219	0	0	5 501
8 Härberget 1	Kristianstad	Östra Boulevarden 60	2 028	0	1 884	0	286	4 198
9 Kristianstad 4:7	Kristianstad	Ö Kaserngatan 3 / Kockumsgatan 6	7 269	0	583	0	3 365	11 217
10Ratten 6 (T)	Landskrona	Rattgatan 7	321	0	1 637	0	0	1 958
11 Timglaset 1	Landskrona	Axeltoftavägen 170	0	0	3 620	0	0	3 620
12Spånten 3	Osby	Klövervägen 15	0	0	7 353	0	0	7 353
13Conrad 13	Tomelilla	Pilevallsgatan 2	1 148	0	297	0	652	2 097
14 Ollonborren 3	Tomelilla	Pilevallsgatan 9	0	0	0	0	0	0
15Liv 1	Ystad	Nils Ahlinsgata 2 / Björnstjernegatan 1-3, 8	2 013	0	36	0	4 075	6 124
Bostadsfastigheter								
16Guldvingen 1	Helsingborg	Västkustvägen 407-411	0	0	0	1 124	0	1 124
17 Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3-7	0	0	0	1 424	0	1 424
18Stidsvig 30:4	Klippan	Montörgatan 4A-B	0	0	0	0	0	0
19Stidsvig 30:5	Klippan	Montörgatan 2A-B	0	0	0	0	0	0
20Stidsvig 31:4	Klippan	Montörgatan 5A-B	0	0	0	0	0	0
21Stidsvig 31:5	Klippan	Montörgatan 3A-B	0	0	0	0	0	0
22Stidsvig 31:6	Klippan	Montörgatan 1	0	0	0	0	0	0
23Stidsvig 31:7	Klippan	Stenhuggaregatan 2A-D	0	0	0	0	0	0
24Stidsvig 32:6	Klippan	Stenhuggaregatan 3A,B	0	0	0	0	0	0
25Stidsvig 32:7	Klippan	Stenhuggaregatan 1A,B	0	0	0	0	0	0
26Borgmästareängen 8 (T)	Landskrona	Hantverkargatan 49	0	0	0	361	0	361
27 Hammaren 9	Landskrona	Timmermangatan 29	0	0	0	365	0	365
28Lönsboda 45:36	Osby	Rotvägen 8	0	0	0	99	0	99
Projektfastigheter och mark								
29Triangeln 3	Helsingborg	Industrigatan 61, Strandbadsvägen 3	1 308	0	3 400	0	240	4 948
30Sjöjungfrun 11	Trelleborg	Lotsgränd 5, Västergatan 5-9	0	0	0	0	0	0
31 Urmakaren 23	Ystad	Stora Disponentgatan 3, Herrestadsgatan 6	50	0	3 921	0	755	4 726
32Programmeraren 9	Ängelholm	Metallgatan 23	0	0	0	0	0	0
Summa Övriga Skåne			19 670	3 953	43 213	3 373	10 796	81 005
Övriga Sverige								
Kommersiella fastigheter								
1 Strand 3:6	Hudiksvall	Magasinsgatan 10	0	0	2 144	0	552	2 696
2 Tegelbruket 1	Karlshamn	Korpdalsvägen 2	0	0	10 445	0	0	10 445
3 Stådet 1	Lycksele	Fabriksgatan 12	275	0	3 900	0	559	4 734
4 Holje 103:4	Olofström	Ekhagsvägen 1	0	0	2 483	0	38	2 521
5 Holje 116:23	Olofström	Östra Ringvägen 147	2 444	276	2 789	0	982	6 491
6 Rösjö 1:22	Olofström	Agrasjövägen 7	0	0	6 310	0	0	6 310
7 Reparätören 2	Sandviken	Gävlevägen 98	0	0	1 993	0	315	2 308
8 Blåsippan 13	Töreboda	Borrebodagatan 19	0	0	446	0	0	446
9 Drängen 5	Växjö	Hammerdalsvägen 10	215	0	879	0	74	1 168
10Krysspricken 1	Växjö	Stinavägen 3	0	0	2 432	0	0	2 432
Projektfastigheter och mark								
11 Starrkärr 4:61	Ale	Tågvägen	0	0	0	0	0	0
12Orren 3	Filipstad	Viktoriagatan 7	0	120	122	0	0	242
Summa Övriga Sverige			2 934	396	33 943	0	2 520	39 793
TOTALT DAGON			170 287	46 082	313 536	28 370	115 010	673 285

(T)=Tomträtt



Kompletterande information

Formella räkenskaper

2004-05-01–2006-12-31

I enlighet med Kommissionens förordning (EG) nr 211/2007 har Finansinspektionen ansett att Dagon har en komplex finansiell historik och med anledning därav har Finansinspektionen begärt att Prospektet kompletteras med Gamla Dagon's räkenskaper för de tre senaste räkenskapsåren.

Formella räkenskaper 2006-05-01–2006-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2006-05-01 till 2006-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernen

Verksamheten har under räkenskapsåret avsett förvaltning av fastigheter till såväl externa fastighetsägare som koncernens fastigheter, byggtekniska konsultationer, byggservice samt affärspartnerskap.

Vi har under verksamhetsåret sålt fastigheterna Svedala 306:9, Masugnen 7 och Masugnen 28 i Malmö, Spelet 12 i Malmö samt Skonaren 1, Skonaren 2 och Fregatten 17 i Vänersborg. Dessutom har fastigheten Onslunda 219:2 försålts.

Vi har under året förvärvat fastigheterna Fregatten 7, Eketånga 24:37, Eketånga 24:49 och Eketånga 5:417 i Halmstad. Vi har även förvärvat fastigheten Västerbotten 11 i Malmö, och fastigheterna Skönvik 1:6 och 1:15 i Säter.

Moderbolaget

Verksamheten i bolaget avser konsultuppdrag.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Koncernen

Koncernen är fortsatt i ett expansivt skede. Vi kommer fortsätta förvärva utvecklingsbara fastigheter i syfte att förädla dessa.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2007 har avtal tecknats om försäljning av aktierna i Fastighetsbolaget Bryggeritomten i Malmö AB. Dagon redovisar sin 50 procentiga andel som intressebolag i denna årsredovisning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Följande medel står till bolagsstämmans förfogande.

Överkursfond	24 662 000
Balanserat resultat	120 256 961
Årets resultat	-19 681 628
Summa disponibla vinster	125 237 333

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt.

Utdelning till aktieägare	9 645 000
Överkursfond	24 662 000
Balanseras i ny räkning	90 930 333
Summa	125 237 333

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår fritt eget kapital till 292 769 Tkr.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2006-05-01 2006-12-31	2005-05-01 2006-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		160 565	118 631
Förändring pågående arbete		-38	1 055
Övriga rörelseintäkter	1	27 822	1 551
Summa rörelsens intäkter		188 349	121 237
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 472	-5 030
Fastighetskostnader		-53 073	-38 074
Övriga externa kostnader	2	-17 787	-16 264
Personalkostnader	3	-24 289	-24 193
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-16 200	-7 101
Återföring nedskrivning byggnader och mark		2 108	12 094
Upplösning negativ goodwill		-	485
Andel i intresseföretags resultat		4 047	1 191
Realisationsresultat vid försäljning dotterföretag		8 972	92 534
Rörelseresultat		89 655	136 879
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	4 170
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 484	376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 447	-18 048
Resultat efter finansiella poster		58 692	123 377
Resultat före skatt		58 692	123 377
Skatt på årets resultat	6	-3 752	-1 397
Minoritetens andel i årets resultat		-115	-538
ÅRETS RESULTAT		54 825	121 442

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2006-12-31	2006-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 151 732	2 021 846
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	43 106	14 956
Pågående ombyggnad	9	45 935	45 062
Summa materiella anläggningstillgångar		2 240 773	2 081 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	11	3 697	1 241
Fordringar hos intresseföretag		4 950	4 950
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		9 524	-
Uppskjuten skattefordran	12	27 609	20 095
Övriga långfristiga fordringar		150	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 930	26 886
Summa anläggningstillgångar		2 286 703	2 108 750
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror		-	14
Pågående arbeten för annans räkning		-	1 055
Summa varulager		-	1 069
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 353	8 627
Skattefordringar		751	3 083
Övriga fordringar		21 371	11 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 835	4 074
Summa kortfristiga fordringar		43 310	27 080
Kortfristiga placeringar	14	20 000	530
Kassa och bank		123 632	56 188
Summa omsättningstillgångar		186 942	84 867
SUMMA TILLGÅNGAR		2 473 645	2 193 617

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2006-12-31	2006-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		32 150	32 150
Bundna reserver		327 086	370 290
Summa bundet eget kapital		359 236	402 440
Fritt eget kapital			
Fria reserver		237 944	82 943
Årets resultat		54 825	121 442
Summa fritt eget kapital		292 769	204 385
Summa eget kapital		652 005	606 825
Minoritetsintressen			
Avsättningar		1 309	1 195
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	172 027	213 194
Summa minoritetsintresse		172 027	213 194
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-	18 914
Byggnadskreditiv		-	25 801
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 484 430	1 166 358
Övriga långfristiga skulder	19	4 800	11 746
Summa långfristiga skulder		1 489 230	1 222 819
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 329	31 510
Leverantörsskulder		37 020	25 583
Skatteskulder		6 788	3 942
Övriga kortfristiga skulder		18 539	47 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	54 398	41 490
Summa kortfristiga skulder		159 074	149 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 473 645	2 193 617
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och säkerheter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		1 691 409	1 102 430
Aktier i dotterföretag		85 477	23 223
Summa		1 776 886	1 125 653
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2006-12-31	2006-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	58 692	123 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 045	-6 669
Betald skatt	-5 178	-11 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 559	104 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	1 069	-1 069
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 230	35 315
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 490	-10 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 888	128 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 666	-832 288
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-9 074	-4 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227 740	-837 241
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		25 080
Upptagna lån	266 411	735 901
Utbetald utdelning	-9 645	-3 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	256 766	757 073
Årets kassaflöde	86 914	48 518
Likvida medel vid årets början	56 718	8 200
Likvida medel vid årets slut	143 632	56 718

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2006-05-01 2006-12-31	2005-05-01 2006-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 380	130
Övriga rörelseintäkter		12	2
Summa rörelsens intäkter		1 392	132
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-	-
Övriga externa kostnader	2	-2 838	-4 744
Personalkostnader	3	-2 377	-197
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-	-2
Rörelseresultat		-3 823	-4 811
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-10 076	103 488
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 352	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 043	-2 361
Resultat efter finansiella poster		-17 590	96 397
Bokslutsdispositioner		-3 485	10 336
Koncernbidrag		-	-813
Resultat före skatt		-21 075	105 920
Skatt på årets resultat	6	1 393	-1 289
ÅRETS RESULTAT		-19 682	104 631

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2006-12-31	2006-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	-	5
Summa materiella anläggningstillgångar		-	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	63 304	107 145
Fordringar hos koncernföretag		1 268 697	152 121
Andelar i intresseföretag	11	50	50
Fordringar hos intresseföretag		4 950	4 950
Andra långfristiga värdepappersinnehav		9 524	-
Andra långfristiga fordringar		-	450
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 346 525	264 716
Summa anläggningstillgångar		1 346 525	264 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		225	165
Skattefordringar		-	2 913
Övriga fordringar		3 892	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77	48
Summa kortfristiga fordringar		4 194	3 207
Kortfristiga placeringar	14	20 000	-
Kassa och bank		48 987	466
Summa omsättningstillgångar		73 181	3 673
SUMMA TILLGÅNGAR		1 419 706	268 394

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2006-12-31	2006-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 215 000 aktier)		32 150	32 150
Summa bundet eget kapital		32 150	32 150
Fritt eget kapital			
Överkursfond		24 662	24 662
Balanserat resultat		120 257	12 422
Årets resultat		-19 682	104 631
Summa fritt eget kapital		125 237	141 715
Summa eget kapital		157 387	173 865
Obeskattade reserver	16		
Periodiseringsfonder		11 513	8 028
Summa obeskattade reserver		11 513	8 028
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		1 935	1 290
Summa avsättningar		1 935	1 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 080 300	-
Skulder till koncernföretag		137 212	46 666
Övriga långfristiga skulder	19	-	6 550
Summa långfristiga skulder		1 217 512	53 216
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 600	-
Leverantörsskulder		986	415
Skulder till koncernföretag		46	-
Skatteskulder		556	-
Övriga kortfristiga skulder		1 292	30 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 879	1 409
Summa kortfristiga skulder		31 359	31 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 419 706	268 394
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och säkerheter för egna skulder			
Långfristiga fordringar dotterföretag		1 122 800	-
Aktier i dotterföretag		48 000	-
Summa		1 170 800	-
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag		77 375	803 743
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		10 957	122 407
Summa		88 332	926 150

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2006-12-31	2006-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 590	96 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24 410	2
Betald skatt	-1 376	-10 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 444	85 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-987	684
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	740	30 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 197	116 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 091 327	-100 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 091 327	-100 982
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		25 080
Upptagna lån	1 164 296	
Amortering av låneskulder		-35 433
Utbetald utdelning	-9 645	-3 908
Lämnade koncernbidrag		-813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 154 651	-15 074
Årets kassaflöde	68 521	436
Likvida medel vid årets början	466	30
Likvida medel vid årets slut	68 987	466

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

SKATT

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter (eller BFNAR 2001:1 Inkomstskatter). Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

	Koncernen, %	Moderbolaget, %
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1	
Markanläggningar	5	
Byggnadsinventarier	10	
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	20	20

VARULAGER

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in - först ut- principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkuransrisk beaktats.

FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Checkräkningskrediten har klassificerats som långfristig då koncernens syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

BYGGNADSKREDITIV

Byggnadskreditiv har klassificerats som långfristig då koncernens syfte med krediten är långfristig finansiering.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av aktiernas röstetal eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. De i koncernen ingående dotterbolagen framgår av not 11.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som övervärde respektive undervärde i fastigheter. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

INTRESSEFÖRETAG

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagens redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader.

Not 1 Övriga rörelseintäkter		
	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30
Koncernen		
Vinst avyttring av fastighet	24 641	403
Vinst avyttring maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	18	130
EU-bidrag	105	282
Övrigt	3 058	736
Summa	27 822	1 551

Not 2 Övriga externa kostnader		
---------------------------------------	--	--

Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30

Koncernen		
Gustav Jönsson Revisionsbyrå AB		
Revisionsarvode	291	222
Övriga uppdrag	210	215
Summa	501	437

Lindebergs Grant Thornton		
Revisionsarvode	288	-
Övriga uppdrag	54	-
Summa	342	-

Ernst & Young AB		
Revisionsarvode	322	85
Övriga uppdrag	485	70
Summa	807	155

Moderbolaget		
Gustav Jönsson Revisionsbyrå AB		
Revisionsarvode	291	105
Övriga uppdrag	210	185
Summa	501	290

Lindebergs Grant Thornton		
Revisionsarvode	45	-
Övriga uppdrag	53	-
Summa	98	-

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 3 Anställda och personalkostnader		
--	--	--

Medelantalet anställda		
	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30

Moderbolaget		
Män	2	-
Kvinnor	-	-
Summa	2	-

Dotterbolaget		
Män	45	44
Kvinnor	14	13
Summa	59	57

Summa koncernen	61	57
------------------------	-----------	-----------

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30

Moderbolaget		
Styrelse och VD	517	149
Övriga anställda	338	-
Summa	855	149

Sociala kostnader	338	48
Pensionskostnader	220	-
Summa	558	48

Koncernen		
Styrelse och VD	517	781
Övriga anställda	16 563	16 061
Summa	17 080	16 842

Sociala kostnader	6 232	5 576
Pensionskostnader	2 566	1 644
Summa	8 798	7 220

Av koncernens pensionskostnader avser 81 Tkr (föregående år 118 Tkr) gruppen styrelse och VD. I årets löner och andra ersättningar ingår bonuslön till samtliga anställda med totalt 610 Tkr.

Sjukfrånvaro		
	2006-12-31	2006-04-30

Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,8 %	2,8 %
--	-------	-------

Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0 %	1,4 %
---	-----	-------

Sjukfrånvaron fördelad efter kön		
Män	1,9 %	2,5 %
Kvinnor	1,3 %	0,3 %

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre	1,9 %	0,1 %
30-49 år	1,1 %	2,2 %
50 år eller äldre	2,4 %	0,5 %

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30
Koncernen		
Byggnader	-12 939	-5 818
Markanläggningar	-123	-154
Byggnadsinventarier	-114	-1
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	-3 024	-1 128
Summa avskrivningar	-16 200	-7 101
Moderbolaget		
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	-	-2
Summa avskrivningar	-	-2

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30
Koncernen		
Utdelning sålt dotterföretag	-	4 170
	-	4 170
Moderbolaget		
Utdelning	97	4 218
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	8 593	95 537
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-24 410	-
Resultatandelar från kommanditbolag	5 644	3 733
Summa	-10 076	103 488

Not 6 Skatt på årets resultat

	2006-05-01- 2006-12-31	2005-05-01- 2006-04-30
Koncernen		
Aktuell skatt	-3 801	-1 254
Uppskjuten skatt	49	-143
Summa skatter	-3 752	-1 397
Moderbolaget		
Aktuell skatt	2 038	1
Uppskjuten skatt	-645	-1 290
Summa skatter	1 393	-1 289

Not 7 Byggnader och mark

	2006-12-31	2006-04-30
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 461 533	652 611
Nyanskaffningar	9 000	63 942
Förvärv av dotterföretag	389 267	748 929
Avyttringar	-77 668	-1 515
Avyttring av dotterföretag	-24 072	-79 160
Omklassificeringar	26 569	76 726
Summa	1 784 629	1 461 533
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-68 430	-51 164
Förvärv av dotterföretag	-28 426	-19 021
Avyttringar	4 678	418
Avyttring av dotterföretag	2 137	7 309
Omklassificeringar	-6 568	-
Årets avskrivning enligt plan	-9 663	-5 972
Summa	-106 272	-68 430
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	662 866	51 064
Förvärv av dotterföretag	-	111 748
Avyttringar och utrangeringar	-78 350	-
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-3 399	-
Årets uppskrivningar	6 568	500 054
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-84 352	-
Summa	503 333	662 866
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-34 123	-21 117
Förvärv av dotterföretag	-1 143	-25 100
Avyttringar	3 200	-
Under året återförda nedskrivningar	4 200	12 094
Årets nedskrivningar	-2 092	-
Summa	-29 958	-34 123
Redovisat värde vid årets slut	2 151 732	2 021 846
Taxeringsvärde byggnader	562 849	520 224
Taxeringsvärde mark	144 986	148 730
Summa	707 835	668 954

Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar		
	2006-12-31	2006-04-30
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 310	7 002
Nyanskaffningar	9 172	390
Förvärv av dotterföretag	35 202	18 495
Avyttringar och utrangeringar	-853	-941
Avyttring av dotterföretag	-	-1 636
Summa	66 831	23 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-8 354	-4 879
Förvärv av dotterföretag	-13 086	-4 461
Avyttringar och utrangeringar	853	941
Avyttring av dotterföretag	-	1 159
Omklassificeringar	-	15
Årets avskrivning enligt plan	-3 138	-1 129
Summa	-23 725	-8 354
Redovisat värde vid årets slut	43 106	14 956
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 141	1 141
Avyttringar och utrangeringar	-661	-
Summa	480	1 141
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 136	-1 134
Avyttringar och utrangeringar	656	-
Årets avskrivning enligt plan	-	-2
Summa	-480	-1 136
Redovisat värde vid årets slut	-	5

varav 5 Tkr föregående år avser ej avskrivningsbar konst.

Not 9 Pågående ombyggnad		
	2006-12-31	2006-04-30
Koncernen		
Vid årets början	45 062	42 504
Investeringar	27 594	79 284
Förvärv av dotterföretag	730	-
Avyttringar	-882	-
Omklassificeringar	-26 569	-76 726
Redovisat värde vid årets slut	45 935	45 062

Not 10 Andelar i koncernbolaget

	2006-12-31	2006-04-30
Vid årets början	107 145	82 341
Inköp	64 219	21 305
Försäljning	-213	-4 063
Förändring andel kommanditbolag	-107 847	7 562
Redovisat värde vid årets slut	63 304	107 145

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Ara Fastighets AB	556394-2746	Malmö	100	52 500
Spånehus KB	969629-8372	Malmö		-63
Dagon Byggservice AB	556662-9282	Malmö	100	100
Dagon Invest AB	556663-3979	Malmö	100	100
Dagon Förvaltnings AB	556533-6244	Malmö	100	100
Dagon Fastigheter AB	556531-5206	Malmö	100	1 100
Dagon Fastigheter Norra Skåne AB	556478-2067	Malmö	100	
Dagon i Växjö AB	556671-0579	Malmö	100	
Dagon Klippan AB	556674-9668	Malmö	100	
Dagon Burlöv AB	556675-8735	Malmö	100	
Dagon Malmö AB	556675-3157	Malmö	100	
Dagon Trelleborg AB	556674-9429	Malmö	100	
Albux AB	556448-9846	Malmö	100	
Isrolf Fastighets AB	556470-2024	Malmö	100	
Dagon Amazon AB	556659-5913	Ängelholm	100	
Dagon Karlskrona AB	556678-7783	Karlskrona	100	
Dagon Falun AB	556594-9111	Ängelholm	100	
Dagon Härnösand AB	556591-7126	Ängelholm	100	
Dagon Kristianstad AB	556547-8749	Ängelholm	100	
Dagon Sollefteå AB	556598-3516	Ängelholm	100	
Dagon Ystad AB	556640-8737	Ängelholm	100	
Amasis Förvaltning AB	556438-3452	Malmö	100	1 390
Repstegen Förvaltnings AB	556318-6138	Malmö	100	
Dagon Projektledning AB	556643-2687	Malmö	70	563
Dagon Education AB	556715-3936	Malmö	100	100
Dagon Höganäs AB	556576-5905	Malmö	100	9 593
Dagon Energi AB	556475-6681	Malmö	100	3 312
Dagon Projektutveckling AB	556636-3411	Malmö	100	8 300
Dagon Real Estate AB	556714-8571	Malmö	100	100
Dagon Skönvik AB	556062-4172	Malmö	100	48 000
Dagon Euro AB	556722-1238	Malmö	100	100
Dagon Hus AB	556723-3621	Malmö	100	100
Dagon Kraft AB	556722-0107	Malmö	100	100
Dagon Bostad AB	556722-0909	Malmö	100	100
Dagon Lokal AB	556722-0891	Malmö	100	100
DatsoB Invest AB	556712-9829	Malmö	100	100
MSK Fastigheter KB	969716-9168	Malmö		
Fastighets KB Bragemakan 1	969716-9325	Malmö		
Calvary Invest AB	556180-4419	Malmö	100	15 419
Målaren 5 KB	969631-8980	Malmö	100	1 342
Målaren 6 KB	969631-9004	Malmö	100	177
Målaren 9 KB	969646-8223	Malmö	100	-5 435
Målaren 10 KB	969647-1466	Malmö	100	835
Dalbad KB	969602-1618	Malmö	100	8 576
Autobad KB	916774-8905	Malmö	100	201
Målaren 16 KB	969647-3207	Malmö	100	-83 606
Summa				63 304

Not 11 Andelar i intresseföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden	Koncernen	Moderbolaget
Vid årets början	50	50
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag/org.nr säte	Årets vinst ¹⁾	Andelar i % ²⁾	Kapitalandelens värde i koncernen	Redovisat värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
Fastighetsbolaget Bryggeritomten i Malmö AB, 556038–3936, Malmö	3 647	50	3 697	50

1) Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas resultatandelarna från intresseföretag i två poster. Dels resultatet före skatt, inklusive eventuella avskrivningar på övervärden, vilket ingår i rörelseresultatet och dels andelen i intresseföretagens skatt vilken redovisas tillsammans med koncernens skatter.

2) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2006–12–31	2006–04–30
Koncernen		
Byggnader och mark	2 461	19 488
Underskottsavdrag	25 148	607
Summa	27 609	20 095

Not 14 Kortfristiga placeringar

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Börsvärde
Koncernen		
Räntebärande värdepapper	20 000	19 870
Summa	20 000	19 870

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006–12–31	2006–04–30
Koncernen		
Upplupen intäkt	1 919	1 649
Förutbetald försäkring	399	444
Förutbetald leasing	199	311
Förutbetald el & värme	121	1 324
Övriga förutbetalda kostnader	1 197	346
Summa	3 835	4 074
Moderbolaget		
Upplupen intäkt	-	31
Förutbetald försäkring	22	-
Övriga förutbetalda kostnader	55	17
Summa	77	48

Not 15 Eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Koncernen				
Vid årets början	32 150	370 290	204 385	606 825
Utdelning	-	-	-9 645	-9 645
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-43 204	43 204	-
Årets resultat	-	-	54 825	54 825
Vid årets slut	32 150	327 086	292 769	652 005

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget				
Vid årets början	32 150	-	141 715	173 865
Koncernbidrag	-	-	17 847	17 847
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	-4 998	-4 998
Utdelning	-	-	-9 645	-9 645
Årets resultat	-	-	-19 682	-19 682
Vid årets slut	32 150	-	125 237	157 387

Not 16 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	2006-12-31		2006-04-30	
Moderbolaget				
Avsatt vid tax 2005	5 031		5 031	
Avsatt vid tax 2006	2 997		2 997	
Avsatt vid tax 2007	3 485			
Summa	11 513		8 028	

Av obeskattade reserver utgör 3 224 Tkr (2 248 Tkr uppskjuten skatt). Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens

Not 17 Avsättning för uppskjuten skatt

Koncernen	2006-12-31		2006-04-30	
Obeskattade reserver	7 125		7 492	
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar byggnader	16 999		5 197	
Koncernmässigt övervärde	6 970		-	
Uppskrivning byggnader	140 933		200 505	
Summa	172 027		213 194	

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	221 825	98 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 262 605	982 300
Summa	1 484 430	1 080 300

Not 19 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 500	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	300	-
Summa	-	4 800

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2006-04-30
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	33 923	26 590
Övriga förutbetalda intäkter	194	475
Upplupna räntekostnader	8 278	2 579
Lönerelaterade kostnader	4 144	3 573
Stämpelskatt	-	2 100
Övriga upplupna kostnader	7 859	6 173
Summa	54 398	41 490
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	7 327	1 107
Lönerelaterade kostnader	255	112
Övriga upplupna kostnader	1 297	190
Summa	8 879	1 409

Malmö 2007-02-14

Jan Länsberg
Styrelseordförande

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

Göran Malmgren

Kent Svensson

Lars Rosvall

Lennart Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2007

Gustav Jönsson
Auktoriserad revisor

Formella räkenskaper 2005-05-01–2006-04-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2005-05-01 till 2006-04-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernen

Verksamheten har under räkenskapsåret avsett förvaltning av fastigheter till såväl externa fastighetsägare som koncernens fastigheter, byggtekniska konsultationer, byggservice samt affärspartnerskap.

Vi har under verksamhetsåret sålt Bryggeriet 2 i Malmö som genomgått alla faser i vår affärsidé, samt fastigheten Skrivaren 2, 3, 8 i Osby. Försäljningen skapade ett stort positivt kassaflöde med möjligheter till förvärv av nya förädlingsfastigheter.

Koncernen förvärvade under året Amazon AB med fem dotterbolag. Dessa företag är ägare till företagsparker i städerna Härnösand, Falun, Sollefteå, Ystad och Kristianstad. Förvärv har också skett av ett kombinerat bostads- och industriområde i Karlskrona med stora förädlingsmöjligheter.

Moderbolaget

Verksamheten i bolaget avser konsultuppdrag. Vid en extra bolagsstämma beslutades om en riktad nyemission med 41 800 aktier till en kurs av SEK 600. Nyemissionsbeloppet uppgick till SEK 25 080 000. Skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt var att det utgjorde ett led i en affärsförbindelse.

I februari beslutades på en extra bolagsstämma om en fondemission 4:1. Efter detta uppgår bolagets aktiekapital till SEK 32 150 000 fördelat på 3 215 000 aktier.

BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP

Från och med innevarande räkenskapsår sker avskrivning enligt plan på byggnader med 1 % (föregående år 2–5 %). Planenlig avskrivning med 1 % anses motsvara erforderlig värdeminskning och ger därmed redovisningen av bolagets resultat och ställning en mer rättvisande bild. Införandet av den nya redovisningsprincipen har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Koncernen

Koncernen är fortsatt i ett expansivt skede. Vi kommer fortsätta förvärva utvecklingsbara fastigheter i syfte att förädla dessa. Förbättrad lönsamhet i förvaltningsverksamheten och på projektsidan samt ökade vinster från fastighetsförsäljningar gör att resultatet för nästa räkenskapsår bedöms överstiga årets resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Följande medel står till bolagsstämmans förfogande.

	Belopp
Överkursfond	24 662 000
Balanserat resultat	12 421 530
Årets resultat	104 630 898
Summa disponibla vinster	141 714 428

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt.

Utdelning till aktieägare	9 645 000
Överkursfond	24 662 000
Balanseras i ny räkning	107 407 428
Summa	141 714 428

Koncernen

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår fritt eget kapital till 204 385 Tkr.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2005-05-01 2006-04-30	2004-05-01 2005-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		118 631	96 977
Förändring pågående arbete		1 055	-
Övriga rörelseintäkter	1	1 551	1 428
Summa rörelsens intäkter		121 237	98 405
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-5 030	-2 049
Fastighetskostnader		-38 074	-27 491
Övriga externa kostnader	2	-16 264	-17 312
Personalkostnader	3	-24 193	-17 008
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-7 101	-11 466
Återföring nedskrivning byggnader och mark		12 094	-
Upplösning negativ goodwill	5	485	83
Andel i intresseföretags resultat		1 191	-
Realisationsresultat vid försäljning dotterföretag		92 534	44 216
Rörelseresultat		136 879	67 378
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	4 170	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		376	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 048	-12 072
Resultat efter finansiella poster		123 377	56 019
Resultat före skatt			
		123 377	56 019
Skatt på årets resultat	7	-1 397	-6 544
Minoritetens andel i årets resultat		-538	-119
ÅRETS RESULTAT		121 442	49 356

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2006-04-30	2005-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	2 021 846	631 394
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	9	14 956	2 123
Pågående ombyggnad	10	45 062	42 504
Summa materiella anläggningstillgångar		2 081 864	676 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12	1 241	-
Fordringar hos intresseföretag		4 950	-
Uppskjuten skattefordran		20 095	-
Andra långfristiga fordringar		600	597
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 886	597
Summa anläggningstillgångar		2 108 750	676 618
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror		14	-
Pågående arbeten för annans räkning		1 055	-
Summa varulager		1 069	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 627	7 932
Skattefordringar		3 083	-
Övriga fordringar		11 296	46 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 074	4 951
Summa kortfristiga fordringar		27 080	59 312
Kortfristiga placeringar	14	530	-
Kassa och bank		56 188	8 200
Summa omsättningstillgångar		84 867	67 512
SUMMA TILLGÅNGAR		2 193 617	744 130

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2006-04-30	2005-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		32 150	6 012
Bundna reserver		370 290	22 531
Summa bundet eget kapital		402 440	28 543
Fritt eget kapital			
Fria reserver		82 943	26 273
Årets resultat		121 442	49 356
Summa fritt eget kapital		204 385	75 629
Summa eget kapital		606 825	104 172
Minoritetsintressen			
Avsättningar		1 195	879
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	213 194	5 893
Summa minoritetsintressen		213 194	5 893
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18	18 914	17 762
Byggnadskreditiv	19	25 801	-
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 166 358	475 916
Övriga långfristiga skulder	21	11 746	18 500
Summa långfristiga skulder		1 222 819	512 178
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 510	24 750
Leverantörsskulder		25 583	23 858
Skatteskulder		3 942	11 178
Övriga kortfristiga skulder		47 059	39 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	41 490	21 581
Summa kortfristiga skulder		149 584	121 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 193 617	744 130
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och säkerheter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		1 102 430	633 805
Aktier i dotterföretag		23 223	-
Summa		1 125 653	633 805
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2006-04-30	2005-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	123 377	56 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 669	11 383
Betald skatt	-11 716	-6 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 992	60 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-1 069	-
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 315	-21 740
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 552	89 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 686	128 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-832 288	-297 627
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 953	-27 783
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	42 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-837 241	-282 425
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	25 080	-
Upptagna lån	735 901	163 269
Amortering av låneskulder	-	-173
Utbetald utdelning	-3 908	-3 607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	757 073	159 489
Årets kassaflöde	48 518	5 799
Likvida medel vid årets början	8 200	2 401
Likvida medel vid årets slut	56 718	8 200

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2005-05-01 2006-04-30	2004-05-01 2005-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		130	-
Övriga rörelseintäkter		2	597
Summa rörelsens intäkter		132	597
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 744	-2 053
Personalkostnader	3	-197	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2	-22
Rörelseresultat		-4 811	-1 478
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	103 488	11 322
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 361	-217
Resultat efter finansiella poster		96 397	10 198
Bokslutsdispositioner		10 336	71
Koncernbidrag		-813	-1 301
Resultat före skatt		105 920	8 968
Skatt på årets resultat	7	-1 289	-2 519
ÅRETS RESULTAT		104 631	6 449

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2006-04-30	2005-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	9	5	7
Summa materiella anläggningstillgångar		5	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	107 145	82 341
Fordringar hos koncernföretag		152 121	80 942
Andelar i intresseföretag	12	50	-
Fordringar hos intresseföretag		4 950	-
Andra långfristiga fordringar		450	450
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 716	163 733
Summa anläggningstillgångar		264 721	163 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	727
Fordringar hos koncernföretag		165	-
Skattefordringar		2 913	-
Övriga fordringar		81	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	251
Summa omsättningstillgångar		3 207	978
Kassa och bank		466	30
Summa omsättningstillgångar		3 673	1 008
SUMMA TILLGÅNGAR		268 394	164 748

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2006-04-30	2005-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 215 000 aktier)		32 150	6 012
Reservfond		-	1 202
Överkursfond		-	3 626
Summa bundet eget kapital		32 150	10 840
Fritt eget kapital			
Överkursfond		24 662	-
Balanserat resultat		12 422	30 772
Årets resultat		104 631	6 449
Summa fritt eget kapital		141 715	37 221
Summa eget kapital		173 865	48 061
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	16	8 028	18 364
Summa obeskattade reserver		8 028	18 364
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	1 290	-
Summa avsättningar		1 290	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	-	6 678
Skulder till koncernföretag		46 666	33 471
Övriga långfristiga skulder	21	6 550	48 500
Summa långfristiga skulder		53 216	88 649
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415	142
Skatteskulder		-	6 735
Övriga kortfristiga skulder		30 171	2 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 409	68
Summa kortfristiga skulder		31 995	9 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 394	164 748
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och säkerheter för egna skulder		Inga	Inga
Summa			
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag		803 743	468 380
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag		122 407	207 785
Summa		926 150	676 165

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2006-04-30	2005-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	96 397	10 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	22
Betald skatt	-10 937	-2 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 462	7 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	684	-32 674
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 346	57 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 492	32 879
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-100 982	-27 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 982	-27 783
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	25 080	
Amortering av låneskulder	-35 433	-173
Utbetald utdelning	-3 908	-3 607
Lämnade koncernbidrag	-813	-1 301
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 074	-5 081
Årets kassaflöde	436	15
Likvida medel vid årets början	30	15
Likvida medel vid årets slut	466	30

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

SKATT

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter (eller BFNAR 2001:1 Inkomstskatter). Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

	Koncernen, %	Moderbolaget, %
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1	-
Markanläggningar	5	-
Byggnadsinventarier	10	-
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	20	20

VARULAGER

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in - först ut- principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkuransrisk beaktats.

FORDRINGAR

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Checkräkningskrediten har klassificerats som långfristig då koncernens syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

BYGGNADSKREDITIV

Byggnadskreditiven har klassificerats som långfristig då koncernens syfte med krediten är långfristig finansiering.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av aktiernas röstetal eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. De i koncernen ingående dotterbolagen framgår av not 11.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som övervärde respektive undervärde i fastigheter. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

INTRESSEFÖRETAG

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagens redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader.

Not 1 Övriga rörelseintäkter		
	2005-05-01- 2006-04-30	2004-05-01- 2005-04-30
Koncernen		
Vinst avyttring av fastighet	403	1 428
Vinst avyttring maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	130	-
EU-bidrag	282	-
Övrigt	736	-
Summa	1 551	1 428

Not 2 Övriga externa kostnader		
	2005-05-01- 2006-04-30	2004-05-01- 2005-04-30
Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
Koncernen		
Gustav Jönsson Revisionsbyrå AB		
Revisionsarvode	222	141
Övriga uppdrag	215	178
Summa	437	319
Ernst & Young AB		
Revisionsarvode	85	-
Övriga uppdrag	70	-
Summa	155	-
Moderbolaget		
Gustav Jönsson Revisionsbyrå AB		
Revisionsarvode	105	95
Övriga uppdrag	185	172
Summa	290	267

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 3 Anställda och personalkostnader		
	2005-05-01- 2006-04-30	2004-05-01- 2005-04-30
Medelantalet anställda		
Moderbolaget		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Summa	-	-
Dotterföretag		
Män	44	28
Kvinnor	13	7
Summa	57	35
Summa koncernen	57	35
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	2005-05-01- 2006-04-30	2004-05-01- 2005-04-30
Moderbolaget		
Styrelse och VD, del av år	149	-
Summa	149	-
Sociala kostnader	48	-
Dotterbolaget		
Styrelse och VD	1 784	1 467
Övriga anställda	14 909	9 640
Summa	16 693	11 107
Sociala kostnader	5 528	3 997
Pensionskostnader	1 644	588
Koncernen		
Styrelse och VD	1 933	1 467
Övriga anställda	14 909	9 640
Summa	16 842	11 107
Sociala kostnader	5 576	3 997
Pensionskostnader	1 644	588

Av koncernens pensionskostnader avser 318 Tkr (föregående år 180 Tkr) gruppen styrelse och VD.

	2006-04-30	2005-04-30
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,8 %	2,3 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	1,4 %	0,6 %
Sjukfrånvaron fördelad efter kön		
Män	2,5 %	1,3 %
Kvinnor	0,3 %	1,0 %
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre	0,1 %	0,2 %
30–49 år	2,2 %	1,5 %
50 år eller äldre	0,5 %	0,6 %

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2005-05-01– 2006-04-30	2004-05-01– 2005-04-30
Koncernen		
Byggnader	5 818	10 456
Markanläggningar	154	130
Byggnadsinventarier	1	-
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	1 128	880
Summa avskrivningar	7 101	11 466
Moderbolaget		
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	2	22
Summa avskrivningar	2	22

Not 5 Negativ goodwill

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Ackumulerad negativ goodwill vid förvärv		
Vid årets början	1 779	1 779
Tillkommande negativ goodwill	485	-
Vid årets slut	2 264	1 779
Ackumulerade upplösningar		
Vid årets början	-1 779	-1 696
Årets upplösningar – övrig negativ goodwill	-485	-83
Vid årets slut	-2 264	-1 779

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2005-05-01– 2006-04-30	2004-05-01– 2005-04-30
Koncernen		
Utdelning sålt dotterföretag	4 170	-
Summa	4 170	-
Moderbolaget		
Utdelning	4 218	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	95 537	6 869
Resultatandelar från kommanditbolag	3 733	4 453
Summa	103 488	11 322

Not 7 Skatt på årets resultat

	2005-05-01– 2006-04-30	2004-05-01– 2005-04-30
Koncernen		
Aktuell skatt	1 254	6 001
Uppskjuten skatt	143	543
Summa skatter	1 397	6 544
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-1	2 519
Uppskjuten skatt	1 290	-
Summa skatter	1 289	2 519

Not 8 Byggnader och mark

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	652 611	436 557
Nyanskaffningar	63 942	95 034
Förvärv av dotterföretag	748 929	232 363
Avyttringar	-1 515	-68 839
Avyttring av dotterföretag	-79 160	-
Omklassificeringar	76 726	-42 504
Summa	1 461 533	652 611
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-51 164	-28 376
Förvärv av dotterföretag	-19 021	-13 314
Avyttringar	418	1 112
Avyttring av dotterföretag	7 309	-
Årets avskrivning enligt plan	-5 972	-10 586
Summa	-68 430	-51 164
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	51 064	2 650
Förvärv av dotterföretag	111 748	-
Årets uppskrivningar	500 054	48 414
Summa	662 866	51 064
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-21 117	-21 708
Förvärv av dotterföretag	-25 100	-
Avyttringar	-	591
Under året återförda nedskrivningar	12 094	-
Summa	-34 123	-21 117
Redovisat värde vid årets slut	2 021 846	631 394
Taxeringsvärde byggnader	520 224	295 992
Taxeringsvärde mark	148 730	69 147
Summa	668 954	365 139

Uppskrivningar

Årets uppskrivning omfattar alla tillgångar inom tillgångsslaget byggnader och mark. I koncernen har en uppskrivning gjorts på fastighetsbeståndet med 500 054 Tkr. Uppskrivning har skett när marknadsvärdet för respektive fastighet har överstigit det bokförda värdet med minst 10 procent och med lägst 4 000 Tkr. Uppskjuten skatt har bokats på det uppskrivna beloppet. Uppskrivningen skrivs av med 1 procent per år. Värderingen i samband med uppskrivningen har utförts av oberoende värderingsman.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 002	6 417
Nyanskaffningar	390	857
Förvärv av dotterföretag	18 495	18
Avyttringar och utrangeringar	-941	-290
Avyttring av dotterbolag	-1 636	-
Summa	23 310	7 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 879	-4 262
Förvärv av dotterbolag	-4 461	-3
Avyttringar och utrangeringar	941	266
Avyttring av dotterföretag	1 159	-
Omklassificeringar	15	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 129	-880
Summa	-8 354	-4 879
Redovisat värde vid årets slut	14 956	2 123
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 141	1 310
Avyttringar och utrangeringar	-	-169
Summa	1 141	1 141
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 134	-1 281
Avyttringar och utrangeringar	-	169
Årets avskrivning enligt plan	-2	-22
Summa	-1 136	-1 134
Redovisat värde vid årets slut	5	7

varav 5 Tkr (5 Tkr) avser ej avskrivningsbar konst.

Not 10 Pågående ombyggnad

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Vid årets början	42 504	-
Investeringar	79 284	-
Omklassificeringar	-76 726	42 504
Redovisat värde vid årets slut	45 062	42 504

Not 11 Andelar i koncernföretag**Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag	Org nr	Sätei	%	Redovisat värde
Ara Fastighets AB	556394-2746	Malmö	100	52 500
Spånehus KB	969629-8372	Malmö		-151
Dagon Byggservice AB	556662-9282	Malmö	100	100
Dagon Invest AB	556663-3979	Malmö	100	100
Dagon Förvaltnings AB	556533-6244	Malmö	100	100
Dagon Fastigheter AB	556531-5206	Malmö	100	1 100
Dagon Fastigheter Norra Skåne AB	556478-2067	Malmö	100	
Dagon i Växjö AB	56671-0579	Malmö	100	
Dagon Klippan AB	556674-9668	Malmö	100	
Dagon Burlöv AB	556675-8735	Malmö	100	
Dagon Malmö AB	556675-3157	Malmö	100	
Dagon Trelleborg AB	556674-9429	Malmö	100	
Albux AB	556448-9846	Malmö	100	
Isrolf Fastighets AB	556470-2024	Malmö	100	
Dagon Amazon AB	556659-5913	Ängelholm	100	
Dagon Karlskrona AB	556678-7783	Karlskrona	100	
Dagon Falun AB	556594-9111	Ängelholm	100	
Dagon Härnösand AB	556591-7126	Ängelholm	100	
Dagon Kristianstad AB	556547-8749	Ängelholm	100	
Dagon Sollefteå AB	556598-3516	Ängelholm	100	
Dagon Ystad AB	556640-8737	Ängelholm	100	
Amasis Förvaltning AB	556438-3452	Malmö	100	1 390
Repstegen Förvaltnings AB	556318-6138	Malmö	100	
Dagon Projekt AB	556643-2687	Malmö	71	575
Dagon Education AB	556599-7896	Malmö	100	100
Onslunda Förvaltnings AB	556697-5107	Malmö	100	100
Målaren 3 KB	969631-8923	Malmö	100	
Ateneum i Höganäs AB	556576-5905	Malmö	100	9 593
Pro Novum i Norrköping AB	556475-6681	Malmö	100	3 312
Dagon Projektutveckling AB	556636-3411	Malmö	100	8 300
Målaren 5 KB	969631-8980	Malmö	100	1 473
Målaren 6 KB	969631-9004	Malmö	100	-455
Målaren 7 KB	969647-1698	Malmö	100	
Målaren 9 KB	969646-8223	Malmö	100	6 570
Målaren 10 KB	969647-1466	Malmö	100	1 759
Dalbad KB	969602-1618	Malmö	100	6 940
Löddebad KB	916774-6503	Malmö	100	63
Autobad KB	916774-8905	Malmö	100	3 126
Målaren 16 KB	969647-3207	Malmö	100	10 550
Summa				107 145

Not 12 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	50	50
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Årets vinst ¹⁾	Andelar i % ²⁾	Kapitalan-	Redov
			delens värde i koncernen	värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
Fastighetsbolaget Bryggeritomten i Malmö AB				
556038-3936, Malmö	1 189	50	1 241	50

1) Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver. I koncernens resultaträkning redovisas resultatandelarna från intresseföretag i två poster. Dels resultatet före skatt, inklusive eventuella avskrivningar på övervärden, vilket ingår i rörelseresultatet och dels andelen i intresseföretagens skatt vilken redovisas tillsammans med koncernens skatter.

2) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Upplupen intäkt	1 649	1 652
Förutbetald försäkring	444	-
Förutbetald leasing	311	-
Förutbetald el & värme	1 324	-
Övriga förutbetalda kostnader	346	3 299
Summa	4 074	4 951
Moderbolaget		
Upplupna inkomsträntor	31	-
Övriga poster	17	251
Summa	48	251

Not 14 Kortfristiga placeringar

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Börsvärde
Koncernen		
Räntebärande värdepapper	530	555
Summa	530	555

Not 15 Eget kapital

	Aktie-	Bundna	Fritt eget	Summa
	kapital	reserver	kapital	
Koncernen				
Vid årets början	6 012	22 531	75 629	104 172
Fondemission	25 720	-4 828	-20 892	-
Nyemission till 600 % av pari	418	-	24 662	25 080
Utdelning	-	-	-3 908	-3 908
Uppskrivningsfond	-	360 039	-	360 039
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-7 452	7 452	-
Årets resultat	-	-	121 442	121 442
Vid årets slut	32 150	370 290	204 385	606 825

	Aktie-	Reserv	Fritt eget	Summa
	kapital	fond	kapital	
Moderbolaget				
Vid årets början	6 012	4 828	37 222	48 062
Fondemission	25 720	-4 828	-20 892	-
Nyemission till 600 % av pari	418	-	24 662	25 080
Disposition enl årsstämmbeslut	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-3 908	-3 908
Årets resultat	-	-	104 631	104 631
Vid årets slut	32 150	-	141 715	173 865

Not 16 Obeskattade reserver

	2006-04-30	2005-04-30
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid tax 2001	-	304
Avsatt vid tax 2002	-	553
Avsatt vid tax 2003	-	1 544
Avsatt vid tax 2004	-	4 824
Avsatt vid tax 2005	5 031	8 142
Avsatt vid tax 2006	2 997	2 997
Summa	8 028	18 364

Av obeskattade reserver utgör 2 248 Tkr (5 142 Tkr) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 17 Avsättning för uppskjuten skatt

	2006-04-30	2005-04-30
Obeskattade reserver		
Vid årets början	5 893	-
Under året gjorda avsättningar	1 599	5 893
	7 492	5 893
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga avskriv. byggnader		
Under året gjorda avsättningar	5 197	-
	5 197	-
Uppskrivning byggnader		
Under året gjorda avsättningar	200 505	-
	200 505	-
Redovisat värde vid årets slut	213 194	5 893

Not 18 Checkräkningskredit

	Koncernen	Moderbolaget
Beviljad kreditlimit	20 000	-
Outnyttjad del	-1 086	-
Utnyttjat kreditbelopp	18 914	-

Not 19 Byggnadskreditiv

	Koncernen	Moderbolaget
Beviljad kreditlimit	35 000	-
Outnyttjad del	-9 199	-
Utnyttjat kreditbelopp	25 801	-

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	188 263	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	978 095	-
Summa	1 166 358	-

Not 21 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	11 746	6 550
Summa	11 746	6 550

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-04-30	2005-04-30
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	26 590	14 159
Övriga förutbetalda intäkter	475	-
Upplupna räntekostnader	2 579	1 071
Lönerelaterade kostnader	3 573	2 070
Stämpelskatt	2 100	-
Övriga upplupna kostnader	6 173	4 281
Summa	41 490	21 581
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	1 107	8
Lönerelaterade kostnader	112	-
Övriga upplupna kostnader	190	60
Summa	1 409	68



Malmö 2006-09-13

Jan Länsberg
Styrelseordförande

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

Göran Malmgren

Kent Svensson

Lars Rosvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 september 2006

Gustav Jönsson
Auktoriserad revisor

Formella räkenskaper 2004-05-01–2005-04-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2004-05-01 till 2005-04-30 (2003-05-01 till 2004-04-30).

KONCERNEN

Verksamheten

Verksamheten har under året avsett förvaltning av fastigheter till såväl externa fastighetsägare som koncernens fastigheter, byggtekniska konsultationer, byggservice samt affärspartnerskap.

Vi har under verksamhetsåret bildat Dagon Byggservice samt Dagon Invest som ytterligare hörnstenar i vårt koncept. Hörnstenarna i affärsidén - att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter - innebär att vi kan hantera alla faser i en byggnads livscykel.

Fem raka fastighetsaffärer har gjorts och en bolagsaffär av strategisk karaktär.

Bolaget förvärvade under året ArA Fastighets AB till 100 %. ArA Fastighets AB äger fastigheter inom vårt geografiskt prioriterade verksamhetsområde.

I ArA Fastighets AB har en uppskrivning av delar av fastighetsbeståndet skett till marknadsvärde med totalt 48 414 Tkr. Uppskrivning har skett när marknadsvärdet för respektive fastighet har överstigit det bokförda värdet med ca 20 procent och med lägst 5 000 Tkr.

Fem fastigheter har förvärvats kv Rådjuret 1 i Eslöv, Tingshuset 11 i Klippan, Ventilen 4 i Malmö, Drängen 5 i Växjö samt Sjöjungfrun 11 i Trelleborg. Dessa ingår i vårt verksamhetsområde i enlighet med vår marknadsplan.

Fyra fastigheter har sålts då dessa var färdigutvecklade och mer anpassade för traditionell förvaltning.

Fastigheterna har ett bokfört värde av 673 898 Tkr.

Resultat efter finansiella poster ökade med 19 380 Tkr och vinsten per aktie har ökat från 38.15 kr till 82.10 kr. Det egna kapitalet har ökat med 48 221 Tkr till 104 172 Tkr.

Framtida utveckling

Koncernen är fortsatt i ett expansivt skede. Vi kommer att fortsätta förvärva utvecklingsbara fastigheter i syfte att förädla dessa.

Efter verksamhetsåret har vi, tillsammans med en samarbetspartner, gjort ett intressant förvärv av fem regementen. Vi äger 50% och fastighetsbeståndet har stor potential för en dynamisk förädlingsutveckling.

Förbättrad lönsamhet i förvaltningsverksamheten och på projektsidan samt ökade vinster från fastighetsförsäljningar gör att resultatet för nästa verksamhetsår bedöms avsevärt överstiga årets resultat.

Resultatet och eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår till 104 172 Tkr (55 951 Tkr), varav årets resultat uppgår till 49 356 Tkr (22 937 Tkr).

Koncernens fria egna kapital uppgår till 75 629 Tkr (31 289 Tkr).

MODERBOLAGET

Verksamheten

Verksamheten i bolaget avser konsultuppdrag.

Resultat och eget kapital

Summa eget kapital i bolaget uppgår till 48 061 Tkr (45 219 Tkr), varav årets resultat uppgår till 6 449 Tkr (17 575 Tkr).

Förslag till vinstdisposition

Följande medel står till bolagsstämmans förfogande.

Balanserat resultat	30 771 503
Årets resultat	6 449 426
Summa disponibla vinster	37 220 929

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt.

Utdelning till aktieägare	3 907 800
Balanseras i ny räkning	33 313 129
Summa	37 220 929

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2004-05-01 2005-04-30	2003-05-01 2004-04-30
Nettoomsättning		96 977	79 254
Summa rörelsens intäkter		96 977	79 254
Drift- och underhållskostnader		-27 491	-21 416
Övriga externa kostnader	3	-19 361	-9 170
Personalkostnader	1	-17 008	-12 901
Avskrivningar enligt plan	4	-11 383	-8 172
Resultat fastighetsförsäljningar		1 428	17 161
Resultat försäljning koncernföretag		44 216	4 054
Summa rörelsens kostnader		-29 599	-30 444
Rörelseresultat		67 378	48 810
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		713	562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 072	-12 733
Finansnetto		-11 359	-12 171
Resultat efter finansiella poster		56 019	36 639
Minoritetens andel av årets resultat		-119	-4 125
Skatt på årets resultat	6	-6 544	-9 577
ÅRETS RESULTAT		49 356	22 937

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2005-04-30	2004-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	673 898	389 040
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	2 123	2 155
Summa materiella anläggningstillgångar		676 021	391 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag		-	2 500
Andra långfristiga fordringar		597	13 299
Summa finansiella anläggningstillgångar		597	15 799
Summa anläggningstillgångar		676 618	406 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 932	5 532
Övriga fordringar		46 429	29 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 951	2 707
Summa kortfristiga fordringar		59 312	37 572
Kassa och bank		8 200	2 401
Summa omsättningstillgångar		67 512	39 973
SUMMA TILLGÅNGAR		744 130	446 967

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2005-04-30	2004-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (601 200 aktier á nom 10 kr)		6 012	6 012
Bundna reserver		22 531	18 650
Summa bundet eget kapital		28 543	24 662
Fritt eget kapital			
Fria reserver		26 273	8 352
Årets resultat		49 356	22 937
Summa fritt eget kapital		75 629	31 289
Summa eget kapital		104 172	55 951
Minoritetsintresse		879	4 650
Summa minoritetsintresse		879	4 650
Avsättningar			
Avsatt för latent skatt		5 893	5 352
Summa avsättningar		5 893	5 352
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	500 666	337 570
Negativ goodwill	14	-	83
Leverantörsskulder		23 858	7 734
Checkräkningskredit (bev kredit 20 mkr)		17 762	-
Skatteskulder		11 178	10 699
Övriga kortfristiga skulder		58 141	9 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21 581	15 014
Summa skulder		633 186	381 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		744 130	446 967
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		633 805	433 230
Ansvarsförbindelser			
För ArA Fastighets AB/556394-2746/		Inga	2 800

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2004-05-01 2005-04-30	2003-05-01 2004-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 453 120	10 361 325
Övriga rörelseintäkter	2	597 425	514 111
Summa rörelsens intäkter		5 050 545	10 875 436
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-2 052 707	-164 267
Avskrivningar enligt plan	4	-22 487	-48 738
Resultat försäljning koncernföretag		6 869 430	4 053 629
Summa rörelsens kostnader		4 794 236	3 840 624
Rörelseresultat		9 844 781	14 716 060
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		570 934	348 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 934	-313 335
Finansnetto		354 000	35 349
Resultat efter finansiella poster		10 198 781	14 751 409
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		71 000	-7 867 581
Avskrivningar över plan		-	-5 177
Lämnade koncernbidrag	5	-15 652 302	-5 497 000
Erhållna koncernbidrag	5	14 350 964	23 034 000
Resultat före skatt		8 968 443	24 415 651
Skatt på årets resultat	6	-2 519 017	-6 840 260
ÅRETS RESULTAT		6 449 426	17 575 391

Moderbolagets balansräkning

	Not	2005-04-30	2004-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	6 985	29 472
Summa materiella anläggningstillgångar		6 985	29 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	82 340 782	39 207 146
Andelar i intressebolag		-	2 500 000
Andra långfristiga fordringar		450 100	13 300 705
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 790 882	55 007 851
Summa anläggningstillgångar		82 797 867	55 037 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		726 788	-
Fordringar hos koncernbolag		80 941 873	49 045 757
Övriga fordringar		-	200 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 639	-
Summa kortfristiga fordringar		81 919 300	49 245 757
Kassa och bank		30 033	14 662
Summa omsättningstillgångar		81 949 333	49 260 419
SUMMA TILLGÅNGAR		164 747 200	104 297 742

Moderbolagets balansräkning

	Not	2005-04-30	2004-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (601 200 aktier á nom 10 kr)		6 012 000	6 012 000
Överkursfond		3 626 000	3 626 000
Reservfond		1 202 400	1 202 400
Summa bundet eget kapital		10 840 400	10 840 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 771 503	16 803 312
Årets resultat		6 449 426	17 575 391
Summa fritt eget kapital		37 220 929	34 378 703
Summa eget kapital		48 061 329	45 219 103
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	12	18 364 000	18 435 000
Summa obeskattade reserver		18 364 000	18 435 000
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 678 125	6 851 125
Leverantörsskulder		141 694	39 874
Skulder till koncernföretag		33 470 596	21 504 355
Skatteskulder		6 734 552	9 336 938
Övriga kortfristiga skulder		51 228 632	2 862 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	68 272	49 317
Summa skulder		98 321 871	40 643 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 747 200	104 297 742
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
För ArA Fastighets AB/556394-2746/		Inga	2 800

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Koncernen 04-05-01 05-04-30	Moderbolaget 04-05-01 05-04-30
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 378	9 845
Avskrivningar enligt plan	11 383	22
Finansiella poster, netto	-11 359	354
Betald skatt	-6 544	-2 519
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	60 858	7 702
Förändring av rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-21 740	-32 674
Förändring kortfristiga skulder	89 076	57 851
Förändring avsättning latent skatt	541	-
Kassaflöde före investeringar, netto	128 735	32 879
Investeringsverksamheten		
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-297 627	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	15 202	-27 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282 425	-27 783
Årets kassaflöde	-153 690	5 096
Finansieringsverksamheten		
Nya lån/krediter	163 096	-173
Utbetald utdelning	-3 607	-3 607
Erhållna koncernbidrag	-	14 351
Lämnade koncernbidrag	-	-15 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 799	15
Likvida medel vid årets början	2 401	15
Likvida medel vid årets slut	8 200	30

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

ÅRSREDOVISNINGSLAG

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av aktiernas röstvärde. De i koncernen ingående dotterbolagen framgår av not 10. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 har tillämpats.

VÄRDERING AV TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningskostnad där annat ej anges. Fordringar har redovisats netto efter avdrag för befarade förluster.

FASTIGHETER

Kostnaden för större hyresgästpassningar periodiseras över hyreskontraktens löptider.

Avskrivningar enligt plan görs motsvarande de skattemässigt maximalt tillåtna (2 %–5 %).

I ArA Fastighets AB har en uppskrivning av delar av fastighetsbeståndet skett till marknadsvärde med totalt 48 414 Tkr.

Uppskrivning har skett när marknadsvärdet för respektive fastighet har överstigit det bokförda värdet med ca 20 % och med lägst 5 000 Tkr.

Det uppskrivna beloppet har fördelats mellan byggnad och mark i proportion till det bokförda värdets fördelning för respektive fastighet. Avskrivning har lagts upp på plan för avskrivning med början 2005-05-01.

ÖVRIGT

På maskiner och inventarier görs planmässiga avskrivningar utifrån en ekonomisk livslängd på fem år.

Alla belopp nedan är i Tkr om inget annat anges

Not 1 Personal

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Koncernen

Medeltal anställda	2004/2005	2003/2004
I bolaget har medeltalet anställda varit	35	28
Varav kvinnor	7	6

Löner och ersättningar	2004/2005	2003/2004
Styrelsen	1 467	1 830
Övriga anställda	9 640	6 668
Summa	11 107	8 498

Sociala kostnader	3 997	3 089
-------------------	-------	-------

Pensionskostnader	2004/2005	2003/2004
Styrelsen	180	118
Övriga anställda	408	825
Summa	588	943

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernföretag

	2005-04-30	2004-04-30
--	------------	------------

Moderbolaget

Andel från andra företag i koncernen

Av övriga rörelseintäkter	0 %	0 %
Av årets övriga externa kostnader	0 %	18 %

Not 3 Arvode och kostnadsersättning

	2005-04-30	2004-04-30
--	------------	------------

Koncernen

Revisionsuppdrag	141	90
Övriga uppdrag	178	91

Moderbolaget

Revisionsuppdrag	95	68
Övriga uppdrag	172	76

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2005-04-30	2004-04-30
--	------------	------------

Koncernen

Byggnad och mark	2–5 %	10 373	7 255
Markanläggningar	5 %	130	100
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	20 %	880	817
Summa avskrivningar		11 383	8 172

Moderbolaget

Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	20%	22	49
Summa avskrivningar		22	49

Not 5 Lämnade koncernbidrag

	2005-04-30	2004-04-30
Moderbolaget		
Till Isrolf Fastighets AB	1 319	-
Till Dagon Invest AB	4 974	-
Till Dagon Förvaltnings AB	8 954	5 497
Till Dagon Halmstad AB	3	-
Till Dagon Trelleborg AB	23	-
Till Dagon Malmö AB	289	-
Till Dagon Lund AB	4	-
Till Dagon Klippan AB	19	-
Till Dagon i Växjö AB	67	-
Summa lämnade koncernbidrag	15 652	5 497

Erhållna koncernbidrag

	2005-04-30	2004-04-30
Moderbolaget		
Från Dagon Byggservice AB	225	-
Från Albux AB	405	-
Från Dagon Fastigheter Norra Skåne AB	2 100	-
Från Dagon Fastigheter AB	11 621	18 095
Från Amasis Förvaltning AB	-	965
Från AB Bryggeritomten i Malmö	-	3 974
Summa erhållna koncernbidrag	14 351	23 034

Not 6 Skatt på årets resultat

	2005-04-30	2004-04-30
Koncernen		
Inkomstskatt	6 001	7 260
Latent skatt obeskattade reserver	543	2 317
Summa skatter	6 544	9 577
Moderbolaget		
Inkomstskatt	2 519	6 840
Summa skatter	2 519	6 840

Not 7 Byggnad och mark

	2005-04-30	2004-04-30
Koncernen		
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	376 173	277 068
Anskaffningsvärde i förvärvade dotterbolag	200 822	-
Förvärv och investeringar	90 395	132 483
Försäljningar	-62 736	-33 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	604 654	376 173
Utgående nedskrivning byggnader	-21 117	-23 983
Ingående nedskrivning byggnader	-21 708	-23 983
Försäljningar	591	2 275
Utgående nedskrivning byggnader	-21 117	-21 708
Utgående uppskrivning byggnader	41 223	-
Ingående uppskrivning byggnader	-	-
Uppskrivning	41 223	-
Avskrivning uppskrivning	-	-
Utgående uppskrivning byggnader	41 223	-
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-28 209	-22 616
Ackumulerade avskrivningar i förvärvade dotterbolag	-13 201	-403
Försäljningar	1 112	2 065
Årets avskrivningar enligt plan	-10 373	-7 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 671	-28 209
Bokfört värde byggnad	574 089	326 256
Markanläggning		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 009	2 009
Anskaffningsvärde i förvärvade dotterbolag	1 729	-
Förvärv och investeringar	38	-
Utgående anskaffningsvärde	3 776	2 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493	-250
Ingående avskrivningar	-250	-150
Ackumulerade avskrivningar i förvärvade dotterbolag	-113	-
Årets avskrivningar	-130	-100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493	-250
Mark		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	61 025	47 477
Anskaffningsvärde i förvärvade dotterbolag	29 812	-
Uppskrivning mark	7 191	-
Förvärv och investeringar	4 601	21 902
Försäljningar	-6 103	-8 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	96 526	61 025
Bokfört värde	673 898	389 040
Totalt taxeringsvärde	365 139	207 670

Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2005-04-30	2004-04-30
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 417	5 496
Anskaffningsvärde förvärvade dotterbolag	18	-
Utrangeringar	-218	-328
Försäljningar	-72	-38
Förvärv och investeringar	857	1 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	7 002	6 417
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 262	-3 811
Ackumulerade avskrivningar förvärvade dotterbolag	-3	-
Utrangeringar	219	328
Försäljningar	47	38
Årets avskrivningar enligt plan	-880	-817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 879	-4 262
Bokfört värde	2 123	2 155
Moderbolaget		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 249	1 577
Utrangeringar	-169	-328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 080	1 249
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 220	-1 499
Utrangeringar	169	328
Årets avskrivningar enligt plan	-22	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 073	-1 220
Bokfört värde	7	29

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Större poster	Koncernen	Moderbolaget
Upplupen intäkt	1 652	-

Not 10 Andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

Företag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
ArA Fastighets AB	556394-2746	Malmö	100%	52 500
Mälaren 16 KB	969647-3207	Malmö		
Spånehus KB	969629-8372	Malmö		
Dagon Byggservice AB	556662-9282	Malmö	100%	100
Dagon Invest AB	556663-3979	Malmö	100%	100
Dagon Förvaltnings AB	556533-6244	Malmö	100%	100
Dagon Fastigheter AB	556531-5206	Malmö	100%	1 100
Dagon Fastigheter Norra Skåne AB	556478-2067	Malmö	100%	
Dagon i Växjö AB	556671-0579	Malmö	100%	
Dagon Halmstad AB	556678-7783	Malmö	100%	
Dagon Klippan AB	556674-9668	Malmö	100%	
Dagon Lund AB	556675-8735	Malmö	100%	
Dagon Malmö AB	556675-3157	Malmö	100%	
Dagon Trelleborg AB	556674-9429	Malmö	100%	
Albux AB	556448-9846	Malmö	100%	
Isrolf Fastighets AB	556470-2024	Malmö	100%	
Amasis Förvaltning AB	556438-3452	Malmö	100%	1 390
Repstegen Förvaltnings AB	556318-6138	Malmö	100%	
Dagon Projekt i Malmö AB	556643-2687	Malmö	68%	475
Dagon Projekt AB	556599-7896	Malmö	100%	100
AB Bryggeritomten i Malmö	556038-3936	Malmö	100%	4 163
Mälaren 3 KB	969631-8923	Malmö		6 189
Mälaren 5 KB	969631-8980	Malmö		4 414
Mälaren 6 KB	969631-9004	Malmö		1 538
Mälaren 7 KB	969647-1698	Malmö		
Mälaren 9 KB	969646-8223	Malmö		4 840
Mälaren 10 KB	969647-1466	Malmö		1 781
Dalbad KB	969602-1618	Malmö		3 488
Löddebad KB	916774-6503	Malmö		63
Bokfört värde				82 341

Not 11 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Ingående balans	6 012	18 650	31 289	55 951
Utdelning	-	-	-3 607	-3 607
Förskjutning mellan fria och bundna reserver	-	1 377	-1 377	-
Uppskrivningsfond	-	2 454	-	2 454
Reservfond	-	50	-50	-
Omfördelning	-	-	18	18
Årets resultat	-	-	49 356	49 356
Utgående balans	6 012	22 531	75 629	104 172
Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	6 012	4 828	34 379	45 219
Utdelning	-	-	3 607	3 607
Årets resultat	-	-	6 449	6 449
Utgående balans	6 012	4 828	37 221	48 061

Not 12 Obeskattade reserver

Av obeskattade reserver utgör 5 142 Tkr uppskjuten skatt (5 162 Tkr)

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2005-04-30	2004-04-30
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	500 666	337 570
Härav kortfristig del	24 750	17 499
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	6 678	6 851
Härav kortfristig del	173	173

Not 14 Negativ goodwill

	2005-04-30	2004-04-30
Koncernen		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 779	1 779
Förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 779	1 779
Upplösning av negativ goodwill		
Ingående upplösning	-1 696	-1 610
Årets upplösning enligt plan 20%	-83	-86
Utgående ackumulerad upplösning av negativ goodwill	-1 779	-1 696
Bokfört värde negativ goodwill	0	83

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Större poster	Koncernen	Moderbolaget
Förutbetalda hyresintäkter	14 159	-
Upplupna räntekostnader	1 071	8
Lönerelaterade kostnader	2 070	-
Övriga upplupna kostnader	4 281	60
Summa	21 581	68

Malmö 2005-09-19

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

Jan Länsberg
Ordförande

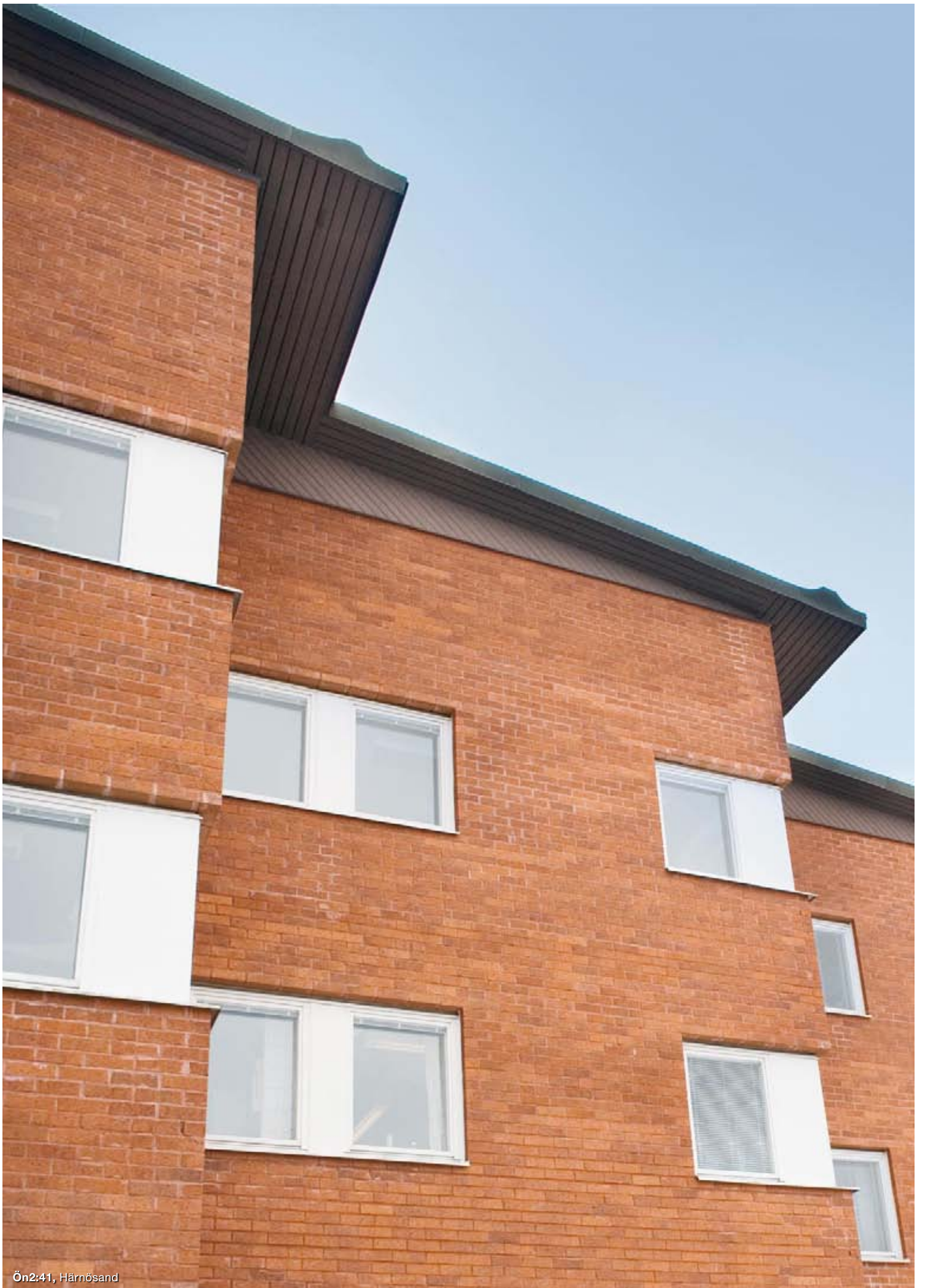
Göran Malmgren

Kent Svensson

Erling Pålsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-09-20

Gustav Jönsson
Auktoriserad revisor



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
Tfn 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
Tfn 0611-275 90, 0620-592 34
Fax 0611-275 93

Hässleholm

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

Karlskrona

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

Kristianstad

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

Sollefteå

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

Säter

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

Ängelholm

Vaktgatan 17
Box 1144
262 22 Ängelholm
Tfn 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