

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2005



AB | SAGAX

De jämförelsetal som anges inom parentes avser motsvarande period under föregående år om inte annat anges.

Jämförelsetal för år 2004 har omräknats till följd av nya redovisningsregler vilka trätt i kraft den 1 januari 2005. Jämförelsetalen kan därför avvika från uppgifter avseende år 2004 vilka tidigare publicerats. De främsta orsakerna till avvikelser är nedskrivning av goodwill samt intäktsförd uppskjuten skatt vilka retroaktivt påverkar 2004 års bokslut i enlighet med IFRS 1.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR ÅR 2005

• Hyresintäkter

Hyresintäkterna steg med 160 % till 168,5 (64,7) miljoner kronor. Under fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 45,6 (34,3) miljoner kronor.

• Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg med 64,7 miljoner kronor till 47,0 (-17,7) miljoner kronor, motsvarande 4,13 (-2,16) kronor per stamaktie. Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 13,6 (9,8) miljoner kronor.

• Årets resultat

Årets resultat steg med 20,9 miljoner kronor till 83,9 (63,0) miljoner kronor, motsvarande 7,39 (7,70) kronor per stamaktie. Resultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 43,7 (8,7) miljoner kronor.

• Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 2 009 (1 338) miljoner kronor vid årets slut.

• Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,52 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår ingen utdelning för stamaktier och att ej utdelat resultat balanseras i ny räkning.

• Prognos för år 2006

För år 2006 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, uppgå till cirka 85 miljoner kronor.

VD HAR ORDET

Sagax resultat före skatt år 2005 uppgick till 103,8 miljoner kronor motsvarande 9,13 kronor per stamaktie. Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat uppgick till 47,0 miljoner kronor. Resultatet för såväl fjärde kvartalet som för år 2005 som helhet är tillfredsställande och i linje med de prognoser som lämnats under året. Bolagets kapacitet att generera löpande resultat har successivt ökat under det gångna året. Förvaltningsverksamheten har stått inför stora utmaningar och har hanterat dessa med ett tillfredsställande utfall i form av en hög andel förnyade hyresavtal och flera viktiga nyuthyrningar. Det kan noteras att endast nio procent av bolagets hyresavtal förfaller under år 2006.

Under det sista kvartalet år 2005 föreslog styrelsen aktieägarna att besluta om emission av preferensaktier och teckningsoptioner. Förslaget bifölls på extra bolagsstämma den 24 januari. Bolaget tillfördes därigenom 171 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionen skapar utrymme för fortsatt expansion. Expansionen kommer, som tidigare, att ske genom förvärv av fastigheter och bolag inom lager- och industrisegmentet.

Bolagets finansiella flexibilitet är god. Bolagets ränte- och kapitalbindning uppgår till 5,0 respektive 3,9 år. Hyresavtalsportföljen har en genomsnittlig löptid om 6,5 år. Sagax står därmed väl rustat inför år 2006.

Under det fjärde kvartalet förvärvades tre fastigheter för sammanlagt 348 miljoner kronor. Den dominerande investeringen var två fastigheter som förvärvades från Myresjöhus. Dessa är uthyrda på 15-åriga hyresavtal. Efter årets utgång har bland annat lagerfastigheten Romben 3 i Sollentuna kommun förvärvats. Romben 3, som ligger jämte E4, renoverades år 2003-2005. Fastigheten är uthyrd till tre finansiellt mycket starka hyresgäster med hyresavtal som löper i genomsnitt 14 år.

Marknadsförutsättningarna på såväl investeringsmarknaden som hyresmarknaden bedöms som fortsatt goda. Sagax bedöms med befintligt fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv nå ett förvaltningsresultat, det vill säga resultat före omvärderingar och skatt, om 85 miljoner kronor under år 2006.

Stockholm den 24 februari 2005

David Mindus

Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 83,9 (63,0) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 47,0 (-17,7) miljoner kronor. Nettoeffekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 56,7 miljoner kronor under året exklusive effekter av uppskjuten skatt. Redovisat resultat för jämförelseåret 2004 har justerats för införandet av nya redovisningsprinciper år 2005.

Hysesintäkter

Årets hyresintäkter uppgick till 168,5 (64,7) miljoner kronor. Koncernen har haft sammanlagda hyresförluster om 0,1 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 %.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 26,1 (14,3) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 10,3 (4,5) miljoner kronor under perioden.

Central administration

Kostnader för sociala avgifter för personaloptionsprogram utfärdade före byte av verksamhetsriktning år 2004 har belastat fjärde kvartalet med 0,6 miljoner kronor. Optionerna utnyttjades i början av år 2006.

Avskrivningar

Enligt nya redovisningsregler skrivs fastighetsvärden ej av i koncernredovisningen.

Orealiserade värdeförändringar av fastigheter

I enlighet med de nya redovisningsreglerna har fastigheterna redovisats till marknadsvärden vilket lett till att fastigheterna omvärderats med 56,9 (-) miljoner kronor. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut.

Marknadsvärdering av finansiella derivat

I enlighet med nya redovisningsregler har de finansiella derivaten marknadsvärderats vilket lett till att de omvärderats med -0,2 (-) miljoner kronor. I enlighet med IFRS reserverades 20 miljoner kronor i ingående balans den 1 januari 2005. Samtliga derivat har värderats externt.

Personal

Sagax har idag sju anställda varav tre kvinnor. Samtliga anställda tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 337 miljoner kronor vid årets slut efter beaktande av årets resultat. Den aktuella skattekostnaden uppgick till 0,1 miljoner kronor och den uppskjutna skattekostnaden till 13,3 miljoner kronor. Bolagets uppskjutna skattefordran har nettoredovisats mot den uppskjutna skatteskulden.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 58,9 (35,1) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 602,5 (479,7) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 542,0 (388,4) miljoner kronor. Under året har likvida medel minskat med -1,6 (-56,3) miljoner kronor.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 356,1 (262,4) miljoner kronor. Det redovisade egna kapitalet den 1 januari 2005 har ökat jämfört med det redovisade egna kapitalet i årsredovisningen vid utgången av 2004. Denna förändring redovisas under rubriken Redovisningsprinciper i denna rapport.

Räntebärande skulder

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	286,2	5,4%	18%
2007	32,7	4,4%	2%
2008	321,3	5,7%	20%
2009	455,9	5,4%	28%
2010	13,9	4,3%	1%
>2010	490,7	4,4%	31%
Summa/snitt	1 600,7	5,1%	100%

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	67,5	4,0%	4%
2007	45,1	4,5%	3%
2008	84,7	5,3%	5%
2009	854,2	5,7%	53%
2010	216,3	3,2%	14%
>2010	332,9	5,1%	21%
Summa/snitt	1 600,7	5,1%	100%

Den genomsnittliga räntebindningen vid årets utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,0 (4,1) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,9 (5,1) år vid årets utgång.

INVESTERINGAR

Sagax har under det fjärde kvartalet förvärvat en lager-/industrifastighet i vardera Huddinge, Vetlanda och Sävsjö. Bolaget har även förvärvat mark för uppförande av en ny lager- och produktionsbyggnad om 7 000 kvadratmeter i Norrköping. Den totala förvärvskostnaden uppgick till 349 miljoner kronor. Den uthyrningsbara arean uppgick till 76 000 kvadratmeter exklusive nybyggnationen i Norrköping.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett resultat efter finansiella poster på -4,8 (-18,9) miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 223,0 (193,6) miljoner kronor och eget kapital uppgick till 219,2 (190,6) miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 4,7 (4,2) miljoner kronor.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005	2004	2005	2004
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	45,6	34,3	168,5	64,7
Drift- och underhållskostnader	-5,7	-8,9	-26,1	-14,3
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7	-6,5	-3,3
Fastighetsskatt	-1,2	-0,6	-3,8	-1,2
Fastighetsadministration	-1,7	-0,5	-4,8	-0,9
Driftnetto	35,4	22,6	127,8	45,0
Nedskrivning av goodwill	-	-	-	-35,7
Fastighetsrörelsens bruttoresultat	35,4	22,6	127,8	9,3
Central administration	-3,4	-1,2	-11,7	-4,1
Finansiella intäkter	0,1	0,5	0,8	1,0
Finansiella kostnader	-18,4	-12,1	-69,5	-23,9
Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat	13,6	9,8	47,0	-17,7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	29,0	-	56,9	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	14,6	-	-0,2	-
Fastighetsrörelsens resultat före skatt	57,3	9,8	103,8	-17,7
Uppskjuten skatt	-13,3	-1,1	-19,7	84,6
Aktuell skatt	-0,1	-	-0,1	-0,4
Fastighetsrörelsens resultat	43,7	8,7	83,9	66,5
Utdelad verksamhet				
Nettoomsättning	-	-	-	12,8
Rörelsens kostnader	-	-	-	-17,7
Teknikrörelsens rörelseresultat	-	-	-	-4,9
Finansiella intäkter	-	-	-	1,4
Teknikrörelsens resultat före skatt	-	-	-	-3,5
Aktuell skatt	-	-	-	-
Teknikrörelsens resultat	-	-	-	-3,5
Periodens resultat	43,7	8,7	83,9	63,0
Årets resultat per aktie	3,69 kr	0,80 kr	7,39 kr	7,70 kr
Årets resultat per aktie efter full utspädning	3,67 kr	0,80 kr	7,35 kr	7,65 kr
Genomsnittligt antal aktier	11 866 822	10 866 822	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 416 822	8 230 544

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005-12-31	2004-12-31	2005-09-30	2004-09-30
Förvaltningsfastigheter	1 992,1	1 337,6	1 621,3	1 049,4
Uppskjuten skattefordran	14,2	37,0	40,0	41,6
Övriga tillgångar	23,8	24,3	20,3	19,9
Likvida medel	49,9	51,5	76,9	88,1
Summa tillgångar	2 080,0	1 450,4	1 758,5	1 199,0
Eget kapital	356,1	253,0	322,2	253,7
Avsättningar	8,0	12,5	8,2	31,4
Räntebärande skulder	1 600,7	1 094,5	1 325,4	854,3
Övriga skulder	115,2	90,3	102,7	59,6
Summa eget kapital och skulder	2 080,0	1 450,4	1 758,5	1 199,0

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2005 okt-dec	2004 okt-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Resultat före skatt	57,3	9,8	103,8	-21,2
Poster ej ingående i kassaflödet	-35,7	-1,4	-48,8	33,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21,6	8,4	55,0	12,6
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-1,9	22,6	3,9	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19,7	31,0	58,9	35,1
Förvärv av fastigheter	-348,6	-294,9	-591,8	-474,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-5,5	-11,4	-11,0	-21,0
Lösen av lån	-	-15,9	-	-15,9
Likvida medel i apportemission	-	-	-	31,0
Nettoförändring av övriga anläggningstillgångar	1,4	0,2	0,3	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352,7	-322,0	-602,5	-479,7
Likvida medel i utdelning av teknikrörelsen	-	-	-	-15,7
Nyemission	-	-	33,6	-
Övrig förändring av långfristiga skulder	306,0	254,5	508,4	404,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	306,0	254,5	542,0	388,4
Periodens kassaflöde	-27,0	-36,5	-1,6	-56,2
Kursdifferens i likvida medel	-	-0,1	-	-0,1
Förändring av likvida medel	-27,0	-36,6	-1,6	-56,3
Likvida medel vid periodens slut	49,9	51,5	49,9	51,5

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2005 okt-dec	2004 okt-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Ingående balans	312,5	253,7	253,0	104,2
Värdering av finansiella instrument per den 1 januari 2005	-	-	-20,0	-
- uppskjuten skatt, 28 %	-	-	5,6	-
Justerad ingående balans till följd av ändrad redovisningsprincip	-	-	238,6	104,2
Omräkningsdifferens	-0,1	-	-	-0,1
Utdelning av teknikrörelsen	-	-	-	-20,8
Nyemission	-	-	33,6	-
Apportemission	-	-	-	116,1
IFRS-justering avseende uppskjuten skatt vid förvärv	-	-9,4	-	-9,4
Periodens resultat	43,7	8,7	83,9	63,0
Utgående balans	356,1	253,0	356,1	253,0

NYCKELTAL

	2005 okt-dec	2004 okt-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning	8,3%	8,1%	8,4%	8,5%
Areamässig uthyrningsgrad	96%	94%	96%	94%
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	93%	95%	93%
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital	7%	6%	7%	1%
Avkastning på eget kapital	52%	14%	27%	18%
Belåningsgrad	77%	75%	77%	75%
Soliditet	17%	17%	17%	17%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	1,8	1,7	0,3
Data per aktie				
Börskurs vid periodens utgång	57,75 kr	27,20 kr	57,75 kr	27,20 kr
Eget kapital per aktie	30,01 kr	23,29 kr	30,01 kr	23,29 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	29,88 kr	23,18 kr	29,88 kr	23,18 kr
Resultat per aktie	3,69 kr	0,80 kr	7,39 kr	7,70 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	3,67 kr	0,80 kr	7,35 kr	7,65 kr
Kassaflöde per aktie	1,82 kr	0,77 kr	4,83 kr	1,54 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	1,81 kr	0,77 kr	4,81 kr	1,53 kr
Antal aktier vid periodens utgång	11 866 822	10 866 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 866 822	10 866 822	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 416 822	8 230 544

Samtliga uppgifter per aktie har justerats för den sammanläggning av aktier i förhållandet 10:1 som skett under 2004. Samtliga nyckeltal för jämförelseperioderna 2004 i rapporten har omräknats i enlighet med de retroaktiva förändringar i resultat- och balansräkningar vilka skett för år 2004 vid införandet av nya redovisningsregler enligt IFRS från år 2005. Vid jämförelser mellan perioderna bör därför beaktas att resultaten och nyckeltalen 2004 påverkats av främst nedskrivning av goodwill samt intäktsförd uppskjuten skatt.

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor

Januari-december 2005	Stockholm	Göteborg	Övriga fastigheter	Centrala kostnader i moderbolag	Totalt
Hysesintäkter	120,1	11,2	37,2		168,5
Förvaltningsresultat	29,5	4,5	17,8	-4,8	47,0
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	1 160	102	747		2 009

Fastighetsvärden i balansräkningen har i enlighet med IFRS reducerats med 16,5 miljoner kronor motsvarande förvärvad uppskjuten skatt under det sista kvartalet 2005.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 30 december för Sagax stamaktie uppgick till 57,75 (27,20) kronor per aktie. Den 30 september uppgick betalkursen till 41,00 kronor. Bolaget hade vid årets utgång 7 047 (9 353) aktieägare.

Under det fjärde kvartalet år 2005 har Sagaxaktien varit föremål för i genomsnitt 57 (29) transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 73 (48) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 1 877 000 (463 000) kronor per dag.

Största aktieägarna per 30 december 2005

	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Stockholm Realty Management AB	2 415 500	20%
Four Invest AB	1 203 426	10%
LF Småbolagsfonden	777 400	7%
Fam Salén inklusive bolag	771 913	7%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	690 227	6%
LF Fastighetsfonden	395 400	3%
STN Förvaltnings AB	292 615	2%
Sabis Invest AB	220 000	2%
Fischer & Partners Fondkommission AB	203 000	2%
Örruds Mekaniska AB	190 200	2%
Övriga aktieägare	4 707 141	40%
Totalt	11 866 822	100%

FASTIGHETSBESTÅNDET

Per den 31 december 2005 omfattade fastighetsbeståndet 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 405 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 84 % av lager- och industrilokaler. Återstående 16 % utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 46 % av den uthyrningsbara arean och 64 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 221,9 respektive 211,3 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %.

Fördelning av löptider för hyreskontrakt vid årsskiftet

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2006	29	18,1	9%
2007	40	27,6	13%
2008	35	30,3	14%
2009	31	28,6	14%
>2009	30	106,7	50%
Totalt	165	211,3	100%

Fördelning av ytor per geografiskt område vid årsskiftet

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	28	187 860	64%
Göteborg	2	15 577	5%
Övrigt	10	201 806	31%
Totalt	40	405 243	100%

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar från och med 1 januari 2005 sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgår till 2 009 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsvärden ökat med orealiserade värdeförändringar uppgående till 56,9 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 8,5 miljoner kronor i värdeökning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 9,4157 kronor.

I enlighet med koncernens redovisningsregler, IFRS, har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 16,5 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgår därför till 1 992,1 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Analys och generella förutsättningar

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 1 % under år 2005 samt 2 % per år under resterande del av kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetto ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. I övriga fall har de antagits regleras till bedömd marknadshyra, alternativt nytecknas med ny hyresgäst. Marknadsanalysen ger förutsättningar för att bedöma marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI.

Kalkylränta och direktavkastningskrav (7,25-10,00 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Bolaget har vid extra årsstämma den 24 januari 2006 emitterat 6 000 000 preferensaktier och 1 500 000 teckningsoptioner i riktade emissioner. Bolaget har därmed tillförts 171 miljoner kronor före emissionskostnader. I en fondemission erhöill samtidigt bolagets aktieägare en preferensaktie för var tjugonde stamaktie, totalt 593 341 preferensaktier.

Sagax har i februari 2006 förvärvat lagerfastigheten Romben 3 i Sollentuna för cirka 265 miljoner kronor. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid överstigande 14 år. Sagax har även förvärvat Domnarvet 34 i Lunda industriområde, Stockholms stad.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,52 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår ingen utdelning för stamaktier samt att ej utdelat resultat balanseras i ny räkning.

PROGNOS FÖR ÅR 2006

Sagax bedöms med befintligt fastighetsbestånd och med tillkännagivna förvärv att nå ett förvaltningsresultat, det vill säga resultat före omvärderingar och skatt, om 85 miljoner kronor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med år 2005 upprättar noterade bolag inom EU sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Tillämpning sker från den 1 januari 2005 och jämförelseåret 2004 omräknas enligt det nya regelverket. Övergångsreglerna finns i IFRS 1 Förstagångstillämpning av internationella redovisningsstandarder vilken har som utgångspunkt att alla standarder skall tillämpas retroaktivt. Detta gäller dock inte redovisningen av finansiella derivat. Dessas redovisning ändras per den 1 januari 2005 utan retroaktiv tillämpning.

Sagax aktie handlas på Nya Marknaden och styrelsen har som tidigare rapporterat beslutat att tillämpa IFRS i den finansiella rapporteringen. Sagax har tidigare tillämpat Redovisningsrådets

rekommendationer i sin koncernredovisning vilket medfört att denna i hög grad redan anpassats till IFRS. De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstått i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt, goodwill samt derivat. Därutöver påverkades redovisningen avseende finansiella instrument av övergången till IFRS.

Sagax har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 i koncernredovisningen. Detta medför att avskrivningar inte längre görs. Avskrivningarna år 2004 har därför återförts vilket ökar resultatet 2004 med netto 3,8 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt.

Samtliga koncernens fastigheter per den 31 december 2004 har förvärvats till marknadspris under det andra halvåret 2004 och en internt utförd värdering av fastighetsinnehavet per den 31 december 2004 visade inte någon värdeförändring. Externt utförda värderingar per den 31 december 2005 har lett till att fastigheterna omvärderats med 56,9 miljoner kronor. Resultateffekten år 2005 uppgår till 41,0 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 15,9 miljoner kronor.

Förvärvsanalyser i koncernredovisningen avseende förvärv under år 2004 har räknats om. Enligt tidigare tillämpade principer tas värdet av underskottsavdrag hänförligt till moderbolaget upp som uppskjuten skattefordran i förvärvsalkylen om en sådan skattefordran inte redovisats av moderbolaget före förvärvet. Den förvärvsalkyl som låg till grund för 2004 års redovisning innehöll en sådan skattefordran vilket resulterade i negativ goodwill (48 miljoner kronor). I förvärvsalkylen upprättad enligt det nya regelverket beaktas inte att underskottsavdraget kan åsättas ett värde till följd av förvärvet. I stället redovisas effekten av underskottsavdraget i det bolag där underskottsavdraget ligger. Det sker genom att en skatteintäkt (86 miljoner kronor) redovisats i resultaträkningen. Genom att den uppskjutna skattefordran inte tas upp i den förvärvsalkyl som upprättas enligt de nya reglerna resulterade kalkylen i att en goodwill (35,7 miljoner kronor) uppkom. En prövning av goodwillvärdet enligt IAS 36 Nedskrivningar resulterade i en nedskrivning med 35,7 miljoner kronor av denna goodwill. Omräkningen av förvärvsanalysen har även medfört att 9,4 miljoner kronor i uppskjuten skatt från förvärv av bolag år 2004 har reducerat koncernens egna kapital.

Sagax följer även IAS 32 Finansiella Instrument: Upplysning och klassificering samt IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering där IAS 32 i allt väsentligt motsvaras av RR 27 Finansiella Instrument; Upplysning och klassificering. Sagax har förvärvat dessa instrument för att förlänga räntebindning av befintliga lån och därmed säkerställa räntenivån under lånens löptid. Enligt IAS 39 skall upptagna lån värderas till upplupet anskaffningsvärde. Derivat- och andra finansiella instrument skall värderas till verkligt värde. Förändringar av verkligt värde på dessa instrument

redovisas i resultaträkningen eller mot eget kapital beroende på hur instrumenten klassificerats vid anskaffningstidpunkten. Sagax redovisar dessa i resultaträkningen. Effekten på det egna kapitalet vid årsskiftet 2004/2005 uppgick till -14,6 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 5,4 miljoner kronor. I enlighet med övergångsreglerna redovisas denna effekt mot eget kapital per den 1 januari 2005.

Värdetförändringen av de finansiella instrumenten per den 31 december 2005 uppgick till -0,2 miljoner kronor.

Nedan redovisas effekter på resultat under jämförelseåret 2004. Effekterna redovisas även på koncernens egna kapital per den 31 december 2004. Samtliga belopp i tabellerna nedan anges i miljoner kronor.

Förändring av resultat	2004	2004
	okt-dec	jan-dec
Resultat, tidigare redovisningsprinciper	6,7	8,8
Förvaltningsfastigheter:		
Orealiserad värdeförändring	-	-
Återföring av avskrivningar	2,8	5,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-0,8	-1,5
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatteintäkt		86,0
Nedskrivning av goodwill		-35,7
Resultat enligt IFRS	8,7	63,0

Förändring av eget kapital	2004
	31 dec
Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	208,2
Förvaltningsfastigheter:	
Återföring av avskrivningar	5,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-1,5
Uppskjuten skatt:	
Uppskjuten skatteintäkt	86,0
Nedskrivning av goodwill	-35,7
Uppskjuten skatt, förvärv	-9,4
Eget kapital enligt IFRS	253,0

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsredovisning för 2005	April 2006
Delårsrapport för januari-mars 2006	28 april 2006
Bolagsstämma i Stockholm	2 maj 2006
Delårsrapport för april-juni 2006	25 augusti
Delårsrapport för juli-september 2006	27 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006	22 februari 2007

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 februari 2006
 AB SAGAX (publ)
 Organisationsnummer 556520-0028

David Mindus
 Verkställande direktör

För ytterligare information vänligen kontakta:

David Mindus, Verkställande direktör 08-545 83 540, david.mindus@sagax.se
 Peter Larsen, Ekonomichef 08-545 83 540, peter.larsen@sagax.se

Besök dessutom gärna www.sagax.se

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före finansnetto i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsbolag. Sagax fokus är lager- och industrifastigheter. Sagax fastighetsinnehav uppgår till 424.000 kvadratmeter fördelat över 42 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till Nya Marknaden.

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm
Telefon 08 - 545 83 540, Fax 08 - 545 83 549
E-post info@sagax.se, www.sagax.se