

# DELÅRSRAPPORT

JANUARI - SEPTEMBER 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.

# DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER ÅR 2005

- Periodens hyresintäkter uppgick till 122,9 (30,4) miljoner kronor, varav 44,9 (30,4) miljoner kronor under det tredje kvartalet.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 33,4 (-27,5) miljoner kronor, motsvarande 2,98 (-3,77) kronor per aktie. Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 14,9 (-27,5) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 46,5 (-27,5) miljoner kronor, motsvarande 4,15 (-3,77) kronor per aktie. Resultatet före skatt för det tredje kvartalet uppgick till 24,9 (-27,5) miljoner kronor.
- Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 621 (1 049) miljoner kronor.

## VD HAR ORDET

Sagax resultat före skatt uppgick under rapportperioden till 46,5 (-27,5) miljoner kronor motsvarande 4,15 (-3,77) kronor per aktie. Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat uppgick till 33,4 (-27,5) miljoner kronor.

Under årets tredje kvartal uppgick fastighetsrörelsens förvaltningsresultat till 14,9 (-27,5) miljoner kronor. Därmed har fastighetsrörelsens förvaltningsresultat ökat med 56 % jämfört med motsvarande kvartal föregående år justerat för effekter av införandet av IFRS. Även om detta är en resultatnivå som är tillfredsställande bör det noteras att finns det goda förutsättningar för Sagax att öka sitt förvaltningsresultat. Potentialen återfinns framför allt i att sänka bolagets kostnadsnivåer men även i viss utsträckning i att öka hyresintäkterna. Vi arbetar löpande med att vidta åtgärder som långsiktigt sänker Sagax drifts- och administrationskostnader. De finansiella kostnaderna kommer även att vara i fokus för våra ansträngningar för att sänka bolagets kostnader.

Det finns även förutsättningar att öka förvaltningsresultatet genom kompletterande förvärv. Vi bedömer att Sagax för närvarande har en förvärvskapacitet om ytterligare cirka 200-300 miljoner kronor med nuvarande kapitalbas. Efter periodens utgång förvärvade Sagax fastigheten Heden 1 i Huddinge kommun för 33 miljoner kronor motsvarande cirka 8 % initial direktavkastning.

Sagax hyresmarknader är fortsatt stabilt positiva. Samtliga hyresavtal som var uppsägningsbara under tredje kvartalet förlängdes i ytterligare tre till fem år. Vi för löpande förhandlingar avseende uthyrning av det fåtal vakanta lager- och industrilokaler som finns i vårt bestånd. För kontorslokaler i Stockholmsområdet, som utgör ett mindre inslag i Sagax fastighetsinnehav, måste vi dock konstatera att marknaden är fortsatt svag. Vi har även svårt att se någon substantiell förändring inom överskådlig tid.

Investeringsmarknaden är fortsatt stark med stort inflöde av kapital och av nya investerare. Transaktioner omfattande nybyggda fastigheter eller större fastighetsportföljer med långa hyresavtal attraherar enormt intresse. Sagax fokus på mindre investeringar bedöms dock även fortsättningsvis möjliggöra goda affärsmöjligheter.

Med utgångspunkt i det nyss avslutade kvartalet bedöms Sagax under år 2005 att överskrida det tidigare kommunicerade målet för förvaltningsresultatet om 40 miljoner kronor.

*David Mindus*  
Verkställande direktör

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

### Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 40,2 (54,3) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 33,4 (-27,5) miljoner kronor. Nettoeffekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 13,1 miljoner kronor under de första nio månaderna exklusive effekter av uppskjuten skatt.

### Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 122,9 (30,4) miljoner kronor. Koncernen har haft sammanlagda hyresförluster om 0,3 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 %.

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 20,4 (5,4) miljoner kronor under perioden. Fastighetskostnaderna är något högre under det första halvåret bland annat till följd av uppvärmningskostnader under vintersäsongen. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 7,4 (2,2) miljoner kronor under perioden.

### Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår även under denna rubrik.

### Av- och nedskrivningar

Enligt nya redovisningsregler skrivs fastighetsvärden ej av i koncernredovisningen. Dotterföretagens avskrivningar återläggs i koncernredovisningen.

### Orealiserade värdeförändringar av fastigheter

I enlighet med de nya redovisningsreglerna har fastigheterna marknadsvärderats vilket lett till att fastigheterna omvärderats med 27,9 (-) miljoner kronor.

### Marknadsvärdering av finansiella instrument

I enlighet med nya redovisningsregler har de finansiella instrumenten marknadsvärderats, vilket lett till att de omvärderats med -14,8 (-) miljoner kronor.

### Personal

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

### Underskottsavdrag

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 314 miljoner kronor i moderbolaget.

## KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 39,2 (4,1) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 249,8 (157,7) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 236,0 (133,9) miljoner kronor. Under perioden har likvida medel ökat med 25,4 (-19,7) miljoner kronor.

## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 321,9 (253,7) 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
2005	180,0	5,7%	14%
2006	62,0	3,6%	5%
2007	22,6	4,8%	2%
2008	311,2	5,7%	23%
2009	445,8	5,5%	34%
2010	13,9	4,2%	1%
>2010	289,8	5,4%	22%
<b>Summa/snitt</b>	<b>1 325,4</b>	<b>5,4%</b>	<b>100%</b>

#### Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2005	25,5	4,1%	2%
2006	24,6	4,3%	2%
2007	30,2	4,0%	2%
2008	69,8	5,3%	5%
2009	842,0	5,7%	64%
2010	19,2	4,2%	1%
>2010	314,0	5,1%	24%
<b>Summa/snitt</b>	<b>1 325,4</b>	<b>5,4%</b>	<b>100%</b>

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

## INVESTERINGAR

Sagax har under det tredje kvartalet tillträtt en fastighet i vardera Ljungby, Habo, Sävsjö, Gnosjö respektive Botkyrka, totalt fem fastigheter. Den totala förvärvskostnaden uppgick till 174 miljoner kronor och uthyrningsbar area till 63 500 kvadratmeter.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -3,2 (-13,7) miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 224,2 (197,1) miljoner kronor och eget kapital uppgick till 220,8 (209,4) miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 3,3 (2,4) miljoner kronor.

## RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005 jul-sep	2004 jul-sep	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
<b>Fastighetsrörelsen</b>					
Hysesintäkter	44,9	30,4	122,9	30,4	64,7
Drift- och underhållskostnader	-5,7	-5,4	-20,4	-5,4	-14,3
Tomträttsavgäld	-1,6	-1,6	-4,8	-1,6	-3,3
Fastighetskostnader	-1,2	-0,6	-2,6	-0,6	-1,2
Fastighetsadministration	-1,5	-0,4	-3,1	-0,4	-0,9
<b>Driftnetto</b>	<b>34,9</b>	<b>22,4</b>	<b>92,0</b>	<b>22,4</b>	<b>45,0</b>
Nedskrivning av goodwill	-	-35,7	-	-35,7	-35,7
<b>Fastighetsrörelsens bruttoresultat</b>	<b>34,9</b>	<b>-13,3</b>	<b>92,0</b>	<b>-13,3</b>	<b>9,3</b>
Central administration	-2,3	-2,9	-8,3	-2,9	-4,1
Finansiella intäkter	0,3	0,5	0,7	0,5	1,0
Finansiella kostnader	-18,0	-11,8	-51,1	-11,8	-23,9
<b>Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat</b>	<b>14,9</b>	<b>-27,5</b>	<b>33,4</b>	<b>-27,5</b>	<b>-17,7</b>
Värdoförändringar på fastigheter, orealiserade	1,1	-	27,9	-	-
Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	8,9	-	-14,8	-	-
<b>Fastighetsrörelsens resultat före skatt</b>	<b>24,9</b>	<b>-27,5</b>	<b>46,5</b>	<b>-27,5</b>	<b>-17,7</b>
Uppskjuten skatt	-3,6	85,3	-6,4	85,3	84,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,4
<b>Fastighetsrörelsens resultat</b>	<b>21,3</b>	<b>57,8</b>	<b>40,2</b>	<b>57,8</b>	<b>66,5</b>
<b>Utdelad verksamhet</b>					
Nettoomsättning	-	-	-	12,8	12,8
Rörelsens kostnader	-	-	-	-17,7	-17,7
<b>Teknikrörelsens rörelseresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4,9</b>	<b>-4,9</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	1,4	1,4
<b>Teknikrörelsens resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,5</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
<b>Teknikrörelsens resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,5</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>21,3</b>	<b>57,8</b>	<b>40,2</b>	<b>54,3</b>	<b>63,0</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat per aktie	1,79 kr	5,32 kr	3,59 kr	7,45 kr	7,70 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	1,79 kr	5,29 kr	3,57 kr	7,40 kr	7,65 kr
Genomsnittligt antal aktier	11 866 822	10 866 822	11 200 155	7 285 117	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 250 155	7 335 117	8 230 544

## BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 621,0	1 049,4	1 337,6
Uppskjuten skattefordran	40,0	41,6	46,4
Övriga tillgångar	20,3	19,9	24,3
Likvida medel	76,9	88,1	51,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 758,1</b>	<b>1 199,0</b>	<b>1 459,8</b>
Eget kapital	321,9	253,7	262,5
Avsättningar	8,2	31,4	12,5
Räntebärande skulder	1 325,4	854,3	1 094,5
Övriga skulder	102,6	59,6	90,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 758,1</b>	<b>1 199,0</b>	<b>1 459,8</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2005 jul-sep	2004 jul-sep	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
Resultat före skatt	24,9	-27,5	46,5	-31,0	-21,2
Poster ej ingående i kassaflödet	-10,0	35,5	-13,1	35,2	33,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>14,9</b>	<b>8,0</b>	<b>33,4</b>	<b>4,2</b>	<b>12,6</b>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	8,5	5,7	5,8	-0,1	22,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23,4</b>	<b>13,7</b>	<b>39,2</b>	<b>4,1</b>	<b>35,1</b>
Förvärv av fastigheter	-173,8	-200,1	-243,2	-179,1	-474,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,9	-9,6	-5,5	-9,6	-21,0
Återköp av vinstandelslån	-	-	-	-	-15,9
Likvida medel i apportemission	-	-	-	31,0	31,0
Nettoförändring av övriga anläggningstillgångar	0,1	-	-1,1	-	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175,6	-209,7	-249,8	-157,7	-479,7
Likvida medel i utdelning av teknikrörelsen	-	-15,7	-	-15,7	-15,7
Nyemission	-	-	33,6	-	-
Övrig förändring långfristiga skulder	138,3	202,1	202,4	149,6	404,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138,3	186,4	236,0	133,9	388,4
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-13,9</b>	<b>-9,6</b>	<b>25,4</b>	<b>-19,7</b>	<b>-56,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-	-0,1
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-13,9</b>	<b>-9,6</b>	<b>25,4</b>	<b>-19,7</b>	<b>-56,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>76,9</b>	<b>88,1</b>	<b>76,9</b>	<b>88,1</b>	<b>51,5</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2005 jul-sep	2004 jul-sep	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2004 jan-dec
Ingående balans	300,1	100,7	262,4	104,2	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	-	-	248,0	-	-
Omräkningsdifferens	0,5	-	0,1	-	-0,1
Utdelning av teknikrörelsen	-	-20,8	-	-20,8	-20,8
Nyemission	-	-	33,6	-	-
Apportemission	-	116,0	-	116,0	116,1
Periodens resultat	21,3	57,8	40,2	54,3	63,0
<b>Utgående balans</b>	<b>321,9</b>	<b>253,7</b>	<b>321,9</b>	<b>253,7</b>	<b>262,4</b>

## NYCKELTAL

	2005	2004	2005	2004	2004
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Direktavkastning	8,8%	8,9%	8,4%	-	8,5%
Areamässig uthyrningsgrad	95%	88%	95%	-	94%
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	91%	95%	-	93%
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på totalt kapital	8%	-10%	7%	-3%	1%
Avkastning på eget kapital	27%	130%	18%	40%	6%
Belåningsgrad	75%	71%	75%	71%	75%
Soliditet	18%	21%	18%	21%	18%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	-1,3	1,7	-1,3	0,3
<b>Data per aktie</b>					
Börskurs vid periodens utgång	41,00 kr	21,40 kr	41,00 kr	21,40 kr	27,20 kr
Eget kapital per aktie	27,12 kr	23,34 kr	27,12 kr	23,34 kr	24,15 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	27,01 kr	23,24 kr	27,01 kr	23,24 kr	24,04 kr
Resultat per aktie	1,79 kr	5,32 kr	3,59 kr	7,45 kr	7,70 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	1,79 kr	5,29 kr	3,57 kr	7,40 kr	7,65 kr
Kassaflöde per aktie	1,25 kr	0,74 kr	2,98 kr	0,58 kr	1,54 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	1,25 kr	0,73 kr	2,97 kr	0,57 kr	1,53 kr
Antal aktier vid periodens utgång	11 866 822	10 866 822	11 866 822	10 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 916 822	10 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 866 822	10 866 822	11 200 155	7 285 117	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 916 822	10 916 822	11 250 155	7 335 117	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 kraftigt av främst nedskrivning av goodwill samt intäktsförd uppskjuten skatt.

## SEGMENTINFORMATION

### Belopp i miljoner kronor

Januari-september 2005	Stockholm	Göteborg	Övriga fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	89,2	8,2	25,6	122,9
Förvaltningsresultat	18,1	3,4	12,0	33,4
Förvaltningsfastigheter	1 091,8	98,0	431,2	1 621,0

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 30 september uppgick till 41,00 kronor (21,40) per aktie. Den 30 juni uppgick betalkursen till 41,50 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 7 221 aktieägare (10 155).

Under tredje kvartalet år 2005 har Sagaxaktien varit föremål för i genomsnitt 31 (29) transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 45 % (66) och den genomsnittliga handelsvolymen till 841 000 kronor (597 000) per dag.

### Största aktieägarna per 30 september 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%
STN Förvaltnings AB	354 615	3%
LF Fastighetsfonden	345 400	3%
Pictet & Cie	250 700	2%
Sabis Invest AB	220 000	2%
Odin Eiendom	202 400	2%
Övriga aktieägare	4 635 241	39%
<b>Totalt</b>	<b>11 866 822</b>	<b>100%</b>



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Per den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 36 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 328 833 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 82% av lager- och industrilokaler. Återstående 18% utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 56% av den uthyrningsbara arean och 73% av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 190,6 miljoner kronor respektive 180,5 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95%.

### Fördelning av löptider för hyreskontrakt per den 30 september 2005

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2005	13	10,1	6%
2006	40	28,1	16%
2007	39	28,1	16%
2008	30	28,6	16%
2009	20	20,5	11%
>2009	21	65,1	36%
<b>Totalt</b>	<b>163</b>	<b>180,5</b>	<b>100%</b>

### Fördelning av ytor per geografiskt område den 30 september 2005

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	27	183 800	73%
Göteborg	2	15 577	5%
Övrigt	7	129 456	21%
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>328 833</b>	<b>100%</b>

## 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 86 procent av koncernens fastigheter vid periodens utgång. Innevarande period omfattas samtliga fastigheter av extern värdering med undantag för de två fastigheter Sagax förvärvade i Finland under fjärde kvartalet 2004 och som är uthyrda på 15-åriga hyresavtal. Dessa har värderats internt. Metodologi och slutsatser från den interna värderingen har dock granskats externt.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgår till 1 621,0 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsvärden ökat med orealiserade värdeförändringar uppgående till 27,9 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 6,7 miljoner kronor i värdeökning vilka ej påverkat resultatet. Omräkning från Euro har skett till balansdagens kurs, 9,3269.

## 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 tidigare värderats och har i samband därmed 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 och marknadsposition samt 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 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

Den 1 oktober 2005 har bolaget tillträtt en lagerfastighet i Huddinge. Fastigheten omfattar cirka 7 800 kvadratmeter mark och cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten förvärvades för 33 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. Vid övergången till IFRS 2005 har en öppningsbalans per den 1 januari 2005 upprättats som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet i koncernen.

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 samt goodwill. Därutöver påverkades redovisningen avseende finansiella instrument av övergången till IFRS. Enligt IFRS 1 skall redovisningen upprättas enligt de IFRS-standarder som kommer att gälla den 31 december 2005. Dessa standarder skall även ha godkänts av EU. De effekter av övergången till IFRS som redovisas nedan är därför preliminära och baserade på gällande IFRS och tolkningar därav, vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005 med åtföljande påverkan på rapporterade belopp.

Sagax har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 i koncernredovisningen. Enligt IAS 40 är det inte tillåtet att göra avskrivningar på fastigheter vilka värderas till verkligt värde. Avskrivningarna år 2004 har därför återförts vilket ökar resultatet 2004 med netto 3,8 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt på dessa avskrivningar. Samtliga

koncernens fastigheter 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. En externt utförd värdering per den 30 september 2005 har lett till att fastighetsvärden omvärderats med 27,9 miljoner kronor. Resultateffekten år 2005 uppgår till 20,1 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 7,8 miljoner kronor.

Förvärvsanalyser i koncernredovisningen avseende förvärv under 2004 har räknats om. Enligt tidigare tillämpade principer tas värdet av underskottsavdrag hänförligt till moderbolaget upp som uppskjuten skattefordran i förvärvskalkylen om en sådan skattefordran inte redovisats av moderbolaget före förvärvet. Den förvärvskalkyl som låg till grund för 2004 års redovisning innehöll en sådan skattefordran vilket resulterade i negativ goodwill (48 miljoner kronor). I förvärvskalkylen 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 förvärvskalkyl 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.

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 och 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. Värdeförändringen av de finansiella instrumenten per den 30 september 2005 uppgick till -14,8 miljoner kronor. Resultateffekten första halvåret 2005 uppgår till -10,6 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 4,2 miljoner kronor. Effekten på det egna kapitalet vid årsskiftet uppgick till -14,4 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 5,6 miljoner kronor. I enlighet med övergångsreglerna redovisas denna effekt mot eget kapital per den 1 januari 2005. Jämförelsetalen för år 2004 har omräknats.

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	2004	Förändring av eget kapital	2004	2004
	jan-sep	jul-sep	jan-dec		30-sep	31-dec
Resultat, tidigare redovisningsprinciper	2,1	5,6	8,8	Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	201,5	208,2
Förvaltningsfastigheter:				Förvaltningsfastigheter:		
Orealiserad värdeförändring	-	-	-	Återföring av avskrivningar	2,6	5,5
Återföring av avskrivningar	2,6	2,6	5,5	Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-0,7	-1,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-0,7	-0,7	-1,5	Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatt:				Uppskjuten skatteintäkt	86,0	86,0
Uppskjuten skatteintäkt	86,0	86,0	86,0	Nedskrivning av goodwill	-35,7	-35,7
Nedskrivning av goodwill	-35,7	-35,7	-35,7	<b>Eget kapital enligt IFRS</b>	<b>253,7</b>	<b>262,4</b>
<b>Resultat enligt IFRS</b>	<b>54,3</b>	<b>57,8</b>	<b>63,0</b>			

## EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för helåret 2005	24 februari 2006
Årsredovisning för 2005	April 2006
Delårsrapport för januari-mars 2006	28 april 2006
Bolagsstämma i Stockholm	2 maj 2006

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 oktober 2005  
 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@absagax.se  
**Peter Larsen**, Ekonomichef 08-545 83 540, peter.larsen@absagax.se

Besök dessutom gärna [www.sagax.se](http://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.

### Periodens kassaflöde per aktie

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

### Periodens resultat per aktie

Periodens 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 333.000 kvadratmeter fördelat över 37 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@absagax.se](mailto:info@absagax.se), [www.sagax.se](http://www.sagax.se)