

ÅRSREDOVISNING 2004



AB | SAGAX

Ordinarie bolagstämma 2005

Ordinarie bolagstämma kommer att äga rum tisdagen den 26 april klockan 17.30 på bolagets kontor på Smålandsgatan 4 i Stockholm.

Ekonomiska rapporter för år 2005

Delårsrapport avseende perioden januari-mars 2005 publiceras den 26 april 2005

Halvårsrapport avseende perioden januari-juni 2005 publiceras den 30 augusti 2005

Delårsrapport avseende perioden januari-september 2005 publiceras den 26 oktober 2005

ÅR 2004 I KORTHET

- Verksamhet**
 Koncernens verksamhetsinriktning ändrades till fastighetsinvesteringsverksamhet och teknikrörelsen delades ut till bolagets aktieägare.
- Fastighetsförvärv**
 Under år 2004 förvärvades 30 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor. Direktavkastningen uppgick till 8,5 procent under år 2004.
- Resultat**
 Fastighetsrörelsens resultat före skatt uppgick till 12,8 miljoner kronor motsvarande 1,18 kronor per aktie. Resultat från fastighetsförsäljningar ingick med 0 kronor.
- Finansiell ställning**
 Under år 2004 ökades koncernens egna kapital med 116 miljoner kronor genom apportemission. Moderbolaget är obelånat och utan borgensåtaganden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD HAR ORDET	4	RESULTATRÄKNINGAR	19
OMVÄRLD OCH MARKNAD	6	BALANSRÄKNINGAR	20
ÅRETS INVESTERINGAR	8	FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET	22
FASTIGHETSFÖRTECKNING	9	KASSAFLÖDESANALYSER	23
FINANSIERING	10	NYCKELTAL	24
RISKANALYS	12	REDOVISNINGS- OCH	
FRÅN EFFNET TILL SAGAX	14	VÄRDERINGSPRINCIPER	25
AKTIEN OCH ÄGARNA	15	NOTER	29
STYRELSE OCH LEDNING	16	REVISIONSBERÄTTELSE	37
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	17	DEFINITIONER	38

VD HAR ORDET

Verksamhetsåret 2004 har präglats av hög aktivitet. Vid halvårsskiftet 2004 ökade bolaget sitt kapital, bytte inriktning, firma, styrelse och ledning. Sagax har sedan dess förvärvat 30 fastigheter för 1,3 miljarder kronor i ett antal olika transaktioner, refinansierat en väsentlig del av balansräkningen och förlängt bolagets kapital- och räntebindning. Därutöver har bolaget omförhandlat en väsentlig del av bolagets hyresavtal samt nyuthyrt drygt 8 % av den uthyrningsbara arean. Basen för en positiv utveckling av verksamheten har därmed lagts.



Vid en kort tillbakablick över år 2004 bör omvandlingen av Effnet Group till Sagax särskilt kommenteras. När styrelsen i Effnet Group AB i maj år 2004 beslutade att föreslå aktieägarna att omvandla bolaget genom förvärv av en fastighetsrörelse i syfte att bilda Sagax och särnotera teknikerörelsen så möttes förslaget av viss kritik. Kritiken riktades även till viss del mot den tillträdande ledningen och de nya aktieägarna. Mot den bakgrunden är det därför särskilt glädjande att nu kunna konstatera att transaktionen varit värdeskapande för aktieägarna. De aktieägare i Effnet Group som behållit sina aktier i både det nyskapade Effnet Holding och Sagax hade vid årets slut erhållit drygt 35 % värdeökning sedan affärerna presenterades. SAX-index steg med 11 % under samma period.

Sagax står väl positionerat inför 2005. Bolaget har en stabil hyresavtalsstruktur samt en lång kapital- och

räntebindning. Bolaget saknar dock inte utmaningar. Som påtalats för aktieägarna ett antal gånger tidigare är bolagets storlek en svaghet. Intjäningen kan komma att variera i takt med att enskilda hyresgäster tillträder eller avflyttar lokaler i bolagets bestånd och bolaget kan tidvis få svårt att absorbera kostnader för enskilda hyresgästanpassningar utan att resultat och kassaflöde påverkas i väsentlig omfattning. Även om detta förhållande skapar såväl potential som risk gynnar det inte bolaget eller dess aktieägare i ett långsiktigt perspektiv. Vi har därför aktivt arbetat med att inom ramen för bolagets finansiella resurser expandera fastighetsportföljen inom Sagax marknadssegment, lager- och industrifastigheter. Expansion är något som även fortsättningsvis kommer att vara en av Sagax prioriterade aktiviteter. Hur framgångsrika vi kommer att vara med att expandera Sagax är svårt att förutse. Sagax två huvudsakliga komparativa fördelar består av att Sagax är inriktat på något mindre transaktioner än vad flertalet andra investerare är samt att konkurrensen i Sagax kärnsegment, lager- och industrifastigheter, bedöms vara något mindre än inom andra marknadssegment. Det senare förklaras av att marknadssegmentet är väsentligt mycket mindre än exempelvis kontorssegmentet.

En intressant fråga är vilken expansionsförmåga Sagax har inom ramen för befintliga finansiella resurser. Min bedömning är att Sagax, utan hänsyn tagen till löpande resultat, har kapacitet att öka sina fastighetsinvesteringar med cirka 400 miljoner kronor från dagens 1,3 miljarder till 1,7 miljarder kronor. Detta är en svaghet eftersom Sagax, vid en oförändrad hyresavtalsportfölj, uppnår en stabilt uthållig diversifiering av sin intjäning först vid ett fastighetsinnehav om cirka 2,5-3,5 miljarder kronor. För att nå dit och tillvarata de investeringsmöjligheter som Sagax i annat fall måste avböja kan bolaget komma att behöva öka sin kapitalbas. Med hänsyn till att Sagax marknadsandel väl understiger 1 % av marknaden för lager- och industrifastigheter har bolaget med en utökad kapitalbas goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt långt utöver vad som idag är inom räckhåll.

Med detta i beaktande har styrelsen i Sagax i kallelsen till bolagsstämman föreslagit att stämman skall besluta att ändra bolagsordningen så att bolaget får möjlighet att emittera preferensaktier. Styrelsens motiv är att bolaget skall få en ökad flexibilitet vid en eventuell framtida kapitalanskaffning.

Preferensaktierna skiljer sig från stamaktierna såtillvida att de ger innehavaren företräde framför stamaktieägarna till utdelning. Således tillfaller den första utdelningskronan inte stamaktieägarna utan preferensaktieägarna. Preferensaktierna berättigar till en fastställd utdelning. Detta innebär en fördel men även en begränsning. Preferensaktieägarna avstår en eventuell utdelningstillväxt mot att de skyddas i en situation då Sagax resultat skulle bli svagare än befarat genom att erhålla en proportionellt högre utdelning än vad de skulle ha varit berättigade till om de varit stamaktieägare.

Min bedömning är att det kommer att gynna Sagax att kunna emittera preferensaktier eftersom det kan ge bolaget tillgång till nya investerare som annars inte skulle vara intresserade av att investera i bolaget. Preferensaktierna, till skillnad från stamaktierna, vänder sig till investerare som vill komplettera sin befintliga portfölj med en återkommande och förutsägbar avkastning som endast i begränsad omfattning är beroende av värdeförändringar. Stamaktierna kommer sannolikt inte att ge någon substantiell utdelning så länge som Sagax befinner sig i en tillväxtfas och därmed behöver återinvestera genererat kapital. I gengäld kan dessa aktier på längre sikt komma att ge en högre utdelning under förutsättning att Sagax verksamhet är framgångsrik.

Under verksamhetsåret 2005 kommer Sagax att präglas av en fortsatt expansion och därmed kommer kapitalförsörjningsfrågorna att bli av särskilt intresse. Med expansionen kommer även organisationsfrågor att bli centrala för bolaget och ytterligare rekryteringar kommer att göras. Sagax kommer under 2005 att bibehålla sin konservativa hållning ifråga om kapital- och räntebindning. Uthyrning av de vakanser bolaget har i Stockholm kommer att prägla förvaltningsarbetet.

David Mindus

Verkställande direktör

OMVÄRLD OCH MARKNAD

Hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter

Analysföretaget Temaplan har studerat villkoren för hyresmarknaden för industri- och lagerfastigheter i Stockholmsområdet och för Sagax räkning sammanfattat nedanstående.

Dominerande utbud i Stockholms stad

Totalt omfattar industri- och lagerfastighetsmarknaden cirka 4,4 miljoner kvadratmeter i Stockholms stad, vilket utgör cirka 10 procent av det totala fastighetsbeståndet. I de angränsande kommunerna finns ytterligare utbud, men utbudet är betydligt mindre än i Stockholm. Det näst största utbudet utanför Stockholms stad finns i Järfälla (555 000 kvadratmeter), följt av Huddinge (544 000 kvadratmeter), Botkyrka (448 000 kvadratmeter), Nacka (395 000 kvadratmeter) och Solna (302 000 kvadratmeter). Stockholms stads utbud är således dominerande på marknaden. Samtidigt krymper utbudet över tiden eftersom marken successivt tas i anspråk för annan verksamhet, främst bostadsexploatering. Ett genomsnittligt bestånd av industri- och lagerfastigheter omfattar cirka 45 procent industrilokaler, 45 procent lagerlokaler och 10 procent kontor.

Få specialiserade aktörer

Ägandet av industri- och lagerfastigheter är relativt spritt bland olika företag. 50 av de största fastighetsägarna i Stockholms stad äger cirka 50 procent av hela industri- och lagerfastighetsmarknaden. De största fastighetsägarnas bestånd utgörs emellertid endast i marginell utsträckning av industri- och lagerfastigheter och det finns mycket få aktörer som specialiserat sig på industri- och lagerfastigheter. Det fanns exempelvis år 2001 ingen fastighetsägare som förfogade över ett renodlat bestånd med mer än cirka 70 000 kvadratmeter.

Låg och lokal rörlighet

Hyresgäster i industri- och lagerlokaler har en låg och huvudsakligen lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att i princip två av tre hyresgäster har sina kunder i samma område. Hela 90 procent av de hyresgäster som

tillfrågades i ett stort företagsområde i södra Stockholm uppgav att de inte hade några konkreta flyttplaner. Detta tycks indikera att företagsområden med ett större antal samlade industri- och lagerfastigheter är attraktivare på hyresmarknaden än solitära fastigheter.

Stabil hyresutveckling och mycket svag korrelation med kontorshyresmarknaden

Hyresutvecklingen för industri- och lagerfastigheter är mycket stabil. Hyresgästerna har en begränsad hyresbetalningsförmåga men är samtidigt relativt okänsliga för konjunkturförändringar.

I Stockholms stad har hyresnivån ökat från cirka 700 till cirka 800 kronor per kvadratmeter från år 1995 till år 2004. För de södra förortskommunerna är motsvarande siffror 550 till 700 kronor per kvadratmeter. I de norra förortskommunerna har hyran ökat från cirka 500 till 700 kronor per kvadratmeter för lagerlokaler medan industrilokaler haft en hyresutveckling från 600 till 700 kronor per kvadratmeter under samma tidsperiod. Hyresutvecklingen för industri och lagerlokaler uppvisar en mycket svag samvariation med kontorshyrornas utveckling i Stockholm.

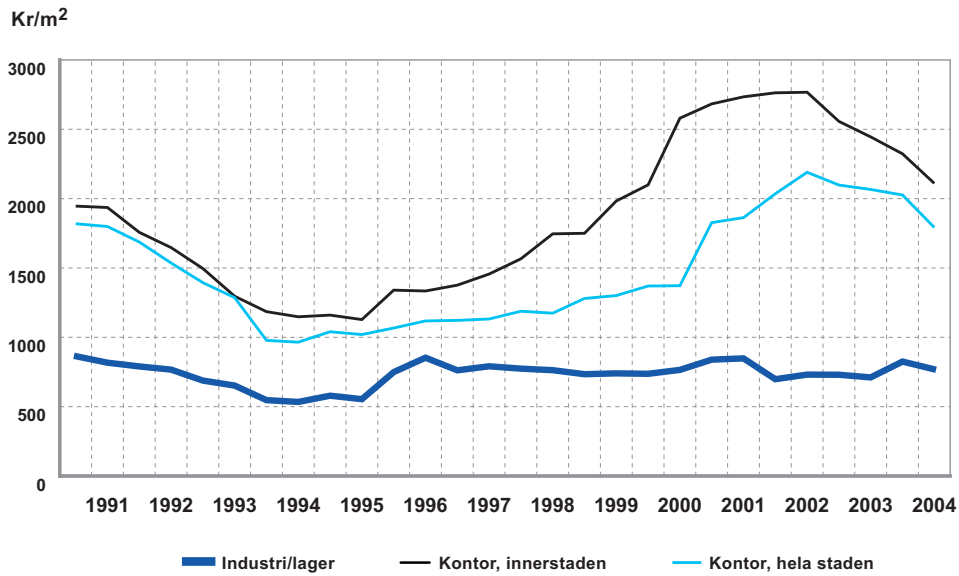
Mindre variation i vakanser för industri- och lagerlokaler än för kontor

Även när det gäller vakanser uppvisar industri- och lagerfastigheter som regel mindre variationer över tiden än kontorshyresmarknaden. Under de senaste åren varierar i normalfallet vakanserna mellan 8 och 12 procent i förorterna samt i södra och norra förortskommunerna.

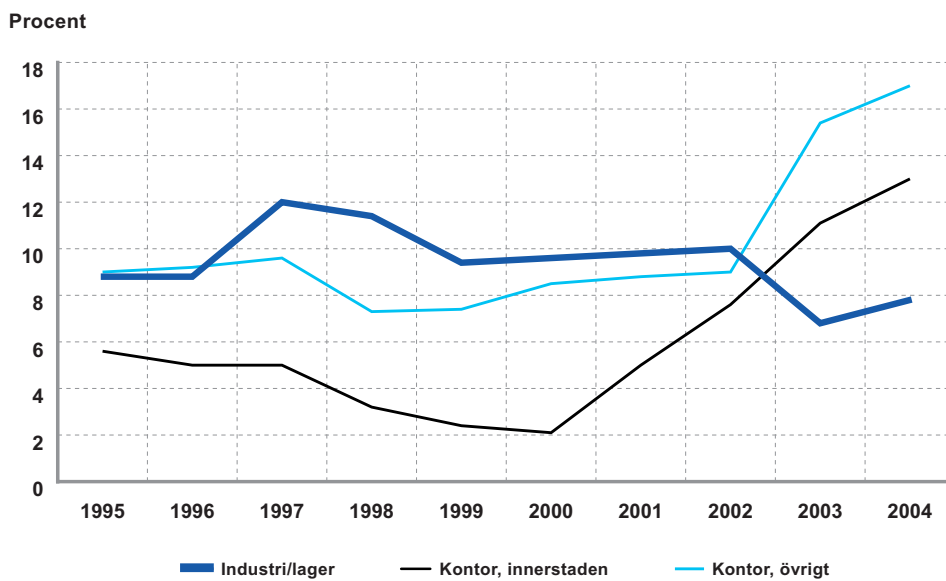
Stabil totalavkastning jämfört med kontor

Totalavkastningen, det vill säga summan av fastigheternas löpande direktavkastning och deras värdeförändring, har varit högre för industrifastigheter än för kontor under senare år. De senaste tre respektive fem åren har totalavkastningen för industrifastigheter varit 5,0 respektive 6,8 procent. Motsvarande siffror för kontor är 0,7 respektive 5,4 procent. På åtta års sikt har totalavkastningen varit likvärdig mellan kontors- och industrifastigheter, 8,8 procent respektive 8,9 procent.

Hyra i Stockholms stad 1990 års priser



Vakansgrad för industri-/lagerlokaler samt kontor i Stockholms län



ÅRETS INVESTERINGAR

Sagax har under år 2004 förvärvat 30 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor.

Merparten av koncernens fastighetsbestånd återfinns i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Utöver dessa förvärvades tre fastigheter i slutet av 2004 av Bröderna Edstrand. Dessa fastigheter återfinns i Norrköping, Lahtis och Åbo. Bröderna Edstrand-koncernen har i samband med försäljningen tecknat 15-åriga hyresavtal för fastigheterna.

Sagax fastighetsinnehav var vid årsskiftet bokfört till 1,3 miljarder kronor, vilket överensstämmer med fastighetsportföljens bedömda värde.

Hyresavtalens löptider

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2005	33	17,7	12%
2006	39	41,5	27%
2007	41	26,3	17%
2008	19	18,6	12%
2009	14	9,1	6%
>2009	13	38,6	25%
Totalt	159	151,8	100%

Fastighetsinvesteringarnas regionala fördelning

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, m ²	Uthyrningsbar area, andel	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, andel
Stockholm	25	162 788	63%	118,4	78%
Västra Götaland	2	15 575	6%	9,1	6%
Övrigt	3	79 988	31%	24,3	16%
Totalt	30	258 351	100%	151,8	100%

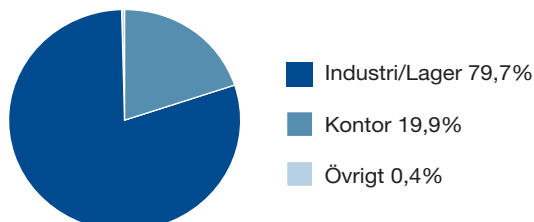


FASTIGHETSFÖRTECKNING

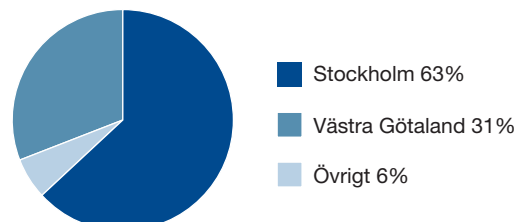
Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i m ²			Taxeringsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	
			Kontor	Industri/Lager	Övrigt			Totalt
Stockholms län								
Borg 3*	Strömögatan 5	Stockholm	350	1 450		1 800	6,5	1,6
Borg 6*	Strömögatan 6 och 7	Stockholm	1 663	4 840		6 503	26,7	5,8
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	955	3 076		4 031	3,2	2,9
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-52	Stockholm	1 797	6 687		8 484	17,6	6,2
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	2 888	8 828		11 716	4,4	10,8
Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	1 278	603		1 881	28,9	2,1
Johannelund 7*	Krossgatan 10-18	Stockholm	9 842	11 739	539	22 120	40,2	16,6
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	780	4 810		5 590	12,3	5,3
Konsumenten 3*	Varuvägen 1-7	Stockholm	4 000	6 500		10 500	29,1	8,0
Stenen 1*	Krossgatan 15-17	Stockholm	5 821	5 174		10 995	14,0	8,0
Stensåtra 16*	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	2 097	9 050		11 147	9,5	9,5
Varubalen 3*	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	2 981	7 342		10 323	21,1	9,1
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	912	7 975		8 887	20,5	7,4
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge		7 500		7 500	11,6	3,1
Luna 1	Lunastigen 1-7	Huddinge	3 973	2 088	516	6 577	27,8	6,1
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	206	5 239		5 445	13,5	3,4
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 25	Huddinge	850	3 537		4 387	7,1	3,3
Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 490	1 605		3 095	17,6	3,0
Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 317	1 280		2 597	8,0	1,9
Veddesta 2:32	Äggelundavägen 7	Järfälla	1 444	7 956		9 400	23,1	6,5
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	700	1 185		1 885	6,0	1,6
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	670	2 781		3 451	6,2	2,1
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	900	1 050		1 950	4,8	1,6
Kumla Ång 2	Kumla Gårdsväg 31	Botkyrka		1 420		1 420	3,3	1,0
Mästaren 6	Hantverksgatan 14	Södertälje	194	910		1 104	2,8	0,7
Delsumma			47 108	114 625	1 055	162 788	365,7	127,5
Västra Götalands län								
Backa 30:3	Importgatan, 23-33	Göteborg	2 230	5 145		7 375	64,1	5,4
Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Möndal	1 930	6 270		8 202	13,8	5,0
Delsumma			4 160	11 415	-	15 577	77,9	10,5
Övrigt								
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping		40 730		40 730	48,6	6,7
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland		19 442		19 442		7,1
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland		19 616		19 616		11,6
Delsumma			-	79 788	-	79 788	48,6	25,5
Totalt			51 268	205 828	1 055	258 153	492,2	163,4

* Tomträtt

Area per användningsområde



Area per region



FINANSIERING

Finansiell struktur

Sagaxkoncernens räntebärande skulder är upptagna av koncernens fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget i koncernen är obelånat och utan borgensåtaganden. Detta innebär att dotterbolagen själva svarar för sina skulder och att det därmed inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterbolagen. Moderbolaget AB Sagax tillgångar består av olika investeringar i aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag samt av likvida medel. Moderbolagets investeringar är uteslutande finansierade med eget kapital. Sagax kan således ur ett finansiellt riskperspektiv liknas vid ett investmentbolag. Detta är ett centralt förhållande i Sagax verksamhet. Denna strategi skiljer även Sagax från flertalet fastighetsbolag i vilka moderbolaget obegränsat svarar för dotterbolagens skulder.

Dotterbolagen upptar sina räntebärande skulder i huvudsak i samband med att de förvärvar fastigheter eller fastighetsägande bolag. Skuldernas omfattning och struktur bestäms i samband med varje enskild investering med beaktande av investeringens karaktär och vilken struktur som bedöms generera den högsta möjliga riskjusterade avkastningen för Sagax aktieägare.

I nuvarande marknadssituation har det bedömts maximera Sagax aktieägares långsiktiga avkastning att reducera soliditeten i nyinvesteringar för att kunna maximera Sagax marknadsexponering. Denna finansiella strategi påverkar även aktieägarnas riskexponering mot enskilda investeringar. Det kan vara relevant att notera att avsaknaden av moderbolagsgarantier från tid till annan kan medföra att en ökad skuldsättning i dotterbolagen fyller en riskreducerande funktion för aktieägarna i moderbolaget.

Sagax dotterbolag utnyttjar i huvudsak sina kassaflöden för att löpande reducera sin skuldsättning. I vissa fall kan amorteringsbestämmelserna vara utformade i relation till dotterbolagets fria kassaflöde. Detta innebär att moderbolagets tillgång till dotterbolagens fria kassaflöden initialt är begränsade. I takt med att skuldsättningen i de enskilda dotterbolagen sjunker

reduceras även amorteringarna och kassaflödet blir tillgängligt för moderbolaget. För det fall Sagax skulle vilja ändra detta förhållande kan detta ske genom att tillskjuta kapital till dotterbolagen varefter dotterbolagens fria kassaflöden blir tillgängliga för moderbolaget. Detta har dock hittills inte bedömts som den mest gynnsamma strategin för aktieägarna.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 208,2 miljoner kronor. Koncernens egna kapital justerat för negativ goodwill uppgick till 256,4 miljoner kronor vid periodens utgång.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 1 094 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick till 4,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 år vid periodens utgång.

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig	
		ränta	Andel
2005	138	5,5%	12,7%
2006	57	4,5%	5,2%
2007	12	5,3%	1,1%
2008	301	6,0%	27,5%
2009	449	5,5%	41,0%
2010	8	5,1%	0,7%
>2010	129	5,1%	11,8%
Summa / snitt	1 094	5,5%	100%

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig	
		ränta	Andel
2005	30	4,4%	2,7%
2006	18	5,0%	1,6%
2007	18	5,0%	1,7%
2008	59	5,8%	5,4%
2009	767	5,9%	70,1%
2010	8	5,0%	0,8%
>2010	193	4,0%	17,7%
Summa / snitt	1 094	5,5%	100%



RISKANALYS

Fastigheter

Sagax investerar huvudsakligen i lager- och industrifastigheter. Sagax portfölj är koncentrerad till Stockholm och Göteborg där 84 % av koncernens hyresvärde återfinns. Därutöver äger Sagax en fastighet i Norrköping och två fastigheter i Finland. Dessa tre fastigheter är uthyrda på långfristiga hyresavtal med ett begränsat förvaltningsansvar från Sagax sida. Sagax affärsmodell bygger på en långsiktig investeringshorisont. Koncernens resultat skall i huvudsak genereras från löpande kassaflöde. Sagax beroende av handel med fastigheter och därmed följande realisationsresultat är begränsat.

Hyresintäkter

Hyresmarknaden för lager- och industrilokaler i Stockholm, som är Sagax största enskilda marknad, karakteriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. Hyresförluster kan dock uppstå till följd av hyresgästers obestånd. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt avseende större hyresgäster. Sagax känslighet gentemot enskilda hyresgäster kommer att sjunka i takt med att bolaget expanderar. Vid årsskiftet fördelades Sagax hyresintäkter på 159 hyresavtal. Vid årsskiftet uppgick koncernens uthyrningsgrad till 93 %. Sagax är beroende av en framgångsrik långsiktig förvaltning och av en hög uthyrningsgrad. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid årsskiftet till 4,5 år. Intäkterna fördelas mellan Stockholm (78 %), Göteborg (6 %) och övrigt (16 %). Sagax enskilt största hyresgäst är BE Group som svarar för 17 % av koncernens hyresintäkter.

Kostnader för drift och underhåll

Hyresförhållandet för industri- och lagerlokaler karakteriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. 46 % av dessa kostnader vidaredebiteras av Sagax till hyresgästerna. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Sagax påverkas dock indirekt av exempelvis stigande el- och uppvärmningskostnader

då hyresgästernas sammanlagda lokalkostnader stiger, vilket i sin tur reducerar utrymmet för Sagax hyresuttag. Vidare kan Sagax resultat påverkas i förhållandevis större utsträckning när vakanser uppstår eftersom Sagax då inte bara förlorar intäkter utan även tvingas svara för kostnader som bolaget inte tidigare haft.

Kapitalkostnader

Sagax kapitalkostnader utgörs av räntekostnader för koncernens räntebärande skulder samt av det krav på avkastning som Sagax aktieägare ställer på bolaget för att tillhandahålla koncernens egna kapital.

Sagax räntekostnader utgör den största enskilda kostnaden som redovisas i koncernens resultaträkning. Räntekostnaderna uppgick till 23,9 miljoner kronor under år 2004. Ett stigande ränteläge medför stigande räntekostnader och därmed ett sjunkande resultat. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har Sagax bundit en väsentlig del av sina räntor. Sagax genomsnittliga räntebindning uppgick till 4,1 år vid årsskiftet. En höjning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle med den räntebindning bolaget hade vid årsskiftet ökat Sagax räntekostnader med 0,13 procentenheter till 5,7 % genomsnittlig ränta.

Sagax finansiella strategi bygger inte på att försöka minimera koncernens räntekostnader vid varje given tidpunkt. Sagax strävar istället efter att över tiden minimera bolagets genomsnittliga kapitalkostnad för såväl eget kapital som externt tillförda medel. Från tid till annan kan den genomsnittliga kapitalkostnaden i en nyinvestering reduceras genom att förlänga räntebindningen och i gengäld sänka andelen eget kapital. Således kan den ökning av koncernens räntekostnader som en förlängd räntebindning medför reducera koncernens vägda kapitalkostnad.

En förkortning av Sagax räntebindning från 49 månader till exempelvis 23 månader skulle minska Sagax räntekostnader med 11 % och öka Sagax resultat med 6,6 miljoner kronor. I gengäld skulle den finansiella risken stiga, vilket skulle behöva kompenseras med ett större eget kapital. Även om detta optiskt kan framstå som en resultatförbättring skulle en sådan förändrad kapitalstruktur sannolikt inverka negativt på koncernens genomsnittliga kapitalkostnad och därmed på aktieägarnas förmögenhet.

Refinansieringsrisk

Sagax är för sin verksamhet i behov av långsiktigt tillhandahållet kapital. Den största andelen av koncernens kapital är tillhandahållen i form av långfristiga skulder. Skulle Sagax inte få tillgång till sådan kapitalförsörjning skulle detta medföra väsentliga negativa konsekvenser för koncernen, se även avsnittet "Finansiering". I syfte att reducera och isolera denna risk har Sagax träffat långfristiga finansieringsavtal.

Sagax genomsnittliga kapitalbindning uppgick vid årsskiftet till 5,1 år. Även om skyldigheten att tillhandahålla kapital är ensidig till Sagax förmån är dessa åtaganden som regel kopplade till att låntagaren/na uppfyller vissa motprestationer såsom exempelvis upprätthållande av viss amorteringstakt, räntetäckning och pantvärden.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen utgår från koncernens ställning vid årsskiftet. Nedan redovisas i vilken omfattning Sagax skulle påverkas om en enskild parameter fick omedelbart genomslag.

Som framgått tidigare uppgick Sagax genomsnittliga räntebindning till 4,1 år och den återstående genom-

snittliga löptiden på koncernens hyresavtal till 4,5 år vid årsskiftet. Således är de enskilda effekterna inte sannolika. Analysen syftar endast till att visa Sagax relativa känslighet för olika parametrar.

En höjning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle inverka på Sagax med 0,13 procentenheter. En sänkning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle sänka Sagax räntekostnader med 0,13 procentenheter.

Känslighetsanalys:

	Förändring	Årlig resultateffekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1,7
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 1,6
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,5
Genomsnittlig ränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 10,9
Ränta enligt nuvarande låneavtal	+/- 1 %-enhet	-/+ 1,4*

* Påverkar endast den del av kapitalstrukturen vilken löper med rörlig ränta eller har en fast ränta vilken förfaller inom ett år.

FRÅN EFFNET TILL SAGAX

Den 27 maj 2004 offentliggjordes en överenskommelse mellan Effnet Group AB och ägarna till Stockholm Realty innebärandes att Effnet Group AB avsåg att förvärva Stockholm Realty. Stockholm Realty bestod av de två kommanditbolagen Stockholm Realty Alpha och Stockholm Realty Beta innehållandes 19 kommersiella fastigheter samt av förvaltningsrörelsen i Stockholm Realty Management AB.

På extra bolagsstämma den 2 juli 2004 beslöts att affären skulle genomföras och att likvid för Stockholm Realty skulle erläggas med 53 725 566 nyemitterade aktier i Effnet Group AB, motsvarande 49,4% av samtliga utstående aktier efter genomförd emission.

Bolagsstämman antog dessutom en ny bolagsordning anpassad till förändringen av verksamhetsinriktningen, innebärandes bland annat byte av verksamhetsföremål och av bolagets firma till AB Sagax (publ). Vidare beslöts att den befintliga teknikerörelsen som överförts till Effnet Holding AB skulle delas ut till aktieägarna. Utdelningen av aktierna uppfyllde Lex Asea och skedde således skattefritt i Sverige för såväl AB Sagax som för aktieägarna.

Anskaffningskostnaden för en aktie i Effnet Group AB skall enligt meddelande från Skatteverket (2004:15) fördelas med 84% till aktien i AB Sagax och med 16% till aktien i Effnet Holding AB.

Lahtis, Lotila



AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid extra bolagsstämma den 20 september 2004 beslutades att genomföra en sammanläggning av aktier där en ny aktie erhöles för tio gamla aktier. I enlighet med detta ändrades aktiens nominella belopp från 0,50 kronor till 5,00 kronor per aktie. Sammanläggningen skedde per den 4 oktober 2004.

Sista betalkurs den 30 december 2004 uppgick till 27,20 kronor per aktie. Bolaget hade vid årets utgång 9 353 aktieägare.

Största aktieägarna per 31 december 2004	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Stockholm Realty Management AB	2 495 156	23,0%
Four Invest AB	1 087 026	10,0%
Fam. Salén inklusive bolag	721 913	6,6%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	690 227	6,4%
STN Förvaltnings AB	454 615	4,2%
Recapital AB	437 731	4,0%
LF Småbolagsfonden	274 100	2,5%
Byggnadsbyrån Herman-Bygg AB	259 866	2,4%
Öruds Mekaniska AB	243 096	2,2%
LF Fastighetsfonden	220 400	2,0%
Övriga aktieägare	3 982 692	36,7%
Totalt	10 866 822	100,0%

Nedan visas kursutveckling för Sagaxaktien från den 28 juli 2004, som var första handelsdag efter utdelning av teknikrörelsen, till och med den 8 april 2005.



Norrköping, Pollaren 1



STYRELSE OCH LEDNING

Göran E Larsson, Styrelseordförande

Född 1943. Civilingenjör från KTH, Stockholm, civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm. Göran är i dag styrelseordförande i ReadSoft AB, Tidningstryckarna Aftonbladet Svenska Dagbladet AB, Ferag Svenska AB och Tolerans AB samt styrelseledamot i Duroc AB, Effnet Holding AB, Habia Cable AB och ipUnplugged AB. Göran var under perioden augusti 2002 - april 2003 tillförordnad verkställande direktör för Effnet Group och har tidigare varit verkställande direktör för Micronic Laser Systems AB, Standard Radio AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB med flera bolag. Göran har tidigare varit styrelseordförande i bygg- och fastighetsbolaget Bygg-Oleba Olle Engkvist AB

David Mindus, Styrelseledamot

Född 1972. Verkställande direktör för AB Sagax. Civilekonom från Stockholms universitet. Grundare av Stockholm Realty Management AB och dess verkställande direktör sedan år 2000. Dessförinnan har David arbetat som affärsutvecklare på GE Capital Real Estate i Stockholm och som analytiker på såväl fastighetsbolag som konsultföretag.

Hans Runesten, Styrelseledamot

Född 1956. Verkställande direktör för Effnet Holding AB. Civilekonom från Stockholms universitet. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Hans har drivit egen konsultfirma och var tidigare verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank i London och i USA, där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan har han också arbetat för Deutsche Bank i Tyskland. Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited, London och är bland annat styrelseledamot i Effnet Holding AB.

Staffan Salén, Styrelseledamot

Född 1967. Verkställande direktör för Salénia AB. Civilekonom från Stockholms universitet. Staffan har varit styrelseledamot i Stockholm Realty sedan bolaget startades år 2000. Staffan var tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken. Han har dessförinnan arbetat

bland annat som redaktionschef för Finanstidningen och som finansanalytiker på Procter & Gamble. Staffan sitter i styrelserna för bland annat Skyways AB, Westindia AB, Landauer Ltd, Strand Kapitalförvaltning AB och Stockholms universitet.

Johan Thorell, Styrelseledamot

Född 1970. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm. Johan är verksam inom fastighetsbranschen och är grundare av och delägare i Din Bostadgruppen. Johan har varit styrelseledamot i Stockholm Realty sedan bolaget startades år 2000. Johan har tidigare haft olika befattningar hos Hagströmer & Qviberg Fondkommission och Öhman Fondkommission. Johan är styrelseordförande i Gamefederation Svenska AB.

Ledande befattningshavare

David Mindus

Se ovan

Peter Larsen

Född 1961. Ekonomichef för AB Sagax sedan december 2004. Civilekonom från Stockholms universitet. Peter har tidigare varit ekonomichef och sedan även verkställande direktör för HSB Sverige AB.

Revisorer i AB Sagax

Auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, född 1949, Ernst & Young.

Auktoriserade revisorn Björn Ohlsson, född 1960, Ernst & Young

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Sagax (publ) med organisationsnummer 556520-0028, har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Verksamheten under år 2004

Den 27 maj offentliggjordes en överenskommelse mellan Effnet Group AB och ägarna till Stockholm Realty innebärandes att Effnet Group AB förvärvade Stockholm Realty Alpha KB och Stockholm Realty Beta KB innehållandes 19 kommersiella fastigheter samt förvaltningsrörelsen i Stockholm Realty Management AB. På extra bolagsstämma den 2 juli 2004 beslöts:

- att förvärvet skulle genomföras och att likvid för Stockholm Realty skulle erläggas med 53 725 566 nyemitterade aktier i Effnet Group AB, motsvarande 49,4 % av samtliga utestående aktier efter genomförd emission.
- om antagande av ny bolagsordning med byte av verksamhetsinriktning till ägande och förvaltning av fastigheter samt byte av firma till AB Sagax (publ).
- att teknikerörelsen i koncernen skulle delas ut till aktieägarna genom att överföra denna till dotterbolaget Effnet Holding AB och därefter dela ut aktierna i detta bolag.

Ovanstående har genomförts.

Affärsidé

Sagax affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsbolag med tyngdpunkt på lager- och industrifastigheter.

Verksamhetsområden

Bolagets verksamhet delas in i tre geografiska marknader, Stockholm, Västra Götaland samt Övrigt. Närmare redogörelse för dessa finns i not 1.

Fastighetsinnehav

Samtliga fastigheter har förvärvats under år 2004. Vid årets utgång ägde Sagax 30 lager- och industrifastigheter varav två i Finland. Fastighetsinnehavet uppgår till 258 000 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 1 332 miljoner kronor.

Miljö

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Finanspolicy

Koncernens verksamhet är utsatt för olika finansiella risker vilka Sagax strävar efter att minska. Genom användandet av finansiella instrument minskas ränteriskerna.

Den del av likvida medel vilken utgörs av kortfristiga placeringar är placerad i kapitalförvaltning hos svensk bank. Kapitalförvaltningen styrs av ett av styrelsen fastställt placeringsreglemente som endast tillåter placeringar med låg risk. I huvudsak utgörs placeringarna av stats-, företags- och bostadsobligationer med kort löptid.

Styrelsens arbete

Under 2004 genomfördes sammanlagt 17 protokollförda styrelsesammanträden. Uppföljning av strategier, utvärdering av dotterbolagens verksamhet och marknadsplaner var styrelsens huvudfrågor under det första halvåret 2004. Under det andra halvåret har fastighetsförvärv och uppföljning av dotterföretagens verksamhet varit styrelsens huvudfrågor.

Vid ordinarie styrelsemöten finns en dagordning som bland annat omfattar uppföljning av föregående protokoll, VD-rapport och finansiell rapportering som stående punkter på dagordningen. VD-rapporten ges stort utrymme då den avser bolagets operativa verksamhet.

Från den 1 januari till den extra bolagsstämman den 2 juli bestod styrelsen av Magnus Ryde (ordförande), Svante Carlsson, Göran E Larsson och Hans Runesten (VD). Efter extra bolagsstämma den 2 juli har styrelsen bestått av Göran E Larsson (ordförande), Hans Runesten, Johan Thorell, Staffan Salén och David Mindus (VD).

Samtliga revisions-, ersättnings- och nomineringsfrågor har behandlats av styrelsen i dess helhet. Bolagets revisorer har rapporterat och medverkat vid ett styrelsemöte under året.

Resultat

Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till 9,3 (-7,0) miljoner kronor. Resultat efter skatt uppgick till 8,8 (-6,9) miljoner kronor. Inga realisationsvinster eller realisationsförluster ingår i resultatet för år 2004.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto uppgick till -21,5 miljoner kronor varav 1,4 (5,0) miljoner kronor var finansnetto i den utdelade teknikrörelsen. Koncernens redovisade räntekostnader för fastighetslånen uppgick till 23,9 (0) miljoner kronor.

Skatter

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 306 miljoner kronor. Information om aktuell respektive uppskjuten skatt finns i not 8.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av koncernens dotterbolag. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till -18,9 (-11,8) miljoner kronor. Resultatet för år 2004 justerat för kostnader i samband med omstrukturering av verksamhet inför utdelning av teknikrörelsen samt för andelar i kommanditbolag uppgick till -0,6 miljoner kronor.

Under året har nettoinvesteringar motsvarande 113,4 (0) miljoner kronor gjorts i aktier och andelar i dotterföretag. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets slut till 18,9 (106,3) miljoner kronor.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

I syfte att underlätta en fortsatt expansion ökade Sagax den 15 januari 2005 sitt rörelsekapital med 30 miljoner kronor genom att via dotterbolag emittera ett VPC-registrerat obligationslån.

Sagax har även träffat avtal om förvärv av en lager- och distributionsfastighet i Upplands Väsby. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 68 miljoner kronor. Den initiala direktavkastningen bedöms uppgå till 9 %. Fastigheten tillträdde den 1 april 2005.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget disponeras enligt följande:

Summa att disponera	40 715 455 kronor
Att dela ut till aktieägarna	0 kronor
I ny räkning balanseras	40 715 455 kronor

Av koncernens fria egna kapital, vilket enligt koncernbalansräkningen uppgår till 58,3 miljoner kronor, föreslås 0 kronor överföras till bundet eget kapital.

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet under året samt dess ställning vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, sammanställning över eget kapital samt noter.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
Fastighetsrörelsen					
Hysesintäkter	1	64,7			
Drifts- och underhållskostnader		-14,3			
Tomträttsavgäld		-3,3			
Fastighetskostnader		-1,2			
Fastighetsadministration		-0,9			
Driftnetto		45,0	-	-	-
Avskrivningar		-5,3		-0,0	
Fastighetsrörelsens bruttoresultat		39,7	-	-0,0	-
Övriga rörelseintäkter				2,9	
Övriga rörelsekostnader				-3,7	
Central administration	15,17	-4,0			
Fastighetsrörelsens rörelseresultat		35,7	-	-0,8	-
Ränteintäkter		0,9		0,5	
Övriga finansiella intäkter		0,1			
Räntekostnader	13	-23,9		-0,0	
Resultat från andelar i koncernföretag	3			-5,1	
Fastighetsrörelsens resultat före skatt		12,8	-	-5,4	-
Uppskjuten skatt	8	-0,1			
Aktuell skatt	8	-0,4			
Fastighetsrörelsens årsresultat		12,3	-	-5,4	-
Utdelad teknikerörelse					
Nettoomsättning		12,8	21,2	1,3	0,4
Rörelsens kostnader		-17,7	-33,2	-3,2	-11,4
Teknikerörelsens rörelseresultat		-4,9	-12,0	-1,9	-11,0
Finansnetto		1,4	5,0	-11,6	-0,8
Teknikerörelsens resultat före skatt		-3,5	-7,0	-13,5	-11,8
Aktuell skatt	8				
Uppskjuten skatt	8		0,1		
Teknikerörelsens årsresultat		-3,5	-6,9	-13,5	-11,8
Årets resultat		8,8	-6,9	-18,9	-11,8
Data per aktie					
Resultat i kronor		1,07	-1,26	-2,31	-2,15
Resultat i kronor efter full utspädning		1,06	-1,22	-2,28	-2,08
Antal aktier vid årets slut		10 866 822	5 494 265	10 866 822	5 494 265
Antal aktier efter full utspädning		10 916 822	5 661 165	10 916 822	5 661 165

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Utvecklingsarbeten			0,3		
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	0,3	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	2	1 331,9			
Inventarier och datorer	4	0,2	0,8	0,2	
Summa materiella anläggningstillgångar		1 332,1	0,8	0,2	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	5			127,7	19,5
Andra långfristiga fordringar	6	4,6			
Summa finansiella anläggningstillgångar		4,6	-	127,7	19,5
Summa anläggningstillgångar		1 336,7	1,1	127,9	19,5
Omsättningstillgångar					
Varulager			1,4		
Fordringar					
Kundfordringar		0,3	1,9		
Fordringar på koncernföretag	7			46,5	0,3
Uppskjuten skattefordran	8	40,8			
Övriga fordringar	9	17,0	2,1	0,1	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6,0	0,7	0,1	0,2
Summa fordringar		64,1	4,7	46,7	0,9
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		10,8	105,1	10,8	105,1
Kassa och bank		40,7	2,7	8,1	1,2
Summa likvida medel		51,5	107,8	18,9	106,3
Summa omsättningstillgångar		115,7	113,9	65,7	107,2
Summa tillgångar		1 452,3	115,0	193,6	126,7

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		54,3	27,5	54,3	27,5
Bundna reserver		95,6	8,9	95,5	6,3
Summa bundet eget kapital		149,9	36,4	149,9	33,8
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserat resultat		49,5	74,7	59,6	90,9
Årets resultat		8,8	-6,9	-18,9	-11,8
Summa fritt eget kapital		58,3	67,8	40,7	79,1
Summa eget kapital		208,2	104,2	190,6	112,9
Avsättningar					
Negativ goodwill		48,3	1,3		
Uppskjuten skatteskuld	8	1,3			
Övriga avsättningar		12,5		-	-
Summa avsättningar		62,1	1,3		
Långfristiga skulder					
Depositioner		3,3			
Fastighetslån	13	1 085,3			
Summa långfristiga skulder		1 088,6	1,3	-	-
Kortfristiga skulder					
Fastighetslån	13	9,2			
Leverantörsskulder		11,2	1,7	0,2	0,1
Deposition		2,8			
Skulder till koncernföretag	14			1,6	10,7
Skatteskulder		0,4			
Övriga skulder	11	23,7	1,1	0,3	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	46,2	6,7	1,0	2,9
Summa kortfristiga skulder		93,4	9,5	3,1	13,8
Summa skulder		1 244,1	10,8	3,1	13,8
Summa eget kapital och skulder		1 452,3	115,0	193,6	126,7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Ställda säkerheter	16	1 178,1	2,5	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	Inga	Inga

FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

Belopp i miljoner kronor

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Eget kapital
Eget kapital 2003-01-01	27,5	14,9	68,6	111,0
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-6,0	6,0	-
Omräkningsdifferens			0,1	0,1
Årets resultat 2003			-6,9	-6,9
Eget kapital 2003-12-31	27,5	8,9	67,8	104,2
Apportemission	26,8	89,2		116,0
Utdelning av teknikrörelse			-20,7	-20,7
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-2,5	2,5	-
Omräkningsdifferens			-0,1	-0,1
Årets resultat 2004			8,8	8,8
Eget kapital 2004-12-31	54,3	95,6	58,3	208,2
Moderbolaget				
Eget kapital 2003-01-01	27,5	6,3	90,9	124,7
Årets resultat 2003			-11,8	-11,8
Eget kapital 2003-12-31	27,5	6,3	79,1	112,9
Apportemission	26,8	89,2		116,0
Utdelning av teknikrörelse			-19,5	-19,5
Årets resultat 2004			-18,9	-18,9
Eget kapital 2004-12-31	54,3	95,5	40,7	190,6

Någon utdelning föreslås ej i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Tilläggsupplysning: Aktiekapitalets förändring under år 2004

Belopp i kronor

	Antal aktier	Nominellt belopp	Aktiekapital
Ingående balans den 1 januari 2004	54 942 650	0,50	27 471 325,00
Nyemission den 2 juli 2004	53 725 570	0,50	26 862 785,00
Utgående balans före sammanläggning	108 668 220		54 334 110,00
Aktiesammanläggning (10:1)	10 866 822	5,00	54 334 110,00
Utgående balans den 31 december 2004	10 866 822	5,00	54 334 110,00

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2004	2003	2004	2003
Resultat före skatt		9,3	-6,7	-18,9	-4,8
Avsättningar			-2,4		-
Resultatandelar i koncernens kommanditbolag				5,1	
Avskrivningar och nedskrivningar		5,5	0,3		-
Kostnadsförd investering i den löpande verksamheten	17	15,9			
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	17	-18,1			
Summa ej kassaflödespåverkande poster		3,3	-2,1	5,1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12,6	-8,8	-13,8	-4,8
Förändring av varulager		1,4	0,2		
Förändring av kortfristiga fordringar		-6,3	2,5	-44,8	8,0
Förändring av kortfristiga skulder		27,3	-7,2	-11,7	3,0
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		22,5	-4,5	-56,5	11,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35,1	-13,3	-70,3	6,2
Nettoförvärv/-försäljning av anläggningstillgångar		-495,0	-0,6	-19,7	
Återköp av vinstandelslån	17	-15,9			
Immateriella anläggningstillgångar		0,3			
Likvida medel i apportemission	17	31,0			
Nettoförvärv/-försäljning av aktier i dotterbolag				2,6	-7,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-479,7	-0,6	-17,1	-7,7
Förändring av långfristiga skulder		404,7			
Förändring av långfristiga fordringar		-0,5			
Likvida medel vid utdelning av teknkrörelse		-15,7			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		388,5	-	-	-
Periodens kassaflöde		-56,2	-13,9	-87,4	-1,5
Kursdifferens i likvida medel		-0,1	-0,1		-
Förändring av likvida medel		-56,3	-14,0	-87,4	-1,5
Likvida medel vid årets början		107,8	121,8	106,3	107,8
Likvida medel vid årets slut		51,5	107,8	18,9	106,3
Förändring av likvida medel		-56,3	-14,0	-87,4	-1,5

NYCKELTAL

	2004	2004	2004	2003	2003
	jan-dec	okt-dec	jul-sep	jan-dec	okt-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning	8,5%	8,1%	8,9%	-	-
Areamässig uthyrningsgrad	94%	94%	88%	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	93%	91%	-	-
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital	5%	6%	6%	neg	neg
Avkastning på eget kapital	6%	13%	11%	neg	neg
Belåningsgrad	75%	75%	71%	-	-
Soliditet	14%	14%	17%	91%	91%
Justerad soliditet	18%	18%	21%	-	-
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,5	1,6	1,5	-	-
Data per aktie					
Börskurs vid periodens utgång	27,20 kr	27,20 kr	21,40 kr	24,00 kr	24,00 kr
Eget kapital per aktie	19,15 kr	19,15 kr	18,54 kr	19,00 kr	19,00 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	19,17 kr	19,17 kr	18,56 kr	-	-
Justerat eget kapital per aktie	23,59 kr	23,59 kr	23,01 kr	-	-
Justerat eget kapital per aktie efter full utspädning	23,59 kr	23,59 kr	23,00 kr	-	-
Resultat per aktie	1,07 kr	0,61 kr	0,52 kr	-1,26 kr	-0,38 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	1,06 kr	0,61 kr	0,51 kr	-	-
Kassaflöde per aktie	2,16 kr	0,87 kr	0,71 kr	-2,40 kr	-1,60 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	2,15 kr	0,87 kr	0,70 kr	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	10 866 822	10 866 822	10 866 822	5 494 265	5 494 265
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	10 916 822	10 916 822	10 916 822	5 661 165	5 661 165
Genomsnittligt antal aktier	8 180 544	10 866 822	10 866 822	5 494 265	5 494 265
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	8 230 544	10 916 822	10 916 822	5 661 165	5 661 165

Samtliga uppgifter per aktie har justerats för den sammanläggning av aktier i förhållandet 10:1 som skett under perioden. För definitioner se sidan 38.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

Under 2004 utdelad teknikverksamhet

Den utdelade teknikerörelsen har i enlighet med RR 19 särskiljts från den kvarvarande fastighetsrörelsen. För den utdelade verksamheten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för år 2003 använts.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

De nyttillkomna rekommendationer som trätt i kraft under 2004 har beaktats men inte haft någon väsentlig effekt på redovisningen.

Rapportering för segment

Företagets interna rapporteringssystem är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Det primära segmentet är därför geografiskt. Något naturligt sekundärt segment finns inte för bolagets verksamhet.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkterna kommer från uthyrning av kommersiella lokaler och redovisas i enlighet med gällande hyresavtal för den period lokalen är upplåten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig. Eventuell aktivering av kostnader beskrivs under avsnittet Förvaltningsfastigheter nedan. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning avser kostnader vilka ej fördelats ut på fastighetsbolagen inom fastighetsrörelsen. Här ingår kostnader för bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av notering på Nya marknaden. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, data, IR, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Linjär avskrivning tillämpas över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande per år:

Byggnader	1 %
Mark	0 %
Byggnadsinventarier	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Redovisat värde bedöms beträffande eventuell värdeminskning när händelse eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet, vilket motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

De fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter utgör fastigheter som enbart innehas för att generera hyresintäkter åt företaget. Fastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter enligt definitionen i RR24. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Samtliga fastigheter har förvärvats under det sista halvåret 2004 varvid externa värderingsmän har anlitats. En intern värdering per den 31 december 2004 utvisar inga värdeförändringar.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet. Vinster och förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar vilka klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att de har en obetydlig risk för värdefluktuationer, att de lätt kan omvandlas till kassamedel samt att de har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

De uppskjutna skattefordringarnas redovisade värden prövas vid varje balansdag och minskas i den utsträckning som det inte längre är sannolikt att

tillräckligt stor beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig för att utnyttja hela eller delar av de uppskjutna skattefordringarna.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

Leasing

Finansiella leasingavtal, som i allt väsentligt till bolaget överför alla sådana risker och fördelar avseende den förhyrda tillgången som förknippas med ägandet, redovisas som tillgång i balansräkningen från och med det att avtalet ingås. Tillgången värderas då till det leasade objektets verkliga värde, eller, om lägre, till nuvärdet av minimileaseavgifterna för leasingperioden. Betalningen av leasingavgifterna uppdelas i finansiella kostnader och minskning (amortering) av den finansiella skulden på ett sådant sätt att en konstant räntesats på den redovisade skulden uppnås. De finansiella kostnaderna belastar resultatet. Tillgångar enligt finansiella leasingavtal skrivs av över den kortaste perioden av beräknad nyttjandetid och leasingavtalets löptid. Bolaget har inga finansiella leasingavtal.

Leasingavtal där, i allt väsentligt, alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. Bolaget har per den 31 december 2004 endast ett mindre leasingavtal gällande bolagets telefonväxel.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas

som en transaktion där moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar/aktier i dotterföretag understiger det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångar vilka går att identifiera. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det verkliga värdet på det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar. Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna uppstår. Vid andra orsaker till negativ goodwill redovisas den som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke monetära tillgångar. Överstigande del intäktsförs omedelbart. Den del som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångar som är avskrivningsbara.

Koncerninterna transaktioner

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen, elimineras i sin helhet. Även därmed sammanhängande realiserade resultat elimineras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

AB Sagax redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren i den mån nedskrivning ej bedöms erforderlig.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Närstående

AB Sagax följer RR 23 Upplysningar om närstående. Bolaget hade under 2004 inga närståenderelationer såsom dessa definieras i rekommendationen.

IFRS

Från och med år 2005 skall noterade bolag inom EU upprätta sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Tillämpning skall ske från den 1 januari 2005 och jämförelseåret 2004 skall 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 skall en öppningsbalans per den 1 januari 2005 upprättas som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet i koncernen. AB Sagax aktier handlas på Nya Marknaden och styrelsen har beslutat att tillämpa IFRS i den finansiella rapporteringen.

AB Sagax tillämpar sedan tidigare Redovisningsrådets rekommendationer i sin koncernredovisning vilket medför att denna i hög grad redan anpassats till IFRS. De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstår i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt samt goodwill. Därutöver påverkas 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 här 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.

AB 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 2004 har därför återförts nedan och förbättrar resultatet med netto 3,8 miljoner kronor efter att hänsyn även tagits till uppskjuten skatt på dessa avskrivningar. Samtliga koncernens fastigheter har förvärvats till marknadspris under det andra halvåret 2004 och en internt utförd värdering av fastighetsinnehavet per den 31 december 2004 visar inte någon värdeförändring.

Förvärvsanalyser i koncernredovisningen avseende förvärv under 2004 räknas 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 underskottavdraget i det bolag där underskottsavdraget ligger. Det sker genom att en skatteintäkt (86 miljoner kronor) redovisas i resultaträkningen. Genom att den uppskjutna skattefordran inte tas upp i den förvärvskalkyl som upprättas enligt de nya reglerna resulterar kalkylen

i att en goodwill (35,7 miljoner kronor) uppkommer. En prövning av goodwillvärdet enligt IAS 36 Nedskrivningar resulterar i en nedskrivning med 35,7 miljoner kronor av denna goodwill.

Sagax kommer även att följa 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 kommer att redovisas i resultaträkningen eller mot eget kapital beroende på hur instrumenten klassificeras. Värdeförändringen av de finansiella instrumenten per den 1 januari 2005 uppgick till -14,6 miljoner kronor. I enlighet med övergångsreglerna redovisas denna effekt per den 1 januari 2005 och jämförelsetalen för år 2004 omräknas inte.

Nedan redovisas preliminära effekter på 2004 års resultat och på koncernens egna kapital. Samtliga belopp i tabellerna nedan anges i miljoner kronor.

Förändring av resultat	2004
Årets resultat enligt gällande lagar och rekommendationer	8,8
Förvaltningsfastigheter:	
Orealiserad värdeförändring	-
Återföring av avskrivningar	5,3
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-1,5
	3,8
Uppskjuten skatt:	
Uppskjuten skatteintäkt	86,0
Nedskrivning av goodwill	-35,7
	50,3
Årets resultat enligt IFRS	62,9

Förändring av eget kapital	2004-12-31	2004-01-01
Eget kapital enligt gällande lagar och rekommendationer	208,2	104,2
Förvaltningsfastigheter:		
Redovisning till verkligt värde	-	-
Återföring av avskrivningar	5,3	-
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-1,5	-
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatteintäkt	86,0	
Nedskrivning av goodwill	-35,7	
Eget kapital enligt IFRS	262,3	104,2
Värdeförändring av finansiella instrument 1 januari 2005	-14,6	

Eget kapital 1 januari 2005 enligt IFRS

247,7

NOTER

Not 1 Koncernens segmentsredovisning

Belopp i miljoner kronor	Stockholm		Västra Götaland		Övriga fastigheter		Central administration		Teknikrörelse		Koncerninternt		Summa	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Intäkter														
Hyresintäkter netto	57,7		4,8		2,2								64,7	-
Övriga intäkter									12,8	21,2			12,8	21,2
Intern försäljning							2,8		-		-2,8		-	-
Summa intäkter	57,7	-	4,8	-	2,2	-	2,8	-	12,8	21,2	-2,8	-	77,5	21,2
Resultat														
Resultat per rörelsegren	34,0		3,7		2,0		-4,0		-5,0	-12,0			30,7	-12,0
Ofördelade kostnader	-													
Rörelseresultat	34,0	-	3,7	-	2,0	-	-4,0	-	-5,0	-12,0	-	-	30,7	-12,0
Finansiella intäkter	0,4						0,6		1,5	5,0			2,5	5,0
Finansiella kostnader	-21,2		-1,8		-1,0		-		-				-23,9	-
Årets skattekostnad	-0,3		-		-0,2		-			0,1			-0,5	0,1
Årets nettoresultat	12,9	-	1,9	-	0,8	-	-3,4	-	-3,5	-6,9	-	-	8,8	-6,9
Tillgångar														
Anläggningstillgångar	951,9		96,2		284,0		-		-	-			1 332,1	-
Övriga tillgångar	81,4		3,3		47,0		197,2		-	115,0	-208,7		120,2	115,0
Summa tillgångar	1 033,3	-	99,4	-	331,0	-	197,2	-	-	115,0	-208,7	-	1 452,3	115,0
Skulder och eget kapital														
Fastighetskrediter	776,2		86,5		231,8		-		-				1 094,5	-
Övriga skulder	250,8		7,4		98,4		1,8		-		-208,7		149,7	10,8
Summa skulder	1 027,0	-	93,9	-	330,2	-	1,8	-	-	-	-208,7	-	1 244,1	10,8
Koncernens egna kapital													208,2	104,2
Summa skulder och eget kapital													1 452,3	115,0
Övriga upplysningar														
Avskrivningar	5,0	-	0,1	-	0,2	-	0,0	-	-	0,3	-	-	5,3	0,3
Investeringar	956,9	-	96,2	-	284,2	-	0,0	-	-	0,6	-	-	1 337,3	0,6

Koncernens verksamhet redovisas för tre geografiska områden. Stockholmsregionen är den dominerande med 71,5 % av anläggningstillgångarnas bokförda värden. Området Övriga fastigheter består av fastigheter i Norrköping, Åbo och Lahtis. De två sistnämnda fastigheterna är belägna i Finland och motsvarar 203 miljoner kronor eller 15 % av koncernens fastighetsvärden.

NOTER

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-			
Investeringar	21,0			
Förvärvade fastigheter	1 350,8			
Försäljningar	-			
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 371,8	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-			
Förvärvade fastigheter	-34,5			
Årets avskrivningar	-5,5			
Försäljningar	-			
Summa ackumulerade avskrivningar	-40,0	-	-	-
Bokfört värde på förvaltningsfastigheter	1 331,8	-	-	-
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Årets förvärv	87,9			
Försäljningar	-			
Summa mark	87,9	-	-	-

Samtliga fastigheter förvärvades under det andra halvåret 2004 efter externt utförda värderingar. Internt utförda värderingar per den 31 december 2004 visar inga värdeförändringar.

Taxeringsvärden på svenska fastigheter

Byggnader	348,0			
Mark	91,9			
Summa taxeringsvärden på svenska fastigheter	439,9	-	-	-

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i miljoner kronor	2004	2003
Moderbolaget		
VCM i Luleå AB		-0,2
Effnet Inc.		-2,4
Wkit Security AB		-0,6
Factum Electronics AB		-3,8
Stockholm Realty Alpha KB	-7,4	
Stockholm Realty Beta KB	2,3	
Resultat från andelar i koncernföretag	-5,1	-7,0

Not 4 Inventarier och datorer

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5,4	5,4		
Investeringar	0,3	0,3	0,3	
Försäljningar och utrangeringar	-5,4	-0,3		
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0,3	5,4	0,3	-
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,6	-4,0		
Årets avskrivningar	-0,1	-0,9	-0,1	
Försäljningar och utrangeringar	4,6	0,3		
Summa ackumulerade avskrivningar	-0,1	-4,6	-0,1	-
Bokfört värde	0,2	0,8	0,2	-

NOTER

Not 5 Moderbolagets andelar i koncernföretag (belopp i miljoner kronor)

Dotterföretag/Org nr/Säte	2004-12-31	2003-12-31
Sagax Alpha AB/556527-1540/Stockholm	1,1	1,1
Sagax Beta AB/556546-4558/Stockholm	0,1	0,1
Sagax Invest AB/556640-8547/Stockholm	0,1	
Cephyr AB/556646-0753/Stockholm	0,1	
Sagax PLP Holding AB/556668-8643/Stockholm	0,1	
Stockholm Realty Alpha KB/969667-5777/Stockholm	85,4	
Stockholm Realty Beta KB/969680-2256/Stockholm	40,7	
Effnet AB/556546-4566/Stockholm		6,4
Factum Electronics AB/556422-4532/Linköping		1,8
Wkit Security AB/556551-9906/Mellerud		4,0
Effnet Holding AB/556526-6516/Stockholm		6,1
Summa moderbolagets andelar i koncernföretag	127,7	19,5
	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19,5	12,0
Försäljningar	-18,3	7,5
Förvärv	131,7	
Utgående anskaffningsvärden	132,9	19,5

Not 6 Koncernens andra långfristiga fordringar

Belopp i miljoner kronor	2004-12-31	2003-12-31
Reversfordran	3,6	
Övrigt	1,0	
Summa koncernens andra långfristiga fordringar	4,6	-

Not 7 Fordringar på koncernföretag

Belopp i miljoner kronor	2004-12-31	2003-12-31
Sagax SPLP AB	33,8	
Stockholm Realty Beta Komplementär AB	3,3	
Sagax PLP Holding AB	0,1	
Storstockholms Industrifastigheter KB	0,2	
Cephyr AB	8,5	
Dotterbolag till Effnet Group AB		0,3
Veddesta Properties AB	0,5	
Summa fordringar på koncernföretag	46,4	0,3

NOTER

Not 8 Skatt

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Aktuell skattekostnad				
Periodens skattekostnad	-0,4			
Summa	-0,4	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Återföring av uppskjuten skatt på obeskattade reserver		0,1		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-0,1			
Summa	-0,1	0,1	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-0,5	0,1	-	-
Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-	-
Avstämning av effektiv skatt 2004	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		9,3		-13,7
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28%	-2,6	28%	-
Icke avdragsgilla kostnader	0%		0%	
Ej skattepliktiga intäkter	0%		0%	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-23%	2,1	0%	
Redovisad effektiv skatt	5%	-0,5	-	-
Uppskjuten skattefordran	2004	2003	2004	2003
Fastigheter				
Avsättningar				
Underskottsavdrag, nettoredovisat	40,8			
Summa uppskjuten skattefordran	40,8	-	-	-
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran vid förvärv av företag	40,8			
Utgående bokfört värde	40,8	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	0,9			
Obeskattade reserver	0,4			
Summa uppskjuten skatteskuld	1,3	-	-	-
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld vid förvärv av företag	1,2			
Årets skatt	0,1			
Utgående bokfört värde	1,3	-	-	-

NOTER

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Mervärdeskattefordran i Finland	13,0			
Övrigt	4,0	2,1	0,1	0,4
Summa övriga kortfristiga fordringar	17,0	2,1	0,1	0,4

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	1,6			
Upplupna hyrestillägg	2,2			
Övriga driftskostnader	2,2	0,7	0,1	0,2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,0	0,7	0,1	0,2

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Mervärdeskatteskuld i Finland	13,2			
Stämpelskatt i Finland	5,7			
Övrigt	4,8	1,1	0,3	0,1
Summa övriga kortfristiga skulder	23,7	1,1	0,3	0,1

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Upplupen fastighetsskatt	3,1			
Upplupna finansiella kostnader	9,6			
Förutbetalda hyror	28,1			
Övrigt	5,4	6,7	1,0	2,9
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,2	6,7	1,0	2,9

Not 13 Räntebärande skulder (belopp i miljoner kronor)

Räntebindning, år	Genomsnittlig			Kapitalbindning, år	Genomsnittlig		
	Skuld	ränta, %	Andel, %		Skuld	ränta, %	Andel, %
2005	138	5,5%	12,7%	2005	30	4,4%	2,7%
2006	57	4,5%	5,2%	2006	18	5,0%	1,6%
2007	12	5,3%	1,1%	2007	18	5,0%	1,7%
2008	301	6,0%	27,5%	2008	59	5,8%	5,4%
2009	449	5,5%	41,0%	2009	767	5,9%	70,1%
2010	8	5,1%	0,7%	2010	8	5,0%	0,8%
>2010	129	5,1%	11,8%	>2010	193	4,0%	17,7%
Summa / snitt	1 094	5,5%	100%	Summa / snitt	1 094	5,5%	100%

4,1 års räntebindning

5,1 års kapitalbindning

NOTER

Not 14 Skulder till koncernföretag

Belopp i miljoner kronor	2004-12-31	2003-12-31
Sagax Alpha AB	1,07	
Sagax Beta AB	0,04	
Stockholm Realty Alpha KB	0,26	
Sagax Invest AB	0,13	
Dotterbolag till Effnet Group AB		10,7
Sagax SPLP AB	0,09	
Summa skulder till koncernföretag	1,59	10,7

Not 15 Ersättningar till revisorer

Belopp i miljoner kronor	2004	2003
Koncernen		
Ersättning för revision	0,3	0,2
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,1	0,2
Summa ersättningar till revisorer	0,4	0,4
Moderbolaget		
Ersättning för revision	0,1	0,2
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,1	0,1
Summa ersättningar till revisorer	0,2	0,3

Not 16 Ställda säkerheter

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Fastighetsinteckningar	1 175,6			
Företagsinteckningar	2,5	2,5		
Summa ställda säkerheter	1 178,1	2,5	-	-

Not 17 Not till kassaflödesanalys (belopp i miljoner kronor)

AB Sagax har under året återköpt vinstandelslån uppgående till 15,9 miljoner kronor. Återköpet har kostnadsförts. I kassaflödesanalysen betraktas återköpet som en investering.

Under året förvärvades Stockholm Realty Alpha KB och Stockholm Realty Beta KB genom en apportemission. Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Materiella anläggningstillgångar	845,5
Långfristiga fordringar	4,1
Kortfristiga fordringar	53,1
Långfristiga skulder	-682,5
Kortfristiga skulder	-52,5
Avsättningar	-30,6
Negativ goodwill	-48,6
Likvida medel i dotterföretag	31,0
Köpeskilling	119,5
Apportemission, emissionsbelopp	116,0
Transaktionskostnader	3,4
Köpeskilling	119,5

NOTER

Not 18 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2004	Varav män	2003	Varav män
Moderbolaget	3,6	3,1	3	3
Koncernen	13,6	12,2	23	21

Ovanstående uppgifter avser såväl fastighets- som teknikrörelsen under 2004.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i tusentals kronor	2004				2003			
	Löner och ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Totalt	Löner och ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Totalt
Moderbolaget								
Styrelse, VD	1 517	193	543	2 253	1 909	290	697	2 896
Övriga anställda	1 697	162	594	2 454	1 847	396	744	2 987
Moderbolaget totalt	3 214	355	1 137	4 706	3 756	686	1 441	5 883
Koncernen								
Styrelse	1 517	193	543	2 253	3 626	659	1 317	5 602
Övriga anställda	1 697	162	594	2 454	9 524	1 185	3 419	14 128
Koncernen totalt	3 214	355	1 137	4 706	13 150	1 844	4 736	19 730

Enligt beslut på ordinarie bolagsstämma den 23 april 2005 skall styrelsearvodet uppgå till 600 tusen kronor. Under året har 301 tusen kronor utbetalts till styrelsen varav 75 tusen kronor till styrelsens nuvarande ordförande (sedan den 2 juli 2004) Göran E Larsson och 150 tusen kronor till tidigare ordförande Magnus Ryde. Fördelning av arvudet sker enligt beslut i styrelsen.

Till verkställande direktören (till och med 2 juli 2004) Hans Runesten har under 2004 utbetalats 726 tusen kronor i lön. Kostnader för pensionsförsäkringspremier uppgick till 193 tusen kronor. Till verkställande direktören (från och med 2 juli 2004) David Mindus har under 2004 utbetalts 490 tusen kronor i lön.

Ersättning och förmåner till verkställande direktören David Mindus utgår enligt avtal med 980 tusen kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel om maximalt tre månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören erhåller inga pensionsförmåner eller övriga förmåner. Verkställande direktören har en tre månaders ömsesidig uppsägningstid. Avgångsvederlag utgår ej.

Ersättning och förmåner till ekonomichefen Peter Larsen utgår enligt avtal med 550 tusen kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel vilken tilldelas diskretionärt av VD. Den rörliga ersättningsdelen uppgår till maximalt 100 tusen kronor. Ekonomichefen erhåller inga pensionsförmåner eller övriga förmåner. Ekonomichefen har en tre månaders ömsesidig uppsägningstid eller enligt gällande lagstiftning.

Styrelsen består av fem ledamöter, varav fem män. Samtliga ledande befattningsinnehavare är män.

Sjukfrånvaro i %

Total sjukfrånvaro	0,35%	Ålder - 29 år	0%
Varav långtidssjukskrivningar	0%	Ålder 30 - 49 år	0,35%
		Ålder 50 - år	0%
Män	0,35%		
Kvinnor	0%		

Optionsprogram

Program	Lösenpris	Totalt antal utestående	
		2004-12-31	2003-12-31
C	100,00 kr	-	34 690
D	39,30 kr	-	14 710
F	26,40 kr	25 000	58 750
G	18,80 kr	25 000	58 750
		50 000	166 900

De återstående optionerna innehas av två styrelsemedlemmar. De av bolaget under tidigare år utfärdade optionerna har makulerats i den takt medarbetare lämnat bolaget. Uppgifterna för 2003 har justerats för den sammanslagning av aktier som ägt rum under 2004 där en aktie erhöles för tio gamla aktier. Inga optioner har utnyttjats under 2004. Vid fullt utnyttjande av samtliga utestående optioner tillkommer 50 000 aktier vilket motsvarar en ökning av aktiekapitalet med 0,25 Mkr eller 0,46 % utspädning.

AB Sagax avser ej att som angivits tidigare år emittera ytterligare teckningsoptioner för att täcka kostnader för sociala avgifter för optionsprogrammen. Sociala kostnader som kan komma att erläggas av bolaget vid fullt utnyttjande av programmen har istället kostnadsförts 2004 med 74 tkr baserat på aktiens marknadsvärde den 31 december 2004. Detta är ett byte av redovisningsprincip jämfört med tidigare år.

Stockholm den 5 april 2005

Göran E Larsson
Ordförande

Hans Runesten

Johan Thorell

Staffan Salén

David Mindus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2005

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB SAGAX (publ)

Org.nr 556520-0028

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörernas förvaltning i AB SAGAX (publ) för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 direktör är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktör 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 och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 5 april 2005

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

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.

Justerat eget kapital

Eget kapital inklusive negativ goodwill.

Justerat eget kapital per aktie

Justerat eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i relation till totala tillgångar vid periodens utgång.

Periodens kassaflöde per aktie

Periodens resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar 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 258.000 kvadratmeter fördelat över 30 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