

Årsredovisning 2007



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	4
Detta är Dagon	5
Dagons fastighetsbestånd	6
VD-ord	8
Affärsidé, mål och strategi samt koncept	10
Dagon och kunderna	12
Organisation och medarbetare	13
Fastighetsförädling	14
Dagons fem regioner	18
Aktivt miljöarbete	23
Finansiell information och intjäningsförmåga	24
Koncernens resultat- och balansräkning 2007	28
Aktien och ägarna	30
Fastighetsförteckning	33
Förvaltningsberättelse	36
Finansiella rapporter och noter	39
Revisionsberättelse	58
Styrelse och ledning	60

SIDORNA 36-57 HAR VARIT FÖREMÅL FÖR GRANSKNING AV BOLAGETS REVISORER.

Wise Group AB (publ) förvärvade i april 2007 Dagon AB genom en nyemission som gav ägarna till fastighetsbolaget Dagon ("gamla Dagon") och ett antal utvalda investerare bestämmande inflytande i Wise Group, som därefter ändrade namn till Dagon AB (publ) och inriktning till fastighetsbolag. Tidigare verksamhet i Wise Group AB överläts till ett helägt dotterbolag, Wise Online AB, som skiftades ut till de tidigare aktieägarna i Wise Group.

Gamla Dagon betraktas som den egentliga förvärvaren av Wise med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Det innebär att koncernredovisningen för "nya" Dagon-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende "gamla" Dagon-koncernen. På grund av att Dagon fram till och med 2005/2006 hade brutet räkenskapsår avser de formella jämförelsetalen för 2006 i denna redovisning åttamånadersperioden 2006-05-01 – 2006-12-31. För att möjliggöra jämförelser på årsbasis görs i redogörelserna på sidorna 4-27 jämförelser med helåret 2006 baserade på uppgifterna hämtade från bolagets bokslutskommuniké 2007. Ett utdrag ur bokslutskommunikén återfinns på sidorna 28-29. De formella jämförelsetalen avseende moderbolaget avser 12 månader (2006-01-01–2006-12-31).

Årsstämma 2008

ÅRSSTÄMMA 2008

Dagon ABs årsstämma äger rum klockan 18.00 måndagen den 28 april 2008, i Dagon fastighet på Kosterögatan 13, Malmö.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdagen den 22 april 2008
- dels anmäla sig till bolaget senast tisdagen den 22 april 2008 klockan 16.00, till adress: Dagon AB, Box 50445, 202 14 Malmö. Anmälan kan också ske per telefon 040-607 48 00 eller via e-post till camilla.nilsson@dagon.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 22 april, genom förvaltares försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna. Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna på 2 kronor per aktie och en extra utdelning på 2 kronor per aktie innebärande en total utdelning på 4 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås fredagen den 2 maj. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC onsdagen den 7 maj 2008.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars: 22 maj

Delårsrapport januari-juni: 22 augusti

Delårsrapport januari-september: 21 november

Bokslutskommuniké för 2008: februari 2009

Året i korthet

- Dagens fastighetsbestånd ökade från 2,4 miljarder kronor till 4,6 miljarder kronor som ett resultat av bolagets arbete med att bli ett av de ledande fastighetsbolagen på utvalda marknader.
- Dagon noterades på Stockholmsbörsen genom ett så kallat omvänt förvärv av det sedan 2002 noterade Wise Group AB. Wise Groups verksamhet skiftades därvid ut till de tidigare aktieägarna.
- Fastighetsintäkterna steg till 382,6 miljoner kronor (191,7) samtidigt som resultatet efter skatt uppgick till 193,1 miljoner kronor (312,5), vilket motsvarar 10,77 kronor per aktie (24,60) före och efter utspädning.
- Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 184,0 miljoner kronor (87,7).
- Eget kapital per aktie uppgick till 75,60 kronor (61,60).
- Under året genomfördes investeringar om 2 457 miljoner kronor, varav 2 233 miljoner kronor avser förvärv. Fastigheter till ett värde av 382 miljoner kronor avyttrades.
- I mars/april genomfördes fastighetsförvärv om cirka 1,4 miljarder kronor som delvis finansierades genom en apportemission. Säljare var framförallt fastighetsbolagen Celeritas och Klövern.
- I oktober köpte Dagon fastigheter och tomträtter i Huddinge och Stockholm för 417 miljoner kronor. Säljare var Sagax. Genom förvärvet stärkte Dagon närvaron i Stockholmsområdet.
- Vidare i oktober förvärvade Dagon kontors- och lagerfastigheten Sjöbjälten 2 i Sollentuna för 46 miljoner kronor. Hyresintäkterna uppgår till cirka 4,6 miljoner kronor på årsbasis.
- Dagon renodlade under året fastighetsbeståndet för att effektivisera förvaltningen. Därför såldes en fastighetsportfölj om 16 fastigheter, varav merparten på icke prioriterade orter, till Niam Center Syd Fastighets AB för 350 miljoner kronor. Dessutom såldes tre bostadsfastigheter i Skåne-regionen för 25,5 miljoner kronor till Axlinsgruppen.
- I november tecknades ett samarbetsavtal med Riksbyggen för att gemensamt identifiera och utveckla projekt samt genomföra markförvärv.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna på 2 kronor per aktie samt en extra utdelning på 2 kronor per aktie, totalt 4 kronor per aktie.

NYCKELTAL	2007	2006
Fastighetsintäkter, mkr	382,6	191,7
Driftöverskott, mkr	233,3	111,3
Rörelseresultat, mkr	311,6	455,6
Årets resultat, mkr	193,1	312,5
Vinst per aktie, kr efter utspädning	10,77	24,60
Eget kapital, kr per aktie	75,60	61,60
Soliditet, %	29,8	29,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	-

Detta är Dagon

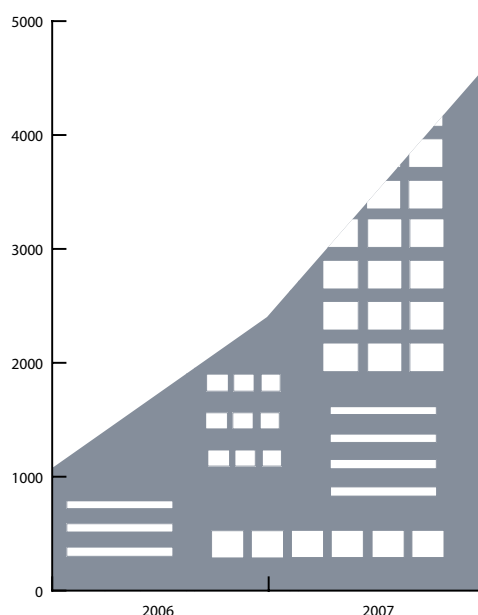
Dagon AB är ett expansivt utvecklingsbolag i fastighetsbranschen. Efter ett omvänt förvärv av Wise Group AB under 2007 är verksamheten noterad på Stockholmsbörsens nordiska lista. Detta stärker företagets möjligheter för långsiktig tillväxt.

Dagons affärsidé är att med kunskande och kompetens kring fastigheter samt byggstenarna förvärv, förädling, förvaltning och försäljning skapa långsiktig tillväxt och värdeökning.

Vid årets utgång hade Dagon 102 fastigheter fördelade på fem regioner. Totalt förvaltar Dagon knappt 700 000 kvadratmeter egna kommersiella lokaler och 100 bostadslägenheter. Därutöver förvaltas fastigheter åt andra aktörer om cirka 400 000 kvadratmeter samt 1 200 bostäder. Dagons egna bestånd har ett marknadsvärde på cirka 4,6 miljarder kronor och består av kommersiella fastigheter, projektfastigheter och bostadsfastigheter. Förvaltnings- och utvecklingsområdena sträcker sig från Malmö till Sollefteå men tyngdpunkten ligger på kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige. Dagon har förvaltningskontor på 10 platser i landet.

Dagons övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med projektverksamhet samt att förädla och realisera värden för att skapa god och långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att nå detta arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn.

Dagons fastighetsvärde (mkr)



Dagon har vuxit snabbt genom förvärv och apportemissioner under 2006 och 2007.

DAGONS UTVECKLING

- 1994** Fastighetsbolaget Dagons verksamhet startar inom byggprojektledning
- 1996** Förvärvar den första fastigheten
- 1998** Koncernens dittills största projektfastighet – Pripps bryggerier i Malmö – förvärvas
- 2000** Snabb expansion genom förvärv, bland annat av 38 Swebus-fastigheter
- 2004** Förvärv av förädlingsfastigheten Kullen 1 i Malmö på 95 000 kvadratmeter
- 2006** Dagon förvärvar Amazon, bestående av ett antal före detta regementsområden
- 2007** Verksamheten växer kraftigt genom flera betydande fastighetsförvärv
- 2007** Dagon noteras på Stockholmsbörsen

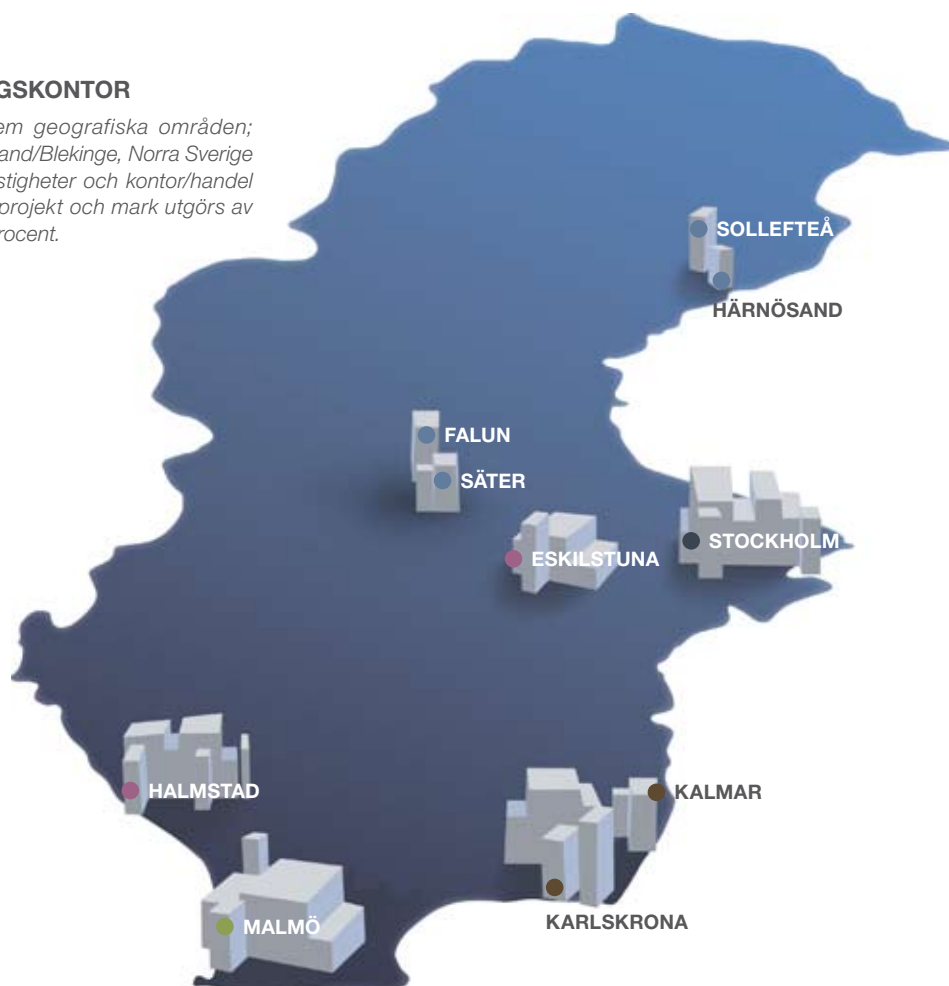
Dagons fastighetsbestånd

REGIONER OCH FÖRVALTNINGSKONTOR

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden; Öresund/Skåne, Storstockholm, Småland/Blekinge, Norra Sverige och Övriga Sverige. Industri-/lagerfastigheter och kontor/handel utgör drygt 40 procent vardera och projekt och mark utgörs av 12 procent. Bostäder står för cirka 3 procent.

FÖRVALTNINGSKONTOR

- Öresund/ Skåne:
Malmö
- Storstockholm:
Huddinge
- Småland/Blekinge:
Kalmar, Karlskrona
- Norra Sverige:
Falun, Härnösand,
Sollefteå, Säter
- Övriga Sverige:
Eskilstuna, Halmstad

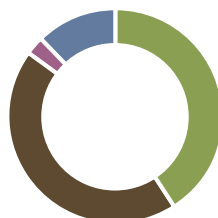


FASTIGHETSVÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



- 26% Öresund/Skåne
- 26% Storstockholm
- 21% Småland/Blekinge
- 16% Norra Sverige
- 11% Övriga Sverige

FASTIGHETSVÄRDE
PER KATEGORI



- 41% Kontor/handel
- 44% Industri/Lager
- 3% Bostad
- 12% Projekt och mark

HYRESINTÄKTER
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



- 19% Öresund/Skåne
- 27% Storstockholm
- 23% Småland/Blekinge
- 20% Norra Sverige
- 11% Övriga Sverige

Fördelning av fastighetsvärde och hyresintäkter per geografiskt område, samt fördelning av fastighetsvärde per kategori avser 31/12 2007.

Fördelning per geografiskt område per den 31 december 2007

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyres värde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkt, mkr
Öresund/Skåne	31	225 321	1 199	124	64	80
Storstockholm	21	125 217	1 208	119	95	113
Småland/Blekinge	24	130 006	958	101	98	99
Norra Sverige	10	134 175	712	97	90	87
Övriga Sverige	16	67 118	509	54	87	47
Totalt Dagon	102	681 837	4 586	496	86	426

Fördelning per fastighetskategori per den 31 december 2007¹

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyres värde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkt, mkr
Förvaltningsfastigheter						
Kontor/handel	38	212 747	1 878	190	85	161
Industri/lager	43	336 478	2 005	239	93	221
Bostad	3	17 895	163	16	100	16
Summa förvaltningsfastigheter	84	567 120	4 047	445	90	398
Projekt och mark	18	114 717	539	51	54	28
Totalt Dagon	102	681 837	4 586	496	86	426

¹ Enligt IFRS definieras samtliga av Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter.

Segmentsinformation per den 31 december 2007

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	Jan – dec 2007	Jan – dec 2006	Jan – dec 2007	Jan – dec 2006
Öresund/Skåne	89,4	82,1	52,9	48,1
Storstockholm	62,3	-	46,2	-
Småland/Blekinge	100,1	49,2	59,9	29,1
Norra Sverige	92,3	52,3	53,5	29,9
Övriga Sverige	38,5	8,1	20,8	4,2
Totalt Dagon	382,6	191,7	233,3	111,3

FÖRVALTNING

Dagens tio förvaltningsenheter ansvarar de egna fastigheterna, vilket omfattar kommersiella ytor på knappt 700 000 kvadratmeter. Varje enhet sköter service samt daglig drift och förvaltningscheferna har det operativa ansvaret för respektive fastighetsbestånd. Enheterna är decentraliserade med lokal kunskap och närhet till hyresgästerna, för att uppnå en effektiv förvaltning. Dagens mål är att varje enskilt förvaltningsområde ska omfatta minst 100 000 kvadratmeter. Dagon kan erbjuda allt från bokföringshjälp till kompletta förvaltningslösningar åt externa fastighetsägare. I dagsläget sköter Dagon 400 000 kvadratmeter kommersiella ytor åt andra fastighetsägare, främst i Skåne.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling, det vill säga att förädla och addera värde till fastigheter, är ytterligare ett viktigt ben i

Dagens verksamhet. Att identifiera och förvärva utvecklingsfastigheter med rätt förutsättningar kräver god kunskap om både orter och regioner. För utvecklingen behövs genomgripande kunskaper om planprocessen. Totalt tar hela kedjan från idé och förvärv till produktion och försäljning mellan tre och fem år. Exempel på projekt är till exempel den framgångsrika utvecklingen av fastigheten Bryggeriet 2 i Malmö, samt området Lokstallarna i Halmstad.

PROJEKTLEDNING

Dagens projektledningsenhet leder och samordnar såväl externa som interna projekt. Verksamheten fokuserar på samordning, projekt- och byggledning, kalkyler och ekonomisk styrning, kvalitetsstyrning, besiktnings- och övrig byggkonsultverksamhet. Målet är att vara bland de marknadsledande i regionen. Just nu har Dagon ansvar för projekteringsledningen av tillbyggnad av Väla köpcenter i Helsingborg.

Börsnotering och kraftig tillväxt präglade 2007

2007 var ett händelserikt år då arbetet i stor utsträckning präglades av fastighetsverksamhetens inträde på Stockholmsbörsen samt fastighetsbeståndets kraftiga tillväxt. I linje med vår förvärvsplan genomförde vi flera stora fastighetsköp, vilket bidrog till att lyfta värdet på portföljen till omkring 4,6 miljarder kronor, från 2,4 miljarder vid årets inledning.

Förvärven skedde på prioriterade orter. Samtidigt fortsatte vi att renodla vårt bestånd och genomförde vissa avyttringar som ett led i effektiviseringen av vår förvaltning. Denna renodling kommer att fortsätta även 2008. Sammantaget är det med glädje jag kan konstatera att vi har varit framgångsrika i vårt arbete. Vi lyckades effektivt införliva det nya beståndet i befintlig verksamhet parallellt med att vi lämnade icke prioriterade orter. Intäkterna från dessa försäljningar gör att vi står väl rustade för nya förvärv.

Noteringen på börsen var ytterligare en milstolpe som passerades under 2007. Jag är stolt över att börsen i december gav klartecken att vi kunde lämna observationslistan och inta vår plats på ordinarie lista. Det känns som ett avstamp för en ny, spännande fas. Organisationen har under året varit hårt belastad, inte bara med det ordinarie arbetet, utan även med förberedelserna inför noteringen. Därför genomförde vi en rad rekryteringar av nyckelpersoner som bidragit med både kompetens och nytänkande.

Samarbetet med Riksbyggen är ytterligare en punkt jag vill lyfta fram som en viktig händelse under 2007. Avtalet gäller gemensamma arbetsinsatser inom såväl bostadsprojekt som kommersiella projekt. Tillsammans kan vi identifiera projektidéer, genomföra markförvärv och utveckla projekt av olika typer och upplåtelseform. Samarbetet förväntas bland annat leda till positiva synergieffekter i samband med upphandling. Samtidigt reduceras riskerna och vi får styrkan att kunna gå in i större och fler projekt.

Med 2007 i backspegeln kan jag slå fast att det varit

en tuff och utmanande period, samtidigt som den varit både utvecklande och lärorik. I dagsläget är vi väl rustade för att kunna fokusera på vår kärnverksamhet. Resurser som frigjordes i samband med klartecknet från Stockholmsbörsen, kan nu användas för att identifiera och fokusera på nya affärsmöjligheter.

MARKNADSUTVECKLINGEN 2007 OCH 2008

Den turbulens som präglade finansmarknaderna under fjolårets andra hälft påverkade även fastighetsmarknaden. Riksbankens räntehöjningar, bolånekrisen i USA samt de börsfall som drabbade marknaderna var alla orosmoment som fick effekt på utvecklingen. Även om vi också upplevde marknadsoron, känner vi oss komfortabla då vi redan tidigt i fjol säkrade vår kreditportfölj, vilket bidrar till att generera finansiell styrka både nu och framöver. Samtidigt är vår riskspridning god då vi inte är beroende av ett fåtal stora hyresgäster: vi har drygt 1 300 kommersiella hyreskontrakt och vi finns representerade på flera orter. Generellt sett räknar vi dock med att den turbulenta utvecklingen kommer att hålla i sig ytterligare någon tid, för att sedan stabiliseras. Troligen kommer det att leda till att priserna faller tillbaka något under 2008 även för kommersiella fastigheter. En del högt belånade aktörer kan komma att få problem eftersom de inte kan räkna med stigande värderingar som bas för nyfinansiering av förvärv. Vi såg tecken på detta redan under hösten 2007 då vi observerade att det fanns färre spekulanter per objekt jämfört med sex månader tidigare. För vår del ser vi inte en försiktig tillbakagång som enbart negativ, utan som en öppning för nya affärsmöjligheter.

Även vi påverkas av en eventuell marknadsmässig prisnedgång, men räknar med att vi kommer att kunna motverka denna effekt genom fortsatt fokusering på förädling och förvaltning samt ytterligare höjning av uthyrningsgraden.

DAGON 2008

Jag ser flera viktiga punkter att fokusera på under innevarande år, både internt och externt. Att kunna vitalisera och motivera personalen är en faktor jag ser som avgörande för Dagens framtida tillväxt. Mot bakgrund av detta har vi bland annat startat ett vinstandsprogram som ska komma alla våra medarbetare till del. Den interna kompetensen går dessutom hand i hand med projektutvecklingsverksamheten, vars framgång till stor del beror på hur väl vi lyckas locka till oss och behålla kvalificerad personal. Under 2008 är därför min förhoppning att just projektutvecklingen ska kunna ta ytterligare ett steg framåt och generera avkastning. Vi har bland annat för avsikt att realisera värdena i de bostadsrätter vi byggt i Kristianstad.

Kostnaderna för projekten ser jag som helt hanterbara eftersom vi redan äger utvecklingsbara fastigheter. Genom att förbättra kassaflödet och lyfta uthyrningsgraden, kan vi frigöra ytterligare resurser för nya intressanta projekt. I dagsläget utgör kategorin projekt och mark 12 procent av värdet på Dagens bestånd. Här ingår både industrifastigheter, som kan konverteras till kontor och bostäder, samt fastigheter utan byggnader på attraktiva lägen. Vi ser stor potential på det här området, men vår inställning är försiktig. Ett antal kriterier måste mötas för att vi ska gå in i ett nytt projekt. Bland annat ska det både gå att sälja och finansiera på ett kostnadseffektivt sätt. Dessutom måste det finnas potential för att nå en avkastningsgrad som väl stämmer överens med våra förväntningar.

Jag har stora förhoppningar inför Dagens fortsatta utveckling. Under innevarande år kommer vi att fortsätta utveckla vår organisation för att skapa värden och nå ytterligare tillväxt. Vi är dessutom beredda att genomföra nya förvärv när rätt tillfälle ges, för att växa på våra prioriterade orter.

Avslutningsvis vill jag, på företagets och styrelsens vägnar, tacka

samtliga kunder och aktieägare för det gångna året. Jag vill dessutom rikta ett särskilt stort tack till alla medarbetare, vars hårda och engagerade arbete under fjolåret bidragit till att skapa en säker bas för vår framtida verksamhet.

Malmö den 26 mars 2008

Roger Stjernborg Eriksson
VD och koncernchef



Affärsidé, mål och strategier



Illustration över Sunnanå 12:26, Burlöv där Dagon planerar att uppföra en lager- och logistikfastighet om cirka 4 000 kvadratmeter.

AFFÄRSIDÉ

Med kunnande och kompetens kring fastigheter, skapar byggstenarna förvärv, förädling, förvaltning och försäljning långsiktig tillväxt och värdeökning.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Att bli ett av de ledande fastighetsbolagen på utvalda marknader samt att förädla och realisera värden, delvis genom projektverksamhet, för att därigenom kunna skapa god långsiktig avkastning till våra aktieägare.

FINANSIELLA MÅL

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

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30-50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdeförändringar till aktieägarna.

DAGONS STRATEGIER

Samlad kompetens

Genom att samordna företagets samlade kompetens - ekonomi och förvaltning samt projektledning, byggledning och service - skapa ett effektivt processflöde av fastighetsförädling och förvaltning.

Se möjligheterna

Genom skicklighet och kunnande se möjligheterna och därmed kunna skapa värde inom allt från förvärv och utveckling till förvaltning och försäljning.

Bred samverkan

Etablera nära samarbete med kommuner och näringsliv syftande till att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

Helhetskonceptet ger kvalitet och effektivitet

Dagons framgång bygger på bred kompetens om fastighetsaffärer; från förvärv, via förädling och förvaltning, till försäljning. Dagon har egna resurser som täcker samtliga dessa områden och kan därmed erbjuda ett helhetskoncept.

För att upprätthålla hög kompetens arbetar Dagon inte bara med egna fastigheter och projekt. Företaget säljer även tjänster så som förvaltning och projektledning vid utvecklingsprojekt till externa kunder.

DAGONS AFFÄRSMODELL BYGGER PÅ FYRA F: FÖRVÄRVA, FÖRÄDLA, FÖRVALTA OCH FÖRSÄLJA.



Dagon förvärvade under 2007 ett antal fastigheter i Stockholm, till exempel Timmerhuggaren 2. Dagens totala förvärv uppgick till 2,2 miljarder kronor under 2007.



Under 2007 inleddes ombyggnaden av Östra Kasern i Kristianstad till 24 bostadsrättslägenheter. Dagon har totalt 16 utvecklingsfastigheter i portföljen.



Under 2007 såldes Dagens återstående andel i fastigheten Bryggeriet 2 i Malmö, en fastighet som Dagon har utvecklat sedan förvärvet 1998.



I Falun förvaltar Dagon 2 fastigheter med en total yta på 39 000 kvadratmeter, däribland Falun 8:9 (Dalregementet, gamla I 13).



Dagon skapar mervärde

”Dagons medarbetare agerade proaktivt, visade en förmåga att kunna förutse hinder och finna vägar runt dem”



Uppdragsgivare:
Alexander Sundberg,
Ramböll Projektledning i Stockholm
Projekt: Köpcentrat
Burlöv Center, Malmö



Hyresgäst: Karin
Edwards, förbunds-
direktör för Kom-
munalförbundet för
vård och behandling i
Dalarna
Fastighet: Dalrege-
mentet i Falun

Dagon var projektledare för till- och ombyggnaden av köpcentret Burlöv Center, vad innebar uppdraget?

Burlöv Center, som byggdes på tidigt 1970-tal, behövde en rejäl ansiktslyftning. Alla befintliga ytor inklusive alla butiker skulle renoveras och ytterligare 8 000 kvadratmeter byggas till. Utmaningen låg i att bygga om Burlöv Center under pågående handel, med bevarad tillgänglighet för kunder och varuleveranser. För att klara det krävdes det att om- och tillbyggnaden skedde i etapper, vilket inte alltid är det mest rationella byggnadsmässigt.

Varför fick Dagon uppdraget med Burlöv Center?

Dagon hade tidigare arbetat med en ombyggnad av Väla Centrum utanför Helsingborg och hade mycket goda referenser från uppdragsgivaren Diligentia. Företagets personal visade prov på sin förmåga att låta kommersiella intressen samverka med byggnadsmässiga behov. De hade dessutom god kännedom om den lokala marknaden och ett omfattande nätverk av konsulter, projektörer och entreprenörer.

Hur blev resultatet?

Resultatet blev över förväntan. Många byggprojekt har en tendens att bli försenade eller dyrare än beräknat men Dagon hade hela tiden kontroll på allt från kostnader och förändringar till den mer övergripande styrningen av projektet. De agerade proaktivt och visade en förmåga att kunna förutse hinder samt finna vägar runt dem.

Hur kom ni i kontakt med Dagon?

Kommunalförbundet för vård och behandling i Dalarna ansvarar bland annat för ett akututredningshem för familjer och ungdomar. Vi hade tidigare två hem men ville samordna dessa två verksamheter under samma tak för att få vissa samordningsvinster. Vi fick höra talas om att det fanns ett hus på gamla regementet I 13 i Falun som skulle kunna vara aktuellt för vårt ändamål. Vi tog då kontakt med Dagon och frågade om det var möjligt att bygga om dem efter våra behov och det var inga problem.

Fanns det något speciellt i er verksamhet som Dagon var tvungen att ta hänsyn till?

Ja, vi driver en verksamhet som är omgärdad av många regelverk. Till att börja med är det en så gammal byggnad att länsantikvariatet ville säga sitt om hur man bevarar äldre miljöer likt dessa. Det finns också många regler som avser brand, utrymning, larm, hissar och ventilation. Sist men inte minst ställer även hälsomyndigheten höga krav när man lagar mat till många personer varje dag. Allt detta tog Dagon med i beräkningarna vid ombyggnaden och löste på ett bra sätt.

Motsvarade resultatet era förväntningar?

Arbetet med att ta fram ritningarna inför ombyggnaden fungerade jättebra. Det slutgiltiga resultatet blev som vi kommit överens om och motsvarar de krav som ställs för att kunna bedriva verksamheten. Det var vissa problem vid inflyttningen eftersom huset inte var helt färdigställt men det tog Dagon hand om på ett bra sätt. Vi är väldigt nöjda med Dagon som hyresvärd och leverantör och skulle definitivt kunna tänka oss att anlita dem igen om nya behov uppstår.

Lokal kunskap och närhet till kunderna

En decentraliserad organisation med god kunskap om varje lokal marknad och närhet till kunderna är grunden för en effektiv förvaltning.

Dagon AB är ett moderbolag i en koncern som består av 65 aktiebolag och nio kommanditbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för strategi, affärsutveckling, ekonomistyrning och information.

DAGONS ORGANISATION

Dagons verksamhet vilar på tre ben; Fastighetsförvaltning, Projektutveckling och Projektledning. Fastighetsförvaltningen är i sin tur indelad i fem geografiska områden; Öresund/Skåne med kontor i Malmö, Storstockholm med kontor i Huddinge, Småland/Blekinge med kontor i Kalmar och Karlskrona, Norra Sverige med kontor i Falun, Säter, Härnösand och Sollefteå och Övriga Sverige med kontor i Halmstad och Eskilstuna.

MEDARBETARNA

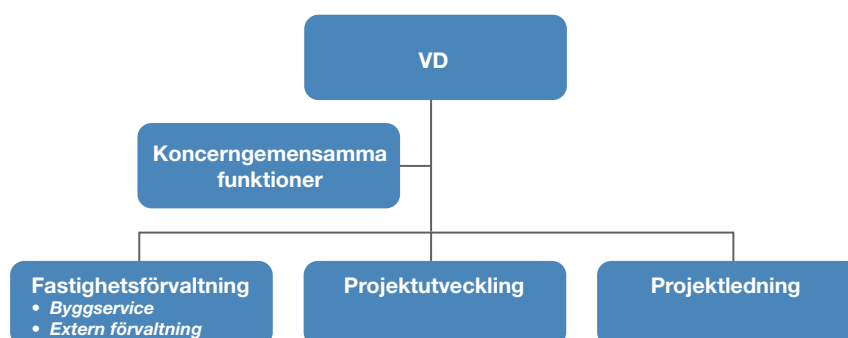
Antalet medarbetare uppgick vid årets utgång till 75 (60) varav 22 (14) är kvinnor. Medelåldern bland Dagens medarbetare är 47 år. Dagon arbetar kontinuerligt med att förbättra personalens arbetsmiljö. Såväl personalomsättningen som sjukfrånvaron är låg. Under 2007 fattade Dagon beslut om en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare och under 2008



genomförs en medarbetarundersökning som ska undersöka trivselnivån bland de anställda.

KÄRNVÄRDEN

Dagon har under hösten 2007 genomfört en intern process i syfte att ta fram kärnvärden som grund för hur organisationen idealt ska fungera. De kärnvärden som identifierats är: Enkelhet, Engagemang och Gemenskap. Under 2008 kommer arbetet med att implementera och sprida kärnvärdena inom organisationen att fortsätta.



Fastighetsförädling skapar nya värden

Att förädla fastigheter är en viktig del av Dagens affärskoncept. Det kan handla om allt från små ombyggnader av kontor till stora nybyggnadsprojekt för bostäder.

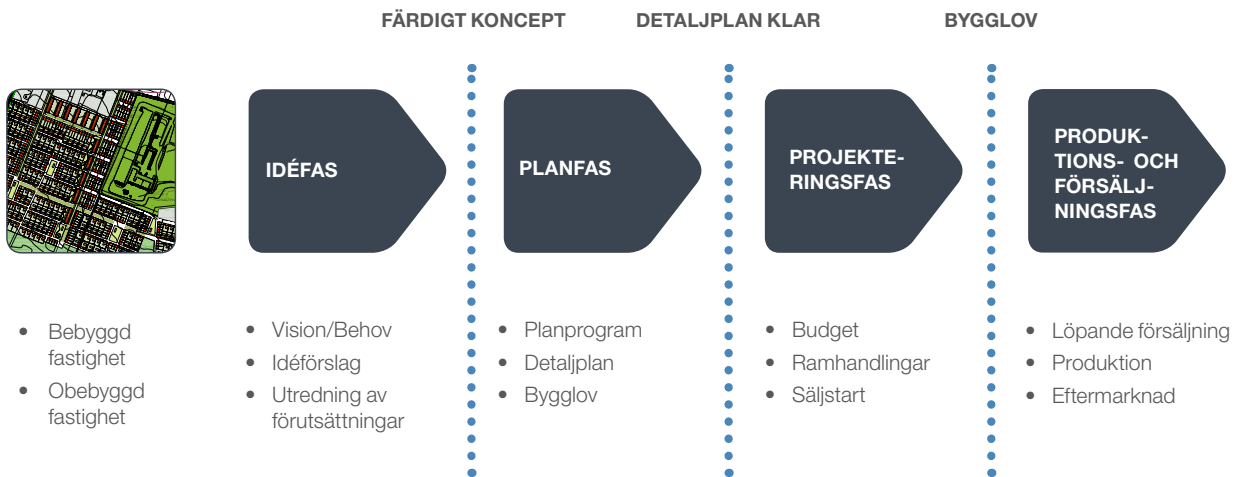
Dagon äger 16 utvecklingsfastigheter (se illustration sid 16) som befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess, med möjliga byggrätter på cirka 260 000 kvadratmeter. Det handlar om kontor, lager, handel och industri, men framförallt bostäder. Totalt planeras drygt 1 800 lägenheter, villor och radhus. Utvecklingsportföljen omfattar tidsmässigt allt ifrån pågående projekt till projekt med byggstart 2014, men inga projekt inleds förrän Dagon säkerställt att de kan ge planerad avkastning. Under 2007 har 24 miljoner kronor investerats i projektutveckling.

Kategorin utvecklingsfastigheter står för cirka 12 procent av värdet på Dagens bestånd. Det handlar om 16 fastigheter, flertalet belägna i södra Sverige, där det är aktuellt med ny- eller ombyggnad till kontor eller bostad på fastigheter med eller utan byggnader. Cirka 80 procent av utvecklingsfastigheterna är bostadsprojekt, främst belägna i tillväxtkommuner. Dagon strävar efter en utvecklingsportfölj som är spridd mellan kommuner och som omfattar olika typer av projekt med olika tidsplaner. Detta för att minska känsligheten för tillfälliga variationer i marknadens utveckling. Information om vilka planer som finns för olika områden är av stor vikt för att identifiera och värdera lämpliga projekt. Planerna utgör en viktig del av grunden för Dagens investeringsbeslut. På följande sida illustreras Dagens förädlingsprocess samt vad de olika faserna i processen omfattar.



Utvecklingsfastigheten Triangeln 3 i Helsingborg omfattar cirka 300 lägenheter. Projektet befinner sig nu i planfasen med möjlig byggstart kvartal 3, 2009.

FÖRÄDLINGSPROCESS



I Gullberna Park, Karlskrona, planeras för uppemot 240 lägenheter med byggstart 2010 (montage).

HELA PROCESSEN ÄR VÄRDESKAPANDE

Varje fas i förädlingsprocessen innebär att värde adderas till fastigheten. En fastighet som består av råmark tillmätts ett betydligt högre marknadsvärde när det finns en godkänd detaljplan som medger att fastigheten kan styckas upp i exempelvis småhus-tomter. Detsamma gäller för äldre industrifastigheter med attraktivt läge som ska konverteras.

En normal planprocess tar mellan 12 och 18 månader och för hela processen från idé och förvärv till försäljning och produktion är normalkalkylen tre till fem år. Det finns emellertid möjligheter att sälja utvecklingsfastigheter tidigare med god lönsamhet eftersom hela processen är värdeskapande.

Att identifiera och förvärva utvecklingsfastigheter med rätt förutsättningar kräver god kunskap om den lokala eller regionala marknaden samt dessutom goda kontakter. För att vidareutveckla projektet behövs kunskap om stadsbyggnad och planprocessen. Dagens kompetens täcker samtliga faser av projektutvecklingen.

Dagon etablerade under 2007 ett samarbete med Riksbyggen. Syftet är att genom gemensamma bostadsprojekt minska riskerna och dessutom, genom de större volymerna, nå synergieffekter vid upphandlingar. Ett exempel på detta samarbete

är fastigheten Bågen vid Lundavägen i Malmö där Riksbyggen och Dagon tillsammans planerar för 130 lägenheter och radhus med byggstart årsskiftet 2008/2009.

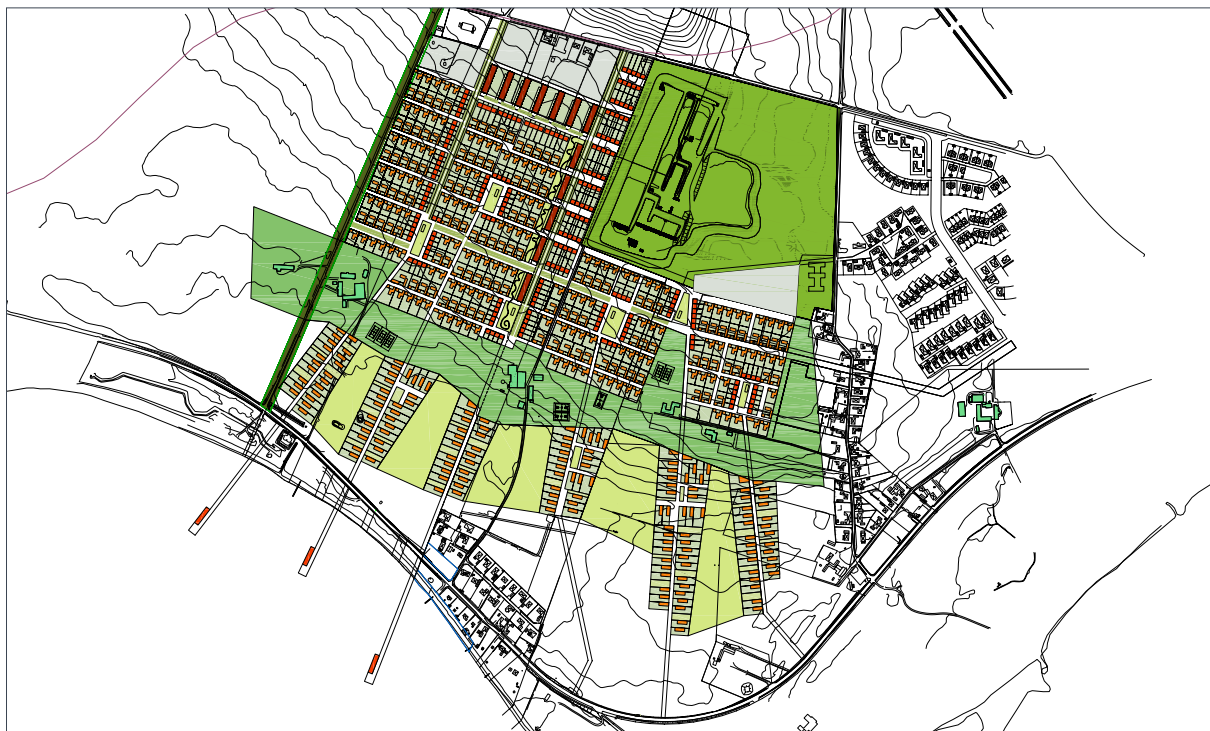
Bryggeriet 2 i Malmö var en utvecklingsfastighet som Dagon förvärvade av Volvokoncernen 1998. Genom detaljplanearbete i nära samarbete med Malmö stad konverterades cirka 28 000 kvadratmeter till moderna kontors- och handelsytor. Fastigheter rymmer i dag bland annat AGs Favör, Allfrukt, Överskottsbolaget samt Föreningarnas hus med skateboardhallar, pistolskyttebana, go-cartbana och skolverksamhet. 2005 såldes 50 procent av fastigheten till en norsk investerare och i februari 2007 såldes resterande del till samma aktör.

Ett annat exempel på utvecklingsprojekt är Östra Kasern i Kristianstad. Där omvandlar Dagon en äldre regementsfastighet till 24 moderna och exklusiva bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är från cirka 100 kvadratmeter upp till 135 kvadratmeter, med högt i tak och en bevarad charm. Projektet befinner sig för närvarande i produktions- och säljfaser.

DAGONS UTVECKLINGSFASTIGHETER

PROJEKT	TYP	BYGGRÄTT	IDÉFAS	PLANFAS	PROJEKTERINGSFAS	PRODUKTIONS- OCH SÄLJFAS	MÖJLIG BYGGSTART
Kristianstad 4:7, Kristianstad	Bostad, 24 lägenheter (lgh)	5 793 kvm					Pågående
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	4 300 kvm					Kv 3, 2008
Rådjuret 1, Eslöv	Bostad 150 lgh och atriumhus	18 000 kvm					Kv 4, 2008
Flemmingsberg, Huddinge	Kontor	4 000 kvm					2009
Högbo 1:1 m.fl., Falun	Bostad, 40 villor	5 000 kvm					2009
Maglarps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200 kvm					2009
Sjöjungfrun 11, Trelleborg	Bostad, 11 radhus	2 050 kvm					Kv 1, 2009
Bågen 20, Malmö	Bostad, 130 lgh och radhus	12 500 kvm					Kv 2, 2009
Triangeln 3, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	30 000 kvm					Kv 3, 2009
Pålstorp 1, Höganäs	Handel	6 040 kvm					Kv 4, 2009
Gullbemarhult 1, 12, 13, 31, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	20 000 kvm					2010
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	26 950 kvm					2010
Urmakaren 23, Ystad	Bostad, 150 lgh	14 400 kvm					2010
Västerbotten 9, 11, Malmö	Bostad 140 lgh	13 000 kvm					2010
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000 kvm					Kv 1, 2010
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor, utbildning	11 920 kvm					2014
SUMMA	16 projekt, 1 815 lgh, villor och radhus	260 153 kvm					

Dagens utvecklingsportfölj omfattar 16 projekt med potential för totalt 260 000 kvadratmeter byggrätter. Ett av de 16 projekten befinner sig i produktions- och säljfaser, vilket innebär att beslut om investering har fattats. Därutöver har sex projekt lämnat planfasen, vilket innebär att de är möjliga att avyttra.



Översta bilden illustrerar området Maglarps Strand, Trelleborg. I området äger Dagon en fastighet där man avser att bygga 490 lägenheter, villor och radhus.

Mellersta bilden t v illustrerar Rådjuret 1, Eslöv där Dagon planerar att bygga 150 lägenheter och atriumhus med planerad byggstart kv 4 2008.

Mellersta bilden t h illustrerar Triangeln 3, Helsingborg. Dagon avser att bygga 300 lägenheter och atriumhus.

Nedersta bilden illustrerar det pågående projektet att omvandla en fastighet i Kristianstad till 24 bostadsrätter.



Dagons fem regioner

REGION ÖRESUND / SKÅNE



Kullen 1, Malmö



Ventilen 4, Malmö



Triangeln 3, Helsingborg



Kristianstad 4:7, Kristianstad

Per Johansson är fastighetschef för region Öresund/Skåne.

Fakta: Dagon har 31 fastigheter i regionen.

Fastigheterna i regionen utgör 26 procent av Dagens totala fastighetsvärde, 33 procent av den uthyrbara ytan och står för 19 procent av hyresintäkterna.

Dagon har fastigheter på orterna Burlöv, Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Trelleborg, Ystad och Ängelholm.



Tränsbettet 2, Malmö

MARKNADEN

Regionen har lyft mycket under senare år och under 2007 var efterfrågan på lokaler god med en sjunkande vakansgrad och försiktigt stigande hyresnivåer. Dessutom noterades ett ökat intresse för nyetableringar och flera företag flyttade sina huvudkontor till Malmö, med dess närhet både till Köpenhamn och kontinenten. Intresset koncentreras framförallt till Malmö men även i kranskommunerna upplevs en klart positiv trend.

BESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är beläget i tio kommuner och omfattar framför allt industri-, kontors- och lagerlokaler med en total yta om cirka 225 000 kvadratmeter. Under året renodlades beståndet och fastigheter i mindre

orter, där expansion inte planeras, såldes. Samtidigt expanderade Dagon genom fastighetsförvärv i orter med bedömd god tillväxt, exempelvis i Malmö, Helsingborg och Trelleborg.

PROJEKTUTVECKLING

I regionen pågår ett 20-tal förvaltningsrelaterade projekt, allt ifrån mer omfattande upprustningar av fastigheter till mindre anpassningar för hyresgäster. Under 2007 inventerades hela beståndet och varje fastighet fick en tydlig strategi.

Samtidigt pågår ett flertal utvecklingsprojekt i regionen. För mer information om dessa, se avsnitt om Fastighetsförädling sid 14.

REGION STORSTOCKHOLM



Opalen 40, Huddinge



Ekplantan 1, Sollentuna



Rektangeln 3, Huddinge



Timmerhuggaren 2, Danderyd

Johan Widström är chef för region Storstockholm.

Fakta: Fastigheterna i regionen utgör, till värdet 26 procent och till ytan 18 procent, av Dagens totala bestånd. Regionen står för 27 procent av Dagens hyresintäkter. Totalt har Dagon 21 fastigheter i regionen. Dessa finns i kommunerna Danderyd, Haninge, Huddinge, Järfälla, Sollentuna och Stockholm.



Johannelund 7, Stockholm

MARKNADEN

Regionen upplever en gynnsam konjunktur och efterfrågan på uthyrningsmarknaden var god under fjolåret. Marknaden är mycket stor men geografiskt fragmenterad, med 26 kommuner. Dessutom finns det flera olika nischmarknader, vilket skapar stora möjligheter att agera mer lokalt och specialiserat.

BESTÅNDET

Dagens bestånd i regionen är inriktat på kommersiella fastigheter, mestadels kontor, lager och lätt industri. Den totala ytan uppgår till cirka 125 000 kvadratmeter och under hösten 2007 förvärvades ett antal nya fastig-

heter. Huvuddelen av Dagens bestånd är koncentrerat till närförorter både norr och söder om Stockholms innerstad och uthyrningsgraden är hög.

PROJEKTUTVECKLING

Dagens verksamhet i regionen befinner sig i en uppstartsfas. Under året inriktades arbetet på att bygga upp kunskap och kontakter, identifiera projekt och samarbetspartners samt skapa förutsättningar för vidare utveckling av verksamheten. Dagon fokuserar på ett fåtal kommuner, bland andra Huddinge, där prisläge och framtidsplaner är gynnsamma för projektutveckling.

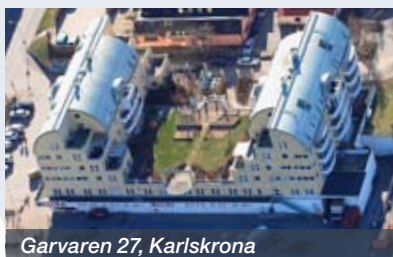
REGION SMÅLAND/BLEKINGE



Martin Wallin är Dagon's chef i Karlskrona.

Fakta: Dagon's fastigheter i regionen är koncentrerade till Karlskrona i Blekinge och Kalmar i Småland och det totala antalet är 24.

Regionens fastigheter står för 23 procent av Dagon's hyresintäkter. De utgör 21 procent av Dagon's totala fastighetsvärde och 19 procent av den uthyrbara ytan.



Garvaren 27, Karlskrona



Matrosen 1, Kalmar



Björn Åfors är Dagon's chef i Kalmar.

MARKNADEN

Dagon's verksamhet i regionen är centrerad till Kalmar och Karlskrona. Dagon är en av de större marknadsaktörerna på båda orterna. Utvecklingen i regionen har varit god med nyetableringar av företag samt en stadigt ökande efterfrågan på lokaler.

BESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av cirka 130 000 kvadratmeter, främst kontorsyta i gynnsamma lägen. Beståndet i Kalmar utgörs av 62 000 kvadratmeter centralt belägna kontorsfastigheter och förvärvades i april 2007 från fastighetsbolaget Klövern. Samtliga Dagon's lokaler är uthyrda och nya förvärv undersöks för att utöka beståndet, möjligtvis även i form av bostäder.

Verksamheten i Karlskrona etablerades i april 2006. Beståndet består av cirka 68 000 kvadratmeter och omfattar såväl kontor och skolor/förskolor samt

bostäder. Inga förvärv eller avyttringar genomfördes under 2007. Strävan är dock att ytterligare fastigheter ska förvärfvas under innevarande år. Uthyrningsgraden har successivt ökat under det gångna året och huvuddelen av den tillgängliga lokalytan är nu uthyrd.

PROJEKTUTVECKLING

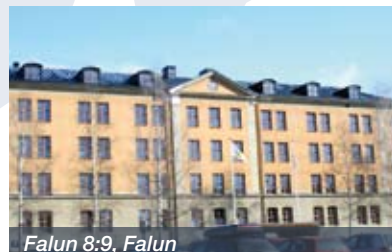
I Kalmar moderniserades Vägverkets tidigare lokaler till cirka 1 000 kvadratmeter kontorslokaler där Kommunhälsan och Husläkarcentrum flyttat in. Till höstterminens start färdigställdes också en helt ny lunchrestaurang på John Bauer-gymnasiet.

I Karlskrona har Dagon's lokaler på Gullberna Park utvecklats vidare. Under 2007 skapades bland annat ett nytt äldreboende samt ett hotell. På sjösidan av Gullberna projekteras ett nytt attraktivt bostadsområde i central skärgårdsmiljö med badplats.

REGION NORRA SVERIGE



Remsle 13:64, Sollefteå



Falun 8:9, Falun



Skönvik 1:6, Säter



Cedern 1, Härnösand

Ulf Gustafsson är chef för Dagon's region Norra Sverige.

Fakta: I regionen har Dagon fastigheter och kontor på orterna Falun, Härnösand, Sollefteå och Säter. Därutöver finns fastigheter i Hudiksvall och Sandviken. Regionens 10 fastigheter utgör 16 procent av det totala värdet av Dagon's fastighetsbestånd. I regionen finns 20 procent av Dagon's uthyrbara yta och regionen står för 20 procent av Dagon's hyresintäkter.



Remsle 13:64, Sollefteå

MARKNADEN

Regionen andas optimism tack vare att nya satsningar, som till exempel ett vindkraftprojekt i Sollefteå, skapat kringverksamheter som ökat behovet av lokaler. Under fjolåret medförde denna ökade efterfrågan att ett tidigare stort överskott på lediga kontorsfastigheter minskade. En tydlig trend är dessutom att allt fler gallerior skapas, vilket orsakar viss rörelse på marknaden då hyrorna ofta höjs kraftigt. Tidigare hyresgäster, som får söka nya lokaler, har i många fall vänt sig till Dagon. I Falun förbättrades marknaden under året och andelen tomma lokaler minskade. Intresset för regementsområdet var fortsatt stort och ledde till ytterligare uthyrning av tomma lokaler. Bland annat tecknade Kommunalförbundet för vård och behandling ett kontrakt som omfattade 1 100 kvadratmeter.

BESTÅNDET

Den totala ytan uppgår till cirka 134 000 kvadratmeter. Under året skrev Dagon flera nya kontrakt, medan uppsägningarna var få. Exempelvis tecknade både Bolagsverket och Kriminalvården hyresavtal på 1 500 kvadratmeter kontorsyta i Härnösand. I Falun förvärvade Dagon en fastighet på 10 000 kvadratmeter plus mark i Högboområdet. Endast enstaka byggrätter såldes.

PROJEKTUTVECKLING

För den nyförvärvade marken i Högbo planeras cirka 50 villatomter samt bostadsrätter. Utöver detta projekt utgörs beståndet i regionen mest av kommersiella fastigheter.

Framöver planeras andelen bostäder i beståndet ökas jämfört med andelen kontor.

REGION ÖVRIGA SVERIGE



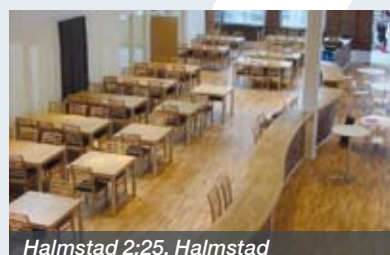
Ostkupan 3, Halmstad



Valpen 3, Eskilstuna



Vampyren 9, Eskilstuna

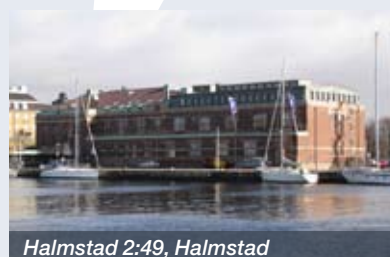


Halmstad 2:25, Halmstad

Carl-Johan Berthilsson är chef för Dagon i Halmstad.

Fakta: De 16 fastigheterna i region Övriga Sverige utgör, till värdet 11 och till ytan 10 procent, av Dagens totala bestånd. Regionen genererar 11 procent av Dagens hyresintäkter.

Regionens fastigheter finns huvudsakligen i Eskilstuna och Halmstad. Ansvarig för Eskilstuna är Magnus Fält.



Halmstad 2:49, Halmstad

MARKNADEN

Region Övriga Sverige består av fastigheter på flera olika orter, men större delen av beståndet fokuseras till Halmstad och Eskilstuna.

Halmstad upplevde ett år med högt tryck under 2007 med stor aktivitet på fastighetsmarknaden och många aktörer. Dagon har en bra position med attraktiva lokaler i lägen med goda hyresnivåer. Sedan 2004 har Dagon ökat sin lokalyta i Halmstad från runt 10 000 kvadratmeter till 50 000 kvadratmeter.

BESTÅNDET

Det totala fastighetsbeståndet i Övriga Sverige uppgår till cirka 77 000 kvadratmeter inklusive senast gjorda förvärv. Under 2007 utökades beståndet i Halmstad med sju fastigheter. Av dessa ingick fyra, bland annat PEABs kontor, vid förvärvet av bolaget Calvary AB från Brinova AB. Dessutom förvärvades en central, större fastighet som ska utvecklas till bostäder samt fastigheten Ostkupan med ytor på 13 000 kvadratmeter. Inga lokaler såldes.

Börsnoterade HMS flyttade under året in i ett kontor på 3 400 kvadratmeter i Dagens fastighet Halmstad 2:25, Lokstallarna, med ett långt hyreskontrakt på en konkurrenskraftig nivå.

Hela Dagens bestånd i Eskilstuna förvärvades i mars/april 2007 från Klöver och omfattar cirka 24 000 kvadratmeter. Beståndet består i huvudsak av butiks-, kontors- och industrilokaler.

PROJEKTUTVECKLING

Förvärvet av fastigheten Halmstad 2:49, Tullhuset, köpt från Halmstad kommun, omfattas av planer på bostadsrätter, kontor och restauranger. Tullhuset ligger strategiskt placerat intill floden Nissan i centrala Halmstad, där 500 lägenheter kommer att byggas med start 2010. Utöver detta projekteras även 4 000 kvadratmeter kontorsyta i den nyförvärvade fastigheten Ostkupan. Fastigheten Orkanen, på cirka 4 000 kvadratmeter, ska byggas om till bostäder.

Aktivt miljöarbete

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Dagon strävar i alla projekt efter att denna påverkan ska vara så liten som möjligt.



Dagon gör en miljöinsats när Lokstallarna i Halmstad saneras inför ombyggnad till moderna lokaler.

Dagon har en miljöpolicy som innebär att företagets verksamhet ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön samt på ett effektivt, ekonomiskt och resurssnålt sätt, för att bidra till en miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Miljöpolicyen omfattar alla delar av Dagens verksamhet, såväl administration, förvaltning, drift och underhåll, projektledning som förvärv och förädling av fastigheter.

Dagens miljöarbete följer de krav som lagstiftningen ställer på företagets verksamhet, men det finns en intern strävan efter att ta miljöarbetet ytterligare ett steg. Medarbetare ska i varje beslut visa ekologisk hänsyn, hushålla med resurser, förebygga föroreningar och eftersträva bra miljöval.

Användning och spridning av ämnen som inte ingår i det naturliga kretsloppet ska minimeras. Om det krävs ska mark saneras från miljöfarliga ämnen. Målsättningen ska vara att minska transporter, energianvändning, utsläpp och avfall.

Samtliga Dagens kontor strävar efter att verksamheten ska bedrivas med liten miljöpåverkan. Ny- och ombyggnation samt reparationer och underhåll av fastigheter och maskiner ska genomföras med minsta möjliga miljöpåverkan. I miljöarbetet ska företagets samlade kunskap och kompetens utnyttjas och ambition är att ständigt främja fortsatt lärande på området.

Arbetet med ett gemensamt miljöledningssystem har påbörjats.

Finansiell information och intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets intäkter samt bedömda kostnader. Den ger en ögonblicksbild av tillståndet och ska inte jämföras med en prognos för innevarande år. Den innefattar inte heller någon bedömning av den framtida utvecklingen för hyror, vakansgrad, driftkostnader, räntor eller andra faktorer. Dagens resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.

Följande faktorer utgör underlag för beräkningen av intjäningsförmågan:

- Hyresintäkter enligt gällande kontrakt
- Drift- och underhållskostnader
- Fastighetsskatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och kostnader för tomträttsavgäld 2007
- Kostnader för fastighetsadministration, central administration, marknadsföring

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis
exklusive värdeförändringar

mkr	
Fastighetsintäkter	426
Drift- och underhållskostnader	-145
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-10
Driftöverskott	271
Administration	-48
Övriga intäkter och kostnader	0
Rörelseresultat	223
Finansnetto	-135
Resultat före skatt	88

Dagens tio största hyresgäster

Hyresgäst	Geografiskt område
Karlskrona kommun	Småland/Blekinge
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	Småland/Blekinge
Fortifikationsverket	Norra Sverige
Landstinget Dalarna	Norra Sverige
Bosch Rexroth Teknik AB	Storstockholm
Posten Meddelande AB	Storstockholm, Småland/Blekinge, Öresund/Skåne, Övriga Sverige
Kunskapskolan i Sverige AB	Norra Sverige, Öresund/Skåne
Högskolan Dalarna	Norra Sverige
Elanders Sverige AB	Storstockholm
Scandic Hotels AB	Öresund/Skåne

Hyresintäkter efter kontraktsstorlek

Kontraktsstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr ¹	Andel, %
Lokalhyresavtal				
>3	21	114 158	107,0	25,1
2,0-3,0	16	41 135	38,9	9,1
1,0-2,0	60	105 052	83,6	19,7
0,5-1,0	101	95 435	73,2	17,2
0,25-0,5	127	60 498	45,7	10,8
<0,25	1 013	116 383	56,5	13,3
Summa lokalhyresavtal	1 338	532 660	405,0	95,2
Bostäder	151	10 660	10,0	2,4
P-platser/Garage	779	2 408	5,0	1,2
Övriga tillsvidare	128	-	5,0	1,2
Summa	2 396	545 728	426,0	100,0
Vakant		136 109	70,0	
Totalt	2 396	681 837	496,0	

¹ Baserat på kontraktsituationen per den 31 december 2007.

Löptider för Dagens hyreskontrakt

Kontraktslängd	Antal avtal	Uthyrbar area	Hyresintäkter ¹	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2008	592	108 576	72,1	16,9
2009	326	119 556	74,1	17,4
2010	196	109 799	88,9	20,9
2011	133	85 092	71,4	16,8
>2011	91	109 637	98,5	23,1
	1 338	532 660	405,0	95,2
Bostäder	151	10 660	10,0	2,4
P-platser/ Garage	779	2 408	5,0	1,2
Övriga tillsvidare	128	-	5,0	1,2
Summa	2 396	545 728	426	100
Vakant		136 109	70,0	
Totalt	2 396	681 837	496	100

¹ Baserat på kontraktsituationen per den 31 december 2007.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedöms uppgå till cirka 496 miljoner kronor. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 70 miljoner kronor. Av fastigheternas totala area om 681 837 kvadratmeter, är 136 109 vakant vilket motsvarar cirka 20 procent. Av den vakanta arealen kan den enskilt största vakansen om cirka 67 000 kvadratmeter hänföras till fastigheten Kullen 1 i Malmö.

HYRESINTÄKTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Dagens kontrakterade hyresintäkter uppgår till cirka 426 miljoner kronor. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Dagon bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå. Dagon har totalt 1 338 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 65 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 15 procent av kontrakterade hyresintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

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 Dagon och hyresgästerna är att Dagon i normalfallet svarar för yttre underhåll, medan hyresgästen ansvarar för inre underhåll. Dagens drift- och underhållskostnader bedöms uppgå till cirka 145 miljoner kronor på årsbasis.



FASTIGHETSSKATT

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

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2007 uppgick till cirka 1 672 miljoner kronor. Av Dagens 102 fastigheter är 29 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt. Fastighets-skatten uppgår på årsbasis till cirka 10,5 miljoner kronor. Av Dagens fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 7 miljoner kronor till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

TOMTRÄTTER

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

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.

FASTIGHETSVÄRDERING

Samtliga Dagens fastigheter har värderats av värderingsinstitut under 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).

RESULTAT AV VÄRDERINGAR

Summan av fastigheternas värde enligt genomförda externa värderingar under 2007 uppgår till 4 478 miljoner kronor enligt nedanstående tabell.

Resultat och värderingar

	Värde, mkr
CBRE	1 905
Ernst & Young	1 500
Newsec	1 073
Totalt	4 478

Avvikelsen om 108 miljoner kronor mot verkligt värde om totalt 4 586 miljoner kronor, är hänförlig till investeringar i fastigheterna som ej är med i de externa värderingarna.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har investeringar om 2 457 miljoner kronor genomförts, varav 2 233 miljoner kronor avser förvärv och 224 miljoner kronor avser ny-, till- och ombyggnation. Av förvärven avser 1 173 miljoner kronor Storstockholm, 415 miljoner kronor Småland/Blekinge, 320 miljoner kronor Övriga Sverige, 256 miljoner kronor Öresund/Skåne och 69 miljoner kronor Norra Sverige.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	68	2 407
+ Förvärv	65	2 233
+ Ny-, till- och ombyggnation	-	224
- Försäljningar	-31	-382
+ Orealiserade värdeförändringar	-	104
Fastighetsbestånd 31 december 2007	102	4 586

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under året till 136,5 miljoner kronor. Av detta kommer 421,7 miljoner kronor från försäljning av aktier i intressebolag och avyttring av fastigheter. Nettoupplåningen understiger investeringarna i fastigheter med 394,8 miljoner kronor. Eget kapital uppgick till 1 484,2 miljoner kronor och soliditeten till 29,8 procent. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 3 075 miljoner kronor med en genomsnittlig räntekostnad om 4,89 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2007 till 27 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 Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december 2007 uppgick till 14,1 miljoner kronor. Kostnader för swappar och räntetak redovisas löpande som finansiell kostnad. Nettoskulden var 2 795 miljoner kronor (1 407,9). Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 18,0 miljoner kronor (28,5). Omsättningstillgångar uppgick till 334,9 miljoner kronor (186,8). Ej räntebärande skulder uppgick till 424,2 miljoner kronor (336,0), varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 224,5 miljoner kronor (219,0).

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 557,6 miljoner kronor. Koncernens likvida medel uppgick till 280,0 miljoner kronor (143,5).

I nedanstående tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 31 december 2007.

Låneförfalldstruktur

År	mkr
2008	-
2009	1 292
2010	-
2011	442
2012	-
>2012	1 341
Totalt	3 075

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 7d ca 4,40 %)	4,89	-
ökning +1,0 %-enhet	5,36	0,47
ökning +2,0 %-enhet	5,79	0,90
ökning +3,0 %-enhet	6,23	1,33
ökning +4,0 %-enhet	6,66	1,77
minskning -1,0 %-enhet	4,29	-0,60

KONCERNENS NYCKELTAL

	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	3,3	16,4	17,0	50,4
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	6,9	8,8	24,5
Soliditet, %	29,8	29,6	29,8	29,6
Belåningsgrad fastigheter, %	67,1	63,6	67,1	63,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	13,6	2,7	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,1	2,0
Aktierelaterade				
<i>Före utspädning</i>				
Antal aktier	19 629 346	12 704 612	19 629 346	12 704 612
Genomsnittligt antal aktier	19 613 042	12 704 612	17 921 877	12 704 612
Resultat per aktie, kr	2,30	9,30	10,77	24,60
Eget kapital per aktie, kr	75,60	61,60	75,60	61,60
<i>Efter utspädning¹</i>				
Antal aktier	19 637 302	12 720 524	19 637 302	12 720 524
Genomsnittligt antal aktier	19 621 084	12 720 524	17 931 795	12 720 524
Resultat per aktie, kr	2,30	9,30	10,77	24,60
Eget kapital per aktie, kr	75,60	61,60	75,60	61,60
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	102	-	102	-
Fastighetsvärde, mkr	4 586	2 407	4 586	2 407
Uthyrbar area, kvm	681 837	-	681 837	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	-	86	-
Överskottsgrad, %	61,6	52,1	61,0	58,1

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av utestående optionsprogram beaktats. Enligt preliminära beräkningar kan dessa uppgå till maximalt 7 956 aktier.

DEFINITIONER

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

Avkastning på totalt kapital | 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 plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Antal fastigheter | Totalt antal fastigheter i Dagens ägo per den 31 december 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.

Koncernens resultat- och balansräkning för 2007

Fram till och med 2005/2006 hade Dagon brutet räkenskapsår vilket innebär att de formella jämförelsetalen för 2006 på sidorna 36-57 i denna årsredovisning avser åttamånadersperioden 2006-05-01 till 2006-12-31. För att ge en mer rättvisande bild av fjolårets utveckling och möjliggöra jämförelser på årsbasis presenteras nedan resultat- och balansräkningen från bokslutskommunikén för 2007.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Fastighetsintäkter	108,7	52,0	382,6	191,7
Fastighetskostnader	-41,7	-24,9	-149,3	-80,4
Driftöverskott	67,0	27,1	233,3	111,3
Administration	-15,0	-11,9	-48,7	-28,8
Övriga rörelseintäkter	0,1	1,2	12,2	14,6
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-2,7	-12,8	-14,6
Andel i intressebolag resultat	-	1,5	-	5,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	7,3	31,0	23,6	34,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	1,2	123,8	104,0	333,8
Rörelseresultat	59,1	170,0	311,6	455,6
Finansiella intäkter	4,0	1,0	8,9	1,7
Finansiella kostnader	-39,3	-13,8	-123,2	-42,5
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	0,6	-0,2	14,4	-0,2
Resultat före skatt	24,4	157,0	211,7	414,6
Aktuell skatt	-3,2	-4,2	-10,5	-4,6
Uppskjuten skatt	23,9	-34,3	-8,1	-97,5
Resultat efter skatt	45,1	118,5	193,1	312,5
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	44,9	118,2	192,8	312,3
Minoritetsintresse	0,2	0,3	0,3	0,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,30	9,30	10,77	24,60
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,30	9,30	10,77	24,60

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

mkr	31 dec 2007	31 dec 2006
Tillgångar		
Goodwill	0,8	-
Förvaltningsfastigheter	4 585,7	2 406,8
Maskiner och inventarier	4,1	2,1
Finansiella anläggningstillgångar	18,0	28,5
Uppskjuten skattefordran	40,2	27,6
Kortfristiga fordringar m m	55,0	43,3
Kortfristiga placeringar	-	19,9
Likvida medel	280,0	123,6
Summa tillgångar	4 983,8	2 651,8
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 484,2	783,0
Minoritet	0,3	1,3
Räntebärande skulder	3 075,0	1 531,5
Leverantörsskulder	61,6	37,0
Uppskjutna skatteskulder	224,5	219,0
Övriga skulder	42,5	26,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95,7	53,7
Summa eget kapital och skulder	4 983,8	2 651,8

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

mkr	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Ingående eget kapital	783,0	455,2
Emissioner	553,0	25,0
Årets resultat	193,1	312,5
Utdelning	-9,7	-9,7
Emissionskostnader	-35,2	-
Utgående eget kapital	1 484,2	783,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

mkr	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		
exkl. avskrivningar och värdeförändringar	70,6	42,3
Betald inkomstskatt	-3,7	-3,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66,9	39,0
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-12,5	-24,9
Förändring av rörelseskulder	72,0	109,4
Summa förändring av rörelsekapital	59,5	84,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,4	123,5
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	392,6	106,7
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 943,2	-1 140,8
Förvärv av finansiella tillgångar	-3,3	0,9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-0,8	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,9	-1,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 557,5	-1 034,6
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	1 548,4	1 030,2
Försäljning aktier i intressebolag	29,1	-
Nyemission	-	25,1
Utdelning	-9,8	-9,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 567,7	1045,7
Årets kassaflöde	136,5	134,6
Likvida medel vid årets början	143,5	8,9
Likvida medel vid årets slut	280,0	143,5

Aktien och ägarna

Dagon AB är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm. Detta är en följd av att fastighetsbolaget Dagon ("gamla Dagon") genom ett så kallat omvänt förvärv under våren 2007 övertog den börsplats som Wise Group AB haft sedan 2002. Därefter ändrade Wise Group namn till Dagon AB (publ) och inriktning till fastighetsbolag. Tidigare verksamhet i Wise Group AB skiftades därvid ut till de tidigare ägarna.

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). Till följd av bolagets förändrade verksamhet och organisation har aktien under en del av året handlats på den så kallade observationslistan.

Efter beslut av Stockholmsbörsen har aktien den 13 december 2007 åternoterats på OMX Nordiska Börs Stockholms lista för medelstora företag. Från 1 januari 2008 handlas aktien på listan för mindre företag baserat på marknadsvärdet under andra halvåret 2007.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Vid verksamhetsårets slut uppgick antal akter till 19 629 346 st. Varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet uppgick till 98 146 730 kronor.

BEMYNDIGANDE

Vid bolagets årsstämma den 26 mars 2007 bemyndigades 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 ska 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 ska 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 den apportemission som har genomförts efter bolagsstämman har bemyndigandet utnyttjats av styrelsen till cirka 83 procent.



INCITAMENTSPROGRAM

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 juni 2008.

Med anledning av att bolagets aktier har sammanlagts, varigenom 500 gamla aktier blivit en 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 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 31 december 2007.

Ett ytterligare teckningsoptionsprogram härrörande från bolagets tidigare verksamhet löpte ut den 30 juni 2007 utan att någon av optionerna som programmet omfattade hade påkallats.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

I samband med koncernens byte av verksamhetsinriktning har flera emissioner samt en sammanläggning av aktier skett under året.

I tabell på sidan 32 redovisas förändringar i aktiekapitalet sedan 2002. Det nominella aktievärdet redovisas fram till och med 2005, varefter bolaget i enlighet med den nya aktiebolagslagen har övergått till kvotvärde.

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30-50 procent av årets resultat exklusive realiserade värdeförändringar till aktieägarna.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare i Dagon AB till 1 522. Andelen institutionella ägare (juridiska personer) utgjorde 11,25 procent och det utländska ägandet 1,12 procent.

Koncernens största ägare vid verksamhetsårets slut framgår av vidstående tabell avseende ägarförhållandena i Dagon. Efter årets utgång har Länsförsäkringar fonder ökat sitt innehav till 769 765 aktier, vilket gör Länsförsäkringar till den åttonde största aktieägaren.

ANALYTIKERBEVAKNING

Dagons aktie följs särskilt av Swedbank.

Ägare per kategori vid årets slut

Kategori	Antal aktier	Andel av totala antalet aktier och röster (%)
Finansiella företag	471 623	2,40 %
Banker	12	0,00 %
Värdepappersbolag & fondkommissionärer	2 041	0,01 %
Fondbolag	282 446	1,44 %
Försäkringsbolag och pensionsinstitut	185 124	0,94 %
Pensionsstiftelser	2 000	0,01 %
Övriga finansiella företag	200	0,00 %
Socialförsäkringsfonder	19 100	0,10 %
Intresseorganisationer	14 205	0,07 %
Hjälp och fackliga org	14 205	0,07 %
Övriga svenska juridiska personer	14 092 442	71,79 %
Ej kategoriserade juridiska personer	1 581 108	8,05 %
Utlandsboende ägare	219 509	1,12 %
Svenska fysiska personer	3 231 159	16,46 %
Summa	19 629 346	100,00 %

Aktieägare vid årets slut

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltnings AB	4 345 300	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 009 648	15,3
Ateneum AB	2 121 000	10,8
Zebub Förvaltnings AB	2 017 499	10,3
Sagax Alpha AB	1 500 000	7,6
Göran Malmgren	1 376 400	7,0
Kent Svensson	1 166 100	5,9
Sundsborg AB	743 100	3,8
S-Kon Fastigheter	516 000	2,6
Brinova Inter AB	340 151	1,7
Övriga aktieägare	2 494 148	12,9
Totalt	19 629 346	100,0

Aktiefördelning vid årets slut

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal	Andel av totala antalet aktier och röster	Marknadsvärde (tkr)
1 - 100	1 259	33 440	0,17%	2 157
101 - 500	131	32 555	0,17%	2 100
501 - 1 000	30	23 861	0,12%	1 539
1 001 - 2 000	18	30 847	0,16%	1 990
2 001 - 10 000	37	184 021	0,94%	11 869
10 001 - 50 000	23	556 270	2,83%	35 879
50 001 - 100 000	6	470 732	2,40%	30 362
100 001 - 500 000	7	1 502 573	7,65%	96 916
500 001 - 1 000 000	5	3 425 200	17,45%	220 925
1 000 001 -	6	13 369 847	68,11%	862 355
Summa	1 522	19 629 346	100,00 %	1 266 093

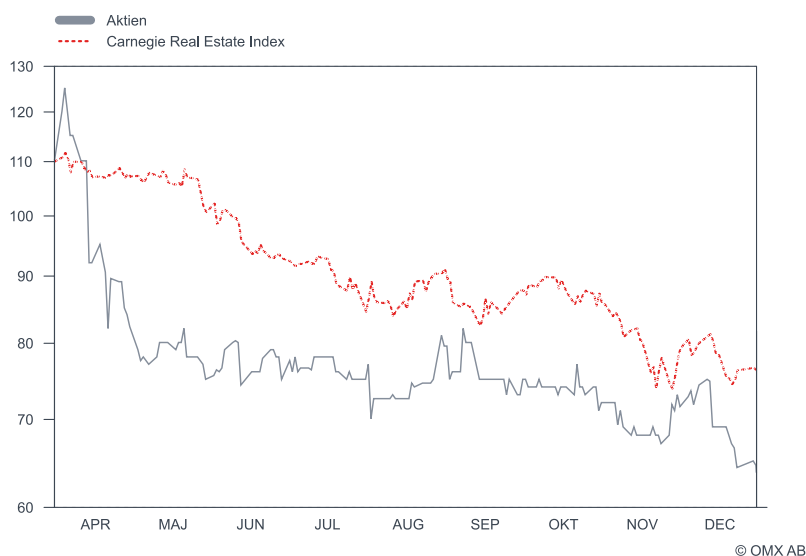
Aktiekapitalets utveckling

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	-	- 12 212 723	64 277 487	642 775	0,01
2007	Apportemission	9 000 395 075	90 003 951	9 064 672 562	90 646 726	0,01
2007	Nyemission	438	4	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	1 500 000	7 500 000	19 629 346	98 146 730	5,00

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktiekursens utveckling från 13 april 2007, som var den första handelsdagen för Dagens aktie efter det omvända förvärvet, redovisas i diagrammet nedan. På årets sista handelsdag den 28 december 2007 var börskursen för Dagens aktie 64,50 kronor. Substansvärdet var 75,60 kronor.

Kursutveckling och jämförelseindex (kr)



Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Kontor	Uthyrbar area, kvm			Övrigt	Totalt
				Handel	Industri /lager	Bostäder		
Storstockholm								
Förvaltningsfastigheter								
Norra Storstockholm								
Timmerhuggaren 2	Danderyd	Vendevägen 90	7 340	0	2 885	0	0	10 225
Kallhäll 9:36 (T)	Järfälla	Galgbacken 3	500	0	4 550	0	100	5 150
Ekplantan 1	Sollentuna	Djupdalsvägen 17, 19	2 600	0	0	0	0	2 600
Revisor 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31c	841	0	357	0	0	1 198
Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	4 867	2 835	0	0	0	7 702
Båglampan 35	Stockholm	Lintavägen 1	1 585	1 317	5 080	0	0	7 982
Domnarvet 11 (T)	Stockholm	Domnarvsgatan 35	1 126	0	2 539	0	0	3 665
Mandelblomman 1	Stockholm	Avestagatan 21, 27 , Kronofogdevägen 52-54	1 707	969	3 276	0	859	6 811
Johannelund 7 (T)	Stockholm	Krossgatan 18, Sorterargatan 23, 23A	8 231	0	14 540	0	725	23 496
Stenen 1(T)	Stockholm	Krossgatan 15, (17), Sorterargatan 31, 33	9 889	0	1 160	0	0	11 049
Sjöhjälten 2	Sollentuna	Domherrevägen 9 - 11	1 855	0	1 382	0	0	3 237
Södra Storstockholm								
Söderbymalm 6:4	Haninge	Hantverkärvägen 22	4 950	0	1 227	0	0	6 177
Brandstegen 9	Huddinge	Centralvägen 13	3 273	0	0	0	0	3 273
Brynjan 5	Huddinge	Solfagravägen 33, 35	1 550	0	782	0	592	2 924
Ellipsen 5	Huddinge	Ellipsvägen 15, 17	0	0	2 800	0	0	2 800
Förstugan 1	Huddinge	Fullerstatorget 18, 20	1 600	0	0	0	0	1 600
Opalen 40	Huddinge	Björkängsvägen 4, 6	774	0	0	0	0	774
Rektangeln 3	Huddinge	Månskärsvägen 13	0	0	1 529	0	1 407	2 936
Valen 2	Huddinge	Kommunalvägen 1-5	3 973	0	152	0	355	4 480
Konsumenten 3(T)	Stockholm	Varuvägen 7	0	0	10 500	0	0	10 500
Luna 1	Huddinge	Kyrkhagsvägen 10, Lunastigen 1-7	6 054	0	0	0	584	6 638
Summa Storstockholm			62 715	5 121	52 759	0	4 622	125 217
Öresund/Skåne								
Förvaltningsfastigheter								
Getingen 5 (T)	Malmö	Sallerupsvägen 90, Singelgatan 1	1 300	988	4 856	0	0	7 144
Ventilen 4 (T)	Malmö	Kamaxelgatan 7-11	1 318	0	989	0	0	2 307
Västerbotten 11	Malmö	Estlandsgatan 2-6, Fosievägen 4-8	1 937	6 062	4 233	0	3 063	15 295
Västerbotten 9	Malmö	Ystadsvägen 17/Fosievägen 2	0	7 717	8 586	588	5 013	21 904
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	55	0	1 368	1 716
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
Härbärget 1	Kristianstad	Östra Boulevarden 60	2 028	286	0	0	1 879	4 193
Kristianstad 4:7	Kristianstad	Ö Kaserngatan 3 / Kockumsgatan 6	7 259	0	4 242	0	0	11 501
Ratten 6 (T)	Landskrona	Rattgatan 7	457	0	1 647	0	0	2 104
Timglaslet 1	Landskrona	Axeltoftavägen 170	0	0	3 360	0	0	3 360
Tegelbruket 1	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 45	0	9 898	0	0	0	9 898
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
Hjorten 14	Trelleborg	Östergatan 59	2 395	0	0	0	425	2 820
Tränsbettet 2	Malmö	Travbanegatan 4	1 450	0	2 500	0	0	3 950
Krukskärvan 9 (T)	Malmö	Stenxyegatan 32	150	0	1 980	0	0	2 130
Modulen 7	Hässleholm	Lamellvägen 8-22	580	0	2 395	0	0	2 975
Projekt och mark								
Sunnanå 12:26	Burlöv	G:a Staffanstorpsvägen	0	0	0	0	0	0
Gjuteriet 21	Malmö	Limhamnsvägen 113	0	0	0	0	0	0
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			37 727	28 904	143 915	588	14 187	225 321

Fastighet	Kommun	Adress	Kontor	Uthyrbar area, kvm			Övrigt	Totalt
				Handel	Industri /lager	Bostäder		
Småland/Blekinge								
Förvaltningsfastigheter								
Apotekaren 20	Kalmar	Storgatan 28	953	817	101	0	0	1 871
Fredriksdal 1	Kalmar	Smedjegatan 2	750	0	1 108	0	1 640	3 498
Guldfisken 2	Kalmar	Esplanaden 30, Postgatan 2, 4, Sveaplan 1	2 855	0	200	0	0	3 055
Gumsen 31	Kalmar	Torsåsgatan 6-14, Verkstadsgatan 1-17	3 460	1 531	20 916	159	0	26 066
Koljan 24	Kalmar	Södra Malmgatan 7	5 002	140	717	0	1 352	7 211
Korpen 18	Kalmar	Fabriksgatan 31	3 258	0	50	0	398	3 706
Korpen 20	Kalmar	Fabriksgatan 29, Nygatan 30	2 831	0	92	0	2 885	5 808
Lärlingen 5	Kalmar	Kaggensgatan 40	3 356	805	191	0	0	4 352
Matrosen 1 (T)	Kalmar	Tjärhovsgatan 1	1 293	0	0	0	889	2 182
Mästaren 28	Kalmar	Kaggensgatan 30	567	748	21	0	0	1 336
Tenngjutaren 1	Kalmar	Larmgatan 40	1 354	0	0	297	0	1 651
Garvaren 26	Karlskrona	Långgatan 11 / Tullgatan 5	2 080	0	1 545	0	0	3 625
Garvaren 27	Karlskrona	Långgatan 14	0	2 088	0	3 603	0	5 691
Gullbernahult 26	Karlskrona	Gullberna Park	2 018	1 300	6 963	3 550	0	13 831
Gullbernahult 82	Karlskrona	Gullberna Park	4 039	361	3 231	0	0	7 631
Hammaren 1	Karlskrona	Gullbernavägen 22	0	0	5 378	0	0	5 378
Psilander 60	Karlskrona	Ölandsgatan 1	14 470	0	0	0	0	14 470
Fregatten 16	Karlskrona	Långgatan 7 / Pantarholmskajen 18	0	0	1 666	4 269	0	5 935
Gullbernahult 21	Karlskrona	Gullberna Park	665	0	983	4 621	0	6 269
Projekt och mark								
Gullbernahult 1	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
Gullbernahult 12	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
Gullbernahult 13	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	0	0	0
Gullbernahult 31	Karlskrona	Gullberna Park	0	0	0	4 020	0	4 020
Lågan 22	Växjö	Fagrabäcksvägen 1	2 210	210	0	0	0	2 420
Summa Småland/Blekinge			51 161	8 000	43 162	20 519	7 164	130 006
Norra Sverige								
Förvaltningsfastigheter								
Falun 8:9	Falun	Kasergården mfl	11 976	0	18 106	0	1 533	31 615
Högbo 1:22	Falun	Högbo 5-9, 11-13 och 15	0	0	4 962	228	0	5 190
Skönvik 1:6 & 1:15	Säter	Jönshyttvägen mfl.	2 883	0	2 106	192	34 976	40 157
Föraren 3	Sollefteå	Söderleden 3	0	0	1 284	0	0	1 284
Remsle 13:64	Sollefteå	Nipan 1 mfl	9 331	23	11 341	0	4 711	25 406
Cedern 1	Härnösand	Industrigatan 5	0	0	1 722	0	539	2 261
Ön 2:41	Härnösand	Marinvägen 4, Sälstensgränd 115	12 488	764	9 625	0	582	23 459
Reparatören 2	Sandviken	Gälvlevägen 98	0	0	1 993	0	315	2 308
Strand 3:6	Hudiksvall	Magasinsgatan 10	0	0	2 060	0	435	2 495
Summa Norra Sverige			36 678	787	53 199	420	43 091	134 175
Övriga Sverige								
Förvaltningsfastigheter								
Blåsippan 13	Töreboda	Borrebodagatan 19	0	0	446	0	0	446
Eketånga 24:37	Halmstad	Kristinebergsvägen 20	0	0	1 716	0	0	1 716
Eketånga 24:49	Halmstad	Kristinebergsvägen 22	743	0	4 581	0	0	5 324
Eketånga 5:417	Halmstad	Industrivägen 1	681	0	2 868	0	0	3 549
Fotbollen 17	Halmstad	Bolmensgatan 11	480	0	0	0	0	480
Fregatten 7	Halmstad	Svetsaregatan 8	1 517	0	0	0	0	1 517
Halmstad 2:25, 2:28	Halmstad	Stationsgatan 37-39	5 246	2 051	4 702	0	315	12 314
Ostkupan 3	Halmstad	Stålverksgatan 1-3	1 856	0	6 631	0	4 079	12 566
Nötknäpparen 24	Eskilstuna	Gustafvägen 5a	185	1 899	180	0	0	2 264
Valpen 3	Eskilstuna	Björkgatan 5, 7	0	0	4 134	0	0	4 134
Vampyren 9	Eskilstuna	Kungsgatan 25	4 706	6 074	1 347	1 643	2 777	16 547
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
Orkanen 1	Halmstad	Stationsgatan 52	1 920	0	0	0	0	1 920
Övriga Sverige								
Projekt och mark								
Starrkärr 4:61	Ale	Tågvägen	0	0	0	0	0	0
Orren 3	Filipstad	Viktoriagatan 7	0	120	122	0	0	242
Summa Övriga Sverige			18 006	10 221	26 727	2 683	9 481	67 118
Total			206 287	53 033	319 762	24 210	78 545	681 837



Förvaltningsberättelse	36
Koncernen	
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Eget kapital	41
Kassaflödesanalys	41
Noter	42
Moderbolaget	
Resultaträkning	53
Balansräkning	53
Eget kapital	54
Kassaflödesanalys	54
Noter	55
Vinstdisposition	57
Revisionsberättelse	58

Förvaltningsberättelse

Dagon AB (org.nr. 556431-0067) är ett expansivt utvecklingsbolag i fastighetsbranschen. Efter ett omvänt förvärv av Wise Group AB under 2007 är verksamheten noterad på Stockholmsbörsens nordiska lista. Detta stärker företagets möjligheter för långsiktig tillväxt.

Dagons affärsidé är att med kunskande och kompetens kring fastigheter samt byggstenarna förvärv, förädling, förvaltning och försäljning skapa långsiktig tillväxt och värdeökning.

Vid årets utgång hade Dagon 102 fastigheter fördelade på fem regioner. Totalt förvaltar Dagon knappt 700 000 kvadratmeter egna kommersiella lokaler och 100 bostadslägenheter, därutöver förvaltas fastigheter åt andra aktörer om cirka 400 000 kvadratmeter samt 1 200 bostäder. Dagons egna bestånd har ett marknadsvärde på cirka 4,6 miljarder kronor och består av kommersiella fastigheter, projektfastigheter och bostadsfastigheter. Förvaltnings- och utvecklingsområdena sträcker sig från Malmö till Sollefteå men tyngdpunkten ligger på kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige. Dagon har förvaltningskontor på 10 platser i landet.

Dagons övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med projektverksamhet samt att förädla och realisera värden för att skapa god och långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att nå detta arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn baserat på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning.

Wise Group AB (publ) förvärvade i april 2007 Dagon AB genom en nyemission som gav ägarna till fastighetsbolaget Dagon ("gamla Dagon") och ett antal utvalda investerare bestämmande inflytande i Wise Group, som därefter ändrade namn till Dagon AB (publ) och inriktning till fastighetsbolag. Tidigare verksamhet i Wise Group AB överläts till ett helägt dotterbolag, Wise Online AB, som skiftades ut till de tidigare aktieägarna i Wise Group. Gamla Dagon betraktas som den egentliga förvärvaren av Wise med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Det innebär att koncernredovisningen för "nya" Dagon-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende "gamla" Dagon-koncernen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

2007 var ett händelserikt år då arbetet i stor utsträckning präglades av verksamhetens inträde på Stockholmsbörsen samt av de fastighetsförvärv som genomfördes på utvalda orter, vilka i stort sett fördubblade beståndet.

- Dagon noterades på Stockholmsbörsen genom ett omvänt förvärv av noterade Wise Group AB. I december gav börsen klartecken till att Dagon kunde lämna observationslistan och inta sin plats på ordinarie lista. En bekräftelse på att man uppfyllde de krav som börsen ställer på noterade bolag.
- Dagons fastighetsbestånd ökade från 2,4 till 4,6 mdr, som ett resultat av bolagets arbete med att bli ett av de ledande fastighetsbolagen på utvalda marknader.
- Under året har 65 fastigheter förvärvats och dessa har i huvudsak genomförts på prioriterade orter. Samtidigt har Dagon renodlat sitt innehav genom att sälja av 31 fastigheter på främst icke prioriterade orter som ett led i effektiviseringen av förvaltningen. Köpeskillingen för de förvärvade fastigheterna uppgick till 2 233 mkr. De avyttrade fastigheterna såldes för 382 mkr. 224 mkr har investerats i befintliga fastigheter. För att finansiera de stora förvärven som gjorts under året, har apportemissioner om 553 mkr genomförts. Efter avdrag för emissionskostnader på 35 mkr uppgår nettot till 518 mkr. Värdeökningarna på förvaltningsfastigheterna uppgick till 104 mkr under 2007.
- Under året har samarbete med Riksbyggen inletts för att kunna identifiera projektidéer, genomföra fastighetsförvärv och utveckla projekt av olika typer och upplåtelseform. Avtalet gäller gemensamma arbetsinsatser inom såväl bostadsprojekt som kommersiella projekt.

NYEMISSIONER

Under året har det genomförts ett antal apportemissioner.

- 1 400 mkr i samband med Dagons omvända förvärv av Wise, varav 988 mkr avsåg "gamla" Dagons

ägares i Dagon som apporteras in i "nya" Dagon (fd Wise).

- 412 mkr avsåg apportemissionen till utomstående varvid fastigheter tillsköt som apportegendom.
- 117 mkr i samband med förvärv av fastigheter från Sagax varvid fastigheter tillsköt som apportegendom.
- 14 mkr i "gamla" Dagon i samband med fastighetsförvärv.
- 10 mkr i "gamla" Dagens omvända förvärv av Wise. Avser betalning till Wise "gamla" aktieägare i form av aktier i "nya" Dagon.
- Emissionskostnader om sammanlagt 35 mkr har redovisats mot eget kapital.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat uppgick till 193,1 (197,5) eller 10,77 kr per aktie (15,53). Eget kapital uppgick per 31 december 2007 till 1 484,2 mkr (783,0), vilket gav en soliditet om 29,8 procent (29,6). Räntebärande skulder ökade med 1 543,5 till 3 075,0 på grund av stora fastighetsförvärv.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår en utdelning om 2 kr per aktie samt en extra utdelning om 2 kr per aktie, totalt 4 kr per aktie. Se vidare vinstdisposition på sidan 57.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt för moderbolaget uppgick till 6,6 mkr (-3,4). Omsättningen uppgick till 0 (0) mkr. Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av aktier av dotterbolagen om 988,3 (19,1) och interna fordringar om 493,1 mkr (0). Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 1 491,8 mkr (12,9).

BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Dagon har som en konsekvens av noteringen på Nordiska börsen i Stockholm, för första gången upprättat koncernredovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standard). Största effekten av övergången avser värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se not 1 och not 31.

Jämförelsesiffror i årsredovisningen 2007 är upprättade utifrån de formella räkenskaper, dvs jämförelseperioden omfattar perioden 1 maj 2006 till 31 december 2006 (8 mån). Dagon har som en konsekvens därav upprättat en ingångsbalansräkning i enlighet med IFRS 1 per den 1 maj 2006 för de formella räkenskaper.

I förvaltningsberättelsen är informationen komprimerad med 12-månadersperioden 1 januari till 31 december 2006 i syfte att öka möjligheterna till kvalitativ analys. Detta eftersom kommentarerna i annan information i dokumentet som innehåller en årsredo-

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

mkr	2007 Jan– dec	2006 Jan– dec
Fastighetsintäkter	382,6	191,7
Fastighetskostnader	-149,3	-80,4
Driftöverskott	233,3	111,3
Administration	-48,7	-28,8
Övriga rörelseintäkter	12,2	14,6
Övriga rörelsekostnader	-12,8	-14,6
Andel i intressebolag resultat	-	5,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	23,6	34,1
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	104,0	333,8
Rörelseresultat	311,6	455,6
Finansiella intäkter	8,9	1,7
Finansiella kostnader	-123,2	-42,5
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	14,4	-0,2
Resultat före skatt	211,7	414,6
Aktuell skatt	-10,5	-4,6
Uppskjuten skatt	-8,1	-97,5
Resultat efter skatt	193,1	312,5
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	192,8	312,3
Minoritetsintresse	0,3	0,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,77	24,60
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,77	24,60

Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag

mkr	2007 Jan– dec	2006 Jan– dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	70,6	42,3
Betald inkomstskatt	-3,7	-3,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66,9	39,0
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-12,5	-24,9
Förändring av rörelseskulder	72,0	109,4
Summa förändring av rörelsekapital	59,5	84,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,4	123,5
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	392,6	106,7
Förvärv och investeringar i fastigheter	-1 943,2	-1 140,8
Förvärv av finansiella tillgångar	-3,3	0,9
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-0,8	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,9	-1,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 557,5	-1 034,6
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	1 548,4	1 030,2
Försäljning aktier i intressebolag	29,1	-
Nyemission	-	25,1
Utdelning	-9,8	-9,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 567,7	1045,7
Årets kassaflöde	136,5	134,6
Likvida medel vid årets början	143,5	8,9
Likvida medel vid årets slut	280,0	143,5

visning baseras på motsvarande period (12 mån), (se tabeller sid 37).

RISKER OCH RISKHANTERING

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. Detta har medfört att lokalefterfrågan har varit relativt god. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till drygt 1 300 stycken.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt genomförda värderingar. Dagon genomför löpande värderingar, vilka är en integrerande 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 driftnetto och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Till grund för de externa värderarnas bedömning av fastighetens värde använder de en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida driftnetto. Hänsyn tas till fastighetskategori, geografi, hyresavtalens löptid, kalkylränta, direktavkastningskrav, långsiktig vakans och drifts- och underhållskostnader. Alla fastigheterna värderas externt under 2007.

Drifts- och underhållskostnader

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.

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 inskriven rätt för Dagon att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen om den kommer att ändras i framtiden.

Beroende av anställda

Dagon är beroende av anställda 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. Se not 33 för ytterligare beskrivning av risker, policies och särskilda överväganden för moderbolag och dess dotterbolag.

DAGONAKTIEN

Dagon har inte kännedom om avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

På ordinarie årsstämma 2007 beslutades om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om emissioner med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om högst 1 812 934 aktier. Vid årets utgång har 1 500 000 aktier utgetts med stöd av detta bemyndigande.

Vid eventuellt offentligt uppköpserbjudande utlöses inga avtal eller överenskommelser som ger väsentlig effekt på Dagens resultat och ställning.

RIKTLINJER FÖRETAGSLEDNING

Grunden för principerna för ersättning är att Dagon AB skall erbjuda en marknadsmässig ersättning så att bolaget kan attrahera och behålla en kompetenta ledande befattningshavare. Den totala ersättningen till de ledande befattningshavarna skall bestå av fast lön, pensionsförmåner samt avgångsvederlag vid förtida uppsägning av anställningsavtalet från Dagon ABs sida. Den fasta lönen skall revideras årligen och baseras på den enskilde befattningshavarens kompetens och ansvarsområde. Pensionsåldern för de ledande befattningshavarna är 65 år. Pensionsavtal motsvarar i all väsentligt ITP-planen. Vid uppsägning av ledande befattningshavare från Dagon ABs sida får ersättningen under uppsägningstiden samt avgångsvederlag vara ett belopp som motsvarar maximalt 12 månadslöner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

EFTER VERKSAMHETSÅRETS UTGÅNG

Efter verksamhetsårets utgång har två mindre fastigheter sålts och en mindre fastighet i Malmö har förvärvats. I Halmstad har fastigheten Halmstad 2:49 tillträtts.

Resultaträkning

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2007	2006 8 månader
Fastighetsintäkter	5	382 564	149 115
Fastighetskostnader		-149 284	-61 795
Driftöverskott		233 280	87 320
Administration	6, 9	-48 774	-23 816
Övriga rörelseintäkter	4	12 249	11 412
Övriga rörelsekostnader	4	-12 820	-12 494
Andel i intressebolags resultat			14 198
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		23 597	36 794
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade		104 045	170 609
Rörelseresultat	7, 8, 10, 26	311 577	284 023
Finansiella intäkter	11	8 933	1 484
Finansiella kostnader	11	-123 152	-32 447
Värdeförändringar finansiella instrument, realiserade		-	-
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	11	14 367	-267
Resultat före skatt	2	211 725	252 793
Aktuell skatt	12	-10 464	-3 801
Uppskjuten skatt	12	-8 123	-51 457
Resultat efter skatt		193 138	197 535
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		193 137	197 420
Minoritetsintresse		1	115
Resultat per aktie före utspädning (kr)	25	10,77	15,53
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	25	10,77	15,51

Balansräkning

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	762	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	4 585 724	2 406 776
Inventarier	15	4 158	2 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	-	13 848
Fordringar hos intresseföretag		-	4 950
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	17 220	9 524
Uppskjutna skattefordringar	12	40 221	27 609
Långfristiga fordringar	20	750	150
Summa anläggningstillgångar		4 648 835	2 464 998
Omsättningstillgångar			
Varulager		307	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	7 693	17 353
Skattefordringar		-	751
Övriga fordringar	20, 21	37 381	21 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 569	3 835
Kortfristiga placeringar			
		-	19 870
Kassa och bank	22	279 968	123 632
Summa omsättningstillgångar		334 918	186 812
SUMMA TILLGÅNGAR	17	4 983 753	2 651 810
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	98 147	32 150
Övrigt tillskjutet kapital		735 413	327 085
Balanserade vinstmedel		457 520	226 372
Årets resultat		193 138	197 420
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 484 218	783 027
Minoritetsintressen		251	1 309
Summa eget kapital		1 484 469	784 336
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	3 045 042	1 489 230
Övriga långfristiga skulder	28	4 924	-
Uppskjutna skatteskulder	12	224 514	219 033
Summa långfristiga skulder	29	3 274 480	1 708 263
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	30 001	42 329
Leverantörsskulder		61 610	37 020
Skatteskulder		12 757	6 788
Övriga kortfristiga skulder		24 852	18 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	95 584	53 598
Avsättningar		-	800
Summa kortfristiga skulder	29	224 804	159 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	4 983 753	2 651 810

Eget kapital

KONCERNEN

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Minoritet	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt		SUMMA
Eget kapital 2006-04-30	32 150	370 290	82 943	121 442	606 825	1 195	608 020
Förändring redovisningsprinciper			-11 573		-11 573		-11 573
Justerat Eget kapital 2006-04-30	32 150	370 290	71 370	121 442	595 252	1 195	596 447
Utdelningar			-9 645		-9 645		-9 645
Förskjutning mellan Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel		-43 205	43 205		0		0
Nyemission					0		0
Förändring av minoritet						114	114
Överföring föregående års resultat			121 442	-121 442	0		0
Årets resultat				197 420	197 420		197 420
Eget kapital 2006-12-31	32 150	327 085	226 372	197 420	783 027	1 309	784 336
Utdelningar			-9 753		-9 753		-9 753
Förskjutning mellan Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel		-43 481	43 481				0
Nyemission (efter avdrag för emissionskostnader 35 177 tkr)	65 997	451 809			517 806		517 806
Förändring av minoritet						-1 058	-1 058
Överföring föregående års resultat			197 420	-197 420	0		0
Årets resultat				193 138	193 138		193 138
Eget kapital 2007-12-31	98 147	735 413	457 520	193 138	1 484 218	251	1 484 469

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not 14, 31	2007	2006 8 månader
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster			
exkl avskrivningar o värdeförändringar		69 716	45 657
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet		867	-13 714
Betald inkomstskatt		-3 744	1 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 839	33 320
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-12 391	-18 562
Förändring av rörelseskulder		71 952	-4 038
Summa förändring av rörelsekapital		59 561	-22 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 400	10 720
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		392 653	109 039
Nettoförvärv av och investeringar i fastigheter ¹⁾		-1 943 324	-290 272
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-762	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-3 346	-9 074
Förvärv av inventarier		-2 884	-1 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 557 663	-191 521
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		1 548 408	277 230
Avyttring aktier i intressebolag		29 074	-
Utdelning		-9 753	-9 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 567 729	267 585
Årets kassaflöde		136 466	86 784
Ingående likvida medel		143 502	56 718
Likvida medel vid årets slut		279 968	143 502

¹⁾ Fastighetsförvärven är delvis finansierade med apportemissioner om sammanlagt 543 mkr. Beloppet ingår ej i kassaflödet

Noter – koncernen

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna för Dagon AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2007 har godkänts av styrelsen och den verkställande direktören den 26 mars 2008 och kommer att föreläggas årsstämman 2008 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Malmö, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Allmänna redovisningsprinciper, koncernen

Från och med januari 2007 tillämpar koncernen för första gången International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Därutöver tillämpas även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Nya standarder och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

Nya IFRSs/IFRICs (alt standarder och tolkningsuttalanden) som träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2008 och senare, har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

- IFRS 8 Operating Segments träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från detta datum. Enligt IFRS 8 skall de rapporterbara segmenten härledas med utgångspunkt från Dagens interna rapporteringsstruktur. Dagens preliminära bedömning är att detta inte förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens segmentsredovisning.
- Det möjliga utfallet för tillämpningen av den reviderade versionen av IAS 23 Lånekostnader har ännu inte fastställts. Enligt den nya standarden ska aktivering göras för alla de lånekostnader som är direkt hänförliga till en tillgång, för vilken lånekostnader kan inräknas i anskaffningsvärdet. Detta kan påverka värderingen för förvaltningsfastigheter under byggnation. Eftersom förvaltningsfastigheter efter det första redovisningstillfället redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter så beräknas tillämpningen av reviderade IAS 23 att endast få en marginell påverkan på koncernens ställning och resultat.

Eventuella effekter av de uppdaterade standarderna IAS 27 och IFRS 3, vilka fastställdes i januari 2008 av IASB, har ännu inte utvärderats.

Mot bakgrund av bolagets nuvarande ägarbild, affärsmodell och redovisningsprinciper, förväntar sig inte ledningen någon väsentlig inverkan på bolagets koncernredovisning då tolkningarna träder i kraft.

Försättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i tusen kronor (tkr).

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

Dagens verksamhet består av ett stort antal hyresfastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3 år. Hyresperioden varierar dock och kan löpa på upp till 20 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt. Det är dock svårt att efter det initiala avtalstillfället veta hur länge ett avtal kommer att löpa, samt att det vid varje tillfälle finns ett stort antal parallellt löpande avtal med olika avtalslängd. Detta gör det svårt att definiera Dagens affärscykel. Det är även svårt att definiera hur länge en fastighet förväntas innehas. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i balansräkningen i minskande likviditetsordning då det ger information som är tillförlitlig och relevant i förhållande till verksamheten.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna

och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 31.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterbolagen och intressebolag. Med dotterbolags menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar och skulder har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys. Förvärvade bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Avyttrade bolags resultaträkningar tas med till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Wise Group AB (publ) förvärvade i april 2007 Dagon AB genom en nyemission som gav ägarna till fastighetsbolaget Dagon ("gamla Dagon") och ett antal utvalda investerare bestämmande inflytande i Wise Group, som därefter ändrade namn till Dagon AB (publ) och inriktning till fastighetsbolag. Tidigare verksamhet i Wise Group AB överläts till ett helägt dotterbolag, Wise Online AB, som skiftades ut till de tidigare aktieägarna i Wise Group.

Gamla Dagon betraktas som den egentliga förvärvaren av Wise med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Det innebär att koncernredovisningen för "nya" Dagon-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende "gamla" Dagon-koncernen.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. I koncernens resultaträkning redovisas koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvde över- respektive undervärden.

Förvärv och avyttringar

Ett förvärv eller en avyttring redovisas från den dag de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller /belastar eller utgår från koncernen, vilket nästan uteslutande är på tillträdes eller -frånträdesdagen.

Tillgångsförvärv

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna förvärvats direkt. Denna typ av förvärvade bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på fastigheter och eventuella medföljande lån. Uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv på eventuella övervärden hänförliga till förvärvet.

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Dagon får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den förvärvade enhetens identifierbara

tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillräddesdagen. Uppskjuten skatt redovisas för eventuella övervärden hänförliga till förvärvet. Aktuella rörelseförvärv framgår av not 3.

Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentsrapporteringen sker för rörelsegränar och geografisk marknad. Den dominerande bakgrunden till och karaktären hos företags risker och möjligheter innebär att rörelsegränar för Dagon är den primära indelningsgrunden för segmentsrapporteringen. Koncernens interna rapporteringssystem är också en faktor i valet av segmentsindelning. Rörelsegränarna utgörs av Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet. Övrig verksamhet består av projektledning, byggservice och extern förvaltning.

Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Dagens ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell skatt och uppskjuten inkomstskatt utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Skattesatsen i Sverige har under de senaste sex åren varit 28 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer i fastigheter, andelar i dotterbolag, inkomstskatter (underskottsavdrag) och räntebärande skulder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värde på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Dagon följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Åtaganden för ledande befattningshavare tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner. Åtaganden för övriga anställda tryggas genom en försäkring i Alecta. I enlighet med uttalanden från Redovisningsrådets aktutgrupp redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. Enligt IFRS definieras samtliga av Dagens fastigheter som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter bokförs initialt i dotterbolagen till anskaffningsvärde. Aktivering sker sedan av utgifter när åtgärderna leder till ekonomisk nytta i framtiden. I koncernen sker sedan värdering till marknadsvärde. Andra tillkommande utgifter inklusive ränteutgifter redovisas som en

kostnad i den period de uppkommer. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas i kvartalsrapportering utifrån de externa värderingarna. För överväganden etc avseende värdering av fastigheter – se rubrik Fastighetsvärdering nedan samt not 33.

Byggnader under uppförande

Fastigheter som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter eller rörelsefastigheter bokförs till nedlagda kostnader till dess arbetena är slutförda. IAS 16 tillämpas tills fastigheten är uppförd.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt genomförda värderingar. Dagon genomför löpande värderingar, vilka 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 driftnetto och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde. Till grund för de externa värderarnas bedömning av fastighetens värde använder de en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida driftnetto. Hänsyn tas till fastighetskategori, geografi, hyresavtalens löptid, kalkylränta, direktavkastningskrav, långsiktig vakans och drifts- och underhållskostnader. Alla fastigheterna värderas externt under 2007.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. IAS 16 tillämpas. Inventarier avskrivs linjärt enligt plan på fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39, vilket innebär att de initialt redovisas till anskaffningsvärde, motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument utom de som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Därefter sker redovisningen efter hur de klassificerats.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Verkligt värde på onoterade finansiella tillgångar fastställs genom att jämföra med liknande instrument eller diskonterade kassaflöden.

Långfristiga fordringar, som bland annat utgörs av så kallade säljarreverser, har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för säkra fordringar som bedömts individuellt.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängligt postgiro- och banktillgodohavande.

Skulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetod.

Leverantörsskulder värderas utan diskontering till nominellt belopp.

I koncernen utgör skuldportföljen en stor del av balansräkningens passivsida och värdeförändringar i de räntebärande skulderna, givet vald räntebindningsstrategi, antas vara korrelerande med värdeförändringarna i fastighetsportföljen. Säkringsredovisning används inte, varför derivat värderas och redovisas till verkligt värde i balansräkningen och de orealiserade värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas i enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

**NOT 2
SEGMENTSRAPPORTERING**

Verksamhetstyp (primärt segment) mkr	Fastighetsförvaltning		Övrig verksamhet		Ofördelat		Totalt koncernen	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	382,6	149,1	-	-	-	-	382,6	149,1
Fastighetskostnader	-149,3	-61,8	-	-	-	-	-149,3	-61,8
Driftöverskott	233,3	87,3	0	0	0	0	233,3	87,3
Administration	-	-	-	-	-48,7	-23,8	-48,7	-23,8
Övriga rörelseintäkter	-	-	12,2	11,4	-	-	12,2	11,4
Övriga rörelsekostnader	-	-	-12,8	-12,5	-	-	-12,8	-12,5
Andel i intressebolags resultat	-	14,2	-	-	-	-	0,0	14,2
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	23,6	36,8	-	-	-	-	23,6	36,8
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	104,0	170,6	-	-	-	-	104,0	170,6
Rörelseresultat	360,9	308,9	-0,6	-1,1	-48,7	-23,8	311,6	284,0
Finansiella intäkter	8,9	1,5	-	-	-	-	8,9	1,5
Finansiella kostnader	-123,2	-32,4	-	-	-	-	-123,2	-32,4
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	14,4	-0,3	-	-	-	-	14,4	-0,3
Resultat före skatt	261,0	277,7	-0,6	-1,1	-48,7	-23,8	211,7	252,8
BALANSRÄKNING								
Fastigheter	4 585,7	2 406,8	-	-	-	-	4 585,7	2 406,8
Inventarier	-	-	0,8	0,3	3,3	1,5	4,1	1,8
Övriga tillgångar	-	-	16,7	13,2	377,3	230,0	394,0	243,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 585,7	2 406,8	17,5	13,5	380,6	231,5	4 983,8	2 651,8
Skulder till kreditinstitut	3 075,0	1 531,5	-	-	-	-	3 075,0	1 531,5
Övriga skulder	-	-	12,4	10,3	1 896,4	1 110,0	1 908,8	1 120,3
SUMMA SKULDER	3 075,0	1 531,5	12,4	10,3	1 896,4	1 110,0	4 983,8	2 651,8

Geografi (sekundärt segment) mkr	Fastighetsintäkter		Driftöverskott	
	Jan – dec 2007	Maj – dec 2006	Jan – dec 2007	Maj – dec 2006
Öresund/Skåne	89,4	57,6	52,9	34,0
Storstockholm	62,3	-	46,2	-
Småland/Blekinge	100,1	40,2	59,9	24,0
Norra Sverige	92,3	45,5	53,5	26,2
Övriga Sverige	38,5	5,8	20,8	3,1
Totalt Dagon	382,6	149,1	233,3	87,3

**NOT 3
FÖRVÄRV AV FASTIGHETER VIA BOLAG**

Fastigheter förvärfas vanligtvis genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser. Förvärv via bolag kan antingen klassificeras som förvärv av rörelse eller tillgångsförvärv. Under 2007 genomfördes inga förvärv av rörelse, utan endast tillgångsförvärv förutom vid det omvända förvärvet av Wise Group AB har övervärdet i sin helhet allokerats till uppskjuten skattefordran (9,4) mkr hänförlig till underskottsavdrag.

**NOT 4
ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER**

Övriga intäkter består av de externa intäkter som genereras av stödverksamheterna projektledning, byggservice och extern förvaltning.

Övriga kostnader består av ovanstående verksamheters kostnader för att generera ovanstående intäkter.

Se not 10 för specifikation på kostnadslag.

NOT 5 KONTRAKTSLÄNGD

Kontraktslängd	Antal avtal	Uthyrbar area	Hyres- intäkter	Andel,%
LOKALHYRESAVTAL				
2008	592	108 576	72,1	16,9
2009	326	119 556	74,1	17,4
2010	196	109 799	88,9	20,9
2011	133	85 092	71,4	16,8
>2011	91	109 637	98,5	23,1
	1 338	532 660	405,0	95,2
Bostäder	151	10 660	10,0	2,4
P-platser/ Garage	779	2 408	5,0	1,2
Övriga tillsvidare	128	-	5,0	1,2
Summa	2 396	545 728	426	100
Vakant		136 109	70,0	
TOTALT	2 396	681 837	496	100

Hyresavtalen i Dagonkoncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt, per 31 december 2007. En stor del av de kommersiella avtalen förfaller inom fem år. Hyresavtalen avseende lokaler ingås på 3-20 år. Hyran indexregleras oftast. Som tillägg på bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2007	2006
KONCERNEN		
Personalkostnader	-24 040	-12 800
Avskrivningar	-742	-393
Övriga kostnader	-23 992	-10 623
SUMMA	-48 774	-23 816

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börnoteringskostnader. Innefattar även fastighetsadministration såsom kostnader för löpande fastighetsförvaltning inkluderande kostnader för hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskrav och redovisning. Avskrivning på inventarier ingår i administrationskostnader.

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2007			2006		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	Löner, andra ersättningar	Bonus	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Bonus	Sociala kostnader
KONCERNEN						
Styrelse, VD	1 004	20	338	517	-	204
pensionskostnader, styrelse o VD	198	-	-	81	-	-
Övriga anställda	27 142	1 274	9 485	15 953	610	6 028
pensionskostnader, övr. anställda	4 705	-	-	2 485	-	-
Summa	33 049	1 294	9 823	19 036	610	6 232

Antal och könsfördelning	Antal 2007	Andel kvinnor, %	Antal 2006	Andel kvinnor, %
Medeltal anställda				
totalt koncernen	69	28	61	23
Könsfördelning i styrelse och ledning				
Styrelsen	6	-	5	-
Övriga ledande befattningshavare	4	-	6	17
Övriga ledande befattningshavare uppgick under 2006 till 6 personer, varav 1 kvinna.				

Sjukfrånvaro, %	2007	2006
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid		
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	1,2	1,8
Andel av total sjukfrånvaro som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer		
	-	-
Sjukfrånvaro efter kön		
Män	1,3	1,9
Kvinnor	0,8	1,3
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori		
29 år eller yngre	-	1,9
30-49 år	0,6	1,1
50 år eller äldre	0,5	2,4

NOT 8

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Till ledamot anställd i bolaget utgår inget arvode. Ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare menas de personer som under 2007 utöver VD ingick i koncernledningen. Enligt årsstämans beslut, kommer arvoden att utgå, till styrelsens ordförande med 250 tkr, och till övriga styrelseledamöter med 125 tkr.

tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner ¹⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Lennart Olsson	-	-	-	0
Jan Länsberg	-	-	-	0
Fredrik Svensson	-	-	-	0
Lars Rosvall	-	-	-	0
Mats Nilstoft	-	-	-	0
VD, Roger Stjernborg Eriksson	918	106	197	1 221
Andra ledande befattningshavare, 4 st	3 266	169	1 011	4 446
Summa	4 184	275	1 208	5 667

¹⁾ Övriga förmåner avser tjänstebil, bonus. Bonus avser ett engångsbelopp på 20 tkr/ anställd.

Under 2007 har tagits beslut om avsättning till vinstandelsstiftelse, där max. belopp är 1 prisbasbelopp per anställd.

Eventuell första avsättning baseras på 2008 års resultat.

Pensioner

Samtliga ledande befattningshavares pensionsålder är 65 år. Samtliga ledande befattningshavare har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser för bolaget än skyldigheten att erlägga årliga premier. Pensionspremierna för koncernledningen baseras på ITP-planen.

Uppsägning

Om Dagon säger upp VD gäller en uppsägningstid om 12 månader medan om VD säger upp sig gäller tre månaders uppsägning. För övriga i ledningsgruppen gäller, att 3 av dem har 12 månaders uppsägning från företagets sida, och 1 har 3 månader. Från deras sida är uppsägningstiden 3 månader för 1 av dem, 4 månader för 1, och 6 månader för 2 av dem.

Ersättning till VD beslutas av styrelsen. Principer om ersättning till koncernledning och övriga befattningshavare beslutas av styrelsen.

NOT 9

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	2007	2006
Grant Thornton		
revision	1 540	288
andra uppdrag	616	54
Summa	2 156	342
Ernst & Young		
revision	271	322
andra uppdrag	2 430	485
Summa	2 701	807
Totalt	4 857	1 149

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

NOT 10

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2007	2006
Fastighetskostnader		
El, kyla, värme och VA	-69 743	-28 870
Förvaltning och skötsel	-25 979	-10 754
Reparationer och underhåll	-16 092	-6 661
Fastighetsskatt och tomrättsavgäld	-13 185	-5 458
Personalkostnader	-7 852	-3 250
Övriga fastighetskostnader	-16 433	-6 802
Summa	-149 284	-61 795
Administrationskostnader		
Lokalkostnader	-1 852	-1 104
Transporter och resor	-3 368	-2 145
Reklam, PR	-3 582	-2 149
Personalkostnader	-24 040	-11 873
Revisionsarvoden	-1 711	-610
Tele- och IT	-3 822	-2 366
Övriga kostnader	-10 399	-3 569
Summa	-48 774	-23 816
Övriga kostnader		
Personalkostnader	-11 172	-9 166
Övriga kostnader	-1 648	-3 328
Summa	-12 820	-12 494

NOT 11 FINANSNETTO

tkr	2007	2006
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	8 933	1 484
Summa finansiella intäkter	8 933	1 484
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-122 409	-32 447
Övrigt	-743	-
Summa finansiella kostnader	-123 152	-32 447

Värdet förändringar finansiella instrument, orealiserade härrör sig från ränteswappar och räntetak.

NOT 12 SKATTER

Resultaträkningen	2007	2006
Aktuell skattekostnad	-10 464	-3 801
Uppskjuten skattekostnad	-8 123	-51 457
Totalt redovisad skattekostnad	-18 587	-55 258

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	211 725	252 793
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	-59 283	-70 782
Verkligt värde intressebolags andel	-	2 842
Ej avdragsgilla kostnader	-3 200	-1 500
Ej skattepliktiga intäkter	40 518	13 726
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	3 378	456
Totalt redovisad skattekostnad	-18 587	-55 258

Balansräkningen	2007-12-31	2006-12-31
Redovisade uppskjutna skattefordringar		
Inkomstskatter (underskottsavdrag)	40 221	25 148
Fastigheter	-	2 461
Summa uppskjutna skattefordringar	40 221	27 609

Balansräkningen	2007-12-31	2006-12-31
Redovisade uppskjutna skatteskulder		
Inkomstskatter (uppskjutna)		
Fastigheter	214 922	211 833
Obeskattade reserver	5 569	7 125
Finansiella instrument	4 023	75
Summa uppskjutna skatteskulder	224 514	219 033

Utöver de underskottsavdrag som har aktiverats och anges ovan, finns ytterligare underskottsavdrag om cirka 174 mkr. Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja dessa under en period av 5 år på grund av den så kallade koncernbidragssparren. Det innebär att dessa kan utnyttjas utan begränsningar tidigast under beskattningsåret 2013.

NOT 13 GOODWILL

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Verkligt värde vid årets början	0	-
Förvärv av minoritet i dotterbolag	762	-
Utgående verkligt värde	762	0

Avser 30 procent i Dagon Projektledning AB.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Verkligt värde vid årets början	2 406 776	2 064 380
Förvärv av fastigheter	2 233 100	266 917
Investeringar i fastigheterna	224 144	5 506
Värde sålda fastigheter	-382 341	-100 636
Orealiserad värdeförändring	104 045	170 609
Utgående verkligt värde	4 585 724	2 406 776

Taxeringsvärden, tkr	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	1 342 575	562 849
Taxeringsvärden, mark	329 111	144 986
Summa	1 671 686	707 835

Resultat och värderingar	Värde, mkr
CBRE	1 905
Ernst & Young	1 500
Newsec	1 073
Totalt	4 478

Avvikelsen om 108 mkr mot verkligt värde om totalt 4 586 mkr, är huvudsakligen hänförlig till genomförda investeringar i fastigheterna efter värderingstidpunkten.

NOT 15 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5 527	4 282
Investeringar	2 884	1 245
Summa	8 411	5 527

Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-3 386	-2 902
Årets avskrivningar	-867	-484
Summa	-4 253	-3 386

Redovisat värde vid årets slut	4 158	2 141
---------------------------------------	--------------	--------------

NOT 16 INTRESSEFÖRETAG

tkr	2 007	2 006
FAB Bryggeritomten i Malmö AB	-	13 848
Andelen, 50 procent såldes i början av 2007		

NOT 17
FINANSIELLA INSTRUMENT

2007, tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Lånefordringar / kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Justering ej finansiella instrument	Summa
Fordringar hos intresseföretag							0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		17 220					17 220
Långfristiga fordringar			750				750
Kundfordringar			7 693				7 693
Övriga fordringar	14 980	6 546				15 855	37 381
Kortfristiga placeringar							0
Långfristiga räntebärande skulder				3 045 042			3 045 042
Övriga långfristiga skulder				4 924			4 924
Kortfristiga räntebärande skulder				30 001			30 001
Leverantörsskulder				61 610			61 610
Övriga kortfristiga skulder				21 777	880	2 195	24 852
SUMMA	14 980	23 766	8 443	3 163 354	880	18 050	3 229 473

2006, tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Lånefordringar / kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Justering ej finansiella instrument	Summa
Fordringar hos intresseföretag			4 950				4 950
Andra långfristiga värdepappersinnehav		9 524					9 524
Långfristiga fordringar			150				150
Kundfordringar			17 353				17 353
Övriga fordringar		15 049				6 322	21 371
Kortfristiga placeringar	19 870						19 870
Långfristiga räntebärande skulder				1 489 230			1 489 230
Övriga långfristiga skulder							0
Kortfristiga räntebärande skulder				42 329			42 329
Leverantörsskulder				37 020			37 020
Övriga kortfristiga skulder	137			17 335		1 204	18 676
SUMMA	20 007	24 573	22 453	1 585 914	0	7 526	1 660 473

NOT 18
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalad leasing	236	199
Förutbetalda försäkringspremier	1 003	399
Upplupna hyresintäkter	32	1 919
Upplupna räntor	30	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 268	1 318
Totalt	9 569	3 835

NOT 19
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Innehav vid årets början	9 524	-
Årets anskaffningar	7 696	9 524
Innehav vid årets slut	17 220	9 524

NOT 20
FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	45 424	38 724
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	400	5 100
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	45 824	43 824

Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster, uppgick till 505 tkr.

NOT 21
ÖVRIGA FORDRINGAR

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Fordran likvider fastighetsaffärer	6 169	5 000
Ränteswappar, räntetak	14 980	-
Övriga kortfristiga fordringar	16 232	16 371
Summa	37 381	21 371

NOT 22
KASSA OCH BANK

Koncernen har en checkräkningskredit om 50 mkr, vars utnyttjande vid årsskiftet var 0 mkr.

NOT 23
AKTIEKAPITAL

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
2004	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	-	- 12 212 723	64 277 487	642 775	0,01
2007	Apportemission	9 000 395 075	90 003 951	9 064 672 562	90 646 726	0,01
2007	Nyemission	438	4	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	1 500 000	7 500 000	19 629 346	98 146 730	5,00

Antal aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 19 629 346 st. Föreslagen utdelning till aktieägare uppgår till 2 kr plus 2 kr extra utdelning per aktie, totalt 4 kr per aktie. På grund av omvänt förvärv genomfört under 2007 är moderbolaget inte samma som under 2006, därför är jämförelsetalet för utdelning 2006 inte relevant.

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 juni 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 31 december 2007.

NOT 24 FINANSIELLA MÅL

Dagons finansiella mål är:

- att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (femårig statsobligation) plus 8 procentenheter.
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till lägst 25 procent.
- att räntetäckningsgraden ej skall understiga 1,5 gånger.

Måloppfyllelse	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	12,2	17,0
Soliditet, %	25,0	29,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,7

Genomsnitt 5 års obl 2007 = 4,151 enl riksbanken

Dagons utdelningspolicy är att Dagon ska överföra 30-50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdeförändringar till aktieägarna. Det är också uttalat att utdelningen ska vara stabil över tiden.

NOT 25 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie för 2007 har baserats på årets resultat uppgående till 193 197 tkr (197 420) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2007 uppgående till 17 921 877 före och 17 931 795 efter utspädning.

Eftersom moderbolaget är nytt i koncernen på grund av det omvända förvärv som genomfördes under 2007, har det genomsnittliga antalet aktier 2006 beräknats utefter att ägarförhållandet var det samma under 2006 och 2007. Genomsnittligt antal aktier uppgår då till 12 704 612 före utspädning och 12 720 524 efter utspädning.

NOT 26 PENSIONER

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2007 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som år tecknade i Alecta uppgår till 2,5 mkr (1,5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152 procent (143). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 470	3 344
Upplupna räntor	24 520	8 278
Förutbetalda hyresintäkter	53 136	33 923
Övriga förutbetalda intäkter	41	194
Övriga upplupna kostnader	13 417	7 859
Totalt	95 584	53 598

NOT 28 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	30 001	42 329
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 726 455	226 625
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	1 318 587	1 262 605
Summa	3 075 043	1 531 559

Övriga långfristiga skulder

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	4 500	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	424	-
Summa	4 924	-

Dagon är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för ränterisker. Med ränterisk avses risken att förändringar i räntenivån påverkar finansnettot. Genom att arbeta med simulering av framtida ränteutveckling kan Dagon välja vilka instrument och åtgärder som bäst begränsar volatiliteten i finansnettot.

I tabellen nedan framgår hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagons räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per 31 december 2007.

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittränta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 7d ca 4,40 %)	4,89	-
ökning +1,0 %-enhet	5,36	0,47
ökning +2,0 %-enhet	5,79	0,9
ökning +3,0 %-enhet	6,23	1,33
ökning +4,0 %-enhet	6,66	1,77
minskning -1,0 %-enhet	4,29	-0,60

NOT 29 FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	114 268	96 684
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 731 379	226 625
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	1 318 587	1 262 605
Summa	3 164 234	1 585 914

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

tkr	2007	2006
Fastighetsinteckningar	3 061 650	1 691 409
Aktier i dotterbolag	608 571	85 477
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	172 021	-
Summa	3 842 242	1 776 886

NOT 31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2007	2006
Avskrivningar på inventarier	867	484
Andel av intressebolags resultat	-	-14 198
Summa	867	-13 714

Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 552 983 tkr (0). Efter avdrag för emissionskostnader om 35 177 tkr (0) är nettobeloppet 517 806 tkr (0).

I likvida medel i Kassaflödesanalysen ingår kortfristiga placeringar eftersom de är av sådan art att de kan betraktas som likvida medel.

NOT 32

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Under 2007 genomfördes två transaktioner som är att bedöma som en transaktion med närstående i enlighet med Stockholmsbörsens noteringsavtal. Dagon köpte en fastighet av Ampelia Förvaltning AB, som står under bestämmande inflytande av Dagens styrelseledamot Lars Rosvall. Dagon köpte även fastigheter av Klöver AB för 707 mkr. Dagens styrelseledamot Lars Rosvall ingår också i styrelsen för Klöver. Lars Rosvall deltog inte i Dagens beslut avseende de båda fastighetstransaktionerna.

Förutom ovanstående avtal och transaktioner har räntebetalningar skett till och från moderbolaget.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7.

NOT 33

VÄSENTLIGA RISKER OCH SÄKERHETSFAKTORE

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt genomförda värderingar. Dagon genomför löpande värderingar, vilka är en integrerande 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 driftnetto och värde samt ett ställnings-tagande om fastighetens värde. Till grund för de externa värderarnas bedömning av fastighetens värde använder de en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida driftnetto. Hänsyn tas till fastighetskategori, geografi, hyresavtalens löptid, kalkylränta, direktavkastningskrav, långsiktig vakans och drifts- och underhållskostnader. Alla fastigheterna värderas externt under 2007.

Finanspolicy

Dagens finansverksamhet styrs av den finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Dagens 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 oförmålig vid viss tidpunkt. I syfte att begränsa upplåningsrisken ska Dagon eftersträva krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivningsbas.

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 finanspolicyen 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.

Dagens finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka den administrativa säkerheten och kontrollen.

Kreditgivare

Dagens finansieringskälla är penningmarknaden och Dagon arbetar framför allt med långa bilaterala kreditfaciliteter. Bland Dagens finanssägare av långfristiga lån finns både nationella och internationella banker. Dagon för en kontinuerlig dialog med banker och andra aktörer på finansmarknaden för att säkerställa att Dagon över tiden har en ändamålsenlig och kostnadseffektiv finansiering. Dagon har gentemot vissa banker lovat att ha en soliditet på minst 25 procent och en räntetäckningsgrad på 1,5 procent.

Räntekänslighet

Räntenivån har betydelse för Dagens verksamhet inom ett flertal områden. Fastigheternas marknadsvärden, och därmed bokförda värden, är avhängiga räntenivån. Stigande ränta sänker marknadsvärdet på fastigheter med även på låneportföljen givet vald räntebildningsstrategi. Även verksamhetens nettokassaflöde beror i viss mån på räntan. Verksamhetens nettokassaflöde påverkas kortsiktigt negativt av stigande ränta. På längre sikt, givet att en ränteuppgång uppstår ur en normal konjunkturförstärkning, ökar hyresintäkterna genom sjunkande vakan-ser, stigande marknadshyror och inflations/index relaterade hyreshöjningar i befintliga hyresavtal. Ökningen av hyresintäkterna kan vara lika stora eller större än de ökade räntekostnaderna.

Finansieringsmöjligheter

De fastigheter som Dagon äger är finansierade med lån och eget kapital. Möjligheterna till finansiering via kreditmarknaden har kontinuerligt för-

bättrats för fastighetsmarknadens aktörer och är idag generellt och historiskt sett goda. Dagens möjligheter att uppnå konkurrenskraftig finansiering har stärkts över tiden och är numera mycket bra.

Kreditrisk

Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till drygt 1 300 stycken.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen i tabellen nedan visar hur rörelsen påverkas av förändringarna i de viktigaste variablerna. Den baseras på situationen på den 31 december 2007.

	Förändring	Resultat-påverkan, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	4,2
Ekonomisk vakans	+/- 1 procentenhet	5,0
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1,4
Finansieringskostnad vid ändrad räntenivå*	+/- 1 procentenhet	14,5

*effekt av derivatinstrument medtagen

NOT 34 ÖVERGÅNG TILL REDOVISNING ENLIGT IFRS

Från och med 2007 upprättar Dagon sin koncernredovisning i enlighet med av EU godkända IFRS (International Financial Reporting Standard). Dagon har till och med räkenskapsåret 1/5-2006 till 31/12-2006 redovisat koncernens finansiella rapporter i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. För Dagon får övergången till IFRS väsentlig effekt på redovisningen av förvaltningsfastigheter (IAS 40) samt finansiella instrument (IAS 39).

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar utöver orealiserade värdeförändringar.

Dagon använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur avseende räntebärande skulder. Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Övergången till IFRS har skett i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1, vilket innebär att en öppningsbalans har upprättats per 2006-05-01, samt att 2006 har omräknats i enlighet med det nya regelverket.

Effekter på Balansräkning av IFRS 30 april 2006

Belopp i tkr	30 april 2006	Effekter IFRS	IFRS 1 maj 2006
Fastigheter	2 080 453	-16 073	2 064 380
Övriga anläggningstillgångar	28 297	-	28 297
Omsättningstillgångar	28 679	-	28 679
Likvida medel	56 188	-	56 188
Summa tillgångar	2 193 617	-16 073	2 177 544
Eget kapital	608 020	-11 573	596 447
Uppskjuten skatteskuld	213 194	-4 500	208 694
Övriga långfristiga skulder	1 222 819	-	1 222 819
Kortfristiga skulder	149 584	-	149 584
Summa eget kapital och skulder	2 193 617	-16 073	2 177 544

Samtliga effekter av IFRS-övergången i ovanstående tabell härstammar från verkligt värderedovisning av förvaltningsfastigheter.

Effekter på Resultaträkning av IFRS 1 maj - 31 december 2006

Belopp i tkr	1 maj - 31 dec 2006	Effekter IFRS	IFRS 1 maj - 31 dec 2006
Fastighetsintäkter	149 115	-	149 115
Fastighetskostnader	-61 795	-	-61 795
Driftöverskott	87 320	0	87 320
Administration	-23 816	-	-23 816
Avskrivningar	-13 608	13 608	0
Övriga rörelseintäkter	11 412	-	11 412
Övriga rörelsekostnader	-12 494	-	-12 494
Andel i intressebolags resultat	4 047	10151	14 198
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	36 794	-	36 794
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	170 609	170 609
Rörelseresultat	89 655	194 368	284 023
Finansiella intäkter	1 484	-	1 484
Finansiella kostnader	-32 447	-	-32 447
Värdeförändringar finansiella instrument, realiserade	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-	-267	-267
Resultat före skatt	58 692	194 101	252 793
Aktuell skatt	-3 801	-	-3 801
Uppskjuten skatt	49	-51 506	-51 457
Resultat efter skatt	54 940	142 595	197 535

Resultaträkning

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2007	2006
Administrationskostnader	2, 5	-4 340	-
Rörelseresultat	-	-4 340	0
Ränteintäkter	6	13 521	-
Räntekostnader	6	-7	-
Resultat före skatt	-	9 174	0
Avvecklad verksamhet	14	-2 624	-3 444
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7	-	-
Resultat efter skatt		6 550	-3 444

Balansräkning

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	07-12-31	06-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		-	11 293
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier		1 219	675
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	988 263	19 091
Andelar i intresseföretag		-	200
Fordringar hos koncernföretag	10	493 124	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	200
Summa anläggningstillgångar		1 482 606	31 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	9 745
Fordringar hos koncernföretag		13 484	5 714
Skattefordringar		376	341
Övriga fordringar		1 511	525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	187	1 093
Kassa och bank		948	84
Summa omsättningstillgångar	10	16 506	17 502
SUMMA TILLGÅNGAR		1 499 112	48 961

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	11	98 147	12 856
Reservfond		2	9 693
Summa bundet eget kapital		98 149	22 549
Balanserade vinstmedel		1 387 139	-6 247
Årets resultat		6 550	-3 444
Summa fritt eget kapital		1 393 689	-9 691
Summa eget kapital		1 491 838	12 858
Övriga avsättningar		-	415
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	12	-	1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	7 864
Leverantörsskulder		6 943	5 682
Skulder till koncernföretag			6 545
Övriga kortfristiga skulder		26	3 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	305	12 495
Summa kortfristiga skulder	12	7 274	35 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 499 112	48 961

Eget kapital

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	12 300	9 693	-10 723	3 371	14 641
Justerat Eget kapital 2006-04-30	12 300	9 693	-10 723	3 371	14 641
Överföring av föregående års resultat	-	-	3 371	-3371	0
Nyemission	556	-	1 694	-	2 250
Emissionskostnader	-	-	-659	-	-659
Optionslikvid	-	-	70	-	70
Årets resultat	-	-	-	-3 444	-3 444
Eget kapital 2006-12-31	12 856	9 693	-6 247	-3 444	12 858
Överföring av föregående års resultat	-	-	-3 444	3 444	0
Nedsättning av aktiekapital	-12 213	-	12 213	-	0
Minskning av reservfond för förlusttäckning	-	-9 691	9 691	-	0
Utdelning av dotterbolagsaktier	-	-	-9 676	-	-9 676
Nyemission	-	-	-	-	-
(efter avdrag för emissionskostnader 35 177 tkr)	97 504	-	1 384 602	-	1 482 106
Årets resultat	-	-	-	6 550	6 550
Eget kapital 2007-12-31	98 147	2	1 387 139	6 550	1 491 838

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		
exkl avskrivningar o värdeförändringar	6 550	-3 444
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet		1 648
Betald inkomstskatt	-35	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 515	-1 796
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 895	-2 762
Förändring av rörelseskulder	-28 413	7 929
Summa förändring av rörelsekapital	-26 518	5 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 003	3 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag / verksamheter	-988 264	-750
Avyttring tidigare verksamhet	21 366	927
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-4 644
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-493 124	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 219	-185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 461 241	-4 652
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1 517 285	-659
Emissionskostnader	-35 177	
Upptagna personaloptioner		70
Förändring av räntebärande skulder		1 622
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 482 108	1 033
Årets kassaflöde	864	-248
Ingående likvida medel	84	332
Likvida medel vid årets slut	948	84

Noter – moderbolaget

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets, Dagon AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RR 32:06. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1 med följande tillägg för moderbolaget.

Koncernbidrag

Koncernbidrag efter skatteavdrag redovisas som en minskning eller ökning av fritt eget kapital.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

NOT 2 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

tkr	2007	2006
Personalkostnader	-248	-
Övriga kostnader	-4 092	-
Summa	-4 340	0

Avser främst kostnader för koncernens ledning och centrala funktioner såsom ekonomi, finansiering, juridik, analys och informationsteknologi samt börsnoteringskostnader. Avskrivning på inventarier ingår i administrationskostnaderna.

NOT 3 ANSTÄLLDA

	2007		2006	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, tkr	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader

MODERBOLAGET

Styrelse, VD	-	-	1 439	-
pensionskostnader	-	-	382	-
Övriga anställda	-	-	18 028	6 578
pensionskostnader	-	-	1 538	-
Summa	-	-	21 387	6 578

Dagon AB har inte några anställda. Medarbetare inom Dagon är till största delen anställda i dotterbolaget Dagon Förvaltning AB.

NOT 4 ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Arvode har utgått om totalt 0 mkr (0,25), varav till styrelsens ordförande 0 mkr (0,1).

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Inga arvoden eller kostnadsersättningar har utgått från moderbolaget till revisorer. Samtliga arvoden och ersättningar till revisorer har utgått från dotterföretag i koncernen.

tkr	2007	2006
Grant Thornton revision	-	-
andra uppdrag	-	-
Ernst & Young revision	-	324
andra uppdrag	448	202
Summa	448	526

NOT 6 FINANSNETTO

tkr	2007	2006
Ränteintäkter		
koncernföretag	13 486	-
övriga	35	-
Summa	13 521	-
Räntekostnader		
övriga	-7	-
Summa	-7	-

För 2006, se not 13, Avvecklad verksamhet

NOT 7 SKATTER

Resultaträkningen	2007	2006
Aktuell skattekostnad	0	0
Uppskjuten skattekostnad	0	0
Totalt redovisad skattekostnad	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	6 550	0
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	-1 834	0
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	1 834	0

Totalt redovisad skattekostnad	0	0
---------------------------------------	----------	----------

NOT 8 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	19 091	16 091
Förvärv	988 263	3 000
Avyttringar	-19 091	-
Aktieägartillskott	-	-
Summa	988 263	19 091
Ingående nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-	-
Summa	-	-
Bokfört värde vid årets slut	988 263	19 091

Från 2007, är endast Dagon Sverige AB direktägt av Dagon AB. Övriga koncernbolag ägs av dotterbolag till Dagon AB.

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterbolag/ Org.nr/ Säte	Andel %	Bokfört värde, tkr 2007-12-31
Dagon Sverige AB, 556473-1213, Malmö	100	988 263
Summa		988 263

**NOT 9
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda hyror	-	534
Pensioner och sjukförsäkringar	-	133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187	426
Summa	187	1 093

**NOT 10
FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR**

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 511	15 984
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	493 124	-
Summa	494 635	15 984

Förfallostruktur avser fordringar exklusive skattefordringar. 493 124, avser reversfordringar gentemot koncernbolag.

**NOT 11
EGET KAPITAL**

Antalet aktier vid räkenskapsårets slut uppgår till 19 629 346 st. En uppställning av aktiekapitalet och antal aktier återfinns i not 22 för koncernen. Vägt genomsnittligt antal aktier har under året varit 17 921 877 före utspädning och 17 931 795 efter utspädning.

**NOT 12
FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER**

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	6 969	23 192
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	1
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	6 969	23 193

Förfallostruktur räntebärande skulder samt rörelseskulder exklusive skatteskulder.

**NOT 13
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

tkr	2007-12-31	2006-12-31
Pantförskrivna kundfordringar	-	7 198
Summa	-	7 198

**NOT 14
AVVECKLAD VERKSAMHET**

tkr	2007	2006
Intäkter	3 963	46 773
Kostnader	-6 587	-50 217
Resultat före skatt	-2 624	-3 444
Skatt	0	0
Resultat efter skatt	-2 624	-3 444
Summa	-2 624	-3 444

**NOT 15
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

tkr	2007	2006
Upplupna lönerelaterade kostnader	29	2 784
Övriga förutbetalda intäkter	-	8 585
Övriga upplupna kostnader	276	1 126
Summa	305	12 495

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2007 års årsredovisning. Den föreslagna vinstdispositionen samt resultat- och balansräkningar skall framläggas för fastställelse vid årsstämman den 28 april 2008.

kr	
Till årsstämman förfogande stående vinstmedel	
Balanserade vinstmedel	1 387 140 045
Årets resultat	6 548 883
Totalt	1 393 688 928
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt	
Till aktieägare utdelas 4 kr per aktie	78 517 384
I ny räkning överföres	1 315 171 544
Totalt	1 393 688 928

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Dagons utdelningspolicy är att Dagon ska överföra 30-50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdeförändringar till aktieägarna. Det är också uttalat att utdelningen ska vara stabil över tiden.

Styrelsen föreslår en vinstutdelning om 2 kr per aktie samt en extra utdelning om 2 kr per aktie, totalt 4 kr per aktie för verksamhetsåret 2007. Årets resultat rensat från orealiserade värdeförändringar (inklusive uppskjuten skatt) uppgår till 107 881 tkr. Den ordinarie utdelningen om 2 kr per aktie motsvarar 39 259 tkr vilket utgör 36 procent av detta resultat. Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna reducerar moderbolagets soliditet med 0,0 procent och koncernens soliditet med 1,1 procent till 99,5 respektive 28,7 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Bolagets och koncernens soliditet bedöms även vara god i relation till den bransch bolaget och koncernen verkar inom.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed motiveras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till de resultat- och balansräkningar som följer av 2007 års årsredovisning.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 26 mars 2008

Lennart Olsson
Ordförande

Lars Rosvall

Fredrik Svensson

Jan Länsberg

Mats Nilstoft

Roger Stjernborg Eriksson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Dagon AB (PUBL)
Org nr 556431-0067

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Dagon AB (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 36 – 58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget

för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26 mars 2008

Mats Pålsson
Auktoriserad revisor

Håkan Andréasson
Auktoriserad revisor



Styrelse och ledning

STYRELSE

NAMN: Lennart Olsson

POST I STYRELSE: Ordförande

FÖDELSEÅR: 1953

I STYRELSEN SEDAN: 2007

ANSTÄLLD I: Wistrand Advokatbyrå

UTBILDNING: Jur kand

ANTAL AKTIER: 0 st

NAMN: Jan Länsberg

POST I STYRELSE: Ledamot

FÖDELSEÅR: 1945

I STYRELSEN SEDAN: 2007

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG: Epifyt AB, Länsberg Förvaltning AB, Optimator AB, Restaurang AB Molekylen och Sundsborgs AB

UTBILDNING: Byggnadsingenjör

ANTAL AKTIER: Privat samt via helägt och delägt bolag 1 048 568 st

NAMN: Mats Nilstoft

POST I STYRELSE: Ledamot

FÖDELSEÅR: 1960

I STYRELSEN SEDAN: 2007

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG:

Coolguard AB, Micro Holding AB

ANSTÄLLD I: Ägare och Vd Sundet Investment AB

UTBILDNING: Civilekonom

ANTAL AKTIER: 77 800 st

NAMN: Lars Rosvall

POST I STYRELSE: Ledamot

FÖDELSEÅR: 1959

I STYRELSEN SEDAN: 2007

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG:

Klövern AB (Publ), Backahill AB, Frösundaviksparken AB

ANSTÄLLD I: Ägare av Ampelia förvaltning AB

UTBILDNING: Civilekonom

ANTAL AKTIER: 2 122 441 st

NAMN: Fredrik Svensson

POST I STYRELSE: Ledamot

FÖDELSEÅR: 1961

I STYRELSEN SEDAN: 2007

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG: Ordförande i Case, ledamot i Balder, Broström, IBS, Klövern, Ramnäs bruk och United Logistics

ANSTÄLLD I: AB Arvid Svensson (ASA), Verkställande direktör

UTBILDNING: Civilekonom

ANTAL AKTIER: Via bolag 3 009 648 st

NAMN: Roger Stjernborg Eriksson

BEFATTNING: Verkställande direktör, styrelsesuppleant.

För ytterligare uppgifter se nästa sida.

REVISORER

LINDBERGS GRANT THORNTON AB

Mats Pålsson, född 1960,

Håkan Andreasson, född 1949

Vald av årsstämman 2007

t o m årsstämman 2011



LEDNING

NAMN: Roger Stjernborg Eriksson
BEFATTNING: Verkställande direktör
FÖDELSEÅR: 1970

I LEDNINGSGRUPP SEDAN: 2003

TIDIGARE ERFARENHET: Bankdirektör/
företagschef i före detta Föreningsspar-
banken, numera Swedbank

UTBILDNING: Studier vid Lunds Ekonomi-
högskola

ANTAL AKTIER: 175 102 st

NAMN: Peter Olsson
BEFATTNING: Ekonomidirektör
FÖDELSEÅR: 1959

I LEDNINGSGRUPP SEDAN: 2006

TIDIGARE ERFARENHET: Ekonomichef Dres-
ser Wayne Scandinavia, Ekonomichef
Kvällsposten AB och Ekonomichef Wilh.
Sonesson AB

UTBILDNING: Civilekonom

ANTAL AKTIER: 3 900 st

NAMN: Per Johansson
BEFATTNING: Fastighetschef
FÖDELSEÅR: 1960

I LEDNINGSGRUPP SEDAN: 2006

TIDIGARE ERFARENHET: VD Axlins i
Stockholm AB, Vice VD i Axlinsgruppen,
Förvaltningsansvarig i Helsingborg, Jones
Lang La Salle AB

UTBILDNING: Ekonomiskt gymnasium

ANTAL AKTIER: 1 946 st

NAMN: Lars Axelsson
BEFATTNING: Region- och transaktions-
ansvarig
FÖDELSEÅR: 1951

I LEDNINGSGRUPP SEDAN: 2006

TIDIGARE ERFARENHET: VD Nordifagruppen
AB, VD Amazon AB, Ekonomidirektör i
Fundia Bygg, PEAB, Active Biotech samt
Nordifagruppen

UTBILDNING: Civilekonom

ANTAL AKTIER: 76 132 st

NAMN: Anders Carlsson
BEFATTNING: Verksamhetsansvarig
Dagon projektledning

FÖDELSEÅR: 1965

I LEDNINGSGRUPP SEDAN: 2003

TIDIGARE ERFARENHET: Samordnings-
ansvarig Turning Torso HSB Malmö,
Interfacekoordinator Öresundsbron
Öresundsbrokonsortiet, Projekterings-
ledare Emporia Steen & Ström

UTBILDNING: Civilingenjör Lunds universitet

ANTAL AKTIER: 15 000 st



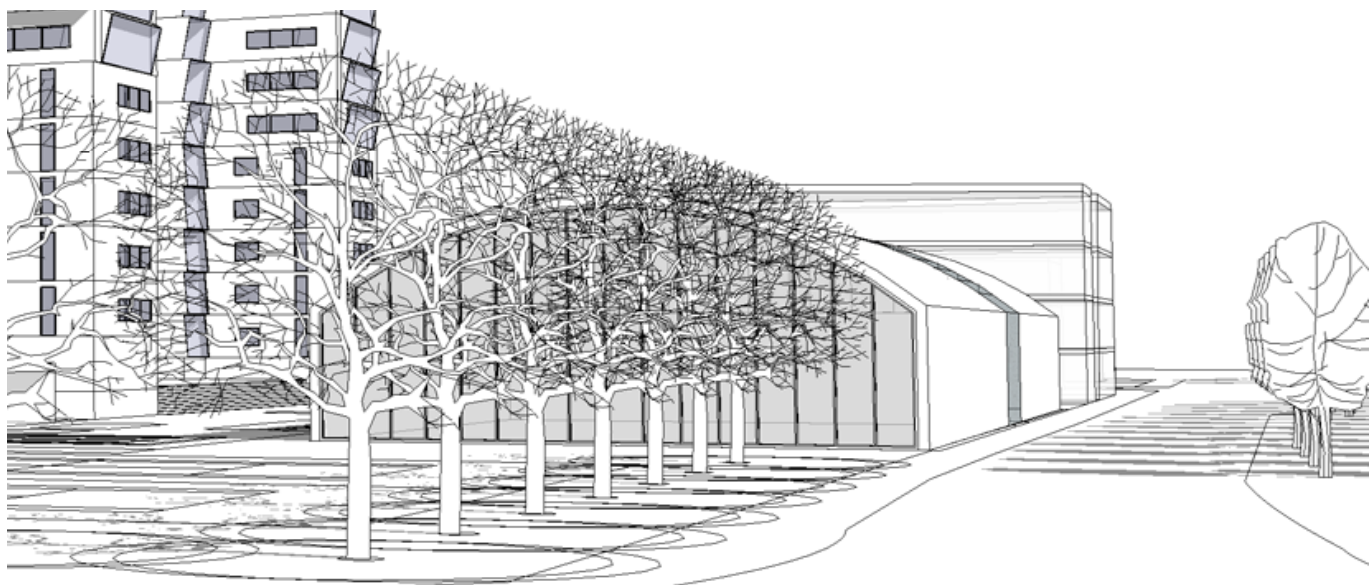
Adresser

HUVUDKONTOR

Dagon AB (publ)
Box 50445
202 14 Malmö
Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00
Fax 040-19 41 60
E-post info@dagon.se

Dagon Byggservice AB
Box 50445
202 14 Malmö
Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00
Fax 040-19 41 60

Dagon Projektledning AB
Box 50445
202 14 Malmö
Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00
Fax 040-19 41 60



DAGONS FÖRVALTNINGSKONTOR

Eskilstuna
Nygatan 35 C
632 20 Eskilstuna
Telefon 016 - 51 84 62
Fax 016 - 51 00 34

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
Fax 0611 - 275 93

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

Karlskrona
Flaggskär Gullberna Park
371 54 Karlskrona
Telefon 0455 - 61 55 71
Fax 0455 - 61 55 70

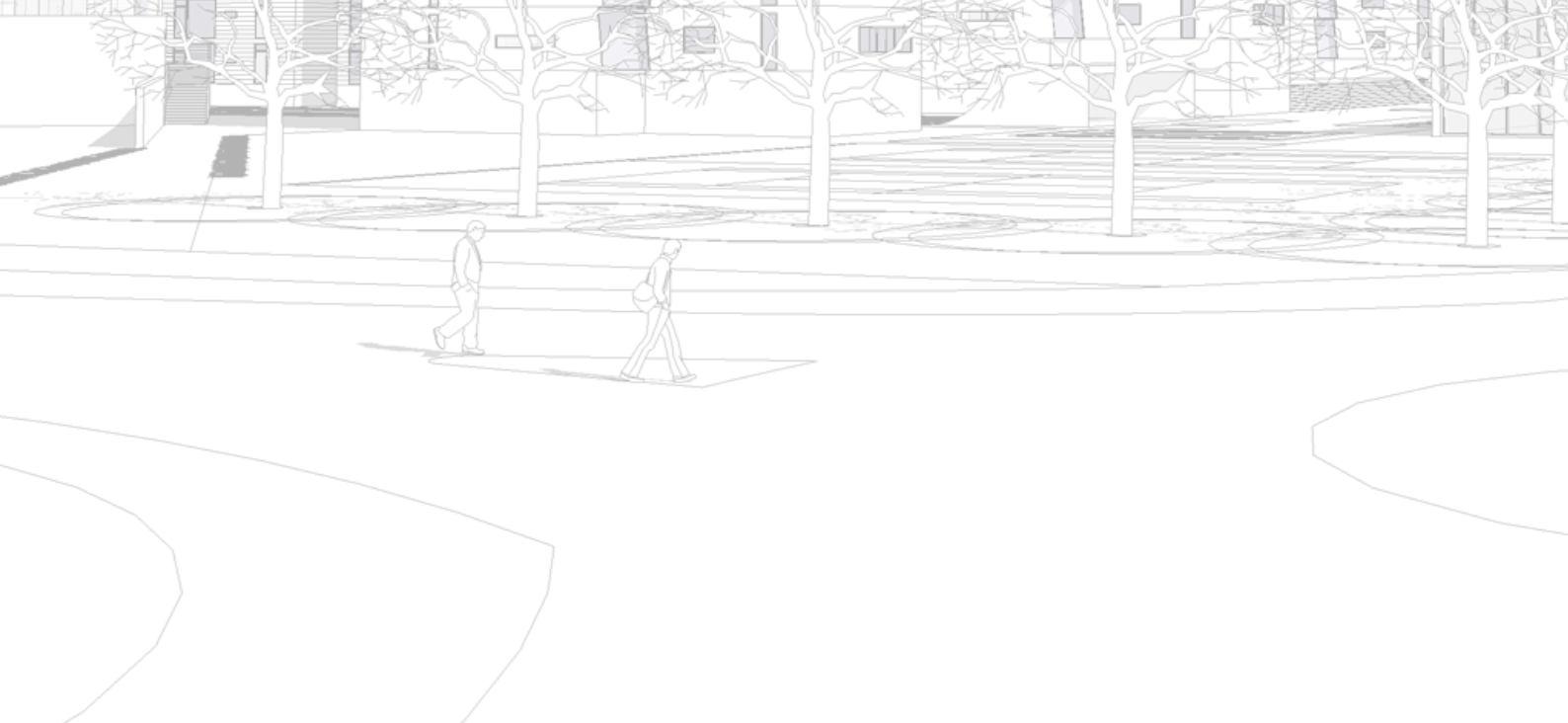
Malmö
Box 50445
202 14 Malmö
Hanögatan 11
Telefon 040 - 607 48 00
Fax 040 - 19 41 60

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

Stockholm
Gymnasievägen 22
141 38 Huddinge
Telefon 08 - 758 24 56
Fax 08 - 449 85 59

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





Dagon AB (publ), Box 50445, 202 14 Malmö, Besöksadress Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00, Fax 040-19 41 60, Org nr 556431-0067