

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - JUNI 2005



AB | SAGAX



DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI - JUNI ÅR 2005

- Periodens hyresintäkter uppgick till 78,1 miljoner kronor, varav 41,1 miljoner kronor under det andra kvartalet.
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 18,5 miljoner kronor, motsvarande 1,62 kronor per aktie. Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 9,5 miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 21,6 miljoner kronor, motsvarande 1,66 kronor per aktie. Resultatet före skatt för det andra kvartalet uppgick till 10,5 miljoner kronor.
- Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 442 miljoner kronor.

VD HAR ORDET

Under andra kvartalet har Sagax fortsatt att utvecklas väl. Sagax årliga hyresvärde har stigit med 14 % och uppgår vid ingången till det tredje kvartalet till 186,4 miljoner kronor. Uthyrningsgraden är fortsatt god och uppgick till 94 % vid periodens utgång. 82 % av de hyresavtal som löpte ut under kvartalet förlängdes för ytterligare en hyresperiod om tre till fem år.

Under juni månad har Sagax emitterat en miljon aktier till institutionella placerare. Detta tillförde Sagax ytterligare 33 miljoner kronor i eget kapital. Sagax kommer att investera emissionslikviden i ytterligare förvärv.

Sagax resultat före skatt uppgick under rapportperioden till 21,6 miljoner kronor motsvarande 1,66 kronor per aktie. I detta resultat ingår realiserade marknadsvärdeförändringar med 3,1 miljoner kronor netto, varav realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen har bidragit med 26,8 miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar av finansiella instrument har belastat resultatet med sammanlagt 23,7 miljoner kronor.

De positiva marknadsvärdeförändringarna i Sagax fastighetsportfölj och den starkare fastighetsmarknaden kan delvis förklaras av det lägre ränteläget som uppstått under rapportperioden. De negativa värdeförändringarna av Sagax finansiella instrument är likaså ett resultat av det lägre ränteläget.

Sagax finansiella instrument utgörs i huvudsak av ränteswappar. Sagax har ingått ränteswapparna för att skapa en längre räntebindning i låneportföljen och därmed en lägre ränterisk. Den negativa utvecklingen av marknadsvärdet på dessa ränteswappar är resultatet av att nuvarande ränteläge understiger det ränteläge då ränteswapparna ingicks. Ränteswapparna kommer dock inte att ha några undervärden när de löper ut oavsett ränteläge vid den tidpunkten. Detta innebär att nedskrivningarna av ränteswapparna kommer att återföras till eget kapital i takt med att

dessa löper till förfallotidpunkterna. Totalt uppgår de ackumulerade nedskrivningarna av Sagax ränteswappar vid periodens utgång till 44,7 miljoner kronor. Trots att ränteswapparna uppfyller kraven för säkringsredovisning har Sagax valt att redovisa marknadsvärdeförändringarna via resultaträkningen och inte direkt mot eget kapital. I annat fall riskerar Sagax resultat att överskattas i ett fallande ränteläge och att underskattas i ett stigande ränteläge.

Sagax centrala administrationskostnader uppgick till 6,0 miljoner kronor under perioden. Detta är en hög nivå som är förknippad med att Sagax valt en relativt snabb expansionstakt. Av de centrala administrationskostnaderna utgörs en väsentlig del av exempelvis konsultkostnader i samband med nya investeringar, nya kreditfaciliteter, rekrytering av ytterligare medarbetare. Dessvärre ingår även kostnader för vissa ej genomförda investeringar, trots att vi gör vårt yttersta för att undvika sådana kostnader. De förvärv som genomförts har lett till att Sagax väsentligt ökat sin resultatkapacitet under det senaste året. Kostnaderna har därför varit väl motiverade.

Under kvartalet har Sagax förstärkt organisationen med Per Wärnegård som tillträtt tjänsten som bolagets fastighetschef. Detta är en av bolagets viktigaste tjänster. Utan en kundfokuserad och kostnadseffektiv förvaltning kommer Sagax att få svårt att generera en god avkastning på det kapital som aktieägarna anförtrött bolaget.

Med utgångspunkt i det nyss avslutade kvartalet bedöms Sagax under år 2005 nå ett förvaltningsresultat om 40 miljoner kronor, vilket är en ökning med 8 % i förhållande till tidigare lämnad prognos om 37 miljoner kronor.

David Mindus
Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 18,9 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 18,5 miljoner kronor. Nettoeffekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 3,1 miljoner kronor under det första halvåret exklusive effekter av uppskjuten skatt.

Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 78,1 miljoner kronor. Koncernen har under första halvåret haft sammanlagda hyresförluster om 0,3 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94 %.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 14,7 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 4,6 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 fastigheternas värde skrivits upp med 26,8 miljoner kronor.

Marknadsvärdering av finansiella instrument

I enlighet med nya redovisningsregler har de finansiella instrumenten marknadsvärderats, vilket lett till att de omvärderats med -23,7 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.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 15,8 miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -82,3 miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 105,9 miljoner kronor. Under perioden har likvida medel ökat med 39,3 miljoner kronor.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 300,1 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	184	6,1%	16%
2006	17	5,6%	1%
2007	17	5,6%	1%
2008	306	5,5%	26%
2009	440	5,5%	37%
2010	8	5,1%	1%
>2010	211	5,7%	18%
Summa/snitt	1 183	5,6%	100%

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2005	29	4,7%	2%
2006	22	5,1%	2%
2007	23	5,1%	2%
2008	62	5,8%	5%
2009	834	5,7%	70%
2010	11	4,9%	1%
>2010	202	5,7%	17%
Summa/snitt	1 183	5,6%	100%

Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 3,9 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,6 år vid periodens utgång. Den 1 juli tillträdde Sagax fyra fastigheter. Med anledning av detta upptogs en ytterligare kredit vilken förlängt genomsnittlig räntebindningstid till 4,5 år och genomsnittlig kapitalbindningstid till 5,2 år.

INVESTERINGAR

Sagax tillträdde en lager- och distributionsfastighet i Upplands Väsby den 1 april omfattande 7 700 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sammanlagd anskaffningskostad uppgick till 68 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -2,3 miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 224,7 miljoner kronor och eget kapital uppgick till 221,9 miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 2,1 miljoner kronor.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005 apr-jun	2005 jan-jun	2004 jan-dec	2004 jan-jun
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	41,1	78,1	64,7	-
Drift- och underhållskostnader	-7,1	-14,7	-14,3	-
Tomträttsavgäld	-1,6	-3,2	-3,3	-
Fastighetskost	-0,7	-1,4	-1,2	-
Fastighetsadministration	-1,3	-1,6	-0,9	-
Driftnetto	30,3	57,2	45,0	-
Nedskrivning av goodwill	-	-	-35,4	-
Fastighetsrörelsens bruttoresultat	30,3	57,2	9,6	-
Central administration	-3,3	-6,0	-4,1	-
Finansiella intäkter	0,1	0,4	1,0	-
Finansiella kostnader	-17,6	-33,1	-23,9	-
Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat	9,5	18,5	-17,4	-
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	20,4	26,8	-	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-19,4	-23,7	-	-
Fastighetsrörelsens resultat före skatt	10,5	21,6	-17,4	-
Uppskjuten skatt	-1,2	-2,7	84,4	-
Aktuell skatt	-	-	-0,4	-
Fastighetsrörelsens resultat	9,3	18,9	66,5	-
Utdelad verksamhet				
Nettoomsättning	-	-	12,8	12,8
Rörelsens kostnader	-	-	-17,7	-17,7
Teknikrörelsens rörelseresultat	-	-	-4,9	-4,9
Finansiella intäkter	-	-	1,4	1,4
Teknikrörelsens resultat före skatt	-	-	-3,5	-3,5
Aktuell skatt	-	-	-	-
Teknikrörelsens resultat	-	-	-3,5	-3,5
Periodens resultat	9,3	18,9	63,0	-3,5
Data per aktie				
Resultat per aktie	0,82 kr	1,66 kr	1,07 kr	-0,64 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	0,81 kr	1,65 kr	1,06 kr	-0,49 kr
Genomsnittligt antal aktier	11 366 822	11 366 822	8 180 544	5 494 265
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 416 822	11 416 822	8 230 544	7 163 265

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005-06-30	2004-12-31	2004-06-30
Förvaltningsfastigheter	1 442,5	1 337,6	-
Uppskjuten skattefordran	47,2	42,8	-
Övriga tillgångar	6,8	27,9	14,5
Likvida medel	90,8	51,5	97,7
Summa tillgångar	1 587,2	1 459,8	110,6
Eget kapital	300,1	262,4	100,7
Avsättningar	8,0	12,5	1,0
Räntebärande skulder	1 183,5	1 094,5	-
Övriga skulder	95,7	90,4	8,9
Summa eget kapital och skulder	1 587,2	1 459,8	110,6

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2005 apr-jun	2005 jan-jun	2004 jan-dec	2004 jan-jun
Resultat före skatt	10,5	21,6	-17,4	-3,5
Poster ej ingående i kassaflödet	0,7	-3,1	30,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,3	18,5	12,6	-3,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-5,9	-2,7	36,9	-5,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,4	15,8	49,5	-9,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77,0	-82,3	-444,4	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95,7	105,9	338,7	-
Periodens kassaflöde	24,1	39,3	-56,2	-10,2
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-0,1	-
Förändring av likvida medel	24,1	39,3	-56,3	-10,2
Likvida medel vid periodens slut	90,8	90,8	51,5	97,7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2005 apr-jun	2005 jan-jun	2004 jan-dec	2004 jan-jun
Ingående balans	257,0	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	104,2	104,2
Omräkningsdifferens	0,2	-0,4	-0,1	-
Utdelning av teknikrörelsen	-	-	-20,8	-
Nyemission	33,6	33,6	-	-
Apportemission	-	-	116,1	-
Periodens resultat	9,3	18,9	63,0	-3,5
Utgående balans	300,1	300,1	262,4	100,7

NYCKELTAL

	2005	2005	2004	2004
	apr-jun	jan-jun	jan-dec	jan-jun
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning	8,4%	8,0%	8,5%	-
Areamässig uthyrningsgrad	94%	94%	94%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	94%	94%	93%	-
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital	7%	7%	5%	negativ
Avkastning på eget kapital	13%	14%	6%	negativ
Belåningsgrad	75%	75%	75%	0%
Soliditet	19%	19%	14%	91%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,6	1,7	1,5	-
Data per aktie				
Börskurs vid periodens utgång	41,50 kr	41,50 kr	27,20 kr	22,00 kr
Eget kapital per aktie	25,29 kr	25,29 kr	19,15 kr	18,33 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	25,18 kr	25,18 kr	19,17 kr	14,06 kr
Resultat per aktie	0,82 kr	1,66 kr	1,07 kr	-0,64 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	0,81 kr	1,65 kr	1,06 kr	-0,49 kr
Kassaflöde per aktie	0,99 kr	1,63 kr	2,16 kr	-0,64 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	0,99 kr	1,62 kr	2,15 kr	-0,49 kr
Antal aktier vid periodens utgång	11 866 822	11 866 822	10 866 822	5 494 265
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	11 916 822	11 916 822	10 916 822	7 163 265
Genomsnittligt antal aktier	11 366 822	11 366 822	8 180 544	5 494 265
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	11 416 822	11 416 822	8 230 544	7 163 265

Samtliga uppgifter per aktie har justerats för den sammanläggning av aktier i förhållandet 10:1 som skett under 2004. Samtliga nyckeltal för jämförelseperioden 2004 ovan har baserats på årsredovisningen för år 2004. De engångseffekter vilka uppstår i den justerade resultaträkningen för år 2004, vid införandet av nya redovisningsregler enligt IFRS från år 2005, medför att alla jämförelser av nyckeltal med andra verksamheter eller andra perioder blir missvisande om de baseras på det justerade jämförelseårets resultaträkning.

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor

Januari-juni 2005	Stockholm	Västra Götaland	Övriga fastigheter	Centrala kostnader i moderbolag	Totalt
Hysesintäkter	58,6	5,4	14,1	-	78,1
Förvaltningsresultat	14,1	1,8	4,8	-2,3	18,5
Förvaltningsfastigheter	1 029,0	98,0	315,5	-	1 442,5

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 30 juni 2005 uppgick till 41,50 kronor per aktie. Den 31 mars uppgick betalkursen till 27,00 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 7 527 aktieägare.

Under det andra kvartalet år 2005 har Sagaxaktien varit föremål för i genomsnitt 33 transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 76 % och den genomsnittliga handelsvolymen till 1 189 479 kronor per dag.

Största aktieägarna per 30 juni 2005

	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Stockholm Realty Management AB	2 495 156	21%
Four Invest AB	1 203 426	10%
Fam Salén inklusive bolag	771 913	7%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	690 227	6%
LF Småbolagsfonden	544 300	5%
LF Fastighetsfonden	445 400	4%
STN Förvaltnings AB	354 615	3%
Pictet & Cie	250 700	2%
Odin Eiendom	247 400	2%
Byggnadsbyrå Herman-Bygg AB	197 775	2%
Övriga aktieägare	4 665 910	39%
Totalt	11 866 822	100%

FASTIGHETSBESTÅNDET

Per den den 1 juli omfattade fastighetsbeståndet 35 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 315 900 kvadratmeter (inklusive fastigheter tillträdde per detta datum). Den uthyrningsbara arean utgjordes till 81% av lager- och industrilokaler. Återstående 19% utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 54% av den uthyrningsbara arean och 71% av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 186,4 miljoner kronor vid periodens utgång. Vid periodens utgång uppgick kontrakterad årshyra till 175,7 miljoner kronor motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 94%.

Fördelning av löptider för hyreskontrakt per den 1 juli 2005

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2005	14	11,4	6%
2006	43	33,5	19%
2007	41	28,1	16%
2008	28	22,5	13%
2009	17	13,9	8%
>2009	20	66,3	38%
Totalt	163	175,7	100%

Fördelning av ytor per geografiskt område den 1 juli 2005

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	26	170 206	71%
Göteborg	2	15 906	7%
Övrigt	7	129 788	22%
Totalt	35	315 900	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. Sagax har valt att låta oberoende värderingsinstitut värdera 85 procent av koncernens fastigheter vid periodens utgång. Innevarande period omfattas samtliga fastigheter av extern värdering med undantag för de fastigheter Sagax förvärvade 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 1 442,5 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsvärden ökat med realiserade värdeförändringar uppgående till 26,8 miljoner kronor varav valutakurseffekter svarar för 7,1 miljoner kronor. Nedan beskrivs den metodologi och de antaganden som legat till grund för värdebedömningarna.

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 livscykel vid kalkylperiodens slut.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 1 juli 2005 har bolaget tillträtt fyra lager- och industrifastigheter i Jönköpings och Kronobergs län. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgick till 125 miljoner kronor. Uthyrningsbar area uppgår till 50 000 kvadratmeter. Sagax tillträder även en lagerfastighet i Botkyrka den 1 september. Sagax anskaffningskostnad uppgår till 53 miljoner kronor. Uthyrningsbar area uppgår till 13 000 kvadratmeter.

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 rapporterats beslutat att tillämpa IFRS i den finansiella rapporteringen. Sagax har tillämpat Redovisningsrådets rekommendationer i sin koncernredovisning vilket medför 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 juni 2005 har lett till att fastighetsvärden omvärderats med 26,8 miljoner kronor. Resultateffekten år 2005 uppgår till 19,3 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 7,5 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 sättas 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 juni 2005 uppgick till -23,7 miljoner kronor. Resultateffekten första halvåret 2005 uppgår till -17,1 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 6,6 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 och jämförelsetalen för år 2004 har inte 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 jan-jun	2004 jan-dec	Förändring av eget kapital	2004 31-dec
Resultat, tidigare redovisningsprinciper	-3,5	8,8	Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	208,2
Förvaltningsfastigheter:	-	-	Förvaltningsfastigheter:	
Orealiserad värdeförändring	-	-	Återföring av avskrivningar	5,5
Återföring av avskrivningar	-	5,5	Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-1,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-	-1,5		
Uppskjuten skatt:			Uppskjuten skatt:	
Uppskjuten skatteintäkt	-	86,0	Uppskjuten skatteintäkt	86,0
Nedskrivning av goodwill	-	-35,8	Nedskrivning av goodwill	-35,8
Resultat enligt IFRS	-3,5	63,0	Eget kapital enligt IFRS	262,4

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2005	26 oktober 2005
Bokslutskommuniké för helåret 2005	24 februari 2006
Årsredovisning för 2005	April 2006

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 30 augusti 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

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 329.000 kvadratmeter fördelat över 36 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, www.absagax.se