



Dagon delårsrapport

Januari – september 2011



Sammanfattning

- Fastighetsintäkterna ökade till 415,9 mkr (406,1).
- Driftöverskottet ökade med 6,2 procent till 255,3 mkr (240,4).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 78,9 mkr (114,1).
- Eget kapital per aktie uppgick till 64,53 kr (64,33).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,2 mkr (45,2), vilket motsvarar 0,09 kronor per aktie (2,10).

Koncernens resultat, Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	415,9	406,1	546,8
Fastighetskostnader	-160,6	-165,7	-235,9
Driftöverskott	255,3	240,4	310,9
Administration	-47,0	-41,9	-62,1
Övrig verksamhet	0,2	-1,5	-1,5
Finansnetto	-129,6	-82,9	-120,0
Förvaltningsresultat	78,9	114,1	127,3
Värdeförändringar fastigheter	1,2	42,4	73,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-77,4	-61,6	1,5
Skatt	-0,5	-49,7	-86,5
Resultat efter skatt	2,2	45,2	115,7

VD HAR ORDET

Nettouthyrningen blev positiv för fjärde kvartalet i rad

Driftöverskottet för både kvartalet och perioden blev bättre jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetsintäkterna ökade och fastighetskostnaderna minskade. Bolagets administrativa kostnader minskade jämfört med samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet blev dock lägre jämfört med föregående år vilket främst beror på ökade räntekostnader.

Nettouthyrningen blev positiv för fjärde kvartalet i rad och totalt i år har Dagon en nettouthyrning på + 13,9 miljoner kronor. Uthyrningsgraden har däremot sjunkit från 85 till 84 procent. Till största delen beror detta på att vi under kvartalet har tillträtt förvärvet i Göteborg, vilket innehöll vissa vakanser.

Som ett led i vårt konsolideringsarbete har vi genomfört en djupanalys av våra förädlingsfastigheter. Utifrån analysen har en långsiktig strategi fastställts i syfte att utveckla och förädla fastigheterna samt höja uthyrningsgraden. Inom våra förädlingsfastigheter ser vi stor potential för ökade intäkter och bättre nyckeltal på sikt. Genom förädlingsprocessen kommer hyresvärdet att öka och generera bra avkastning på investerat kapital i fastigheterna.

Under perioden har vi förvärvat två kommersiella projektfastigheter i Limhamn, Malmö, där vi avser att utveckla kontor. Fastigheterna ligger i bra lägen och vi bedömer möjligheten att hitta hyresgäster och starta byggandet som goda. Vårt senaste kommersiella byggprojekt, Skepsbrokajen i Karlskrona, löper enligt plan och beräknas bli inflyttningsklart i april 2012.



Den turbulens som råder på finansmarknaden och i omvärlden har lett till att den långa räntan har sjunkit. Det påverkar våra derivat vilka under perioden minskat med 77 miljoner kronor i värde. Minskningen är inte kassaflödespåverkande men det påverkar vårt resultat och våra nyckeltal negativt.

Dagon har stabila hyresgäster och vi ser en fortsatt stark efterfrågan på våra lokaler. Detta tillsammans med en ökad förädlingsstakt samt de kommersiella projektfastigheterna vi har förvärvat och där byggstart kan ske under nästkommande år, gör att jag ser positivt på bolagets utveckling inför 2012.

Per Johansson
Verkställande direktör



Timmerhuggaren 2, Danderyd

TREDJE KVARTALET 2011

Fastighetsintäkterna för kvartalet ökade till 140,5 mkr (137,1) och driftöverskottet ökade till 98,9 mkr (92,8), med en överskottsgrad på 70,4 % (67,7). Kostnader för administration minskade under kvartalet till -12,4 mkr (-14,5). Förvaltningsresultatet blev 39,2 mkr (45,6). Finansnettot uppgick till -46,9 mkr (-31,4) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon redovisar en realiserad värdeförändring på -3,6 mkr (17,7) på sina fastigheter. Kvartalets resultat efter skatt blev -26,9 mkr (41,6).

JANUARI-SEPTEMBER 2011

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 415,9 mkr (406,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -160,6 mkr (-165,7) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Fastighetskostnaderna minskade tack vare en effektivare förvaltning samt en mildare vinter jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade med 6,2 procent till 255,3 mkr (240,4) och överskottsgraden ökade till 61,4 procent (59,2).

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner samt förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -47,0 mkr (-41,9). En stor del av ökningen avser årets två första kvartal och beror på kostnader av engångskaraktär för bland annat omorganisation samt ökade kostnader för extern värdering.

Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till 0,2 mkr (-1,5) och avser Projektutveckling samt försäljningen av Dagon's fristående dotterbolag för extern förvaltning, Sedena Förvaltning AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -129,6 mkr (-82,9) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon's totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 859,1 mkr (3 607,2) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,7 år (1,8).

Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 78,9 mkr (114,1).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 1,2 mkr (6,2) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med 0,0 mkr (36,2).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -0,5 mkr (-49,7), varav 0,0 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -0,5 mkr (-49,7) uppskjuten skatt. På grund av individuell skattebelastning per fastighet vid värdering till verkligt värde enligt IFRS kan bolagets effektiva skattesats avvika från 26,3 %.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,2 mkr (45,2), vilket motsvarar 0,09 kronor per aktie (2,10).



Nyförvärv, Törnrosen 4, Göteborg

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består av förvaltnings-, förädlings- och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2011 bestod av 125 fastigheter (115) med en total uthyrbar area om 818 456 kvm (809 184). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 623 mkr (5 240) och det bedömda hyresvärdet till 648 mkr (625). Av hyresvärdet avser 75 procent förvaltningsfastigheter och 25 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Storstockholm och Öresund är Dagon's största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori per den 30 september 2011

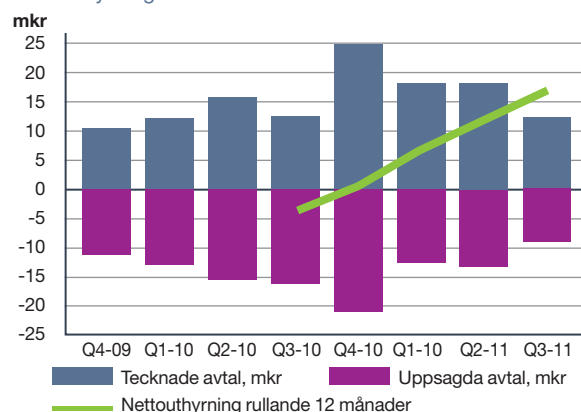
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Förvaltningsfastigheter						
Öresund	23	95 214	609	76	89	68
Storstockholm	21	110 399	1 159	121	89	107
Göteborg	14	61 688	431	50	91	46
Halmstad	8	41 246	255	26	91	24
Karlskrona	9	62 922	470	52	97	51
Kalmar	12	60 149	442	51	96	49
Falun	3	81 951	479	69	89	61
Hämösand/Sollefteå	4	63 745	309	43	91	39
	94	577 314	4 154	488	91	445
Förädlingsfastigheter						
Öresund	3	131 120	566	72	57	41
Storstockholm	5	47 990	334	45	57	25
Halmstad	3	5 649	47	3	60	2
Falun	2	13 776	31	9	57	5
Hämösand/Sollefteå	2	31 033	172	27	76	21
Totalt	15	229 568	1 150	156	60	94
Projektfastigheter						
Öresund	15	11 125	254	4	100	4
Karlskrona	4	0	60	0	0	0
Falun	2	449	5	0	0	0
Totalt	21	11 574	319	4	100	4
Justering fastigheter i två kategorier	-5					
Totalt Dagon	125	818 456	5 623	648	84	543

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Öresund	88,0	89,3	57,0	55,7
Storstockholm	107,9	105,9	67,7	63,4
Göteborg	30,1	18,1	18,1	10,5
Halmstad	18,6	19,1	13,3	13,1
Karlskrona	38,5	44,3	20,3	22,8
Kalmar	36,5	34,2	25,2	21,4
Falun	51,9	51,2	24,9	25,7
Hämösand/Sollefteå	46,0	45,4	30,4	29,2
Koncerneliminering	-1,6	-1,4	-1,6	-1,4
Totalt Dagon	415,9	406,1	255,3	240,4

NETTOUTHYRNING

Dagons förstärkta fokus på uthyrning har gett resultat. Bolagets nettouthyrning, det vill säga det årliga hyresvärdet på tecknade hyresavtal minus det årliga hyresvärdet på uppsagda hyresavtal uppgick till 2,6 mkr (-2,5) under tredje kvartalet 2011 och för perioden till 13,9 mkr (-2,6).

Nettouthyrning



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har Dagon förvärvat sex fastigheter i Göteborg, två fastigheter i Malmö samt en fastighet i Halmstad. Fyra fastigheter har avyttrats. Vidare har investeringar om 260,9 mkr (646,3) genomförts i fastigheter, varav 78,8 mkr (530,8) avser förvärv och 182,1 mkr (115,5) avser ny-, till- och ombyggnation. Två fastighetsregleringar har skett genom att fastigheterna Rådjuret 3 och Falun 8:31 har bildats.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2010	118	5 404,6
Förvärv	9	78,8
Ny-, till- och ombyggnation		182,1
Försäljningar	-4	-42,1
Orealiserade värdeförändringar		0,0
Fastighetsreglering	2	-
Fastighetsbestånd 30 september 2011	125	5 623,4

Förvärv	Ort	Period
Kajan 33	Malmö	Kvartal 2
Dragörkajen 2	Malmö	Kvartal 3
Orkanen 2	Halmstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:82	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:91	Göteborg	Kvartal 3
Tollestorp 7:1	Göteborg	Kvartal 3
Törnrosen 4	Göteborg	Kvartal 3
Ölslanda 10:81	Göteborg	Kvartal 3

Försäljningar	Ort	Period
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 1
Vågskålen 24	Eskilstuna	Kvartal 3
Björkhem 19	Kristianstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -27,1 mkr (54,3). Av detta står den löpande verksamheten för 70,1 mkr (130,3), investeringsverksamheten för -227,9 mkr (-214,7) och finansieringsverksamheten för 130,7 mkr (138,7), varav nettouplåning 207,3 mkr (97,4) nyemission 0,0 mkr (111,1) och utdelning -76,6 mkr (-69,8). Eget kapital uppgick till 1 522,0 mkr (1 502,0) och soliditeten till 25,8 procent (26,9). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 859,1 mkr (3 607,2) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,48 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 september 2011 till 38 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 Dagon's totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september 2011 uppgick till -99,0 mkr (-94,0).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 24,0 mkr (15,3). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 115,5 mkr (191,9). Ej räntebärande skulder uppgick till 513,5 mkr (465,1) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 207,2 mkr (163,6).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 218,1 mkr (233,1). Koncernens likvida medel uppgick till 83,1 mkr (160,1).

I följande tabeller framgår låneförfallodatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagon's räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 september 2011.

Låneförfallstruktur

År	Mkr
2011	478,2
2012	0
2013	0
2014	3 124,0
>2014	256,9
Totalt	3 859,1

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,51 %)	4,48	
ökning +1,0 %-enhet	5,05	0,57
ökning +2,0 %-enhet	5,63	1,15
ökning +3,0 %-enhet	6,13	1,65
ökning +4,0 %-enhet	6,64	2,16
minskning -1,0 %-enhet	3,91	-0,57

PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 21 projektfastigheter som värderas till 319,1 mkr. Dagon arbetar aktivt med att identifiera potentiella byggrätter i sitt befintliga bestånd. Det leder till att vissa fastigheter klassas både som förvaltningsfastighet och projektfastighet. Dagens projektfastigheterna visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De har alla strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Om samtliga planer i befintliga projektfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 315 000 kvm BTA och drygt 2 000 bostäder.

Under perioden har två projektfastigheter förvärvat i Malmö. Planen är att de ska förädlas med kontor. Projekt Fridhem i Eslöv byggstartade under april månad med etapp 1, vilken omfattar 26 lägenheter. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, har inlett säljfasen med ett stort intresse för projektet. Det finns även möjligheter att sälja fastigheter, som befinner sig i förädlingsprocessens tidiga faser, med god lönsamhet då hela kedjan är värdeskapande.

DAGONS PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Typ	Existerande /potentiell byggrätt, m ²	Värde i BR, 2011-09-30, mkr	Fas	Möjlig produktionsstart
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	39,8	Detaljplan klar	Påbörjad
Fridhem etapp 1, Eslöv	Bostad, 26 lgh	2 800	16,0	Detaljplan klar	Påbörjad
Dragörkajen, Malmö	Kontor	2 700	6,4	Detaljplan klar	2012-2013
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	6,9	Detaljplan klar	2012-2013
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	93,3	Detaljplan klar	2012-2016
Fridhem, Eslöv	Bostad, 124 lgh och atriumhus	14 000	21,3	Detaljplan klar	2013-2016
Gullbermahult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	22,1	Detaljplan klar	2013-2016
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor/utbildning	10 000	0,0	Detaljplan klar	2014-2016
Högbo 1:1 m fl, Falun	Bostad, 25 villor och 90 lgh	5 000	1,8	Planarbete pågår	
Falun 8:31, Falun	Bostad, 150 lgh	12 000	3,5	Planarbete pågår	
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000	0,5	Planarbete pågår	
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200	2,4	Planarbete pågår	
Kajan 33, Malmö	Kontor	3 500	5,0	Förberedelse planarbete	
Urnakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	32,4	Förberedelse planarbete	
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	8,1	Förberedelse planarbete	
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000	43,3	Förberedelse planarbete	
Nordanvinden 3, Lund	Bostad, 44 lgh	4 000	0,0	Förberedelse planarbete	
Gustavshem 2, Lund	Bostad, 150 lgh	13 500	15,6	Förberedelse planarbete	
Övriga projekt			0,7		
SUMMA	2 079 lgh, villor och radhus	315 400	319,1		



Hem 365, Helsingborg

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 september 2011 – periodens sista handelsdag – uppgick till 51,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 204 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 september 2011.

Aktieägare per 30 september 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	5 213 062	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,5
Tibia Konsult AB	3 126 088	13,3
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Ateneum Aktiebolag	1 663 592	7,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 652 207	7,0
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Backahill AB	150 000	0,6
Övriga aktieägare	2 302 503	9,8
Totalt	23 580 999	100,0
Återköp egna aktier	20 004	
Totalt antal aktier	23 601 003	

Återköp av egna aktier

Dagons styrelse har från årsstämman 2011 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Per den 30 september 2011 hade Dagon under innevarande år i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 10 280 aktier och ägde 20 004 egna aktier vid kvartalets slut.

Dagons valberedning inför årsstämma 2012

I enlighet med beslut vid Dagons årsstämma den 12 april 2011 har följande valberedning bildats inför årsstämman 2012, baserad på ägandet per 30 september 2011 och består av:
Carina Schönhult (ordförande), Cormac Förvaltning AB
Rikard Svensson, Arvid Svensson Invest AB
Håkan Linde, Tibia Konsult AB
Mikael Larsson, L & P Länsberg och Partner AB
Ateneum Aktiebolag har valt att inte ha någon representant i valberedningen.

Dagons årsstämma kommer att hållas den 12 april 2012 i Malmö. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta lämpligt per e-mai, valberedningen@dagon.se

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 september 2011 till 52 (63), varav 20 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetskötsel	14
Fastighetsförvaltning	22
Projektutveckling	2
Central administration	14
Totalt	52

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 Dagons intjäningsförmåga.

Dagons aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader, kostnader för administration samt projektutvecklingskostnader. 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 ska jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende hyres-, vakans- eller ränteutveckling.

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis

Mkr	Koncern
Fastighetsintäkter	564
Fastighetskostnader	-221
Driftöverskott	343
Förvaltningsadministration	-32
Central administration	-22
Projektutvecklingskostnader	-2
Rörelseresultat	287
Räntor fastighetsförvaltning	-167
Räntor projektutveckling	-8
Resultat före skatt	112

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -7,1 mkr (-5,4). Omsättningen uppgick till 3,5 mkr (2,3). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 440,7 mkr (512,7). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 338,2 mkr (1 396,4).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökad efterfrågan på lokaler. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad, även i en lågkonjunktur, då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till cirka 1 800 stycken.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt och internt genomförda värderingar. Dagon värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, vilket är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan, som uppdateras minst en gång om året och innehåller senaste externa värderingen, en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftöverskott och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Varje halvårsskifte värderas 45-50 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas 1 gång externt under en rullande 12-månaders period. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, dvs baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortspris-metoden. De externa värderingarna har utförts av CBRE, Savills och Widehov Konsult i enlighet med internationell värderingsstandard.

Förutsättningar för gjorda värderingar

Kalkylperioden för värderingar varierar från 5 till 10 år. Direktavkastningskravet ligger i intervallet 6,0 till 10,0 procent. Ett vägt genomsnitt hamnar på ca 7,5 procent. Den genomsnittliga inflationen har satts till 2 procent för kalkylperioderna. Den bedömda långsiktiga vakansen har i värderingskalkylerna satts från 5 till 10 procent.

Fastighetskostnaderna sätts utefter erfarenhet relaterat till fastighetens ålder, typ samt efter faktiska utfallsvärden.

Fastighetskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Dagon beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Säsongeffekter

Kostnader påverkas av säsongen främst vintertid då kostnaderna ökar för snöskottning och uppvärmning. Intäkterna påverkas inte av säsongeffekter då de är kontrakterade på längre sikt.

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. I flertalet hyresavtal finns en inskriven rätt för Dagon att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen om den kommer att ändras i framtiden.

Beroende av medarbetare

Dagon är beroende av medarbetare då företaget bygger på lokal närvaro på sina orter. Den organisatoriska förmågan är viktig för Dagon och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av ytterst vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats.

Finansiell riskhantering

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för risker kopplade till innehavet av dotterbolag och mellanhavanden till dem. Moderbolaget är även utsatt för likviditetsrisk. Genom god likviditet och tillgång till erforderliga krediter förebygger Dagon risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser. Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker i Dagens årsredovisning 2010. Årsredovisningen finns tillgänglig på Dagens hemsida, www.dagon.se. Några väsentliga förändringar av dessa risker bedöms ej ha skett sedan årsredovisningens publicering.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Dagens årsredovisning för 2010, not 1.

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Per Johansson
Verkställande direktör
Tel/Mobil 040-607 48 03
per.johansson@dagon.se

Peter Olsson
CFO
Tel/Mobil 040-607 48 04
peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2011	17 februari 2012
Årsredovisning 2011	22 mars 2012
Årsstämma 2012	12 april 2012
Delårsrapport januari-mars 2012	10 maj 2012
Delårsrapport januari-juni 2012	10 augusti 2012
Delårsrapport januari-september 2012	8 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

Denna kvartalsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 11 november 2011

Per Johansson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Dagon AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god redovisningssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 11 november 2011

Lars Nilsson
Auktoriserad revisor

Christer Olausson
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 juli-sep	2010 juli-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	140,5	137,1	415,9	406,1	546,8
Fastighetskostnader	-41,6	-44,3	-160,6	-165,7	-235,9
Driftöverskott	98,9	92,8	255,3	240,4	310,9
Administration	-12,4	-14,5	-47,0	-41,9	-62,1
Övrig verksamhet	-0,4	-1,3	0,2	-1,5	-1,5
Finansiella intäkter	1,4	0,2	2,7	1,0	2,0
Finansiella kostnader	-48,3	-31,6	-132,3	-83,9	-122,0
Förvaltningsresultat	39,2	45,6	78,9	114,1	127,3
Värdförändringar fastigheter, realiserade	1,2	1,7	1,2	6,2	6,2
Värdförändringar fastigheter, orealiserade	-3,6	17,7	0,0	36,2	67,2
Värdförändring finansiella instrument, orealiserade	-75,7	-8,3	-77,4	-61,6	1,5
Resultat före skatt	-38,9	56,7	2,7	94,9	202,2
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	12,0	-15,1	-0,5	-49,7	-86,5
Periodens resultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	-1,14	1,93	0,09	2,10	5,02

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 juli-sep	2010 juli-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Periodens resultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 sep
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 623,4	5 240,4	5 404,6
Maskiner och inventarier	1,8	2,1	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	24,0	15,3	15,3
Uppskjuten skattefordran	129,9	124,6	110,2
Kortfristiga fordringar m m	32,4	31,8	27,1
Likvida medel	83,1	160,1	110,2
Summa tillgångar	5 894,6	5 574,3	5 669,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 522,0	1 502,0	1 590,1
Räntebärande skulder	3 859,1	3 607,2	3 658,6
Leverantörsskulder	45,3	35,2	43,9
Uppskjutna skatteskulder	207,2	163,6	186,1
Övriga skulder	130,7	145,4	63,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130,3	120,9	127,6
Summa eget kapital och skulder	5 894,6	5 574,3	5 669,4

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Ingående eget kapital	1 590,1	1 337,0	1 337,0
Köp / sälj egna aktier	-0,7	-0,3	0,5
Periodens totalresultat	2,2	45,2	115,7
Upplösning säkringsreserv	7,0	2,9	5,2
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
Emissioner	-	187,0	201,5
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital	1 522,0	1 502,0	1 590,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	2,7	94,9	202,2
Värdeförändringar fastigheter realiserade	-1,2	-6,2	-6,2
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	0,0	-36,2	-67,2
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	77,3	61,6	-1,5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	2,2	0,8	1,1
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	81,0	114,9	128,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-5,3	-3,2	1,5
Förändringar av rörelseskulder	-5,6	18,6	13,0
Summa förändring av rörelsekapital	-10,9	15,4	14,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70,1	130,3	142,9
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	43,6	378,1	375,9
Förvärv och investeringar i fastigheter	-261,7	-611,2	-726,7
Förvärv av egna aktier	-0,7	-1,3	-1,5
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	-8,7	19,9	19,9
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,2	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227,9	-214,7	-332,8
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	235,8	125,2	190,0
Amortering	-28,5	-27,8	-37,0
Nyemission	-	111,1	111,1
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130,7	138,7	194,3
Periodens kassaflöde	-27,1	54,3	4,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8	105,8
Likvida medel vid periodens slut	83,1	160,1	110,2

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,1	3,2	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	3,3	5,9
Soliditet, %	25,8	26,9	28,0
Belåningsgrad fastigheter, %	68,6	68,8	67,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,5	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,8	2,7
Räntebärande skulder, mkr	3 859,1	3 607,2	3 658,6
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 581 646	21 476 536	23 065 082
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 580 999	23 345 553	23 591 279
Innehav egna aktier vid periodens ingång	9 724	21 827	21 827
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 004	20 450	9 724
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,35	5,31	5,52
Resultat per aktie, kr	0,09	2,10	5,02
Eget kapital per aktie, kr	64,53	64,33	67,39
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,97	6,07	6,20
Börskurs vid periodens utgång, kr	51,00	62,00	60,50
Börsvärde, utestående aktier, mkr	1 204	1 449	1 428
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	125	115	118
Fastighetsvärde, mkr	5 623	5 240	5 405
Uthyrbar area, m ²	818 456	809 184	809 121
Hysesvärde, mkr	648	625	640
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	84	85
Överskottsgrad, %	61,4	59,2	56,9
Förvaltningsresultat, mkr	78,9	114,1	127,3

SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	415,9	406,1	-	-	-	-	415,9	406,1
Fastighetskostnader	-160,6	-165,7	-	-	-	-	-160,6	-165,7
Driftöverskott	255,3	240,4	0,0	0,0	0,0	0,0	255,3	240,4
Administration	-	-	-	-	-47,0	-41,9	-47,0	-41,9
Övrig verksamhet	-	-	-1,0	-1,4	1,2	-0,1	0,2	-1,5
Finansiella intäkter	2,7	1,0	-	-	-	-	2,7	1,0
Finansiella kostnader	-125,9	-80,6	-6,4	-3,3	-	-	-132,3	-83,9
Förvaltningsresultat	132,1	160,8	-7,4	-4,7	-45,8	-42,0	78,9	114,1
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	1,2	6,2	-	-	-	-	1,2	6,2
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	-29,7	36,2	29,7	-	-	-	-	36,2
Värdoförändringar finansiella instrument, orealiserade	-77,4	-61,6	-	-	-	-	-77,4	-61,6
Resultat före skatt	26,2	141,6	22,3	-4,7	-45,8	-42,0	2,7	94,9
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 304,3	5 023,9	319,1	216,5	271,2	333,9	5 894,6	5 574,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Nettoomsättning	3,5	2,3	4,6
Kostnader för sålda tjänster	-	-	-
Bruttoresultat	3,5	2,3	4,6
Administrationskostnader	-10,6	-6,8	-9,7
Rörelseresultat	-7,1	-4,5	-5,1
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,6	12,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-1,5	-1,0
Finansiella poster - netto	0,0	-0,9	12,4
Resultat efter finansiella poster	-7,1	-5,4	7,3
Skatt på periodens resultat	-	-	-1,8
Periodens resultat	-7,1	-5,4	5,5

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Periodens resultat	-7,1	-5,4	5,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-7,1	-5,4	5,5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 280,4	1 369,1	1 365,6
Omsättningstillgångar	64,1	51,8	66,5
Likvida medel	0,6	0,4	0,5
Summa tillgångar	1 345,1	1 421,3	1 432,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 338,2	1 396,4	1 422,6
Räntebärande skulder	4,0	21,2	5,6
Leverantörsskulder	0,6	1,6	1,0
Övriga skulder	1,7	0,2	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,6	1,9	1,0
Summa eget kapital och skulder	1 345,1	1 421,3	1 432,6

DEFINITIONER

Finansiella

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

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

Soliditet | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Räntetäckningsgrad | Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie | Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie | Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie | Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie | Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Fastighetsrelaterade

Fastighetsvärde | Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar samt 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.

Driftöverskott | Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat | Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde | Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Nettouthyrning | Årliga hyresvädet på tecknade avtal minus årliga värdet på uppsagda hyresavtal.

Värdeförändringar, orealiserade | Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade | Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Dagon är ett utvecklingsbolag i fastighetsbranschen med verksamhet i utvalda delar av landet. Fastighetsbeståndet uppgår till drygt 5 miljarder kronor och består av kommersiella fastigheter samt projektfastigheter i södra och mellersta Sverige. Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm.

AFFÄRSIDÉ

Dagon ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder.

VISION

Dagons vision är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med verksamhet inom såväl förvaltning som projektutveckling.

DAGONS STRATEGIER

Dagon ska:

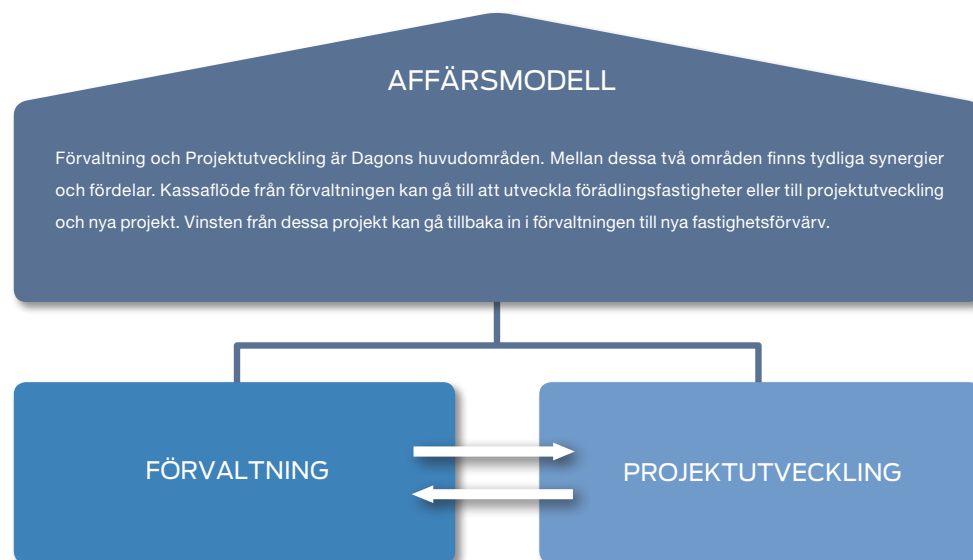
- ▷ Vårda befintligt fastighetsbestånd och växa på tillväxtorter genom förvärv och utvecklingsprojekt.
- ▷ Investera kassaflöden från förvaltning i utvecklingsprojekt och vinster från utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter.
- ▷ Dagons bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

FINANSIELLA MÅL

- ▷ Att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (fem-årig statsobligationsränta) plus 8 procentenheter.
- ▷ Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 25 procentenheter.
- ▷ Att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30–50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdetändringar till aktieägarna. Utdelningar utanför detta intervall är också möjliga. Utdelning ska ske med hänsyn taget till ägarnas avkastningskrav samt företagets finansiella stabilitet och framtidsutsikter.



Dagons affärsmodell visar bolagets två huvudområden. Dessa områden kan ses som kommunicerade kärn med tydliga synergier mellan.



Dagon AB (publ), Box 504 45, 202 14 Malmö
Besöksadress: Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00, Fax 040-19 41 60, E-post info@dagon.se
www.dagon.se

Org.nr. 556431-0067

16 Dagon AB januari-september 2011