



Innehåll



Riskfaktorer	1	Fastighetsvärdering	22	Legala frågor	35
Bakgrund	3	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	27	Övrig information.....	37
Finansiell information.....	4	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.....	29	Fastighetsförteckning	38
Finansiering	6	Skattefrågor.....	34	Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2007.....	41
Dagens fastighetsbestånd.....	8				

DEFINITIONER

- Dagon eller Bolaget** Dagon AB (publ), med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Prospektet Sammanfattning, registreringsdokument och värdepappersnot tillsammans.

DENNA VÄRDEPAPPERSNOT HAR UPPRÄTTATS av Bolaget, som en del av Prospektet, med anledning av att Bolagets styrelse beslutat om en riktad apportemission, vilket resulterat i att Bolaget avser att uppta nya aktier till handel vid Stockholmsbörsens Nordiska lista för medelstora bolag. Värdepappersnoten 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 värdepappersnoten eller Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.dagon.se) hemsidor. Papperskopior av värdepappersnoten eller Prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget.

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, Kanada eller till personer med hemvist där. Värdepappersnoten eller 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 försäljas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

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

Siffrorna i denna värdepappersnot har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

Tvist med anledning av innehållet i eller spridningen av denna värdepappersnot eller Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Risikfaktorer



HYRESMARKNADEN, HYRES-INTÅKTER 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 Dagon bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt 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 kostnadshöjningar 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 fastighetsägande 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-FÖRÄRV

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 sina medarbetare 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 nya kvalificerade medarbetare.

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 förorenningarna 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 miljöförorenningar 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

Cormac Förvaltnings AB äger aktier i Dagon motsvarande cirka 24 procent, Celeritas Fastigheter AB motsvarande cirka 14 procent, Ateneum AB motsvarande cirka 12 procent och Zebub Förvaltnings 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

Bakgrund

Styrelsen i Dagon beslutade den 30 augusti 2007, med stöd av erhållit bemyndigande från årsstämman 2007, att Bolagets aktiekapital skall ökas med högst 7 500 000 kronor, genom apportemission av högst 1 500 000 nya aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 5 kronor. Apportemissionen genomförs för att möjliggöra förvärv av fastigheten Huddinge Luna 1, samt tomträten till fastigheterna Stockholm Johanneslund 7, Stockholm Stenen 1 och Stockholm Konsumenten 3 från AB Sagax (publ):s dotterbolag Sagax Alpha AB, enligt överlåtelseavtal ingånget mellan Sagax Alpha och Dagens helägda dotterbolag Dagon Sverige AB den 28 juni 2007. Affären avses genomföras med ekonomiskt tillträde per månadsskiftet september/oktober 2007. Fastigheternas värde uppgår till 417 mkr och hyresintäkterna bedöms på årsbasis uppgå till cirka 40 mkr. Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 51 612 kvm och består huvudsakligen av kontor samt industri/lager.

Sagax Alpha skall enligt avtalet teckna sig för samtliga 1 500 000 nyemitterade aktier. Som betalning för de tecknade aktierna ska Sagax Alpha tillskjuta en revers om nominellt 116 700 000 kronor vilken utställs av Dagon Sverige AB som del av betalningen för fastigheten och tomträterna.

Antalet aktier i Bolaget efter emissionen kommer att uppgå till totalt 19 629 346 aktier. Antal aktier i Bolaget uppgick före emissionerna till 18 129 346 aktier och emission föranleder således en utspädningseffekt om totalt cirka 8 procent.

Apportemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket under oktober 2007 och de nyemitterade aktierna beräknas upptas till handel dagen efter Bolagsverkets registrering. De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning från och med för räkenskapsåret 2007.

Denna värdepappersnot har upprättats av Bolaget som en del av Prospektet med anledning av att Bolaget avser att uppta 1 500 000 nya aktier till handel vid Stockholmsbörsens Nordiska lista. Bolagets styrelse, bestående av styrelseordföranden Lennart Olsson samt styrelseledamöterna Jan Länsberg, Mats Nilstoft, Lars Rosvall och Fredrik Svensson är ansvariga för innehållet i detta prospekt.

Härmed försäkras att rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i värdepappersnoten och övriga delar av 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 25 september 2007

Dagon AB (publ)
Styrelsen

Finansiell information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppgifterna nedan är hämtade ur Dagens senast offentliggjorda delårsrapport, vilken avser perioden från januari till juni 2007. Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapportering för koncerner, med följande undantag:

- > Ingångsbalansräkning i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas, har upprättats per 1 januari 2007.
 - > Jämförelsesiffror redovisas inte för delårsperioden.
- De nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2007 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Dagens (fd Wise) verksamhet har förändrats väsentligt sedan föregående år, vilket beskrivits ingående i det prospekt som avlämnades den 16 april 2007. Dagon har därför varken i prospekt eller i delårsrapporterna per 31 mars eller 30 juni lämnat jämförelsesiffror. Dagon har för avsikt att presentera jämförelsesiffror i delårsrapporten per den 30 september 2007 samt i årsredovisningen för 2007.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2007 OCH BALANSRÄKNING PER DEN 30 JUNI 2007

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 165,1 mkr.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 66,8 mkr under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 5,1 mkr.

Administration

I Bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till 21,8 mkr.

Övriga resultatposter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -23,1 mkr, varav värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till 22,4 mkr. Den stora förändringen beror på att höjningen av marknadsräntorna under andra kvartalet gjort räntesåkringar i form av swappar och räntetak högre värderade. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 2 907 mkr och den genomsnittliga löptiden uppgick till 4 år.

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter med 16,0 mkr och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med 77,3 mkr.

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -33,4 mkr, varav -6,1 mkr utgjorde aktuell skatt och -27,3 mkr uppskjuten skatt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-jun 2007
Fastighetsintäkter	165,1
Fastighetskostnader	-66,8
Driftöverskott	98,3
Administration	-21,8
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	0,8
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	16,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	77,3
Rörelseresultat	170,6
Finansiella intäkter	3,6
Finansiella kostnader	-49,1
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	22,4
Resultat före skatt	147,5
Aktuell skatt	-6,1
Uppskjuten skatt	-27,3
Periodens resultat	114,1

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2006	30 jun 2007
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹	2 406,8	4 265,8
Uppskjuten skattefordran	27,6	31,1
Övriga tillgångar	30,6	12,5
Kassa och bank	186,8	348,8
Summa tillgångar	2 651,8	4 658,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	784,3	1 289,7
Uppskjutna skatteskulder	219,0	246,5
Räntebärande skulder	1 531,5	2 906,9
Ej räntebärande skulder	117,0	215,1
Summa eget kapital och skulder	2 651,8	4 658,2

¹ Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 28 procent är främst att en stor del av resultatet utgörs av orealiserade vinster och av realiserade skattefria försäljningar av aktiebolag.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 114,1 mkr, vilket motsvarar 7,40 kronor per aktie.

RÖRELSEKAPITAL

Dagons uppfattning är att rörelsekapitalet är tillräckligt för de behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden 1 januari - 30 juni 2007 har investeringar om 1 806 mkr genomförts, varav 1 715 mkr avser förvärv och 91 mkr avser ny-, till- och ombyggnation. Av förvärven avser 710 mkr Stockholm, 207 mkr Öresund/Skåne, 415 mkr Småland/Blekinge, 68 mkr Norra Sverige och 315 mkr Övriga Sverige.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	68	2 407
+ Förvärv	56	1 715
+ Ny-, till- och ombyggnation	-	91
- Försäljningar	-6	-24
+ Orealiserade värdeförändringar	-	77
Fastighetsbestånd per 30 juni 2007	118	4 266

NYCKELTAL

Mkr	Jan-jun 2007
Finansiella	
Avkastning på eget kapital, %	11,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,4
Soliditet, %	27,7
Belåningsgrad fastigheter, %	68,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3
Aktierelaterade	
Före utspädning	
Antal aktier	18 129 346
Genomsnittligt antal aktier	15 447 117
Periodens resultat, kr per aktie	7,40
Eget kapital, kr per aktie	71,00
Efter utspädning¹	
Antal aktier	18 137 302
Genomsnittligt antal aktier	15 459 006
Periodens resultat, kr per aktie	7,40
Eget kapital, kr per aktie	71,00
Fastighetsrelaterade	
Antal fastigheter	118
Verkligt värde fastigheter, mkr	4 266
Uthyrbar area, kvm	682 577
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86
Överskottsgrad, %	60

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av utestående optionsprogram beaktats. Enligt preliminära beräkningar kan dessa uppgå till maximalt 15 912 aktier.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden 1 januari - 30 juni 2007 till 100,2 mkr. Av detta kommer 53,2 mkr från försäljning av aktier i intressebolag och avyttring av fastigheter. Nettouplåningen överstiger investeringarna i fastigheter med 47,9 mkr. Eget kapital uppgick per 30 juni 2007 till 1 289,7 mkr och soliditeten till 27,7 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2 906,9 mkr med en genomsnittlig räntekostnad om 4,57 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivat-instrument uppgick per den 30 juni 2007 till 32 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Bolagets totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2007 uppgick till 22,4 mkr. Kostnader för swappar och räntetak redovisas löpande som finansiell kostnad. Nettoskulden var 2 666,7 mkr. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 10,0 mkr. Omsättnings-tillgångar uppgick till 105,1 mkr. Ej räntebärande skulder uppgick till 461,6 mkr, varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 246,5 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Dagon har efter rapportperiodens utgång förvärvat 3 fastigheter till ett värde om 49 mkr i Öresund/Skåne.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Dagens ägo per den 30 juni 2007.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Verkligt värde fastigheter

Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut. Dagon redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, innebärande att bokfört värde motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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 avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och med rätt att besluta om att likvid kan läggas genom apport eller kvittning. Syftet med bemyndigandet är bland annat att underlätta genomförandet av nyemissioner i samband med större fastighetsförvärv.

Bemyndigandet har utnyttjats till cirka 83 procent genom styrelsens beslut den 30 augusti 2007 att emittera högst 1 500 000 nya aktier till fullgörande av förvärv av fastighetsägande bolag från Sagax Alpha AB.

FINANSPOLICY

Dagons finansverksamhet styrs av den finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyen 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 3 107 mkr, varav 2 907 mkr har utnyttjats per den 30 juni 2007.

Låneförfalldatum

År	Mkr
2007	0
2008	0
2009	1 329
2010	0
2011	532
>2011	1 046
Totalt	2 907

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 32 månader.

I nedanstående tabell framgår hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som är avtalade per den 30 juni 2007.

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 7d ca 3,67 %)	4,57	-
ökning +1,0 %-enhet	5,15	0,6
ökning +2,0 %-enhet	5,59	1,0
ökning +3,0 %-enhet	5,99	1,4
ökning +4,0 %-enhet	6,39	1,8
minskning -1,0 %-enhet	3,77	-0,8

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 Dagens 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 Dagens finansörer 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.

Dagons fastighetsbestånd

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

Fastighetsbeståndet består av 121 fastigheter, varav 7 är fastigheter upplåtna med tomträtt, med en total uthyrbar area om cirka 689 940 kvm.

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

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

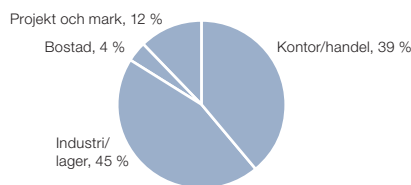
Fastighetsbeståndet har delats in i; Förvaltningsfastigheter och Projekt och mark¹. Vidare har Förvaltningsfastigheterna delats in i tre olika fastighetskategorier; Kontor/handel, Industri/lager samt Bostad. Indelningen har baserats på de huvudsakliga ytorna i respektive fastighet.

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

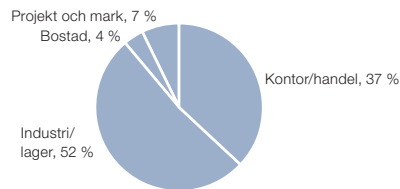
Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomför Dagon löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala värde utgör cirka 522 mkr projektfastigheter som betecknas *Projekt och mark*. Dagens största utvecklingsområde är Östra Hamnen i Malmö som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



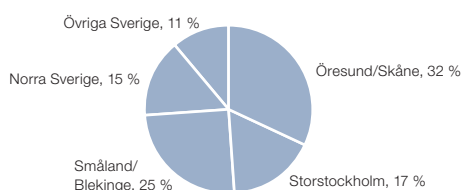
Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



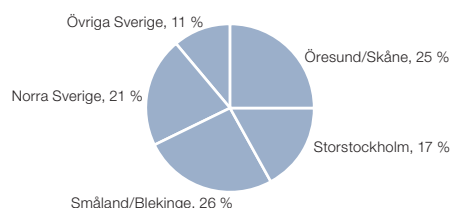
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



¹ Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

DAGONS FASTIGHETSBESTÅND

Verkligt värde utgår från externa värderingar 2007 samt pågående investeringar, se *Fastighetsvärderingar*. Hyresvärdet består av hyresintäkter plus bedömd hyra för vakanta lokaler. Hyresintäkter utgår från hyresintäkter på årsbasis per den 1 juli 2007. Nedanstående tabeller har även justerats för genomförda förvärv efter den 30 juni 2007, se även rubriken "Händelser efter den 30 juni 2007" under avsnittet *Finansiell information*.

Fördelning per geografiskt område och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
			mkr	kr/kvm			
Geografiskt område							
Öresund/Skåne	50	260 399	1 384	5 314	146	69	101
Storstockholm	16	70 133	728	10 380	72	99	71
Småland/Blekinge	30	156 480	1 058	6 762	115	95	109
Norra Sverige	10	137 788	662	4 806	96	88	84
Övriga Sverige	15	65 140	483	7 417	51	85	44
Totalt Dagon	121	689 940	4 315	6 254	481	85	409
Fastighetskategori							
Kontor/handel	39	190 515	1 662	8 722	171	89	153
Industri/lager ¹	51	364 474	1 951	5 353	243	87	212
Bostad	13	20 326	180	8 872	18	99	18
Summa förvaltningsfastigheter	103	575 315	3 793	6 593	432	88	382
Projekt och mark ²	18	114 625	522	4 556	49	55	27
Totalt Dagon	121	689 940	4 315	6 254	481	85	409

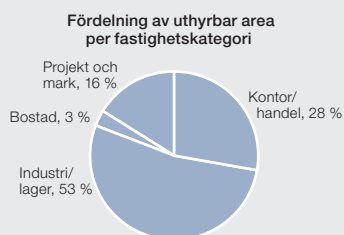
¹ I kategorin industri/lager ingår även fastigheter där huvudsakligen uthyrbar area avser övriga areor såsom vårdlokaler, utbildningslokaler, daghem etcetera.

² Enligt IFRS definieras samtliga Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

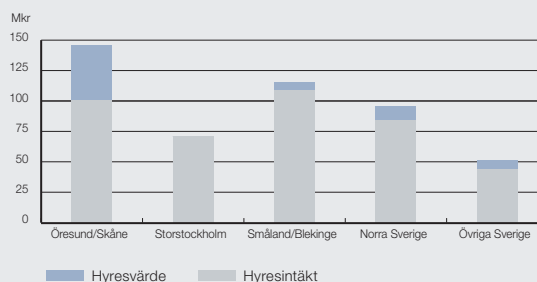
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område och fastighetskategori

	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm					Totalt	Andel, %
	Kontor	Handel	Industri/lager	Bostad	Övrigt		
Geografiskt område							
Öresund/Skåne	40 616	33 391	162 251	3 136	21 005	260 399	38
Storstockholm	35 668	4 947	26 743	0	2 775	70 133	10
Småland/Blekinge	53 942	6 497	64 471	19 869	11 701	156 480	23
Norra Sverige	37 993	23	43 200	1 857	54 715	137 788	20
Övriga Sverige	16 110	10 205	26 724	2 683	9 418	65 140	9
Totalt Dagon	184 329	55 063	323 389	27 545	99 614	689 940	100
Fastighetskategori							
Kontor/handel	103 514	38 979	28 854	1 940	17 228	190 515	28
Industri/lager ¹	64 225	13 666	201 758	6 544	78 281	364 474	52
Bostad	734	2 088	797	15 041	1 666	20 326	3
Summa förvaltningsfastigheter	168 473	54 733	231 409	23 525	97 175	575 315	83
Projekt och mark ²	15 856	330	91 980	4 020	2 439	114 625	17
Totalt Dagon	184 329	55 063	323 389	27 545	99 614	689 940	100

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



Ekonomisk uthyrningsgrad per geografiskt område





Ventilen 4 (T), Kamaxelgatan 7-11, Malmö

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedöms uppgå till cirka 481 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 72 mkr. Av fastigheternas totala area om 689 140 kvm, är 145 222 kvm vakant vilket motsvarar cirka 21 procent. Av den vakanta arean är den enskilt största vakansen om cirka 61 146 kvm hänförlig till fastigheten Kullen 1 i Malmö.

Av Dagens totala areamässiga vakans är cirka 72 procent hänförlig till i Öresund/Skåne, främst allokera till fastigheterna; Kullen 1, Västerbotten 9 och 11. De övriga fyra geografiska områdenas andel av Dagens totala areamässiga vakans är som följer; Storstockholm 1 procent, Småland/Blekinge 6 procent, Norra Sverige 13 procent och Övriga Sverige 8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är 69 procent i Öresund/Skåne, 99 procent i Storstockholm, 95 procent i Småland/Blekinge, 88 procent i Norra Sverige och 85 procent i Övriga Sverige.

Ekonomisk uthyrningsgrad per fastighetskategori uppgår till 89 procent för kontor/handel, 87 procent för industri/lager, 99 procent för bostad och 55 procent för projekt och mark.

HYRESINTÄKTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Dagens hyresintäkter per den 1 juli 2007 uppgår på årsbasis till cirka 409 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 2 140 lokalhyresavtal, varav 1 338 utgör 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 26 procent av hyresintäkterna.

Dagens tio största hyresgäster

Hyresgäst	Geografiskt område
Landstinget Dalarna	Norra Sverige
Karlskrona kommun	Småland/Blekinge
Posten AB	Storstockholm, Småland/Blekinge, Övriga Sverige, Öresund/Skåne
LM Ericsson	Småland/Blekinge, Norra Sverige
Fortifikationsverket	Norra Sverige
Kunskapsskolan i Sverige AB	Norra Sverige, Öresund/Skåne
Johan Ahlberg Bil AB	Småland/Blekinge, Övriga Sverige
Högskolan Dalarna	Norra Sverige
Gallaher Sweden AB	Öresund/Skåne
Eskilstuna Kommun fastigheter AB	Övriga Sverige

Hyresintäkter per den 1 juli 2007 efter kontraktstorlek

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
>3,0	21	110 748	100	24
2,0-3,0	20	56 457	48	12
1,0-2,0	58	101 860	82	20
0,5-1,0	94	93 220	68	17
0,25-0,50	114	58 663	41	10
<0,25	1 031	108 372	52	13
Summa lokalhyresavtal	1 338	529 320	390	96
Bostadshyresavtal	217	15 398	14	3
P-platser	585		6	1
Totalt kontrakterat	2 140	544 718	409	100
Vakans		145 222	72	
Totalt hyresvärde Dagon		689 940	481	

Löptider för Dagens hyreskontrakt per den 1 juli 2007

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2007	509	79 948	51	12
2008	426	126 561	91	22
2009	164	101 204	68	17
2010	120	85 452	66	16
2011	49	39 506	32	8
>2011	70	96 650	82	20
	1 338	529 320	390	96
Bostadshyresavtal				
	217	15 398	14	3
P-platser				
	585		6	1
Totalt	2 140	547 718	409	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 för industrifastigheter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2007 uppgick till cirka 1 285 mkr. Av Dagens 121 fastigheter är 17 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till cirka 11 mkr. Av Dagens fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 7 mkr till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

Tomträtter

Dagon innehar sju fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Järfälla, Karlstad, Landskrona, Malmö och Stockholm. 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.





Västerbotten 9, Ystadvägen 17, Malmö

Öresund/Skåne

I det geografiska området Öresund/Skåne ingår kommunerna Burlöv, Eslov, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Klippan, Kristianstad, Landskrona, Lund, Malmö, Osby, Tomelilla, Trelleborg, Ystad samt Ängelholm. Här återfinns 50 fastigheter till ett värde om 1 384 mkr.

Öresund/Skåne svarar för cirka 32 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 25 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av Öresund/Skånes totala hyresvärde svarar kontor/handel för cirka 29 procent, industri/lager för cirka 39 procent samt projekt och mark för cirka 30 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka 146 mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 101 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 69 procent.

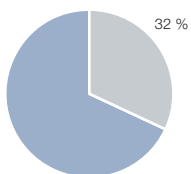
Fyra av fastigheterna i Malmö kommun är upplåtna med tomt-rätt; Getingen 5, Ratten 6, Krukskärvan 9 och Ventilen 4.

Nyckeltal

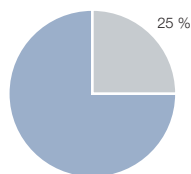
Antal fastigheter:	50
Total uthyrbar area:	260 399 kvm
Hyresvärde:	146 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	69 %
Hyresintäkt:	101 mkr
Verkligt värde:	1 384 mkr

Den areamässigt största fastigheten i Öresund/Skåne beståndet är projektfastigheten Kullen 1 om 95 000 kvm belägen i Östra Hamnen, även känd som Gamla Tobaksfabriken. Fastigheten svarar för cirka 37 procent av Dagens uthyrbara area i Öresund/Skåne.

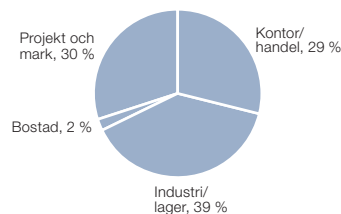
Öresunds/Skånes andel av
verkligt värde



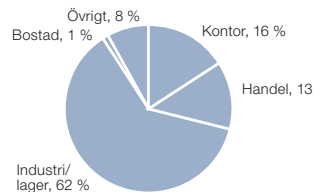
Öresunds/Skånes andel av
totala hyresintäkter



Öresunds/Skånes fördelning av
hyresvärde per fastighetskategori



Öresunds/Skånes fördelning av
uthyrbar area per lokaltyp





Kullen 1, Hanögatan 9-11, Malmö



ÖRESUND/SKÅNE

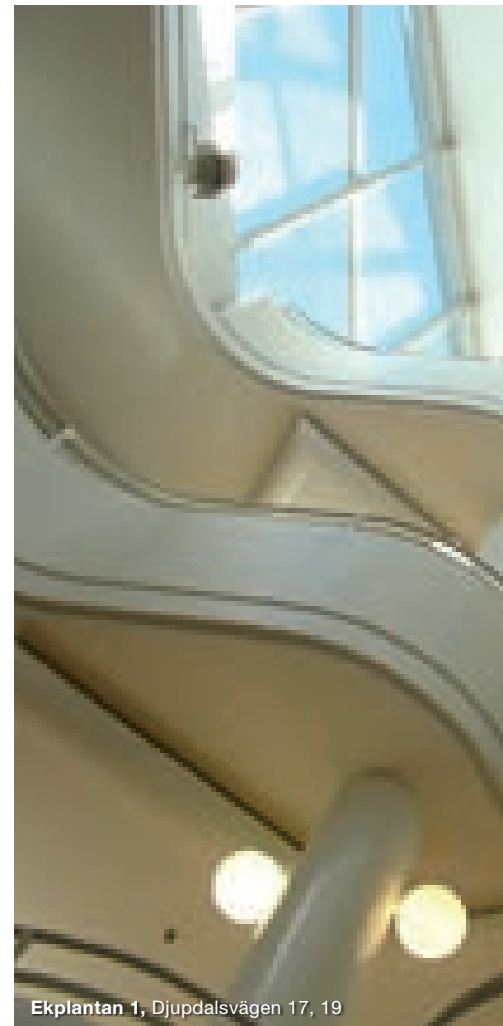
- 1 Arlöv 6:23, Dalbyvägen 51
- 2 Getingen 5, Sallerupsvägen 90, Singelgatan 1
- 3 Ventilen 4, Kamaxelgatan 7-11
- 4 Västerbotten 11, Estlandsgatan 2-6, Fosievägen 4-8
- 5 Västerbotten 9, Ystadsvägen 17, Fosievägen 2
- 6 Sunnanå 12:26, G:a Staffanstorpsvägen 103, 107
- 7 Gjuteriet 21, Limhamnsvägen 113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



Conrad 13, Pilevallsgatan 2, Tomelilla



Timmerhuggaren 2, Vendevägen 90



Ekplantan 1, Djupdalsvägen 17, 19

Storstockholm

I Storstockholm äger Dagon fastigheter i kommunerna Danderyd, Haninge, Huddinge, Järfälla, Sollentuna och Stockholm. Här återfinns 16 fastigheter till ett värde om 728 mkr. Storstockholm svarar för cirka 17 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 17 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/handel för cirka 63 procent samt industri/lager för cirka 37 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 72 mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 71 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthytningsgrad om cirka 99 procent.

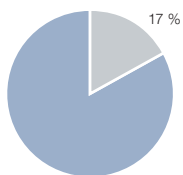
En av fastigheterna i Stockholm är upplåten med tomträtt, Domnarvet 11 i Stockholms kommun.

Nyckeltal

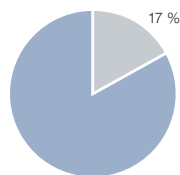
Antal fastigheter:	16
Total uthyrbar area:	70 133 kvm
Hyresvärde:	72 mkr
Ekonomisk uthytningsgrad:	99 %
Hyresintäkt:	71 mkr
Verkligt värde:	728 mkr

Den areamässigt största fastigheten, Timmerhuggaren 2, återfinns i Danderyds kommun och utgörs till 72 procent av kontors ytor. Största hyresgäst är Stockholms Läns Landsting.

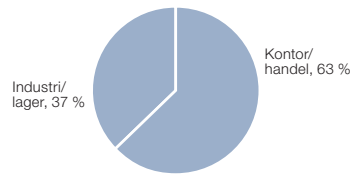
Storstockholms andel av verkligt värde



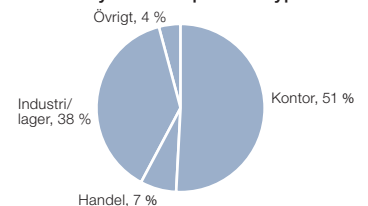
Storstockholms andel av totala hyresintäkter



Storstockholms fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Storstockholms fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



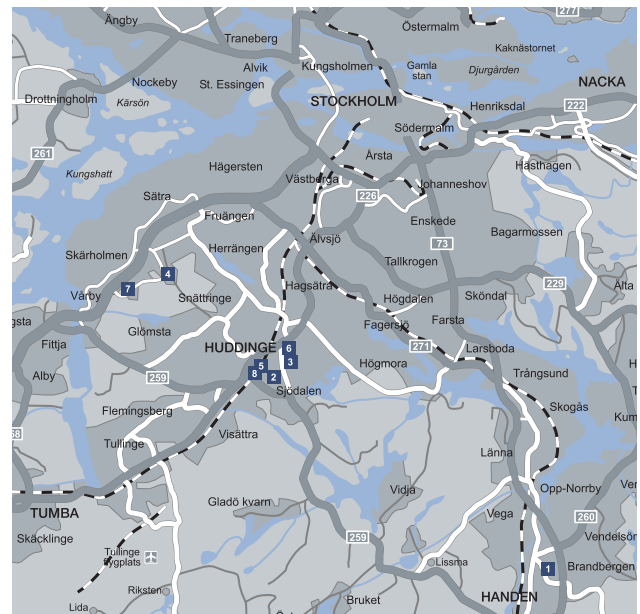


Ekplantan 1, Djupdalsvägen 17, 19



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 Bågglampan 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 Brandstegen 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



Gullbernahult 26, Gullberna Park, Djupesjär, Karlskrona



Korpen 18, Fabriksgatan 31, Kalmar

Småland/Blekinge

I Småland/Blekinge äger Dagon 30 fastigheter till ett värde om 1 058 mkr, varav de huvudsakliga orterna Kalmar och Karlskrona svarar för cirka 86 procent.

Småland/Blekinge svarar för cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 27 procent av Dagens totala hyresintäkter. Av det geografiska områdets totala hyresvärde svarar kontor/handel för cirka 45 procent, industri/lager för cirka 37 procent, bostad för cirka 13 procent samt projekt och mark för 5 procent. Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 115 mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 109 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent.

I Kalmar äger Dagon elva fastigheter, varav majoriteten är belägna på Kvarnholmen och i Malmen.

Av Dagens elva fastigheter i Kalmar innehåller en fastighet med tomträtt, Matrosen 1.

Den areamässigt största fastigheten i Kalmar är Gumsen 31 om cirka 26 000 kvm, vilket motsvarar cirka 16 procent av Dagens uthyrbara area i Småland/Blekinge. Fastigheten är idag uthyrd till

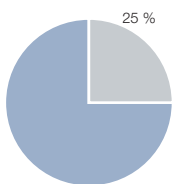
Nyckeltal

Antal fastigheter:	30
Total uthyrbar area:	156 480 kvm
Hyresvärde:	115 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	95 %
Hyresintäkt:	109 mkr
Verkligt värde:	1 058 mkr

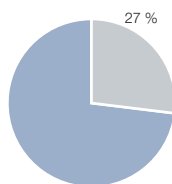
verksamheter som nyttjar ytorna till kontor, handel, lager och lättare industri. Planer finns att utveckla området mot att bli mer av ett handelsområde.

I Karlskrona äger Dagon elva fastigheter, varav majoriteten av fastigheterna återfinns i området Gullberna Park. 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 samt Karlskrona kommun som största hyresgäst.

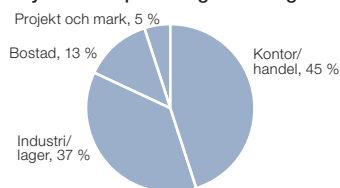
Småland/Blekinges andel av verkligt värde



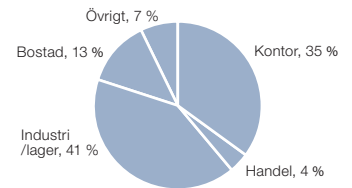
Småland/Blekinges andel av totala hyresintäkter



Småland/Blekinges fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

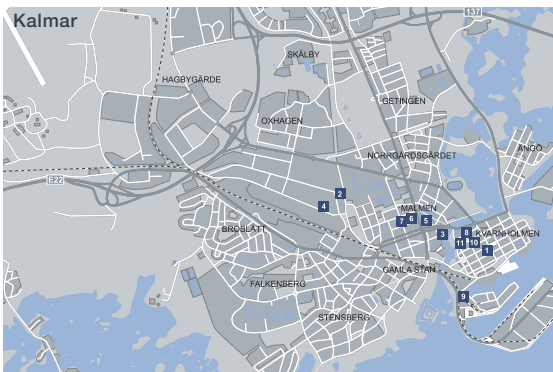
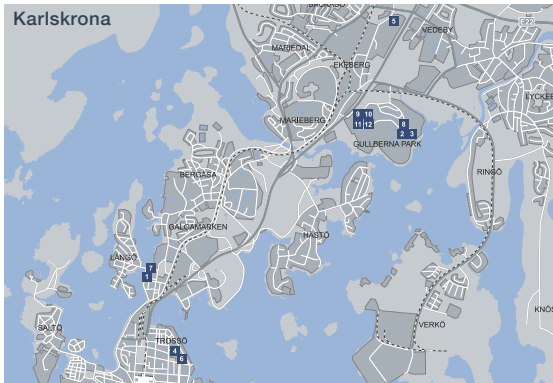


Småland/Blekinges fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Psilander 60, Hamngatan 11, Karlskrona



SMÅLAND/BLEKINGE

Karlskrona

- 1 Garvaren 26, Långgatan 11, Tullgatan 5
- 2 Garvaren 27, Gullberna Park, Djupesjär
- 3 Gullbernahult 26, Gullberna Park, Djupesjär
- 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, Måssjär
- 9 Gullbernahult 1, Gullberna Park
- 10 Gullbernahult 12, Gullberna Park
- 11 Gullbernahult 13, Gullberna Park
- 12 Gullbernahult 31, Gullberna Park

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 Lärningen 5, Kaggensgatan 40
- 9 Matrosen 1, Tjärhovsgatan 1
- 10 Mästaren 28, Kaggensgatan 30
- 11 Tenngjutaren 1, Larmgatan 40, Måssjär

Olofström

- Holje 103:4, Ekhagsvägen 1
 Holje 116:23, Östra Ringvägen 147
 Rösjö 1:22, Agrasjövägen 7

Växjö

- Drängen 5, Hammerdalsvägen 10
 Krysspricken 1, Stinavägen 3

Karlshamn

- Tegelbruket 1, Korpdalsvägen 2



Falun 8:9, Kaserngården, Falun

Norra Sverige

I Norra Sverige äger Dagon fastigheter i Falun, Härnösand, Sollefteå, Säter, Hudiksvall och Sandviken till ett värde om 662 mkr. Norra Sverige svarar för cirka 15 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 21 procent av Dagens totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till cirka 96 mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 84 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 88 procent.

Fastigheterna i Falun och Säter klassas i sin helhet som industri/lager fastigheter, men omfattar huvudsakligen ytor för vård och utbildningsverksamhet. Fastigheten Falun 8:9, före detta Dalregementet, är Dagens areamässigt största fastighet i Falun och motsvarar cirka 23 procent av Dagens uthyrbara area i Norra Sverige. 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 med ett hundratal andra verksamheter. Högbo 1:22 utgör ett framtida utvecklingsområde i närhet till fri-

Nyckeltal

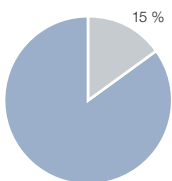
Antal fastigheter:	10
Total uthyrbar area:	137 788 kvm
Hyresvärde:	96 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	88 %
Hyresintäkt:	84 mkr
Verkligt värde:	662 mkr

tidscentret Lugnet i utkanten av Falun. Här kan bostadsproduktion komma att bli möjlig i framtiden.

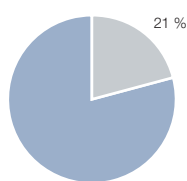
I Sollefteå och Härnösand äger Dagon fyra fastigheter med ett värde om cirka 225 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Sollefteå och de resterande två i Härnösand.

Sollefteå och Härnösand svarar för cirka 34 procent av fastigheterna i Norra Sveriges totala värde, fastigheterna i Sollefteå och Härnösand klassas i sin helhet som industri/lager fastigheter.

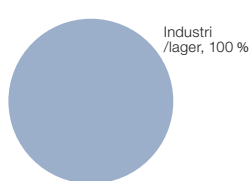
Norra Sveriges andel av verkligt värde



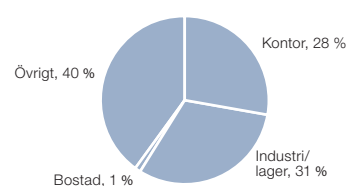
Norra Sveriges andel av totala hyresintäkter



Norra Sveriges fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

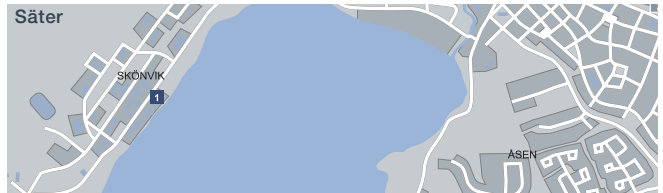
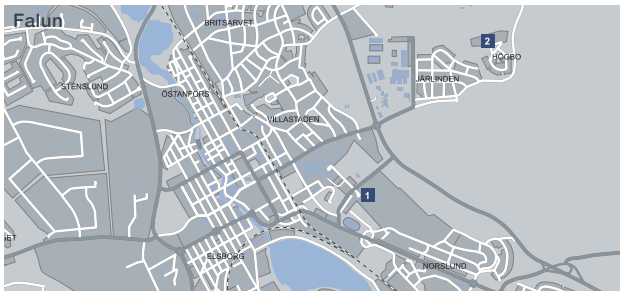


Norra Sveriges fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Remsle 13:64, Nipan 1, Sollefteå



NORRA SVERIGE

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.

Sollefteå

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

Härnösand

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

Sandviken

- Reparatören 2, Gävlevägen 98

Hudiksvall

- Strand 3:6, Magasingatan 10



Fotbollen 17, Bolmensgatan 11, Halmstad

Övriga Sverige

Dagons fastighetsbestånd i Övriga Sverige är fördelat på sex orter och består av fastigheter i Ale, Eskilstuna, Filipstad, Halmstad, Karlstad och Töreboda.

Beståndet utgörs av 15 fastigheter med ett värde om 483 mkr och en total uthyrbar area om 65 140 kvm. Hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 51 mkr och hyresintäkterna till 44 mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 85 procent.

Fastighetsbeståndet utgörs av 37 procent industri/lagerfastigheter samt 63 procent kontor/handel. Den areamässigt största fastigheten för dessa orter är Vampyren 9 som återfinns i Eskilstuna och uppgår till 16 465 kvm.

I Halmstad äger Dagon sju fastigheter. Den areamässigt största fastigheten i Halmstad, Ostkupan 3, är belägen i södra delen av de centrala delarna med närhet till hamnen och utgörs till mer än hälften av industri- och lagerytor.

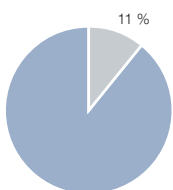
I Eskilstuna äger Dagon fyra fastigheter där två av fastigheterna är belägna i centrala Eskilstuna och de resterande två invid västra industriområdet.

Nyckeltal

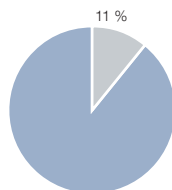
Antal fastigheter:	15
Total uthyrbar area:	65 140 kvm
Hyresvärde:	51 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad:	85 %
Hyresintäkt:	44 mkr
Verkligt värde:	483 mkr

Vampyren 9 är den areamässigt största fastigheten i Eskilstuna-beståndet och svarar för cirka 25 procent av den uthyrbara arean i Övriga Sverige. 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.

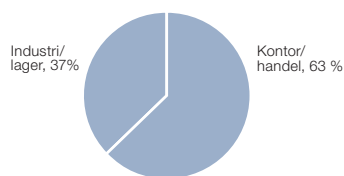
Övriga Sveriges andel av verkligt värde



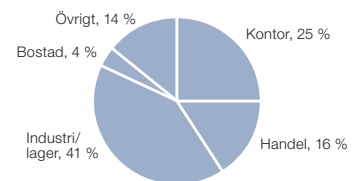
Övriga Sveriges andel av totala hyresintäkter



Övriga Sveriges fördelning av hyresvärde per fastighetskategori



Övriga Sveriges fördelning av uthyrbar area per lokaltyp





Eketånga 24:49, Kristinebergsvägen 22, Halmstad

ÖVRIGA SVERIGE

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

Eskilstuna

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

Töreboda

- Blåsippan 13, Borrebodagatan 19

Ale

- Starrkärr 4:61, Tågvägen

Filipstad

- Orren 3, Viktoriagatan 7

Karlstad

- Härden 2 (T), Sågverksgatan 3



Fastighetsvärdering

BAKGRUND

Samtliga Dagens fastigheter har värderats av värderingsinstitut under 2007. Värdetidpunkten är januari, februari, juni och september 2007. Fastigheterna har värderats av tre 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 värderingsinstitut. Värderingsmetodikerna framgår i respektive värdeintyg.

RESULTAT AV VÄRDERINGAR

Antalet värderade fastigheter uppgår till 121 stycken, varav 7 stycken innehåser med tomträtt. Total uthyrbar area är 689 140 kvm. Summan av genomförda värderingar uppgår till 4 285 000 000 kronor.

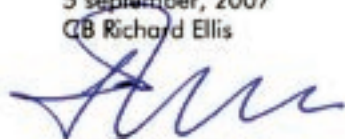
	Värdetidpunkt	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Värde, mkr
CBRE	Januari 2007	53	215 245	1 381
CBRE	Juni 2007	11	175 280	760
Ernst & Young	Juni 2007	44	242 571	1 554
Newsec	Februari 2007	11	50 764	541
Newsec	September 2007	3	6 080	49
Summa		121	689 940	4 285

Dagens bokförda fastighetsvärde per den 30 juni 2007 uppgick till 4 315 mkr vilket överstiger summan av genomförda externa värderingar enligt ovan med 30 mkr. Skillnaden är hänförlig till pågående investeringar efter värderingstidpunkt.

VÄRDEINTYG

DATUM	Juni 2007
ADRESS	Dagon AB Box 50445 Hanögatan 11 202 14 Malmö
FASTIGHETER	Värdeintyget omfattar sammanlagt 64 förvaltningsobjekt bestående av fastigheter/tomträtter innehavda av Dagon AB. De flesta objekten är belägna i södra Sverige. Fastigheterna finns redovisade i bilaga 1 Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 390 525 kvm
UPPLÅTELSEFORM	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 AB fått i uppdrag att lämna ett värdeintyg avseende de fastigheter, se bilaga, som CBRE marknadsvärderat under 2007 till uppfyllelse av gällande regelverk för prospekt. Fastighetsvärderingarna har värdefidpunkt januari 2007 och juni 2007. Totalt har 64 fastigheter värderats varav 11 per juni 2007 med ett bedömt marknadsvärde om 759 600 000 kronor och resterande 53 per januari 2007 med ett bedömt marknadsvärde om 1 381 500 000 kronor.
VÄRDERINGSDATUM	Januari 2007 (53 fastigheter), Juni 2007 (11 fastigheter).
MARKNADSVÄRDE	2 141 100 000 kr (TVÅ MILJARDER ETTHUNDRAFYRTIO- EN 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.

5 september, 2007
 CB Richard Ellis



Lars Tenggren
 Av SFF Auktoriserad värderare

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Dagon AB genom VD Roger Stjernborg Eriksson har Ernst & Young Real Estate och Savills Sweden genomfört dels en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Dagon dels en översiktlig värdebedömning av övriga fastigheter inom bolaget, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 1 juli 2007.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas 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 de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Youngs och Savills 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 Ernst & Young Real Estate och Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **1 554 000 000 (ettusenfemhundrafemtiofyra miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %. Värdet av de översiktligt bedömda fastigheterna utgör 909 miljoner kronor.

Stockholm den 22 augusti 2007
Ernst & Young Real Estate


Juris Smitmanis
Av SFF auktoriserade fastighetsvärderare

Savills Sweden


Lars Rickardson

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 innehåser 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

Värdeintyg

På uppdrag av Dagon Fastighetsförvaltning AB, har Newsec Advice AB genomfört en marknadsvärdering av fastigheterna Krukskärvan 9, Tränsbattet 2 och Bågen 20, samtliga i Malmö. Värdetidpunkten är september 2007. En obebyggd fastighet innehas med äganderätt, en industrifastighet innehas med äganderätt och en industrifastighet innehas med tomträtt. Totalt uppgår de två värderade industrifastigheternas lokalarea till 6 080 m². Den obebyggda fastighetens tomtareal uppgår till 8 080 m² och nuvarande detaljplan anger bostadsändamål med delvis handel.

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

Värderingsbedömningen för den obebyggda tomten grundar sig på ortsprismaterial och för de bebyggda fastigheterna på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkyelperioden fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

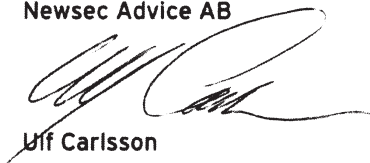
- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyresavtal
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkyelperioden (åren 2007-2011) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkyränta. 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 Advice uppgår marknadsvärdet av de 3 fastigheterna i Malmö kommun till 49 000 000 kronor (fyrtoniomiljoner kronor).

Malmö den 20 september 2007

Newsec Advice AB



Ulf Carlsson

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 90 646 730 kronor fördelat på 18 129 346 fullt inbetalda aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 5 kronor. I enlighet med Bolagets bolagsordning skall bolagets aktiekapital uppgå till lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor och att antalet aktier skall uppgå till lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier.

APPORTEMISSION

Som ett led i Dagens förvärv av fastigheten Huddinge Luna 1, samt tomträtten till fastigheterna Stockholm Johanneslund 7, Stockholm Stenen 1 och Stockholm Konsumenten 3 från Sagax Alpha AB, org. nr. 556527-1540, har Dagens styrelse, i enlighet med erhållit bemyndigande från stämman, fattat beslut om att Dagens aktiekapital skall ökas med högst 7 500 000 kronor, genom emission av högst 1 500 000 nya aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 5 kronor, motsvarande en utspädning av befintliga aktieägare om högst cirka 8 procent. Apportemissionen riktas uteslutande till Sagax Alpha AB vilket i enlighet med emissionsvillkoren skall teckna sig för aktierna senast den 28 september 2007 och erlagga betalning för tecknade aktier genom att tillskjuta en revers om nominellt 116 700 000 kronor. Reversen ska enligt villkoren i förvärsavtalet utställas av Dagens dotterbolag Dagon Sverige AB, org. nr. 556473-1213, som del av betalningen för ovan nämnda fastigheter och tomträtter. Styrelsen har bemyndigats att förlänga teckningstiden.

De nyemitterade aktierna avses att upptas till handel snarast efter detta prospekts godkännande. Dagon uppskattar att transaktionskostnaden för apportemissionen ej kommer att överstiga 1 mkr.

INFORMATION OM VÄRDEPAPPER SOM AVSES UPPTAS TILL HANDEL

Dagens aktiekapital är bestämt i svenska kronor. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Varje aktie har en röst och alla aktier är av samma slag.

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. VPC AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, har hand om detta register och kontoföringen av aktier. Bolaget upprättat aktier enligt svensk rätt och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktiers ISIN-kod är SE0000646606.

Bolagets aktier är sedan 2002 noterade på Stockholmsbörsens Nordiska lista (före detta O-listan). Då Bolagets verksamhet och organisation väsentligt förändrats till följd av de beslut som fattades vid årsstämman den 26 mars 2007, har aktien flyttats till observationsavdelningen för Stockholmsbörsens Nordiska lista.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd

i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning skall utbetalas fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utbetalning av kontant utdelning sker genom VPC. Efter en preskriptionstid på tio år återgår eventuellt ej utbetald utdelning till Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier i förhållande till det antal aktier de äger, såvida inte bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, beslutar om apportemission eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt eller detta följer av villkor som meddelats vid en tidigare emission av teckningsoptioner eller konvertibler.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller föregående räkenskapsår.

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 avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet skall motsvara en ökning av aktiekapitalet efter genomförd emission 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 marknadsmässiga villkor och ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv.

Genom ovan nämnda apportemission har bemyndigandet utnyttjats av styrelsen till cirka 83 procent. 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.

TECKNINGSOPTIONER

I Dagon finns ett utestående teckningsoptionsprogram som har sitt ursprung i Bolagets tidigare verksamhet under firman Wise Group AB. Programmet avser teckningsoptioner till Bolagets tidigare ledning (incitamentsprogram) och omfattar totalt 1 000 000 optioner vilka berättigar till teckning av aktier under perioden från och med den 1 januari till och med den 30 juni 2008. Priset per teckningsoption uppgick till 0,07 kronor, vilket motsvarade verkligt värde baserat på utförd värdering i enlighet med Black & Scholes optionsvärderingsformel.

Med anledning av att Bolagets aktier har sammanlagts, varigenom femhundra (500) gamla aktier blivit en (1) ny aktie, ska antal aktier varje option berättigar till teckning av samt teckningskurs vid utnyttjandet av optionerna omräknas. Enligt preliminära beräkningar kommer 125,688 optioner att berättiga till teckning av en (1) ny aktie i Dagon, till en teckningskurs om 188,55 kronor. Om samtliga utestående optioner påkallas kommer antalet aktier i Dagon att öka med totalt 7 956 aktier, vilket motsvarar en ökning om 0,04 procent av antalet utestående aktier i Dagon per den 30 juni 2007.

Ytterligare ett teckningsoptionsprogram härrörande från Bolagets tidigare verksamhet fanns vid ingång av år 2007. Programmet löpte dock ut den 30 juni 2007 utan att någon av optionerna som programmet omfattade hade påkallats.

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. Inräknat den beslutade apportemissionen kommer antalet aktier att ha ökat med totalt 19 500 791 aktier under 2007, och 99,99 procent av aktierna kommer att ha betalats med andra tillgångar än likvida medel.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Av nedanstående tabell framgår viss information avseende ägarförhållandena i Bolaget. Tabellen baseras på Bolagets ägarstruktur per den 30 juni 2007.

Ägarförhållanden

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltnings AB	4 307 400	23,8
Celeritas Fastigheter AB	2 559 000	14,1
Ateneum AB	2 122 441	11,7
Zebub Förvaltnings AB	2 017 499	11,1
Göran Malmgren	1 396 000	7,7
Kent Svensson	1 315 000	7,3
Sundsborg AB	743 100	4,1
S-Kon Fastigheter	516 000	2,8
Arvid Svensson Invest AB	450 648	2,5
Övriga aktieägare	2 702 258	14,9
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	Nyemission	438	4,38	9 064 673 000	90 646 730	0,01
2007	Sammanläggning, (500:1)	- 9 046 543 654	-	18 129 346	90 646 730	5,00
2007	Apportemission ¹	1 500 000	7 500 000	19 629 346	98 146 730	5,00

¹ Beräknas registreras hos Bolagsverket före den 31 oktober 2007.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSE



Lennart Olsson
Malmö, född 1953
Styrelseordförande sedan den 26 juni 2007
Utbildning:
Jur. kand. vid Lunds universitet, Högre kurs i bolags- och skatterätt vid Lunds universitet
Innehav: 0 aktier



Jan Länsberg
Göteborg, född 1945
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007
Utbildning:
Byggnadsingenjör
Innehav: 1 048 568 aktier, privat samt via helägt och delägt bolag



Mats Nilstoft
Malmö, född 1960
Styrelseledamot sedan den 26 juni 2007
Utbildning:
Civilekonom
Innehav: 77 800 aktier via delägt bolag



Lars Rosvall
Ängelholm, född 1959
Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007
Utbildning:
Civilekonom vid Lunds universitet
Innehav: 2 122 441 aktier via helägt och delägt bolag



Fredrik Svensson
Västerås, född 1961
Styrelseledamot sedan den 26 juni 2007
Utbildning:
Civilekonom, Internationell ekonomi vid Linköpings universitet
Innehav: 3 009 648 aktier via helägt bolag



Roger Stjernborg Eriksson
Malmö, född 1970
Styrelsesuppleant sedan den 26 mars, 2007 samt verkställande direktör
Utbildning:
Studier vid Lunds Ekonomihögskola
Innehav: 175 102 aktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Roger Stjernborg Eriksson
Malmö, född 1970
Verkställande direktör
Utbildning:
Studier vid Lunds Ekonomihögskola
Innehav: 175 102 aktier



Peter Olsson
Malmö, född 1959
Ekonomidirektör
Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet
Innehav: 3 900 aktier



Lars Axelsson
Malmö, född 1951
Affärsutveckling
Utbildning: Civilekonom vid Göteborgs universitet
Innehav: 126 132 aktier via bolag



Per Johansson
Malmö, född 1960
Fastighetsansvarig
Utbildning: Gymnasieekonom
Innehav: 1 946 aktier



Anders Carlsson
Malmö, född 1965
Projektledning
Utbildning: Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola
Innehav: 15 000 aktier

REVISORER

Mats Pålsson
Malmö, född 1960
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton

Håkan Andreasson
Malmö, född 1949
Auktoriserad revisor
Lindebergs Grant Thornton

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. Fem av styrelseledamöterna och suppleanten äger aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick ledamöternas och suppleantens innehav till 6 219 223 aktier i Dagon per den 30 juni 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 betryggande sätt. 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 Dagon's 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.

Lennart Olsson

Advokatfirman Wistrand, Box 4149, 203 12 Malmö

Född 1953

Styrelseordförande sedan den 26 juni 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 Eden Park Invest AB.

Tidigare delägare i Vilebovägen Invest AB.

Jan Länsberg

Länsberg Förvaltnings AB, Box 53257, 400 16 Göteborg

Född 1945

Styrelseordförande sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Byggnadsingenjör

Innehav: 1 048 568 aktier

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 Finswe Förvaltnings AB, 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.

Mats Nilstoft

S:t Göransgatan 6, 216 19 Malmö

Född 1960

Styrelseledamot sedan den 26 juni 2007

Utbildning: Civilekonom

Innehav: 77 800 aktier via bolag

Äger och driver grossist/detaljhandelsverksamhet samt tillverkningsindustri. Investerar i noterade och onoterade företag samt fastigheter.

Styrelseordförande i Micro Holding AB (publ) och Micro AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Sundet Investment AB. Styrelseledamot i Parlamentet 1 Aktiebolag, Micro Delar AB, Micro Generation AB, Andante Holding AB, Sundet Investment Kapitalförvaltning AB, Laitis Handels Aktiebolag, Fastighets AB Norrland, Klassisk förvaltning Malmö AB, CoolGuard AB, Mustang AB, Fastighets AB Skarpskytten 17, Fjällbacka Hamn AB, Gri-Gri AB, Fastighets AB Björkhem 19, Fastighets AB Borstet 1 och Fastighets AB Härden 2. Styrelsesuppleant i Intenspentia AB, LLJ Förvaltnings AB, Laserstans Techpro AB och CoolFast AB.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i Klaessons Möbler Aktiebolag, Fastighets AB Trivselborgen och Lund IP Products AB. Tidigare varit styrelseledamot och verkställande direktör i Fastighets AB 3 000 och Fastighets AB Trivselborgen. Tidigare varit styrelseledamot i Fusio AB, Midway Holding AB, Betting Promotion AB, Mustang Aktiebolag, Vaasa Automation AB, WASP i Malmö Aktiebolag, Britt Automobil AB, Cope International AB, NAPF Matildehem AB och Fastighets AB Matilde 10, samt varit styrelsesuppleant i Kordial AB, Sirini Internet Mobile AB och Betting Promotion Teknik Malmö AB.

Delägarskap i Sundet Investment AB, Laitis Handels AB, Fastighets AB Norrland, Fjällbacka Hamn AB, Parlamentet AB, Micro Holding AB samt Villefranche Sarl (Luxemburg).

Lars Rosvall

Ateneum AB, Box 1226, 262 23 Ängelholm

Född 1959

Styrelseledamot sedan den 26 mars 2007

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet

Innehav: 2 122 441 aktier via 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 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, Klövern AB, Backahill AB, Ampelia Förvaltning AB, Bystenett AB, Berik Capital Advisors AB, Berik Invest AB, Ampelia Fastigheter AB, Treveta Invest AB och i Fastighetsbolaget Jällö 9 AB. Styrelsesuppleant i Ampelia Konsult AB, RRS Räck- och Svetsverkstad AB, ProFutura i Åstorp AB, Böslid Förvaltning AB och i ProFutura AB.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i Klövern 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 Abitare Fastighetsutveckling AB, Söderåsen Fastighets AB, Söderåsens Fastighetsförvaltnings AB, Jällö Specialboende AB, 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, bolagsman i KronMark HB samt ledamot i Engelholms cityförening.

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.

Fredrik Svensson

Arvid Svensson Invest AB, Box 160, 721 05 Västerås

Född 1961

Styrelseledamot sedan den 26 juni 2007

Utbildning: Civilekonom, Internationell ekonomi vid Linköpings universitet

Innehav: 3 009 648 aktier via bolag

VD inom investmentkoncern med mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsbranschen.

Styrelseordförande i Rocklunda Fastigheter AB, Case Investment Aktiebolag, Arvid Svensson Invest AB, ArosMotet Fastigheter AB, Celeritas Fastigheter AB och Celeritas Utvecklingsfastigheter AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, Aktiebolaget Arvid Svensson, Fagerblads Aktiebolag, Fagerblads Frank Aktiebolag, Aston Carlsson AB och Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag. Styrelseledamot i Broström Aktiebolag, Shipinvest Intressenter Aktiebolag, Lås och Larmteknik Lund AB, Sällfors Järn & Bygg Aktiebolag, Arvid Svensson Pro AB, Sällfors Service Aktiebolag, Klövern AB, Lås & Larmteknik Södra AB, Nils Eksandh AB, Pri Packaging Design&Communication AB, Fastighets AB Balder, Titan Television AB, Norden Media Solutions AB, Shipinvest Intressenter 2 AB, Ramnäs Bruk AB, Allmogenkulturen i Västerås AB, Lås & Larmteknik Malmö AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, United Logistics TSGS AB, Svanå Herrgård AB

och Arvid Svensson Eksandh Pro AB. Styrelsesuppleant i Arvid Svensson & Ekstrand.

Har under de senaste fem åren tidigare varit styrelseordförande i Fastighets Aktiebolaget Urbis, Västerås Citysamverkan AB, Aktiebolaget Skyttbrink, Fastighetsaktiebolaget Jakobsberg 2:2583, Fastighetsaktiebolaget Alkotten 2, Fastighetsaktiebolaget Vattenkraft 1, Fastighets AB Fullersta Torg, Fastighets AB Ektorp Centrum, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Fastighets AB i Älvsjö, Fastighets AB Ellipsvägen, Fastighets AB Pyramidbacken, Fastighets AB Tohepa, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 1, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 2, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 3, Fastighets AB Bågljuset, Fastighets AB Ringmarken och Fastighets AB Timmerhuggaren. Tidigare styrelseledamot och verkställande direktör i Arvsen Leasing & Finansiering AB, Arvid Svensson Pro AB och Grafit media & kommunikation i Sverige Aktiebolag. Tidigare varit styrelseledamot i Catella Capital AB, Mariegården Investment AB, Bygg- och Industrigross Sverige Aktiebolag, Balder Mellanstad AB, Arvid Svensson Training AB, Verktygshuset i Sverige AB, Pricad Design & Development AB, Gaal Kommunikation AB, PDB Produktdatabas AB, Fastighets AB Jägmästarenfast 11, Fastighets AB K-berg 1, Fastighets AB Magnetenfast 25, Fastighets AB Mag-t 32, Fastighets AB Motståndet 7 & 9, Fastighets AB Syl 3, Fastigheten VRN 17 AB, Fastigheten VRN 25 AB, Fastighets AB Årstaäng 1, Fastighets AB Hällstrafast 3, Balder Storstad 3, Skådal 31:3 AB, VågmästarGården AB, VästraKlockgatan AB och Lita Ekonomisk Förening samt har tidigare varit bolagsman i Tor Svensson Handelsbolag.

Delägarskap i Aktiebolaget Arvid Svensson och Arvid Svensson Invest AB, samt tidigare delägare i Tor Svensson Handelsbolag.

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

Innehav: 175 102 aktier

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

Styrelseledamot i Inredningsglas Skandinavien AB och i IDAMA Consulting AB, styrelsesuppleant i AB ERLAB Fastigheter och ledamot i Fositeby 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 Tallaway 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

Innehav: 3 900 aktier

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

Innehav: 126 132 aktier via bolag

Tidigare erfarenheter från ledande befattningar, såsom ekonomischef 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 Nordifagruppern AB och i Hedson Technologies International AB, styrelsesuppleant i ImporvelT Sweden AB, ledamot i Brf Hököpinge Bitsockret och i Brf Hököpinge Strösockret samt bolagsman i Scaffold Trading HB och i Böslid Fastigheter HB.

Per Johansson

Hanögatan 11, 211 24 Malmö

Född 1960

Fastighetsansvarig

Utbildning: Gymnasieekonom

Innehav: 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

Projektledning

Utbildning: Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola

Innehav: 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 Projektledning.

Ledamot i Brf Wickenbo.

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

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 föranleddes 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.

Valberedning

På Dagon's extra bolagsstämma den 26 juni 2007 beslutades om att anta principer för utseende av valberedning. Valberedningen skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna. Valberedningen kan därutöver besluta om att Dagon's styrelseordförande skall ingå i valberedningen. Ordförande i valberedningen skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren, om inte valberedningen enas om annat. Ägare som utsett en ledamot i valberedningen har rätt att entlediga ledamoten och ersätta honom eller henne med en ny representant. Om en ägare inte längre tillhör de fyra största aktieägarna i Dagon skall dennes representant ställa sin plats i valberedningen till förfogande och aktieägare i Dagon som tillkommit som en av de fyra största ska erbjudas att utse en ny ledamot i valberedningen.

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.

Dagon's 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 avvyttra 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.

Styrelseledamot Mats Nilstoft var tidigare styrelseledamot i Mustang Aktiebolag som försattes i konkurs september 2001. Konkursen avslutades den 30 januari 2003 utan anmärkning.

LÖNER OCH FÖRMÅNER

Styrelse

Vid Dagon's extra bolagsstämma den 26 juni 2007 beslutades att styrelsearvode skall utgå med 250 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 125 000 kronor till var och en av de styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Dagon's styrelse och Dagon, eller något av Dagon's 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 årslön om 900 000 kronor. Under perioden 1 januari till 31 december 2008 kommer Roger Stjernborg Erikssons årslön 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 årslön 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.

Skattefrågor

Nedan redovisas kortfattat vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för investerare i Dagon, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige såvida inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som generell information.

Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Reglerna om så kallade uppskovsgrundande andelsbyten, vilka framförallt gäller för juridiska personer, behandlas inte heller. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktieinnehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Varje investerare rekommenderas att konsultera en skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer beskattas kapitalvinst och utdelning på marknadsnoterade aktier med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital. För utdelningar dras normalt en preliminär skatt om 30 procent av VPC eller av förvaltaren, om det gäller förvaltarregistrerade aktier.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsomkostnader och omkostnadsbeloppet för de sålda aktierna. Vid beräkning av omkostnadsbeloppet för en aktie ska det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag som den avyttrade användas. Som ett alternativ för marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet beräknas med stöd av schablonmetoden, vilket innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot kapitalvinster samma år på aktier (såväl onoterade som marknadsnoterade) och andra marknadsnoterade delägarätter, utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster på aktier som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgilla med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Om aktierna avyttras genom ett andelsbyte gäller andra regler. I sådana fall kommer omkostnadsbeloppet på de avyttrade andelarna att flyttas över på de mottagna andelarna. En vinst eller förlust på de avyttrade andelarna kommer därför att påverka taxeringen för när försäljning sker av de mottagna andelarna. En eventuell kontantdel kommer dock att beskattas omedelbart. Ett andelsbyte innebär att aktieägaren har avyttrat sina aktier till ett företag där vederlaget är marknadsmässigt och huvudsakligen består av aktier i det köpande företaget.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas på samma sätt som angivits ovan för fysiska personer. Avdrag för kapitalförlust på aktier får endast göras mot skattepliktig kapitalvinst på aktier och andra delägarätter. I vissa fall kan sådana kapitalförluster dras av mot kapitalvinster inom en bolagsgrupp om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent men den är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är skatterättsligt bosatta utomlands bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av svenska aktier. Det sker om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio kalenderår som föregått det år då avyttringen skedde varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i vissa fall begränsad av avtal för undvikande av dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder.

Legala frågor

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.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har ingått ett fastighetsförvaltningsavtal med AB ERLAB Fastigheter, vilket delvis ägs av Bolagets verkställande direktör Roger Stjernborg Eriksson. Arvodet för förvaltningen uppgår till 24 000 kronor per år.

I övrigt har Dagon inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Dagon har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Dagon som var eller är ovanlig till sin karaktär eller sina villkor. Dagon har inte lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Dagon.

FÖRSÄKRINGAR

Enligt styrelsens bedömning har Dagon ett fullgott försäkringsskydd 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 ett teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Dagon innehar rätten domännamnet "dagon.se".

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. Tre av Dagens dotterbolag är fortfarande under bildande. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och ägs till 100 procent av kapital och röster förutom Dagon Projektledning AB, vilket ägs till 29 procent av anställda i Dagon Projektledning AB.

Dagon Sverige AB, 556473-1213

DOTTERBOLAG TILL DAGON SVERIGE AB

Dagon Förvaltnings AB, 556533-6244

Dagon Projektledning AB, 556643-2687 (ägs till 71 %)

Dagon Byggservice AB, 556662-9282

Dagon Högboberget AB, 556663-3979

Dagon Projektutveckling AB, 556636-3411

Dagon Education AB, 556715-3936
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
Betoroni AB, 556512-0630
Calvary Invest AB, 556180-4419
Dragona AB, 556712-9829
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
Dagon Eskilstuna AB, 556709-5616
Dagon Kalmar AB, 556720-4911
Dagon Vampyren KB, 969704-6820
Fastighets AB Trivselborgen, 556196-5178
Fastighets AB Växjö Lågan 22, 556573-9173
HB Tegelbruket Fastighetsförvaltning, 916604-5774
Udenäs Mekaniska Verkstad AB, 556518-1103
Hedbergs Fastigheter i Malmö AB, 556718-7231
Dragona Fastigheter AB, 556736-3055
Dagon Beta AB, under bildande
Dagon Gamma AB, under bildande
Gonda Fastighets AB, under bildande
Amasis Förvaltning AB, 556438-3452
DOTTERBOLAG TILL AMASIS FÖRVALTNING AB
Repstegen Förvaltnings AB, 556318-6138
ARA Fastighets AB, 556394-2746
DOTTERBOLAG TILL ARA FASTIGHETS AB
Donzelle AB, 556609-2143
Your Office AB, 556609-2192
Spånehus KB, 969629-8372

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
Dagon Fastigheter AB, 556531-5206
DOTTERBOLAG TILL DAGON FASTIGHETER AB
Dagon i Växjö AB, 556671-0579
Dagon Halmstad AB, 556674-9668
Dagon Trelleborg AB, 556674-9429
Dagon Malmö AB, 556675-3157
Dagon Burlöv AB, 556675-8735
AB Albux, 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

Övrig information

LOCK UP AVTAL

Cormac Förvaltnings AB, Celeritas Fastigheter AB, Zebub Förvaltning AB, Ateneum AB, Göran Malmgren och Kent Svensson, tillsammans representerande cirka 75,7 procent av det totala antalet aktier i Dagon per den 30 juni 2007, har gentemot Catella Corporate Finance AB, i samband med den riktade apportemissionen, åtagit sig att fram till och med den 31 december 2007 inte utan skriftligt godkännande från Catella Corporate Finance avyttra sina aktier i Dagon. Sådant godkännande skall inte oskäligen nekas. Vidare åtar sig dessa aktieägare att på samma villkor inte föreslå, eller rösta för, emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler i Dagon, annat än om nämnda värdepapper skall användas som betalning vid företagsförvärv.

RÅDGIVARE

I samband med upptagandet av nya aktier till handel bistås Dagon av Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare, Advokatfirman Glimstedt som juridisk rådgivare och Swedbank Markets som emissionsinstitut.

ORGANISATION

Legal struktur

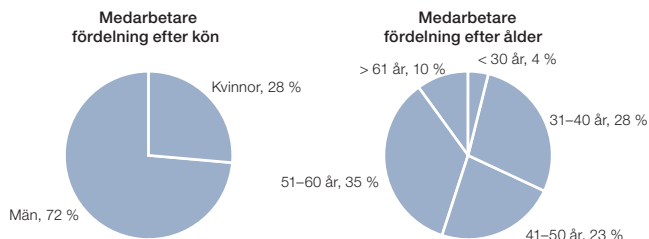
Dagon-koncernen består av 60 aktiebolag och 8 kommanditbolag, där Dagon AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. För en förteckning över Dagens dotterbolag, se *Legala frågor*.

MEDARBETARE

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

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.



ADRESSER

Dagon AB (publ)
Hanögatan 11
211 02 Malmö

Lindebergs Grant Thornton
Djäknegatan 2
203 14 Malmö

Catella Corporate Finance
Birger Jarlsgatan 6
102 40 Stockholm

Advokatfirman Glimstedt
Strandvägen 7A
102 45 Stockholm

Swedbank Markets
Brunkebergstorg 8
105 34 Stockholm

VPC AB
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm

Fastighetsförteckning

Numrerade fastigheter korresponderar till respektive geografiskt område och dess karta.

Nr. Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt	
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt		
Öresund/Skåne									
Förvaltningsfastigheter									
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	1 937	6 062	4 233	0	3 063	15 295
5	Västerbotten 9	Malmö	Ystadvägen 17, Fosievägen 2	00	7 717	8 586	588	5 013	21 904
	Kvarnskon 1	Lund	Hällestadvägen 182	1 122	0	0	0	0	1 122
	Mörten 13	Eslöv	Åkermans Väg 16	90	0	5 872	0	0	5 962
	Storken 3	Eslöv	Kvarngatan 39, Skomakaregatan	0	2 290	1 588	0	0	3 878
	Ekstaven 2	Hässleholm	Industrigatan 4-6, Spånggatan 1	493	3 793	3 478	0	0	7 764
	Köpmannen 4	Hässleholm	Andra Avenyen 3	133	160	0	0	1 423	1 716
	Modulen 7	Hässleholm	Lamellvägen 8-22	580	0	2 395	0	0	2 975
	Muttern 1	Hässleholm	Skenvägen 7	0	0	4 380	0	0	4 380
	Lerberget 49:710	Höganäs	Litteraturvägen 10	2 964	0	0	0	0	2 964
	Lerberget 63:4	Höganäs	Sporthallsvägen 4, 6, 8	1 081	0	4 990	0	0	6 071
	Pålstorp 1	Höganäs	Pål Anders Väg 6	282	0	5 219	0	0	5 501
	Härberget 1	Kristianstad	Östra Boulevarden 60	2 028	0	1 884	0	286	4 198
	Kristianstad 4:7	Kristianstad	Ö Kaserngatan 3, Kockumsgatan 6	7 259	0	613	0	3 629	11 501
	Ratten 6 (T)	Landskrona	Rattgatan 7	449	0	1 637	0	0	2 086
	Timglaslet 1	Landskrona	Axeltoftavägen 170	0	0	3 620	0	0	3 620
	Spånten 3	Osby	Klövervägen 15	0	0	7 353	0	0	7 353
	Conrad 13	Tomelilla	Pilevallsgatan 2	1 148	0	297	0	652	2 097
	Ollonborren 3	Tomelilla	Pilevallsgatan 9	0	0	0	0	0	0
	Liv 1	Ystad	Nils Ahlinsgata 2, Björnstjernegatan 1-3, 8	1 837	0	233	0	4 075	6 145
	Tegelbruket 1	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 45	162	0	2 475	0	0	2 637
	Björkhem 19	Kristianstad	Blekingevägen 14 B	0	0	1 052	0	0	1 052
	Snickeriet 10	Trelleborg	Vannhögsgatan 7-11	162	0	2 475	0	0	2 637
	Guldvingen 1	Helsingborg	Väst kustvägen 407-411	0	0	0	1 124	0	1 124
	Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3-7	0	0	0	1 424	0	1 424
	Stidsvig 30:4	Klippan	Montörgatan 4A-B	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 30:5	Klippan	Montörgatan 2A-B	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 31:4	Klippan	Montörgatan 5A-B	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 31:5	Klippan	Montörgatan 3A-B	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 31:6	Klippan	Montörgatan 1	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 31:7	Klippan	Stenhuggaregatan 2A-D	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 32:6	Klippan	Stenhuggaregatan 3A, B	0	0	0	0	0	0
	Stidsvig 32:7	Klippan	Stenhuggaregatan 1A, B	0	0	0	0	0	0
	Hjorten 14	Trelleborg	Östergatan 59	2 395	0	0	0	425	2 820
	Tränsbättet 2	Malmö	Travbanegatan 4	1 450	0	2 500	0	0	3 950
	Krukskärvan 9 (T)	Malmö	Stenyxegatan 32	150	0	1 980	0	0	2 130
Projekt och mark									
6	Sunnanå 12:26	Burlöv	G:a Staffanstorpsvägen	0	0	0	0	0	0
7	Gjuteriet 21	Malmö	Limhamnsvägen 113	0	0	0	0	0	0
8	Kullen 1	Malmö	Hanögatan 9-11, Kosterögatan	9 333	0	84 537	0	1 285	95 155
	Kyrkstöten 2	Eslöv	Gröna Torg 6	0	0	0	0	0	0
	Kyrkstöten 9	Eslöv	Tempelgatan 3	0	0	0	0	0	0
	Rådjuret 1	Eslöv	Föreningstorget 4, 6	3 047	0	0	0	159	3 206
	Triangeln 3	Helsingborg	Industrigatan 61, Strandbadsvägen 3	1 308	0	3 400	0	240	4 948
	Sjöjungfrun 11	Trelleborg	Lotsgränd 5, Västergatan 5-9	0	0	0	0	0	0
	Urmakaren 23	Ystad	Stora Disponentgatan 3, Herrestadsgatan 6	50	0	3 921	0	755	4 726
	Programmeraren 9	Ängelholm	Metallgatan 23	0	0	0	0	0	0
	Bågen	Malmö	Lundavägen	0	0	0	0	0	0
Summa Öresund/Skåne				40 616	33 391	162 251	3 136	21 005	260 399

Nr. Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt	
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt		
Storstockholm									
Förvaltningsfastigheter									
Norra Storstockholm									
1	Timmerhuggaren 2	Danderyd	Vendevägen 90	7 244	0	2 885	0	0	10 129
2	Kallhäll 9:36 (T)	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 Storstockholm									
1	Söderbymalm 6:4	Haninge	Hantverkärvägen 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	Solfagravvägen 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	Fullerstatorget 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 Storstockholm				35 668	4 947	26 743	0	2 775	70 133
Småland/Blekinge									
Förvaltningsfastigheter									
1	Apotekaren 20	Kalmar	Storgatan 28	953	817	101	0	0	1 871
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	Lärlingen 5	Kalmar	Kaggensgatan 40	3 638	714	149	0	71	4 572
9	Matrosen 1	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
2	Tegel bruket 1	Karlshamn	Korpdalsvägen 2	0	0	10 445	0	0	10 445
	Holje 103:4	Olofström	Ekhagsvägen 1	0	0	2 483	0	38	2 521
	Holje 116:23	Olofström	Östra Ringvägen 147	2 444	276	2 789	0	980	6 489
	Rösjö 1:22	Olofström	Agrasjövägen 7	0	0	6 310	0	0	6 310
	Drängen 5	Växjö	Hammerdalsvägen 10	215	0	879	0	74	1 168
	Krysspricken 1	Växjö	Stinavägen 3	0	0	2 432	0	0	2 432
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	2 088	0	3 603	0	5 691
3	Gullbernahult 26	Karlskrona	Gullberna Park, Djupesjär	2 553	650	6 679	2 900	0	12 782
4	Gullbernahult 82	Karlskrona	Gullberna Park, Ölandsgatan 1	3 277	330	1 341	0	48	4 996
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
7	Fregatten 16	Karlskrona	Långgatan 7, Pantarholmskajen 18	0	0	0	4 269	1 666	5 935
8	Gullbernahult 21	Karlskrona	Gullberna Park, Måsskär	734	0	797	4 621	0	6 152

Småland/Blekinge, forts.

Nr. Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt	
			Kontor	Handel	Industri /lager	Bostäder	Övrigt		
Projekt och mark									
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	0	4 020	0	4 020
	Lågan 22	Växjö	Fagrabäcksvägen 1	2 118	210	0	0	0	2 328
Summa Småland/Blekinge				53 942	6 497	64 471	19 869	11 701	156 480
Norra Sverige									
Förvaltningsfastigheter									
1	Falun 8:9	Falun	Kaserngården mfl.	11 718	0	12 791	0	6 776	31 285
2	Högbo 1:22	Falun	Högbo 5-9, 11-13 och 15	0	0	0	1 665	7 133	8 798
1	Skönvik 1:6, 1:15	Säter	Jönshyttvägen mfl.	2 983	0	1 879	192	34 048	39 102
1	Föraren 3	Sollefteå	Söderleden 3	0	0	1 284	0	0	1 284
2	Remsle 13:64	Sollefteå	Nipan 1 mfl.	9 367	23	11 039	0	4 845	25 274
1	Cedern 1	Härnösand	Industrigatan 5	0	0	1 722	0	117	1 839
2	Ön 2:41	Härnösand	Marinvägen 4, Sälstensgränd 115	13 925	0	10 348	0	929	25 202
	Reparatören 2	Sandviken	Gävlevägen 98	0	0	1 993	0	315	2 308
	Strand 3:6	Hudiksvall	Magasinsgatan 10	0	0	2 144	0	552	2 696
Summa Norra Sverige				37 993	23	43 200	1 857	54 715	137 788
Övriga Sverige									
Förvaltningsfastigheter									
	Blåsippan 13	Töreboda	Borrebodagatan 19	0	0	446	0	0	446
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	705	0	2 868	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	5 246	2 051	4 702	0	315	12 314
7	Ostkupan 3	Halmstad	Stålverksgatan 1-3	1 856	0	6 631	0	4 079	12 566
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
	Härden 2 (T)	Karlstad	Sågverksgatan 3	572	0	0	0	0	572
Övriga Sverige									
Projekt och mark									
	Starrkärr 4:61	Ale	Tågvägen	0	0	0	0	0	0
	Orren 3	Filipstad	Viktoriegatan 7	0	120	122	0	0	242
Summa Övriga Sverige				16 110	10 205	26 724	2 683	9 418	65 140
Totalt				184 329	55 063	323 389	27 545	99 614	689 940

Dagon Delårsrapport

Januari – juni 2007



- ▷ Fastighetsintäkterna uppgick till 165,1 mkr (-).
- ▷ Periodens resultat uppgick till 114,1 mkr (-), vilket motsvarar 7,40 kronor per aktie efter utspädning (-).
- ▷ Av periodens resultat avser 71,8 mkr realiserade värdeförändringar från fastigheter och finansiella instrument.
- ▷ Uthyrningsgraden var 86 procent (-).
- ▷ Under perioden har investeringar om 1 806 mkr genomförts, varav 1 715 mkr avser förvärv. Försäljningar uppgick till 24 mkr.
- ▷ Med beräknat tillträde under oktober har Dagon förvärvat fastigheter i Storstockholm för 416,7 mkr från Sagax. Affären delfinansieras genom en riktad nyemission om 1,5 miljoner aktier.

ANDRA KVARTALET, APRIL-JUNI 2007

- ▷ Fastighetsintäkterna uppgick till 102,8 mkr (-).
- ▷ Periodens resultat uppgick till 81,3 mkr (-), vilket motsvarar 4,50 kronor per aktie före och efter utspädning (-).

Dagon i sammandrag

	Apr-juni 2007	Apr-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Fastighetsintäkter, mkr	102,8	-	165,1	-
Driftöverskott, mkr	66,3	-	98,3	-
Rörelseresultat, mkr	116,0	-	170,6	-
Periodens resultat, mkr	81,3	-	114,1	-
Vinst per aktie, kr efter utspädning	4,50	-	7,40	-
Soliditet, %	27,7	-	27,7	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	-	86	-

Dagon har idag ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka 4,2 mdkr som huvudsakligen består av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter, i södra och mellersta Sverige. För att uppnå långsiktig tillväxt och värdeökning arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn baserat på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Dagonaktien är för närvarande noterad på observationslistan, med en planerad åternotering på OMX Nordiska börs Stockholm lista för medelstora bolag under hösten 2007.

VD-KOMMENTAR

Under andra kvartalet har vi genomfört strategiska förvärv i Öresund/Skåne och Storstockholm samt avyttrat fastigheter på oprioriterade orter. I Storstockholm har vi förvärvat, men ej tillträtt, 4 fastigheter från Sagax för 417 mkr. Sagax-affären kommer att delfinansieras genom en riktad nyemission till Sagax om 1 500 000 aktier, vilket ger oss en ökad finansiell bas.

Börsnoteringen av Dagon har inneburit att bolaget genomgått stora interna strukturella och organisatoriska förändringar. Parallellt med ett högt affärstempo har vi lyckats rekrytera nyckelpersoner, vilket har resulterat i att vi stärkt och vidareutvecklat koncernen.

Bolaget fortsätter på inslagen linje att investera och förvärva i fastigheter inom våra strategiskt utvalda områden. Vidare kommer vi fortsätta med att avyttra fastigheter på oprioriterade orter. Vi är stärkta efter börsintroduktionen och behåller fokus på vår kärnverksamhet. Vi har en positiv tro på marknaden samt våra framtida affärsmöjligheter och utvecklingsprojekt trots förväntad ränteutveckling.

BAKGRUND

Wise Group AB (publ) träffade den 23 februari 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på Dagon-koncernen mot likvid i aktier i Wise. Sedan den 30 mars 2007 avser den aktie som tidigare var listad med symbolen WISE fastighetsverksamheten i Dagon. Aktien är sedan den 13 april 2007 listad med symbolen DAG och under namnet Dagon AB (publ).

Den tidigare HR-verksamheten i Wise överfördes till de tidigare aktieägarna genom aktierna i Wise Online AB. Handeln i Wise-aktien återupptogs den 16 april 2007, på Stockholmsbörsens First North under namnet Wise Group AB (publ) och namnet WISE.

Dagon AB (publ) (tidigare firma Wise Group AB (publ)) slutförde den 30 mars 2007 förvärvet, som godkändes av årsstämman, av fastighetsbolaget Dagon Sverige AB (tidigare Dagon AB). I samband med affären genomfördes en apportionering om totalt 9 000 395 075 aktier i Dagon AB (publ). Förvärvet av Dagon Sverige AB har klassificerats som ett omvänt förvärv.

ANDRA KVARTALET 2007

Under andra kvartalet uppgick fastighetsintäkterna till 102,8 mkr (-) och fastighetskostnaderna till 36,5 mkr (-), vilket resulterade i ett driftöverskott om 66,3 mkr (-) motsvarande en överskottsgrad om 65 procent (-). Realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar uppgick till 0,6 mkr (-) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 59,4 mkr (-). Finansiella intäkter och kostnader netto inklusive realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -8,5 mkr (-). Periodens resultat blev 81,3 mkr, vilket motsvarar 4,50 kronor per aktie.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 165,1 mkr (-).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 66,8 mkr (-) under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 5,1 mkr (-).

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till 21,8 mkr (-).

Övriga resultatposter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -23,1 mkr (-), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till 22,4 mkr. Den stora förändringen beror på att höjningen av marknadsräntorna under andra kvartalet gjort räntesäkringar i form av swappar och räntetak högre värderade. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 2 907 mkr (-) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 4 år (-).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 16,0 mkr (-) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med 77,3 mkr (-).

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick under perioden till -33,4 mkr (-), varav -6,1 mkr utgjorde aktuell skatt och -27,3 mkr uppskjuten skatt.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 28 procent är främst att en stor del av resultatet utgörs av orealiserade vinster och av realiserade skattefria försäljningar av aktiebolag.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 114,1 mkr, vilket motsvarar 7,40 kronor per aktie (-).

AFFÄRSIDÉ

Med kunnskap och kompetens kring fastigheter, skapar våra byggsenar – förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – långsiktig tillväxt och värdeökning.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Dagons övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med projektverksamhet samt att förädla och realisera värden för att därigenom skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. 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.

Fördelning per geografiskt område per den 30 juni 2007

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund/Skåne	47	249 156	1 334	141	70	99
Storstockholm	16	70 133	728	72	98	71
Småland/Blekinge	30	159 636	1 058	116	94	109
Norra Sverige	10	138 512	663	93	91	85
Övriga Sverige	15	65 140	483	54	81	43
Totalt Dagon	118	682 577	4 266	476	86	407

Fördelning per fastighetskategori per den 30 juni 2007¹

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Förvaltningsfastigheter						
Kontor/handel	42	205 497	1 674	167	89	150
Industri/lager	46	224 684	1 462	169	89	149
Bostad	14	44 095	268	30	82	24
Summa förvaltningsfastigheter	102	474 276	3 404	366	88	323
Projekt och mark	16	208 301	862	110	76	84
Totalt Dagon	118	682 577	4 266	476	86	407

¹ Enligt IFRS definieras samtliga av Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

Segmentsinformation per den 30 juni 2007

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	Jan – juni 2007	Jan – juni 2006	Jan – juni 2007	Jan – juni 2006
Öresund/Skåne	43,3	-	25,8	-
Storstockholm	16,8	-	10,4	-
Småland/Blekinge	45,8	-	27,0	-
Norra Sverige	44,7	-	25,9	-
Övriga Sverige	14,5	-	9,2	-
Totalt Dagon	165,1	-	98,3	-

PROJEKTUTVECKLING

Ett flertal större detaljplaner har vidareutvecklats under perioden. De fastigheter som berörs av planärenden har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, och Falun. Under förutsättning att samtliga planer vinner laga kraft kommer Dagon kunna utvinna cirka 1 000 bostäder.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har investeringar om 1 806 mkr (-) genomförts, varav 1 715 mkr (-) avser förvärv och 91 mkr (-) avser ny-, till- och ombyggnation. Av förvärven avser 710 mkr Storstockholm, 415 mkr Småland/Blekinge, 315 mkr Övriga Sverige, 207 mkr Öresund/Skåne och 68 mkr Norra Sverige.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	68	2 407
+ Förvärv	56	1 715
+ Ny-, till- och ombyggnation	-	91
- Försäljningar	-6	-24
+ Orealiserade värdeförändringar	-	77
Fastighetsbestånd 30 juni 2007	118	4 266

EMISSIONER

Under perioden har apportionemissioner om sammanlagt 436,0 mkr genomförts. Dessa har varit ett led i de stora fastighetsförvärv som genomförts under perioden.

Emissionskostnader om sammanlagt 34,8 mkr har under perioden bokförts mot eget kapital.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till 100,2 mkr. Av detta kommer 53,2 mkr från försäljning av aktier i intressebolag och avyttring av fastigheter. Nettoupplåningen överstiger investeringarna i fastigheter med 47,9 mkr. Eget kapital uppgick till 1 289,7 mkr och soliditeten till 27,7 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2 906,9 mkr med en genomsnittlig räntekostnad om 4,57 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2007 till 32 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Bolagets totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni 2007 uppgick till 22,4 mkr. Kostnader för

swappar och räntetak redovisas löpande som finansiell kostnad. Nettoskulden var 2 666,7 mkr (-).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 10,0 mkr. Omsättningstillgångar uppgick till 105,1 mkr. Ej räntebärande skulder uppgick till 461,6 mkr, varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 246,5 mkr.

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 356,2 mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 243,7 mkr.

I nedanstående tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagon's räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 juni 2007.

Låneförfallstruktur

År	Mkr
2007	0
2008	0
2009	1 329
2010	0
2011	532
>2011	1 046
Totalt	2 907

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 7d ca 3,67 %)	4,57	-
ökning +1,0 %-enhet	5,15	0,6
ökning +2,0 %-enhet	5,59	1,0
ökning +3,0 %-enhet	5,99	1,4
ökning +4,0 %-enhet	6,39	1,8
minskning -1,0 %-enhet	3,77	-0,8

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 juni 2007 till 68, varav 18 är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsförvaltning	24
Fastighetsskötsel	14
Byggservice	9
Projekttledning	8
Central administration	13
Totalt	68

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på observationslista till OMX Nordiska börs Stockholmslista för medelstora bolag. Senast betalt per den 29 juni 2007 – periodens sista handelsdag – uppgick till 77,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om 1,4 mdkr.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 juni 2007. En majoritet av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

Under april genomfördes en sammanläggning (1:500) av aktierna i Dagon, varvid antalet aktier minskade från 9 064 673 000 till 18 129 346.

Aktieägare per 30 juni 2007

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

Optioner

I Dagon finns ett utestående teckningsoptionsprogram som har sitt ursprung i bolagets tidigare verksamhet under firman Wise group AB. Programmet omfattar totalt 1 000 000 optioner och berättigar till teckning av aktier under perioden från och med den 1 januari till och med den 30 januari 2008. Med anledning av att bolagets aktier har sammanlagts, varigenom femhundra (500) gamla aktier blivit en (1) ny aktie, ska antal aktier varje option berättigar till teckning för samt teckningskurs vid utnyttjandet av optionerna omräknas. Enligt preliminära beräkningar kommer 125,688 optioner att berättiga till teckning av en (1) ny aktie i Dagon, till en teckningskurs om 188,55 kronor. Om samtliga utestående optioner påkallas kommer antalet aktier i Dagon att öka med totalt 7 956 aktier, vilket motsvarar en ökning om 0,04 procent av antalet utestående aktier i Dagon per den 30 juni 2007.

Ytterligare ett teckningsoptionsprogram härrörande från bolagets tidigare verksamhet fanns vid periodens ingång. Programmet löpte dock ut den 30 juni 2007 utan att någon av optionerna som programmet omfattade hade påkallats.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker på sidorna 1-2 och 60-61 Dagens Prospekt från april 2007. Prospektet finns tillgängligt på Dagens hemsida, www.dagon.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapportering för koncerner, med följande undantag:

▷ Ingångsbalansräkning i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas, har upprättats per 1 januari 2007.

▷ Jämförelsesiffror redovisas inte för delårsperioden.

De nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2007 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Dagens (fd Wise) verksamhet har förändrats väsentligt sedan föregående år, vilket beskrivits ingående i det prospekt som avlämnades den 16 april 2007. Dagon har därför varken i prospekt eller i delårsrapporterna per 31 mars eller 30 juni lämnat jämförelsesiffror. Dagon har för avsikt att presentera jämförelsesiffror i delårsrapporten per den 30 september 2007 och därmed också i årsredovisningen för 2007.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Dagon presenterar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer, i syfte att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av Dagens intjäningsförmåga per 30 juni 2007.

Dagens aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för administration. Räntekostnaderna har baserats på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå och uppdateras vid varje tillfälle den aktuella intjäningsförmåga presenteras.

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

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis exklusive värdeförändringar

Mkr	
Fastighetsintäkter	407
Drift- och underhållskostnader	-135
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-10
Driftöverskott	262
Administration	-43
Övriga intäkter och kostnader	5
Rörelseresultat	224
Finansnetto	-127
Resultat före skatt	97

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 2 juli förvärvade och tillträdde Dagon fastigheten Tränsbettet 2 i Malmö.

I Halmstad har Dagon förvärvat fastigheten Halmstad 2:19. Affären är villkorad av att kommunfullmäktige i Halmstad godkänner försäljningen. Beslut väntas under september månad.

Efter periodens utgång kommer de fastigheter som Dagon förvärvade från Sagax att tillträdas. Preliminärt tillträde under september. Genom affären ökar antalet aktier med 1 500 000 aktier till 19 629 346.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 2,0 mkr (3,7). Omsättningen uppgick till 0 mkr (0). Resultatet avser avvecklad verksamhet 2,8 mkr (3,7) och nuvarande verksamhet -0,8 mkr (0). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 988,3 mkr (16,1) och kassa om 0,4 mkr (3,3). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 377,2 mkr (19,8).

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Dagens revisorer Lindebergs Grant Thornton.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten för perioden 1 januari till 30 juni 2007 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 31 augusti 2007

Dagon AB
Styrelsen

Lennart Olsson
Styrelseordförande

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Jan Länsberg
Styrelseledamot

Mats Nilstoft
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör
Tel 040-32 48 39, 0708-32 48 39
roger.eriksson@dagon.se

Peter Olsson
Ekonomidirektör
Tel 040-601 49 05, 0709-35 07 12
peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

På Dagens hemsida, www.dagon.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – september 2007	29 november 2007
Bokslutskommuniké	28 februari 2008

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Apr-juni 2007	Apr-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Fastighetsintäkter	102,8	-	165,1	-
Fastighetskostnader	-36,5	-	-66,8	-
Driftöverskott	66,3	-	98,3	-
Administration	-12,1	-	-21,8	-
Övriga rörelseintäkter	7,0	-	10,5	-
Övriga rörelsekostnader	-5,2	-	-9,7	-
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	0,6	-	16,0	-
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	59,4	-	77,3	-
Rörelseresultat	116,0	-	170,6	-
Finansiella intäkter	2,9	-	3,6	-
Finansiella kostnader	-33,1	-	-49,1	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	21,7	-	22,4	-
Resultat före skatt	107,5	-	147,5	-
Aktuell skatt	-4,9	-	-6,1	-
Uppskjuten skatt	-21,3	-	-27,3	-
Periodens resultat	81,3	-	114,1	-
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	81,1	-	114,0	-
Minoritetsintresse	0,2	-	0,1	-
Periodens resultat, kr per aktie före utspädning	4,50	-	7,40	-
Periodens resultat, kr per aktie efter utspädning	4,50	-	7,40	-

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 dec 2006
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 265,8	-	2 406,8
Maskiner och inventarier	2,5	-	2,1
Finansiella anläggningstillgångar	10,0	-	28,5
Uppskjuten skattefordran	31,1	-	27,6
Kortfristiga fordringar m m	105,1	-	43,3
Kortfristiga placeringar	3,5	-	19,9
Likvida medel	240,2	-	123,6
Summa tillgångar	4 658,2	-	2 651,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 289,7	-	784,3
Räntebärande skulder	2 906,9	-	1 531,5
Leverantörsskulder	35,4	-	37,0
Uppskjutna skatteskulder	246,5	-	219,0
Övriga skulder	40,8	-	26,3
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138,9	-	53,7
Summa eget kapital och skulder	4 658,2	-	2 651,8

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Ingående eget kapital	784,3	-
Emissioner	436,0	-
Periodens resultat	114,1	-
Utdelning	-9,8	-
Förändring minoritet	-0,1	-
Emissionskostnader	-34,8	-
Utgående eget kapital	1 289,7	-

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	32,0	-
exkl. avskrivningar och värdeförändringar		
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-
Betald inkomstskatt	-9,7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22,3	-
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-50,0	-
Förändring av rörelseskulder	37,2	-
Summa förändring av rörelsekapital	-12,8	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,5	-
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	24,2	-
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 380,4	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 356,7	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	1 428,3	-
Försäljning aktier i intressebolag	29,0	-
Utdelning	-9,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 447,5	-
Periodens kassaflöde	100,3	-
Likvida medel vid årets början	143,5	-
Likvida medel vid periodens slut	243,8	-

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	Apr-juni 2007	Apr-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	6,5	-	11,0	-
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	-	5,4	-
Soliditet, %	27,7	-	27,7	-
Belåningsgrad fastigheter, %	68,1	-	68,1	-
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	-	4,0	-
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	-	2,3	-
Aktierelaterade				
<i>Före utspädning</i>				
Antal aktier	18 129 346	-	18 129 346	-
Genomsnittligt antal aktier	18 129 346	-	15 447 117	-
Periodens resultat, kr per aktie	4,50	-	7,40	-
Eget kapital, kr per aktie	71,00	-	71,00	-
<i>Efter utspädning¹</i>				
Antal aktier	18 137 302	-	18 137 302	-
Genomsnittligt antal aktier	18 141 236	-	15 459 006	-
Periodens resultat, kr per aktie	4,50	-	7,40	-
Eget kapital, kr per aktie	71,00	-	71,00	-
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	118	-	118	-
Fastighetsvärde, mkr	4 266	-	4 266	-
Uthyrbar area, kvm	682 577	-	682 577	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	-	86	-
Överskottsgrad, %	64	-	60	-

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av utestående optionsprogram beaktats. Enligt preliminära beräkningar kan dessa uppgå till maximalt 15 912 aktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital | Periodens resultat plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Räntetäckningsgrad | Periodens resultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Antal fastigheter | Totalt antal fastigheter i Dagens ägo per den 30 juni 2007.

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

Uthyrbar area | Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Överskottsgrad | Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Apr-juni 2007	Apr-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Fastighetsintäkter	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-	-	-	-
Driftöverskott	0,0	-	0,0	-
Administration	-0,8	-	-0,8	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	-	-	-
Rörelseresultat	-0,8	-	-0,8	-
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-	-	-	-
Resultat före skatt	-0,8	-	-0,8	-
Avvecklad verksamhet	-	-1,0	3,9	5,1
Aktuell skatt	-	-	-1,1	-1,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-0,8	-1,0	2,0	3,7
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-0,8	-1,0	2,0	3,7
Minoritetsintresse	-	-	-	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 dec 2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 378,2	34,0	34,1
Omsättningstillgångar	6,0	11,4	14,5
Likvida medel	0,4	3,3	0,1
Summa tillgångar	1 384,6	48,7	48,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 377,2	19,8	12,9
Räntebärande skulder		1,3	2,4
Leverantörsskulder	7,0	5,6	5,7
Uppskjutna skatteskulder		0,4	0,4
Övriga skulder	0,4	8,5	14,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13,1	12,5
Summa eget kapital och skulder	1 384,6	48,7	48,7

HUVUDKONTOR**Dagon AB (publ)**

Box 50445
202 14 Malmö
Hanögatan 11
Telefon 040-32 48 20
Fax 040-19 41 60
E-post info@dagon.se

DAGON**BYGGSERVICE AB**

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

DAGON**PROJEKTLEDNING AB**

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

DAGON**FÖRVALTNINGS AB****Huvudkontor Malmö**

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

Falun

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

Halmstad

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

Härnösand

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

Hässleholm

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

Kalmar

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

Karlskrona

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

Kristianstad

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

Sollefteå

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

Stockholm

Gymnasievägen 22
141 38 Huddinge
Telefon 08-449 85 38
Fax 08-449 85 89

Säter

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

Ängelholm

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



DAGON

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