

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 apportemission 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. Dagon's 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.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2007 bestod av 118 fastigheter (-) med en total uthyrbar area om cirka 682 577 kvm (-). Dagon har 6 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 266 mkr (-) och det bedömda hyresvärdet till 476 mkr. Av hyresvärdet avser 77 procent förvaltningsfastigheter och 23 procent projekt och mark. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent.

Storstockholm och Öresund/Skåne är Dagons två största geografiska områden som tillsammans utgör 48 procent av fastighetsvärdet och 45 procent av hyresvärdet.

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

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 Dagons 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 apportemissioner 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. Nettouplåningen 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
Projektleddning	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 exkl. avskrivningar och värdeförändringar	32,0	-
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	-
Avecklad 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



Dagon AB (publ)
Box 504 45
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefon 040-32 48 20
Fax 040-19 41 60
Org.nr. 556431-0067
Hemsida www.dagon.se