



Dagon delårsrapport

Januari – mars 2012



Sammanfattning

- Fastighetsintäkterna ökade till 141,7 mkr (139,5).
- Driftöverskottet ökade med 5,8 procent till 76,9 mkr (72,7).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 18,5 mkr (16,7).
- Eget kapital per aktie uppgick till 65,13 kr (68,72).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 32,7 mkr (29,0), vilket motsvarar 1,39 kronor per aktie (1,23).

Koncernens resultat, Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Fastighetsintäkter	141,7	139,5	557,0
Fastighetskostnader	-64,8	-66,8	-219,2
Driftöverskott	76,9	72,7	337,8
Administration	-12,7	-18,5	-63,7
Övrig verksamhet	-0,4	1,1	-0,5
Finansnetto	-45,3	-38,6	-174,6
Förvaltningsresultat	18,5	16,7	99,0
Värdeförändringar fastigheter	-14,7	2,7	-12,3
Värdeförändringar finansiella instrument	41,9	20,7	-101,4
Skatt	-13,0	-11,1	-6,4
Resultat efter skatt	32,7	29,0	-21,1

JANUARI–MARS 2012

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 141,7 mkr (139,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -64,8 mkr (-66,8) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder. Fastighetskostnaderna minskade tack vare en effektivare förvaltning samt en mildare vinter jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade till 76,9 mkr (72,7) och överskottsgraden ökade till 54,3 procent (52,1).

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner samt förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -12,7 mkr (-18,5).

Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till -0,4 mkr (-1,1) och avser Projektutveckling.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -45,3 mkr (-38,6) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 944,0 mkr (3 678,4) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,0 år (1,0).

Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 18,5 mkr (16,7).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0,0 mkr (0,2) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter med -14,7 mkr (2,5).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -13,0 mkr (-11,1), varav 0,0 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -13,0 mkr (-11,1) 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 32,7 mkr (29,0), vilket motsvarar 1,39 kronor per aktie (1,23).



KLÖVERN FÖRVÄRVAR DAGON

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Den 5 mars 2012 meddelade Klövern att samtliga fullföljandevillkor för erbjudandet hade uppfyllts och att Klövern beslutat att förklara erbjudandet ovillkorat och fullföljt erbjudandet. Erbjudandet hade då accepterats av aktieägare motsvarande 98,9 procent av rösterna och kapitalet i Dagon. Erbjudandet förlängdes till och med den 2 april 2012.

Erbjudandet har hittills accepterats av aktieägare representerade 23 546 435 aktier, motsvarande 99,8 procent av rösterna och kapitalet i Dagon. Klövern har fullföljt erbjudandet av nämnda aktier. Klövern har inte förvärvat några aktier i Dagon utanför erbjudandet och äger därmed inte några aktier i Dagon förutom dem som lämnats in genom erbjudandet.

För att möjliggöra deltagande i erbjudandet för de aktieägare som ännu inte accepterat förlängs acceptperioden, en sista gång, till och med den 16 april 2012.

För de aktieägare som väljer att inte acceptera erbjudandet bör noteras att likviditeten i Dagens aktie framöver kommer att vara ytterst begränsad. I och med att Klövern innehar över 90 procent av aktierna i Dagon avser Klövern att inom kort påkalla tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Dagon samt verka för en avnotering av Dagens aktie från NASDAQ OMX.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består av förvaltnings-, förädlings- och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2012 bestod av 124 fastigheter (120) med en total uthyrbar area om 817 816 kvm (810 071). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 760 mkr (5 438) och det bedömda hyresvärdet till 665 mkr (638). Av hyresvärdet avser 76 procent förvaltningsfastigheter och 24 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 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 31 mars 2012

Förvaltningsfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresintäkt, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Öresund	23	91 609	619	74	67	91
Storstockholm	21	110 399	1 175	124	109	88
Göteborg	13	60 859	454	53	49	93
Halmstad	8	43 563	261	29	28	97
Karlskrona	10	65 929	545	61	59	97
Kalmar	11	60 042	433	53	51	96
Falun	3	81 814	527	71	66	92
Hämösand/Sollefteå	4	64 588	333	45	40	88
Totalt	93	578 803	4 347	510	469	92

Förädlingsfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresintäkt, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Öresund	3	131 120	557	71	44	62
Storstockholm	5	48 137	313	47	25	53
Halmstad	3	5 649	46	3	2	70
Falun	1	11 468	26	8	4	52
Hämösand/Sollefteå	2	31 033	161	26	21	79
Totalt	14	227 407	1 103	155	96	62

Projektfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresintäkt, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Öresund	16	11 125	286	0	0	-
Karlskrona	3	32	18	0	0	-
Falun	2	449	6	0	0	-
Totalt	21	11 606	310	0	0	-
Justering fastigheter i två kategorier	-4					

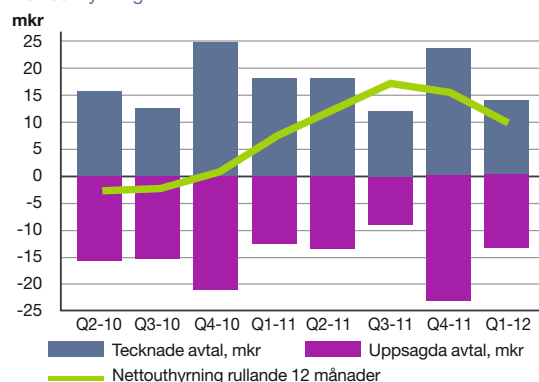
Totalt Dagon	124	817 816	5 760	665	565	85
---------------------	------------	----------------	--------------	------------	------------	-----------

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2012 jan-mars	2011 jan-mars
Öresund	29,8	29,8	17,3	17,5
Storstockholm	34,9	36,4	18,3	18,8
Göteborg	12,4	9,7	7,2	5,6
Halmstad	7,4	6,3	5,6	4,1
Karlskrona	12,9	12,8	5,2	4,4
Kalmar	12,8	12,4	8,5	7,3
Falun	17,2	17,2	6,1	6,4
Hämösand/Sollefteå	14,8	15,4	7,4	9,1
Koncerneliminering	-0,5	-0,5	1,3	-0,5
Totalt Dagon	141,7	139,5	76,9	72,7

NETTOUTHYRNING

Dagons förstärkta fokus på uthyrning fortsätter att ge resultat. Bolagets nettouthyrning, det vill säga det årliga hyresvärdet på tecknade hyresavtal minus det årliga hyresvärdet på uppsagda hyresavtal uppgick till 1,1 mkr (6,3) under första kvartalet 2012. Nettouthyrningen har varit positiv under de senaste sex kvartalen.

Nettouthyrning



FÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har Dagon förvärvat en fastighet i Lomma. Investeringar om totalt 87,5 mkr (34,4) har genomförts i fastigheter, varav 4,5 mkr (0,0) avser förvärv och 83,0 mkr (34,4) avser ny-, till- och ombyggnation.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2012	123	5 687,2
Förvärv	1	4,5
Ny-, till- och ombyggnation		83,0
Försäljningar	-	-
Orealiserade värdeförändringar		-14,7
Fastighetsbestånd 31 mars 2012	124	5 760,0

Förvärv	Ort	Period
Vinstorp 26:58	Lomma	Kvartal 1

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -24,3 mkr (13,2). Av detta står den löpande verksamheten för 36,7 mkr (24,9), investeringsverksamheten för -87,2 mkr (-31,3) och finansieringsverksamheten för 26,2 mkr (19,6). Eget kapital uppgick till 1536,0 mkr (1 620,9) och soliditeten till 25,5 procent (28,3). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 944,0 mkr (3 678,4) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,32 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 mars 2012 till 40,1 månader (30,0). 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 Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 mars 2012 uppgick till -76,6 mkr (-5,6).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 26,1 mkr (15,3). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 109,6 mkr (154,4). Ej räntebärande skulder uppgick till 545,9 mkr (423,1) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 225,5 mkr (199,9).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 87,5 mkr (30,7). Koncernens likvida medel uppgick till 73,8 mkr (123,4).

I följande tabeller framgår låneförfallodatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 31 mars 2012.

Låneförfallstruktur

År	Mkr
2012	468,8
2013	168,1
2014	3 201,7
>2014	105,4
Totalt	3 944,0

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,25 %)	4,32	-
ökning +1,0 %-enhet	4,85	0,53
ökning +2,0 %-enhet	5,37	1,05
ökning +3,0 %-enhet	5,87	1,55
ökning +4,0 %-enhet	6,31	1,99
minskning -1,0 %-enhet	3,80	-0,52

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 mars 2012 – periodens sista handelsdag – uppgick till 63,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 487 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 31 mars 2012.

Aktieägare per 31 mars 2012

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Klövern AB	23 340 476	99,0
Källmoviken AB	58 759	0,2
CJ Hall & Co AB	35 000	0,1
Merrill Lynch Int	25 804	0,1
Upplands Formminnesförening	25 000	0,1
UBS AG London	22 542	0,1
Uwe Löffler	20 000	0,1
Sisjöns Byggnads AB	12 855	0,1
Försäkrings AB Avanza Pension	4 367	0,0
Nordnet Pensionsförsäkringar AB	3 542	0,0
Övriga aktieägare	32 654	0,2
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 31 mars 2012 ägde Dagon 20 004 egna aktier.

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 31 mars 2012 till 52 (59), varav 20 (20) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsskötsel	16
Fastighetsförvaltning	21
Projektutveckling	2
Central administration	13
Totalt	52

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -1,6 mkr (-1,7). Omsättningen uppgick till 2,3 mkr (1,1). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 458,4 mkr (522,4). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 350,9 mkr (1 420,3).

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 kvartal värderas 20-30 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 en schablon 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.

Säsongs effekter

Kostnader påverkas av säsongen främst vintertid då kostnaderna ökar för snöskottning och uppvärmning. Intäkterna påverkas inte av säsongs effekter 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 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 2011. 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 2011, 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 Dagens hemsida, www.dagon.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

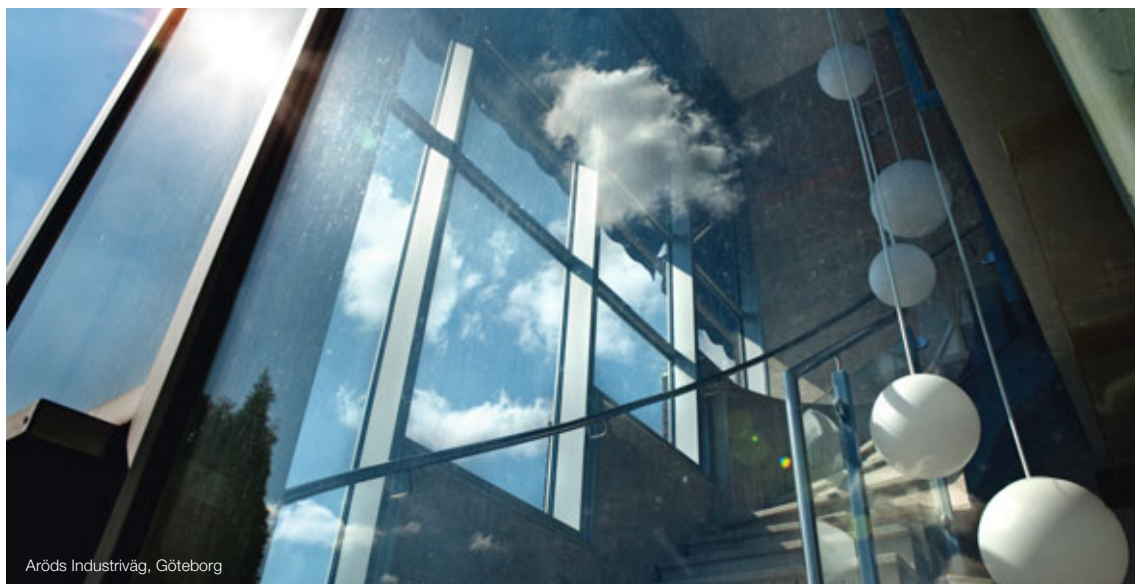
KALENDARIUM

Delårsrapport januari-juni 2012	10 augusti 2012
Delårsrapport januari-september 2012	8 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

Denna kvartalsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 16 april 2012

Per Johansson
Verkställande direktör



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Fastighetsintäkter	141,7	139,5	557,0
Fastighetskostnader	-64,8	-66,8	-219,2
Driftöverskott	76,9	72,7	337,8
Administration	-12,7	-18,5	-63,7
Övrig verksamhet	-0,4	1,1	-0,5
Finansiella intäkter	4,1	0,0	7,4
Finansiella kostnader	-49,4	-38,6	-182,0
Förvaltningsresultat	18,5	16,7	99,0
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	0,2	1,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-14,7	2,5	-14,1
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	41,9	20,7	-101,4
Resultat före skatt	45,7	40,1	-14,7
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,5
Uppskjuten skatt	-13,0	-11,1	-6,9
Periodens resultat	32,7	29,0	-21,1
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	32,7	29,0	-21,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	1,39	1,23	-0,90

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Periodens resultat	32,7	29,0	-21,1
Upplösning av säkringsreserv, netto efter skatt	2,3	2,3	9,3
Summa periodens totalresultat	35,0	31,3	-11,8
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	35,0	31,3	-11,8
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars	2011 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 760,0	5 438,0	5 687,2
Maskiner och inventarier	1,4	1,8	1,6
Finansiella anläggningstillgångar	26,1	15,3	26,5
Uppskjuten skattefordran	128,8	112,9	137,6
Kortfristiga fordringar m m	35,8	31,0	31,2
Likvida medel	73,8	123,4	98,1
Summa tillgångar	6 025,9	5 722,4	5 982,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 536,0	1 620,9	1 501,0
Räntebärande skulder	3 944,0	3 678,4	3 915,9
Leverantörsskulder	70,0	45,0	55,7
Uppskjutna skatteskulder	225,5	199,9	221,4
Övriga skulder	113,4	38,8	148,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137,0	139,4	139,4
Summa eget kapital och skulder	6 025,9	5 722,4	5 982,2

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars	2011 31 dec
Ingående eget kapital	1 501,0	1 590,1	1 590,1
Köp / sälj egna aktier	–	-0,6	-0,7
Periodens totalresultat	35,0	31,3	-11,8
Utdelning	–	–	-76,6
Emissioner	–	–	–
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,1	0,0
Utgående eget kapital	1 536,0	1 620,9	1 501,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	45,7	40,1	-14,7
Värdeförändringar fastigheter realiserade	–	-0,2	-1,8
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	14,7	-2,5	14,1
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-41,9	-20,7	101,4
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0,2	0,2	0,9
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,7	16,9	100,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-4,6	-3,9	-4,1
Förändringar av rörelseskulder	22,6	11,9	11,1
Summa förändring av rörelsekapital	18,0	8,0	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,7	24,9	107,4
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	–	3,9	60,8
Förvärv och investeringar i fastigheter	-87,5	-34,6	-354,7
Förvärv av egna aktier	–	-0,6	-0,7
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	0,3	–	-11,2
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	0,0	–	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,2	-31,3	-306,2
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	35,2	29,1	301,3
Amortering	-9,0	-9,5	-38,0
Nyemission	–	–	–
Utdelning	–	–	-76,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26,2	19,6	186,7
Periodens kassaflöde	-24,3	13,2	-12,1
Likvida medel vid periodens början	98,1	110,2	110,2
Likvida medel vid periodens slut	73,8	123,4	98,1

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,2	1,8	-1,4
Avkastning på totalt kapital, %	1,6	1,4	2,9
Soliditet, %	25,5	28,3	25,1
Belåningsgrad fastigheter, %	68,5	67,6	68,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,6
Räntebärande skulder, mkr	3 944,0	3 678,4	3 915,9
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 580 999	23 582 940	23 581 484
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 580 999	23 582 235	23 580 999
Innehav egna aktier vid periodens ingång	20 004	9 724	9 724
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 004	18 768	20 004
Resultat per aktie, kr	1,39	1,23	-0,90
Eget kapital per aktie, kr	65,13	68,72	63,64
Börskurs vid periodens utgång, kr	63,00	67,00	59,50
Börsvärde, utestående aktier, mkr	1 487	1 581	1 403
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	124	120	123
Fastighetsvärde, mkr	5 760	5 438	5 687
Uthyrbar area, m ²	817 816	810 071	813 489
Hyresvärde, mkr	665	638	659
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	85	84
Överskottsgrad, %	54,3	52,1	60,6
Förvaltningsresultat, mkr	18,5	16,7	99,0

SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2012 jan-mars	2011 jan-mars
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	141,7	139,5	-	-	-	-	141,7	139,5
Fastighetskostnader	-64,8	-66,8	-	-	-	-	-64,8	-66,8
Driftöverskott	76,9	72,7	0,0	0,0	0,0	0,0	76,9	72,7
Administration	-	-	-	-	-12,7	-18,5	-12,7	-18,5
Övrig verksamhet	-	-	-0,4	-0,3	-	1,4	-0,4	1,1
Finansiella intäkter	4,1	0,0	-	-	-	-	4,1	0,0
Finansiella kostnader	-46,7	-36,9	-2,7	-1,7	-	-	-49,4	-38,6
Förvaltningsresultat	34,3	35,8	-3,1	-2,0	-12,7	-17,1	18,5	16,7
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	0,2	-	-	-	-	0,0	0,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-14,7	2,5	-	-	-	-	-14,7	2,5
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	41,9	20,7	-	-	-	-	41,9	20,7
Resultat före skatt	61,5	59,2	-3,1	-2,0	-12,7	-17,1	45,7	40,1
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 407,1	5 203,4	352,9	234,6	265,9	284,4	6 025,9	5 722,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Nettoomsättning	2,3	1,1	9,6
Kostnader för sålda tjänster	-	-	-
Bruttoresultat	2,3	1,1	9,6
Administrationskostnader	-3,9	-2,6	-15,2
Rörelseresultat	-1,6	-1,5	-5,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,0	15,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-0,2	-0,2
Finansiella poster - netto	0,0	-0,2	15,4
Resultat efter finansiella poster	-1,6	-1,7	9,8
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	-2,6
Periodens resultat	-1,6	-1,7	7,2

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Periodens resultat	-1,6	-1,7	7,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-1,6	-1,7	7,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars	2011 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 278,3	1 363,7	1 274,3
Omsättningstillgångar	78,6	62,6	76,4
Likvida medel	1,3	3,6	13,1
Summa tillgångar	1 358,2	1 429,9	1 363,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 350,9	1 420,3	1 352,5
Räntebärande skulder	3,1	5,6	4,0
Leverantörsskulder	1,7	1,7	2,7
Övriga skulder	1,7	1,9	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,8	0,4	1,1
Summa eget kapital och skulder	1 358,2	1 429,9	1 363,8

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 realiserade 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.

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, realiserade | 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.

Dragör 1, Malmö – Limhamn





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