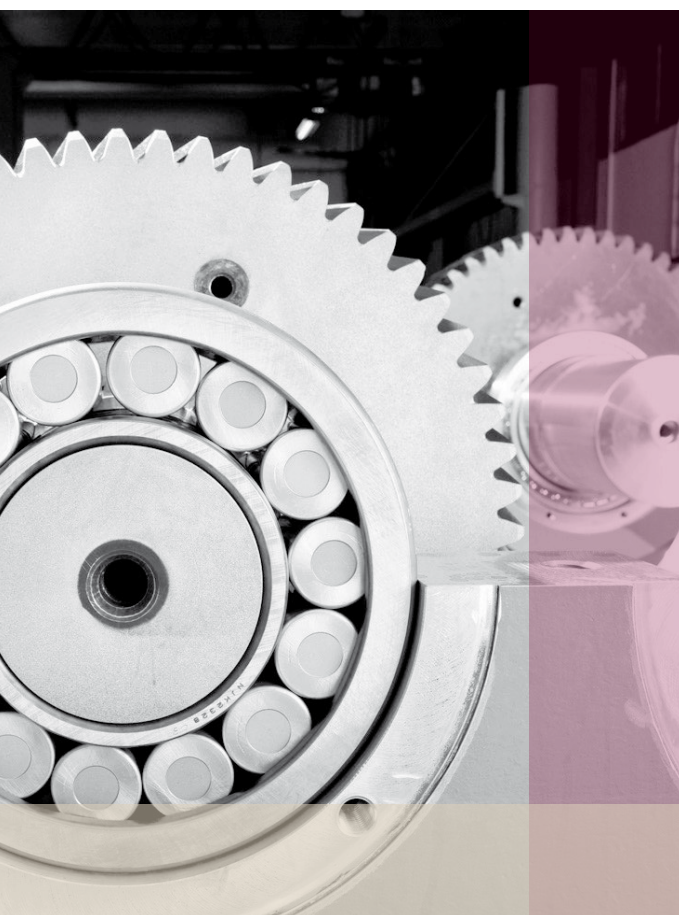


AB | SAGAX

ÅRSREDOVISNING 2008



*AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé
att investera i kommersiella fastigheter främst
inom segmentet lager och lätt industri.*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
VD har ordet	4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	6
Verksamhetshistoria	8
Marknadsöversikt	10
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	14
Marknadsområde Stockholm	18
Marknadsområde Svealand	22
Marknadsområde Östra Götaland	24
Marknadsområde Västra Götaland	26
Marknadsområde Utland	28
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	30
Finansiering	33
Aktuell intjäningsförmåga	38
Risker och riskhantering	39
Organisation och medarbetare	42
Miljöarbete	43
Aktien och ägarna	46
Bolagsstyrning	51
Styrelse och revisorer	56
Företagsledning	58
Flerårsöversikt	60
Händelser efter årets utgång	63

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning	64
Kommentarer till koncernens resultaträkning	65
Koncernens balansräkning	66
Kommentarer till koncernens balansräkning och kassaflödesanalys	67
Kassaflödesanalys, koncernen och moderbolaget	68
Förändring av eget kapital, koncernen	69
Moderbolagets resultaträkning	70
Moderbolagets balansräkning	71
Förändring av eget kapital, moderbolaget	72
Redovisningsprinciper och noter	73
Förslag till vinstdisposition	94
Revisionsberättelse	96
Bolagsordning	98
Kallelse till årsstämma	100
Definitioner	104
Pressmeddelanden	
Kalendarium	



Pollaren 1 i Norrköping
Båtyxan 6 i Malmö

Valsverket 10 i Stockholm
Ånsta 20:262 i Örebro



ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden januari–december 2008 ökade till 491,4 miljoner kronor (355,5 miljoner kronor motsvarande period föregående år) till följd av ett större fastighetsbestånd.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 188,5 (134,2) miljoner kronor.

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De successivt lägre marknadsräntorna har medfört värdeförändringar om –344,0 (25,9) miljoner kronor avseende Sagax räntederivat. Börsnoterade aktier har därutöver omvärderats med –77,8 (–19,9) miljoner kronor till följd av lägre börskurser.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastighetsvärdet uppgick till 6 060 (5 105) miljoner kronor. Direktavkastningen efter kostnader för fastighetsadministration steg till 7,6 % (7,3 %) under året. Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med –372,7 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan begränsas dock till –147,8 (506,6) miljoner kronor efter valutaeffekter och värdeförändringar till följd av nyförhyrningar och omförhandlingar. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat till 9,3 (8,7) år.

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till –181,5 (566,0) miljoner kronor, motsvarande –17,53 (42,03) kronor per stamaktie efter utspädning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 184,1 (146,3) miljoner kronor motsvarande 12,11 (9,12) kronor per stamaktie efter utspädning.

FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETSINNEHAVET

Fastigheter har förvärvats för sammanlagt 1 254 (1 694) miljoner kronor. Fastigheter har avyttrats för ett sammanlagt försäljningspris om 326,0 (491,6) miljoner kronor.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie.

PROGNOS

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 210 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec	2004 jan–dec
Hysesintäkter	491,4	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	188,5	134,2	92,9	47,0	–17,7
Resultat efter skatt	–181,5	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärde	6 060	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning, %	7,6	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–17,53	42,03	12,94	7,35	7,65

SAGAX I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

MÅL

Bolagets övergripande mål är att långsiktigt generera högsta möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare.

STRATEGIER I KORTHET

- Sagax skall ha ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. Långa hyresavtal och lång räntebindning skapar förutsättningar för effektivt utnyttjande av koncernens egna kapital och säkerställer god avkastning från fastighetsinnehavet.
- Sagax skall eftersträva hög effektivitet och låg operationell risk i förvaltningen.
- Sagax skall fortsätta expandera genom kompletteringsförvärv av fastigheter och genom investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2008 omfattade fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter. 44 % av fastigheternas marknadsvärde och 46 % av hyresvärdet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 545,1 respektive 522,5 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 %. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 060 miljoner kronor vid årets slut.

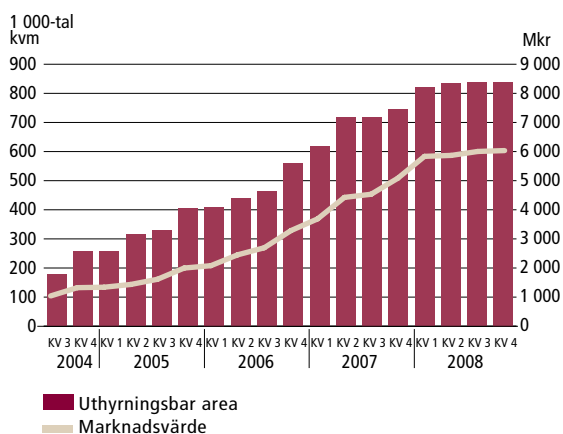
FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax har under året förvärvat fastigheter för 1 254 miljoner kronor och investerat 97,5 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Under året har fastigheter sålts för 326,0 miljoner kronor.

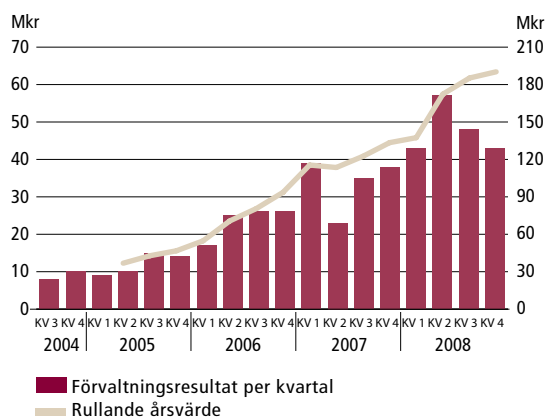
KUNDER

Sagax hade 186 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,3 år. De 10 största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka hälften av Sagax kontrakterade årshyra. Återstående löptid för dessa hyresavtal översteg 12 år.

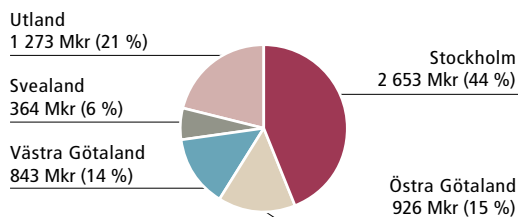
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 4 708 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 5,1 % vid årets slut. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 5,1 respektive 5,1 år. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1 procentenhet, förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 5,5 miljoner kronor under det kommande året.

RESULTAT FÖR ÅR 2008

Förvaltningsresultatet uppgick till 188,5 miljoner kronor och värdeförändringarna till -611,8 miljoner kronor. Årets resultat uppgick till -181,5 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet är beroende av fastigheternas direktavkastning och genomsnittliga låneränta för de räntebärande skulderna. I nedanstående diagram redovisas förändringarna av Sagax direktavkastning och genomsnittliga låneränta. Långa hyresavtal och lång räntebindning gör bolaget mindre känsligt för ränte- och konjunkturförändringar.

FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	48	288 395	46 %
Svealand	17	56 534	5 %
Östra Götaland	18	239 722	15 %
Västra Götaland	14	86 150	13 %
Utland	13	168 313	21 %
Totalt	110	839 114	100 %

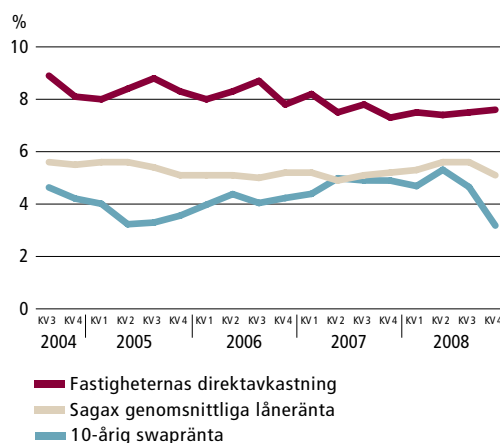
PROGNOS FÖR ÅR 2009

För år 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar, uppgå till 210 miljoner kronor.

AKTIE

Sagax har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Bolaget hade vid årets utgång 5 934 aktieägare. Betalkursen för Sagax stamaktie förändrades från 73,25 till 34,90 kronor under 2008. Betalkursen för preferensaktien förändrades från 27,30 kronor till 23,00 kronor under 2008. Sagax börsvärde uppgick till 768,6 miljoner kronor vid årets utgång.

DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



VD HAR ORDET

För Sagax vidkommande kan 2008 sammanfattas som ett rekordår ur ett operativt perspektiv men som ett svagt år vad gäller värdeförändringar på fastigheter och derivat.

BÄSTE AKTIEÄGARE,

År 2008 kommer tveklöst att minnas som ett av de mest turbulenta åren i modern ekonomisk historia. För Sagax vidkommande kan 2008 sammanfattas som ett rekordår ur ett operativt perspektiv men som ett svagt år vad gäller värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg med cirka 40 % till 189 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, det vill säga de kontanter Sagax rörelse de facto genererade, steg till 184 miljoner kronor. Detta motsvarar 13 % kontant avkastning på aktieägarnas egna kapital. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax någonsin redovisat och överträffas endast av prognosen för 2009. Sagax fastighetsportfölj genererade en totalavkastning, det vill säga summan av direktavkastning och värdeförändring, som översteg 5 % under 2008 vilket kan jämföras med totalavkastningen för fastighetsmarknaden som helhet som var cirka -3 %. Även det är något att känna viss stolthet över.

Värdeförändringar på derivat

2008 års resultat belastades av orealiserade värdeförändringar om -594 miljoner kronor varav -348 miljoner kronor avsåg räntederivat. Bakgrunden är följande: Sagax skyddar löpande sitt förvaltningsresultat och sitt operativa kassaflöde från förändringar i ränteläget genom att använda olika typer av räntederivat. Derivatet får negativa marknadsvärden om marknadsräntan sjunker och vice versa. Som bekant sjönk räntan markant under fjärde kvartalet 2008 vilket ledde till stora negativa värdeförändringar. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Derivatens undervärden kommer att i allt väsentligt medföra lika stora positiva värdeförändringar (oavsett ränteläge) i takt med att derivaten får allt kortare löptid. Eftersom Sagax avser att behålla sina fastigheter och lån under lång tid framöver har värdeförändringarna på räntederivatens karaktären av periodiseringseffekter.

Fastighetsportföljens värde

Vad gäller fastighetsportföljen belastades resultatet med -128 miljoner kronor till följd av lägre värde på fastigheterna. Marknadsvärdet på våra fastigheter bedöms uteslutande av externa värde-

ringsföretag. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter bedömdes till 6 060 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar cirka 7 200kr per kvadratmeter vilket uppskattningsvis är hälften av fastigheternas nyproduktionskostnad.

Om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt skulle ses som en enda fastighet skulle den ha 186 hyresavtal och mer än 9 års genomsnittlig återstående löptid. Det bedömda marknadsvärdet skulle motsvara ett direktavkastningskrav om 8,4 % och diskonteringsräntor om 7,9 % och 10,3 % avseende kassaflöde respektive restvärde. Den initiala direktavkastningen skulle uppgå till 7,6 %. Detta är lönsamhetskrav och nyckeltal som jag tycker väl kompenserar för verksamhetens risk och som det finns anledning att känna sig bekväm med inför framtiden.

Hyresmarknaden

Under 2008 drabbades världen som bekant av enorma valuta-, råvarupris- och räntefluktuationer. Globalt föll börskurser till nivåer som ansågs vara otänkbara några månader tidigare och hela betalningssystemet sattes i gungning under ett par veckor under senhösten. Sedermera medförde finanskrisen mycket allvarliga realekonomiska konsekvenser och utsikterna för den ekonomiska utvecklingen i såväl Sverige som resten av OECD ser nu dessvärre mycket dystra ut för 2009 och 2010.

För Sagax vidkommande medför den svagare ekonomiska utvecklingen att nyuthyrning kommer att bli mer utmanande och att vi dessvärre riskerar en ökad vakans till följd av obestånd bland våra hyresgäster. Till vår fördel är att våra nuvarande vakanser är få (4 %) och koncentrerade till Stockholm som är en av de bästa hyresmarknaderna i Sverige. Bolaget har även fördelen av att ha få hyresavtal som skall omförhandlas under 2009 (3 %) och 2010 (4 %) och att alla dessa avtal avser lokaler i Stockholm. Vad gäller hyresgästernas eventuella obestånd är de naturligtvis mycket svåra att förutse med någon större precision. Jag skulle dock bli mycket överraskad om värdet på vakanserna till följd av obestånd skulle uppgå till mer än några procent av Sagax hyresvärde. Sammantaget är det därmed min bedömning att intjänningen kommer att vara relativt stabil under 2009.

Investeringsmarknaden

Ur ett investeringsperspektiv har turbulensen medfört att den så kallade "portföljpremien", det vill säga att fastighetsportföljer värderats till priser överstigande summan av delarna, nu omvandlats

till portföljrabatt. Denna förändring föranleds naturligtvis av svårigheten att få tillgång till större mängder kapital. Det fåtal investerare som har möjlighet att genomföra större transaktioner har därmed en mycket intressant marknadsposition just nu.

Även om jag tror att vi i vissa fastighetssegment kommer att få se lägre priser än idag tror jag inte att vi kommer att få se särskilt många så kallade "distressed sellers" den närmaste tiden. Bra fastigheter som är väl uthyrda kommer sannolikt inte att kunna köpas på särskilt mycket högre avkastningar än de vi sett senaste åren. I alla fall inte i nuvarande ränteläge. Detta skiljer den svenska marknaden från till exempel situationen i Storbritannien och förklaras av: (a) att ränteläget är extremt lågt (och att fastighetsbolagens överlevnadsförmåga därmed väsentligt stärkts), (b) att den svenska kronan är svag (och det därmed inte finns någon valutakompensation att hämta för utländska investerare som säljer svenska fastigheter) samtidigt som (c) endast en försumbar del av fastighetsbolagens skulder är värdepapperiserade i form av CMBS eller liknande. Det senare är särskilt relevant då det medför att lånen därmed återfinns hos bankerna (och inte hos ett stort antal obligationsinvestorare) vilket innebär att omförhandlingar av lånevillkor kan ske löpande till båda parter fördel.

Aktiviteten på investeringsmarknaden är för närvarande låg. De tidigare strukturerade och väl marknadsförda försäljningsprocesserna har nu mer karaktären av "förutsättningslösa diskussioner" med en eller ett fåtal utvalda parter. Säljarna är extremt försiktiga med att marknadsföra sina objekt i syfte att inte riskera att figurera i en misslyckad försäljningsprocess. Jag tror att vi under 2009 kommer att se begränsat intresse för svenska fastigheter från utländska investerare och då särskilt från de stora amerikanska investerarna. Detta bör gynna de svenska investerarna. Jag tror sammanfattningsvis att vi har goda förutsättningar att kunna hitta intressanta uppslag under året.

Tillgång till kapital

Finansiering på basis av en eller ett par fastigheters självständiga meriter, så kallad SPV-finansiering, med förvaltning hos en tredje part tror jag i stor utsträckning hör till historien. I alla fall för den här gången. Finansiering kommer att tillhandahållas av de banker som inte är beroende av värdepapperiseringsmarknaderna, så kallade "balance sheet lenders". Dessa banker som lånar ut och avser att behålla risken till dess att lånet betalas tillbaka har ett helt annat fokus på låntagarens (egna) förmåga att driva fastighetsförvaltning på ett professionellt och framgångsrikt sätt och på transparens i ägande och kapitalflöden. De börsnoterade fastighetsbolagen, och då särskilt de större bolagen, kommer enligt min uppfattning att ha de bästa förutsättningarna att få tillgång till ny finansiering på kort och medellång sikt. Detta är en väsentlig konkurrensfördel och en omständighet som kan komma att bidra till en konsolidering bland de börsnoterade mindre fastighetsbolagen.



Konsolidering?

Operationell effektivitet, långsiktig kapitalförsörjning och riskhantering står i fokus för flertalet bolagsledningar och styrelser i fastighetsbolagen. Aktieägarna i de noterade fastighetsbolagen har utan undantag sett värdet av sitt ägande bli kraftigt eroderat. Nu är alla vinstkronor extra värdefulla. Aktieägarna kommer sannolikt att ifrågasätta kostnaden för att driva ett antal mindre börsnoterade bolag och den operationella effektiviteten i det. Konsolidering kan därmed stå högre upp på agendan under 2009 än tidigare år.

Stay Calm and Carry On

Sammanfattningsvis bedömer jag att Sagax och branschen som helhet står inför stora förändringar och utmaningar den kommande tiden. Jag bedömer att Sagax är väl positionerat för att möta dem. Även om vi kommer att vara öppna för nya möjligheter kommer vi att i första hand fortsätta arbeta vidare på det sätt vi gjort hittills. Som brittena formulerade det på den nu världsberömda affischen från andra världskriget – Stay calm and carry on.

Slutligen vill jag å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett stort stort tack till mina kollegor på Sagax som gjort extraordinära insatser på dagar, kvällar och helger och utan vilka bolaget inte skulle kunnat nå dit där det befinner sig idag.

Stockholm i april 2009

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

MÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

STRATEGIER

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider kan uppnås. Genomsnittlig hyresduration för beståndet som helhet uppgick till 9,3 år vid årsskiftet. Motsvarande siffra för de 10 största hyresgästerna, som svarar för cirka hälften av Sagax totala hyresintäkter, översteg 12 år.

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Sagax har för avsikt att genomföra kompletteringsförvärv och att investera i befintliga fastigheter.

Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera intäkterna.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. Sagax har en konservativ syn på risktagande.

Räntebärande skulder

Sagax eftersträvar lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Per 31 december 2008 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 5,1 år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 år.

Eget kapital

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att möjliggöra en fortsatt expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital vid förvärv. Genom att emittera preferensaktier kan Sagax nå investerarkategorier som



Tumba 7:234 i Botkyrka



Verkmästaren 4 i Solna

värdesätter en hög löpande utdelning. Detta möjliggör en expansion av verksamheten med eget kapital utan att antalet stamaktier ökar. Styrelsens bedömning är att bolagets kapitalförsörjning underlättas av att, utöver att återinvestera de medel som genereras av verksamheten, även kunna nyemittera preferensaktier i samband med kompletteringsförvärv. Sagax målsättning är att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital samt att preferensutdelningen långsiktigt skall understiga 50 % av det årliga kassaflödet från den löpande verksamheten.

För närmare beskrivning av preferensaktierna, se avsnitten Aktien och ägarna på sidan 46 samt Bolagsordningen på sidan 98.

Utdelningsstrategi

Bolagets strategier medför att bolaget har ett kapitalbehov för finansiering av nya förvärv. Styrelsens bedömning är att det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat med undantag för utdelning till preferensaktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman 2009 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie motsvarande 33,2 miljoner kronor. Ingen utdelning föreslås till stamaktieägarna.

FINANSIELLA MÅL

De av styrelsen fastställda finansiella målen för verksamheten redovisas i tabellen nedan.

FINANSIELLA MÅL															
Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2008:	Historisk måluppfyllelse:												
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till -13 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 22 % per år.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse: Avkastningen på eget kapital</caption><thead><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2004</td><td>15</td></tr><tr><td>2005</td><td>25</td></tr><tr><td>2006</td><td>28</td></tr><tr><td>2007</td><td>45</td></tr><tr><td>2008</td><td>-13</td></tr></tbody></table>	År	Avkastning (%)	2004	15	2005	25	2006	28	2007	45	2008	-13
År	Avkastning (%)														
2004	15														
2005	25														
2006	28														
2007	45														
2008	-13														
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 40 %. Förvaltningsresultatet de senaste fyra åren har i genomsnitt ökat med 53 % per år.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse: Förvaltningsresultatet</caption><thead><tr><th>År</th><th>Ökning (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2005</td><td>25</td></tr><tr><td>2006</td><td>95</td></tr><tr><td>2007</td><td>40</td></tr><tr><td>2008</td><td>35</td></tr></tbody></table>	År	Ökning (%)	2005	25	2006	95	2007	40	2008	35		
År	Ökning (%)														
2005	25														
2006	95														
2007	40														
2008	35														
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt inte understiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 180 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 176 %.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse: Räntetäckningsgraden</caption><thead><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2004</td><td>140</td></tr><tr><td>2005</td><td>160</td></tr><tr><td>2006</td><td>190</td></tr><tr><td>2007</td><td>170</td></tr><tr><td>2008</td><td>180</td></tr></tbody></table>	År	Räntetäckningsgrad (%)	2004	140	2005	160	2006	190	2007	170	2008	180
År	Räntetäckningsgrad (%)														
2004	140														
2005	160														
2006	190														
2007	170														
2008	180														
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 19 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 20 %.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse: Soliditeten</caption><thead><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2004</td><td>15</td></tr><tr><td>2005</td><td>15</td></tr><tr><td>2006</td><td>22</td></tr><tr><td>2007</td><td>25</td></tr><tr><td>2008</td><td>19</td></tr></tbody></table>	År	Soliditet (%)	2004	15	2005	15	2006	22	2007	25	2008	19
År	Soliditet (%)														
2004	15														
2005	15														
2006	22														
2007	25														
2008	19														
Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindningstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,1 år. Räntebindningstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 5,2 år.	<table><caption>Historisk måluppfyllelse: Räntebindningstiden</caption><thead><tr><th>År</th><th>Räntebindningstid (år)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2004</td><td>4,0</td></tr><tr><td>2005</td><td>4,5</td></tr><tr><td>2006</td><td>5,5</td></tr><tr><td>2007</td><td>5,0</td></tr><tr><td>2008</td><td>5,1</td></tr></tbody></table>	År	Räntebindningstid (år)	2004	4,0	2005	4,5	2006	5,5	2007	5,0	2008	5,1
År	Räntebindningstid (år)														
2004	4,0														
2005	4,5														
2006	5,5														
2007	5,0														
2008	5,1														

VERKSAMHETSHISTORIA

2004

Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildas genom att dåvarande teknikbolaget Effnet Group förvärvar 19 fastigheter samt den förvaltningsrörelse som grundats under 2000 genom apportemission. Bolagets verksamhetsföremål ändras till fastighetsverksamhet och bolaget ändrar namn till AB Sagax.

Vid årets utgång äger Sagax 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 258 000 kvadratmeter.

2005

Under året förvärvas 10 fastigheter med cirka 147 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Vid slutet av 2005 omfattar fastighetsbeståndet 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 405 000 kvadratmeter.

2006

Under 2006 förvärvar Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor. Detta motsvarar nästan en fördubbling av koncernens storlek. Fastighetsbeståndet omfattar vid årets slut 57 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 559 000 kvadratmeter.

Sagax tillförs totalt 276 miljoner kronor genom emissioner av preferensaktier. Emissionslikviden skapar utrymme för fortsatt expansion.

2007

Sagax förvärvar fastigheter för sammanlagt 1,7 miljarder kronor. Bland annat förvärvas fastigheter från Gambro för 561 miljoner kronor, sex fastigheter i Finland från Konecranes för 305 miljoner kronor samt 25 fastigheter från Närkes Elektriska för 351 miljoner kronor. Därtill ingår Sagax optionsavtal om att förvärva ytterligare fastigheter från Gambro. Under året säljer Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avser försäljningen av fyra fastigheter med stort inslag av kontorslokaler.

I juni träffas ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor, vilket skapar utrymme för fortsatt expansion.

Den 8 oktober noteras bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap). Sagax genomför två emissioner av preferensaktier om sammanlagt 88 miljoner kronor.

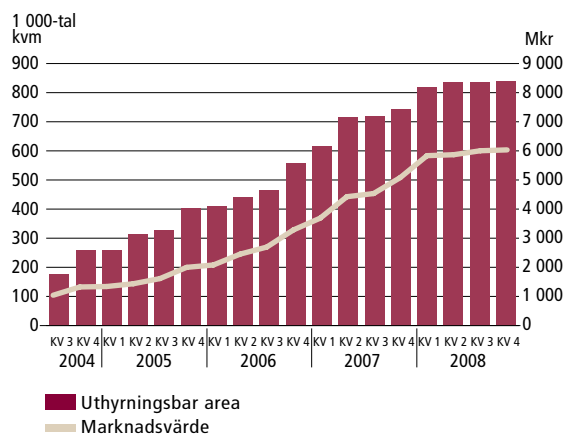
2008

Under året förvärvas 19 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor. Bland annat utnyttjas ovannämnda option att förvärva fastigheter från Gambro för totalt 443 miljoner kronor, varav exploateringsmark för 47 miljoner kronor omedelbart vidareförsäljs.

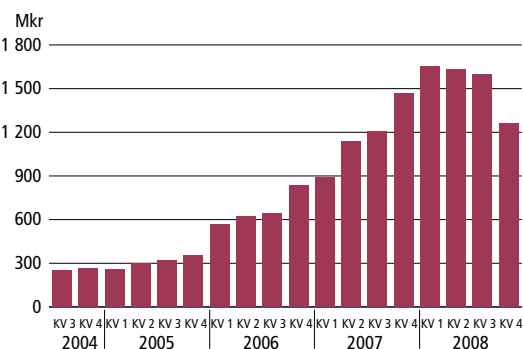
Under året såldes sex fastigheter för sammanlagt 343 miljoner kronor, däribland flertalet av bolagets fastigheter i Göteborg.

Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter.

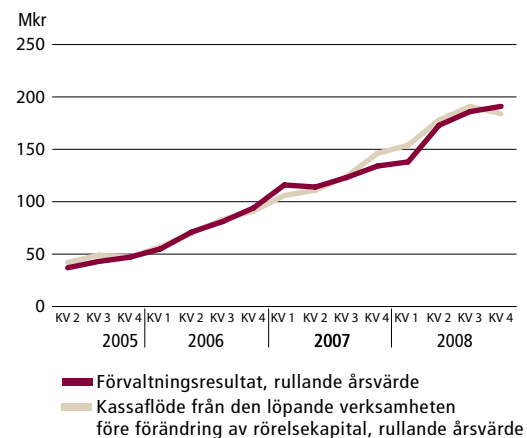
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA

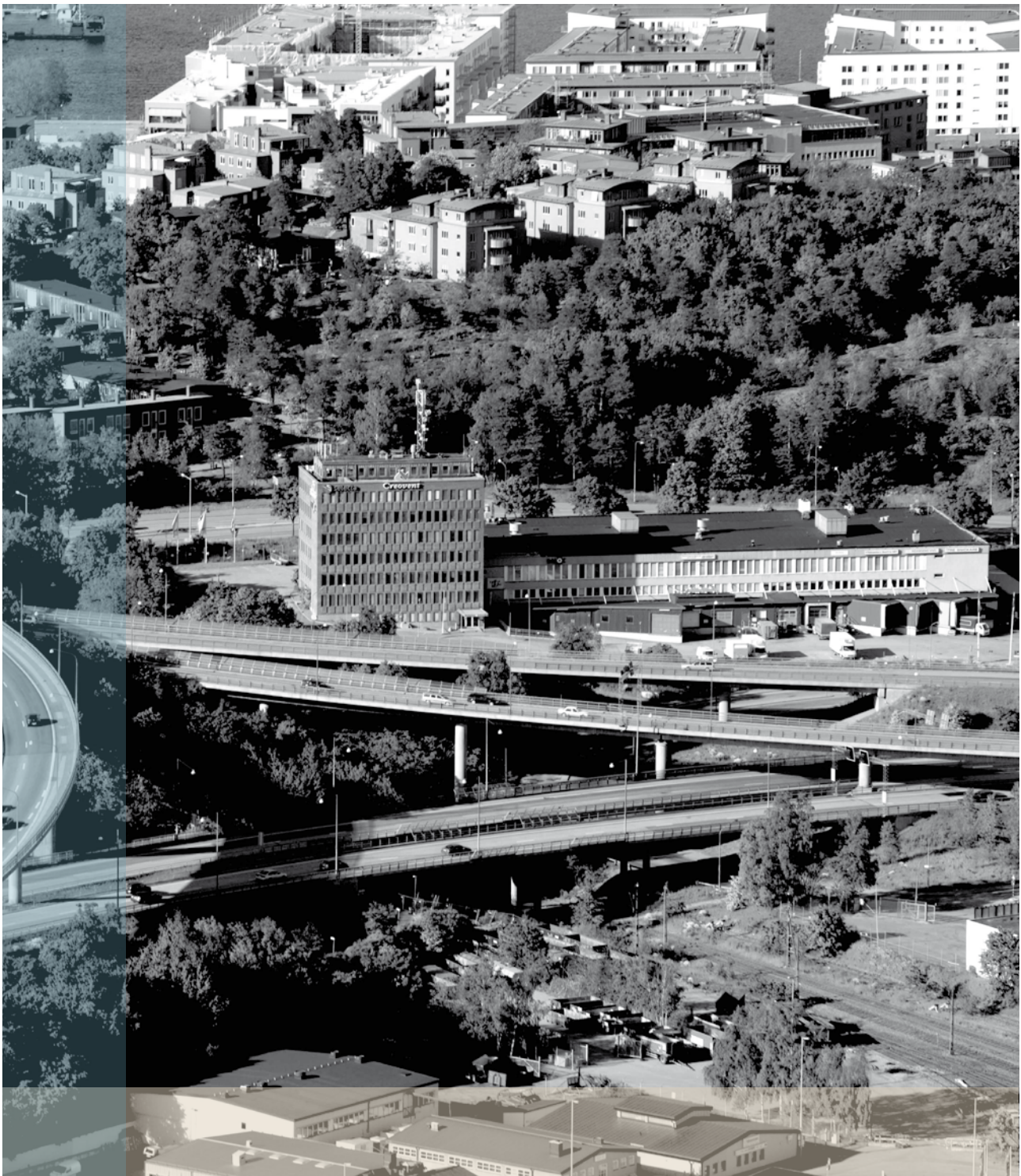


EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE





Varubalen 3 i Stockholm

MARKNADSÖVERSIKT

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Tyngdpunkten i Sagax fastighetsbestånd finns i Stockholm som är en marknad som Sagax bedömer har goda förutsättningar för långsiktigt positiv utveckling till följd av god befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Till följd av den finansiella turbulensen och de därefter försämrade konjunkturutsikterna försvagades fastighetsmarknaden under andra hälften av 2008.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, det vill säga marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög uthyrningsgrad (96 %) och långa hyresavtal (9,3 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg den närmaste framtiden. Detta innebär att risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrade hyresmarknad är låg i jämförelse med många andra konkurrenter.

Sagax största marknadssegment är Stockholm. Sagax bedömer att Stockholm är en av de delmarknader som har bäst förutsättningar för tillväxt på både kort och lång sikt. Sagax har därför under 2008 ökat sin exponering mot Stockholmsmarknaden. Sagax fastigheter utanför Stockholm har en genomsnittlig hyresduration som överstiger 10 år och bedöms endast i låg utsträckning påverkas av förändringar på hyresmarknaden under överskådlig framtid.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, det vill säga marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden. Aktiviteten på investeringsmarknaden har kraftigt bromsats in till följd av finanskrisen och en försämrade konjunktur.

OMVÄRLDEN

Sverige: 79 % av hyresvärdet

Under perioden 2002–2007 ökade Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) med i genomsnitt 3,0 % per år. Under 2008 bröts denna trend till följd av den globala lågkonjunkturen. BNP beräknas ha sjunkit med 0,2 % under 2008 och Konjunkturinstitutet prognostiserar att BNP sjunker med ytterligare 3,9 % under 2009. Perioden 2002–2007 karaktäriserades av låga marknadsräntor. Efter en inledande period med stigande marknadsräntor under 2008 föll dessa kraftigt under slutet av året och mycket tyder på att de korta marknadsräntorna kommer att vara fortsatt låga under 2009. Inflationen har under 2000-talet varit låg och mycket pekar på att Sverige kommer att få uppleva ett lågt inflationstryck även under 2009.

Finland: 12 % av hyresvärdet

Under perioden 2002–2007 ökade Finlands BNP med i genomsnitt 3,2 % per år. I likhet med situationen i Sverige avmattades den finska ekonomin under 2008 och BNP steg under året med 0,9 % enligt Finska Statistikcentralen. Finlands Bank prognostiserar att BNP

sjunker med 5 % under 2009. Även i Finland har låga marknadsräntor och låg inflation varit förhärskande under de senaste åren. Mycket tyder på att korta marknadsräntor och inflation kommer att vara fortsatt låga även under 2009.

Tyskland: 9 % av hyresvärdet

Tysklands BNP förväntas enligt OECD att falla med 5 % under 2009 för att sedan stiga med 1 % under 2010. Detta efter att Tyskland redovisat en tillväxt på 3,2 % under 2006, 2,5 % under 2007 och 1,0 % under 2008. Även i Tyskland förväntas inflationen vara låg under 2009.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader. Hyresintäkterna från Sagax fastigheter i Stockholmsregionen är i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter. Anledningen till detta är att fastigheterna i Stockholmsregionen har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax vakanta lokaler återfinns även i Stockholm.

Den genomsnittliga hyresdurationen för Sagax fastigheter i Stockholmsregionen uppgår till 5,8 år. Stockholmsregionen utgör Sagax största marknadssegment och svarar för 46 % av bolagets sammanlagda hyresvärde.

Huvuddelen av hyresvärdet för Sagax fastigheter utanför Stockholm har avtal med löptider om 10 år eller längre. Därmed har hyresintäkterna från dessa fastigheter en låg exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren. Den marknadsanalys som beskrivs nedan är därför främst inriktad på Stockholmsregionen, vilken bedöms ha störst relevans för Sagax inom överskådlig framtid.

Sammanfattningsvis är den omedelbara effekten på Sagax resultat, av en försämrade hyresmarknad, relativt begränsad. Detta illustreras i diagrammet på sidan 11. Sagax är ett av de fastighetsbolag vars förvaltningsresultat påverkas minst vid lägre hyresnivåer för hyresavtal vilka skall omförhandlas under 2009.

Stockholmsregionen

Sagax fastigheter i Stockholm är belägna utanför centrala Stockholm, bland annat i Lunda, Kista, Ulvsunda, Segeltorp, Sollentuna, Årsta och Älvsjö. Den långsiktiga värdetillväxten för Sagax fastigheter

i Stockholm drivs bland annat av stark befolkningstillväxt, hög ekonomisk tillväxt samt fortsatt stadsutbyggnad i form av bostäder, handel och infrastruktur.

Antalet invånare i Stockholms län uppgick vid årsskiftet till 2,0 miljoner, vilket motsvarar 20 % av Sveriges totala befolkning. Invånarantalet ökade under 2008 med omkring 32 000 personer eller 1,6 % jämfört med 2007. Den procentuella ökningen var dubbelt så stor som för Sverige i helhet. Under de senaste 20 åren har invånarantalet i genomsnitt ökat med 1,1 % per år, i jämförelse med 0,5 % per år för riket som helhet. Enligt Boverket har nettoinflyttningen till Storstockholm under de senaste 20 åren i genomsnitt varit 9 000 personer per år. Under 2008 var nettoinflyttningen omkring 20 000 personer (exklusive nativitet.)

Befolkningstillväxten i Stockholm har en stark påverkan på efterfrågan på nya bostäder. Stockholm är också en av de regioner där det byggs mest bostäder. Exempelvis har Stockholms stad ambitionen att under perioden 2007–2010 arbeta fram detaljplaner för 15 000 bostäder. Behovet av nya bostäder medför att utbudet av lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen krymper över tiden genom att marken successivt tas i anspråk för andra ändamål. Detta leder i sin tur till en stabil efterfrågesituation på hyresmarknaden.

Hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsområdet

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Lager och lätt industri svarade per 31 december 2008 för 83 % av Sagax uthyrningsbara area. Huvuddelen av lager- och industrifastigheterna är samlade i företagsområden. Ett typiskt företagsområde består

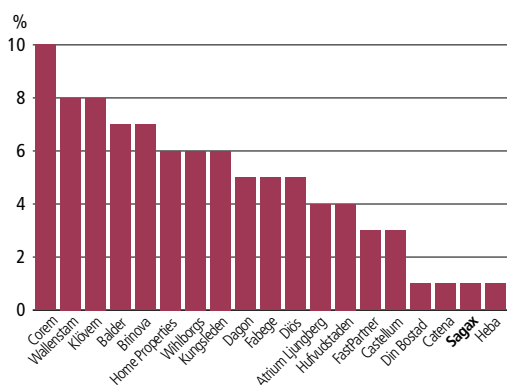
av cirka 45 % industrilokaler, 45 % lagerlokaler och 10 % kontor. Marknaden för lager- och industrifastigheter är fragmenterad och det finns ingen dominerande aktör inom segmentet. Få aktörer har specialiserat sig på lager- och industrifastigheter genom att äga betydande bestånd som samtidigt utgör en dominerande del av företags totala fastighetsbestånd. En stor andel av den totala marknaden för lager- och industrifastigheter utgörs av brukarfastigheter. Detta innebär att den som bedriver verksamheten i fastigheten även äger fastigheten. De 50 största fastighetsägarna i Stockholms stad äger ungefär hälften av hela beståndet av lager- och industrifastigheter. Lager- och industrifastigheter utgör dock i regel en mindre del av de största ägarnas totala fastighetsbestånd.

Hyresgäster i lager- och industrifastigheter har huvudsakligen en låg och lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att flertalet hyresgäster har sina kunder i närmarknaden. Enligt en undersökning genomförd av konsultföretaget Temaplan uppgav merparten av tillfrågade hyresgäster i ett stort företagsområde i södra Stockholm att de inte hade några konkreta flyttplaner. Analyser pekar också på att företagsområden med ett samlat bestånd av lager- och industrifastigheter är mer attraktiva på hyresmarknaden än solitära fastigheter.

Hyresutveckling och vakanser

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste 20 åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Diagrammet nedan illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor i Stockholm.

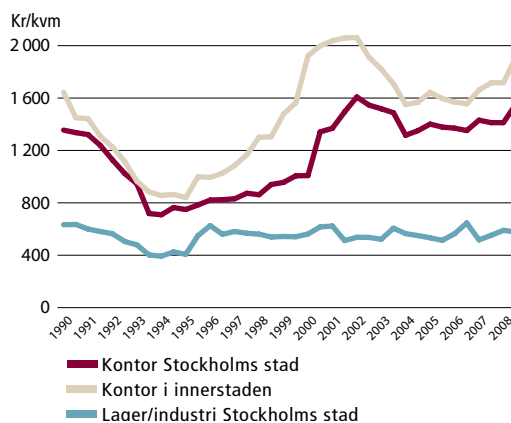
RESULTATFÖRÄNDRING -10 % HYRESINTÄKTER



Förändring av bolagens förvaltningsresultat givet 10 % lägre hyresintäkter för hyresavtal som omförhandlas under 2009.

Källa: Fastighetsvärlden

HYROR I 1990 ÅRS PRISER



Källa: Omlandet, Objektvision, Stockholms stad, Strateg och Tyréns Temaplan

I Sverige finns ett stort antal regioner där hyrorna för industrilokaler normalt varierar mellan 400 och 500 kronor per kvadratmeter och år. Dessa regioner, som är av olika storlek, är belägna i olika delar av landet och skiljer sig åt även ur andra aspekter. Trots detta är variationen i hyror låg, både geografiskt och över tiden. Det är endast i landets främsta tillväxtregioner som hyrorna är väsentligt högre och därmed möjliggör nybyggnation i större omfattning. Även när det gäller vakanser uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tiden än vakanser för kontorslokaler. Vakansgraden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 10 %.

INVESTERINGSMARKNADEN

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna ränteläget, tillgången till eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark global ekonomisk tillväxt, låga räntor och

god tillgång till banklån har drivit intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Den försämrade kreditmarknaden som följde i spåren av den amerikanska bolånekrisen under sommaren 2007 och som förstärktes ytterligare under 2008 har haft kraftig negativ påverkan på marknaden för fastighetsinvesteringar.

Exklusive svenska statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter sjönk transaktionsvolymen på den svenska marknaden under 2008 jämfört med tidigare år. Speciellt under hösten 2008 sjönk aktiviteten på investeringsmarknaden kraftigt. Andelen internationella investerare, som tidigare svarat för omkring hälften av transaktionsvolymen, har kraftigt reducerats under året. Den låga aktiviteten på investeringsmarknaden har fortsatt under början av 2009.

Totalavkastning

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2008 till -3,3 % (14,9 %). För fastigheter inom segmentet industri, inom vilket Sagax är verksamt, uppgick motsvarande siffra till -0,4 % (16,1 %), vilket var högst bland samtliga segment. Fastigheter inom segmentet industri har uppvisat högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl en treårig, femårig som tioårig period, vilket illustreras i diagrammet till vänster.

Direktavkastningen för industrifastigheter uppgick under 2008 till 6,1 % (5,9 %), vilket var högst bland samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,6 % (7,3 %) under 2008.

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2008



Källa: SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex

URVAL AV TRANSAKTIONER UNDER 2008-2009 AVSEENDE LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

År, kvartal	Affär	Kommun	Köpare	Säljare	Area, kvm	Pris	
						Mkr	kr/kvm
2008, 1	Logistikfastighet i Torsvik	Jönköping	Aberdeen Property Fund I SICAV	Privat	40 400	≈220	5 446
2008, 2	Lager- och kontorsfastighet	Järfälla	Corem Property Group	Allba Fastighets AB	27 830	319	11 462
2008, 3	5 lagerfastigheter	Blandat	Northern Logistic Properties	Kungsleden	108 525	600	5 529
2008, 3	6 fastigheter i Högdalens industriområde	Stockholm	Okänd	Diös & Kuylensstierna	28 000	185	6 607
2009, 1	8 lager- och logistikfastigheter	Blandat	Corem Property Group	Nordum Fastighetsfond 1 AB	33 500	213	6 358
2009, 1	Automobilen 1	Nyköping	Alecta	Möller & Partners / Adolfson Industribyggen	28 000	≈175	6 250

Källa: Sagax

KONKURRENTER

Segmentet för lager och industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Brinova, Castellum, Catena, Corem, FastPartner, Klöver, Kungsliden och Wihlborgs. 83 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med konkurrenterna har Sagax störst andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

ANDEL LAGER- OCH INSTRUILOKALER

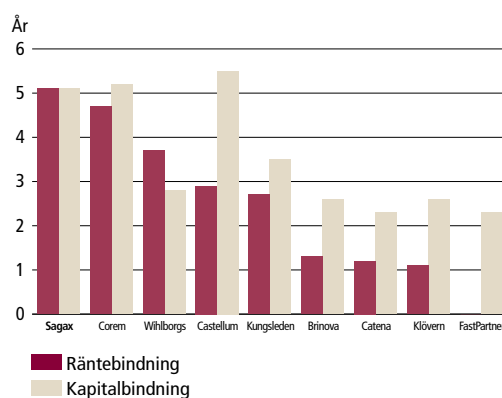
Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 462 000	46 %
Kungsliden	977 000	31 %
Sagax	696 000	83 %
Corem	669 000	76 %
Wihlborgs	561 000	45 %
Klöver	465 000	34 %
Brinova	441 000	60 %
FastPartner	304 000	63 %
Catena	95 000	42 %
Summa/Genomsnitt	5 670 000	47 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter

Ränte- och kapitalbindning

Sagax har en relativt lång ränte- och kapitalbindning jämfört med konkurrenterna. Detta är i enlighet med bolagets policies och syftar till att minska ränte- och refinansieringsriskerna och fokusera på en långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat.

JÄMFÖRELSE AV RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Källa: Bolagens finansiella rapporter

Brinova Fastigheter

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt genom ett ägande i andra fastighetsbolag. Brinovas fastighetsbestånd utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter främst i regionerna Stockholm, Göteborg, Jönköping, Örebro och Norrköping samt Öresundsregionen. Logistik, i vilket lager och industri ingår, omfattar cirka 441 000 kvadratmeter och utgör 60 % av Brinovas totala uthyrningsbara area.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 1 462 000 kvadratmeter och utgör cirka 46 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Catena

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på bilhandelsfastigheter i anslutning till storstäderna. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra regioner i Norden: Stockholm, Västra Götaland, Öresund samt Oslo. Verkstads- och lagerfastigheter omfattar cirka 95 000 kvadratmeter och utgör 42 % av Catenas totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och

industrifastigheter omfattar cirka 669 000 kvadratmeter och utgör 76 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar cirka 304 000 kvadratmeter och utgör 63 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klöver

Klöver är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 465 000 kvadratmeter och utgör 34 % av Klövers totala uthyrningsbara area.

Kungsliden

Kungsliden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom tre divisioner, kommersiella fastigheter, publika fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattar 977 000 kvadratmeter och utgör cirka 31 % av Kungslidens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 561 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2008

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2008 omfattade Sagax fastighetsbestånd 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 545,1 respektive 522,5 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgick till 96 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 9,3 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Marknadsområdet Stockholm omfattar 44 % av det totala marknadsvärdet och 46 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, elektricitet, fastighetsskatt samt VA i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm ombesörjer och bekostar hyresgästerna även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan beståndet i Stockholm och övriga marknadsområden. I Stockholm

innehär Sagax mediaabonnemang för 55 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 21 %.

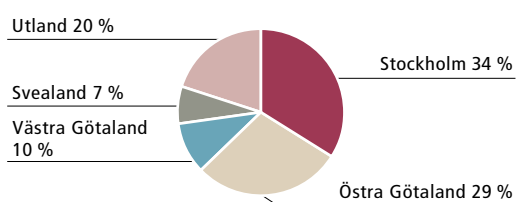
Därutöver vidarefaktureras 65 % av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2008 fördelades Sagax hyresintäkter på 186 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple net avtal och långa löptider på hyresavtal.

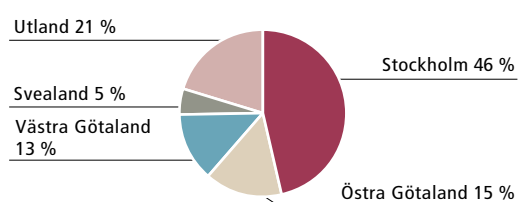
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt till följd av minskad risk för vakanser och uthyrningskostnader.

Andelen hyresavtal kopplade till konsumentprisindex motsvarar 96 % av kontrakterade hyror vid årsskiftet. Detta medför att avtalade hyresintäkter ökar i takt med inflationen.

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Marknadsområde	2008-12-31						2008				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Fastighetskostnader, kr/kvm	Driftnetto, Mkr
Stockholm	48	288 395	9 199	253,1	878	91 %	203,6	5,9	-44,4	-154	165,0
Svealand	17	56 534	6 439	28,0	495	100 %	32,5	-	-1,8	-32	30,7
Östra Götaland	18	239 722	3 400	83,3	348	100 %	83,2	-	-3,0	-13	80,2
Västra Götaland	14	86 150	11 074	72,3	839	100 %	82,7	-	-5,9	-68	76,7
Utland	13	168 313	7 563	108,3	644	100 %	89,4	-	-5,2	-31	84,2
Summa	110	839 114	7 221	545,1	650	96 %	491,4	5,9	-60,4	-72	436,8

HYRESDURATION

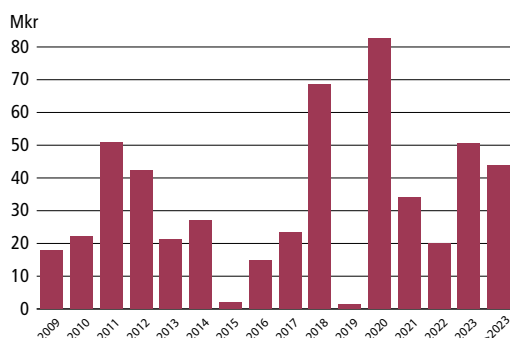
Hyresdurationen uppgick per 31 december 2008 till 9,3 (8,7) år. Sagax förlängda hyresduration beror främst på förlängningar av befintliga avtal i Finland samt på avyttringen av fastigheter i Göteborg med korta hyresavtal.

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	48	125	5,8
Svealand	17	17	11,5
Östra Götaland	18	19	10,5
Västra Götaland	14	14	10,8
Utland	13	11	14,2
Totalt/Genomsnitt	110	186	9,3

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2009	16	25 095	18,0	3 %
2010	22	21 935	22,0	4 %
2011	28	55 556	50,7	10 %
2012	38	56 938	42,4	8 %
2013	13	26 944	21,1	4 %
>2013	69	630 526	368,3	70 %
Totalt	186	816 994	522,5	100 %

Diagrammet nedan visar hyresavtalens förfallostruktur fördelat på avtalens förfalloår.

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



UTHYRNINGAR UNDER ÅRET

Under året har hyresavtal tecknats avseende 22 400 (26 500) kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 19,3 (25,1) miljoner kronor. Därutöver har Sagax omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 76,0 (28,9) miljoner kronor.

SAGAX HYRESGÄSTER

Sagax har flera stora välrenommerade företag som hyresgäster. 83 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 51 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 1 miljard kronor.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,1 %, vilket kan jämföras med 3,3 % vid utgången av år 2007. Avtal för lokaler med en årshyra om 10,7 miljoner kronor har sagts upp men ännu ej avflyttats. Avtal för lokaler med en årshyra om 2,3 miljoner kronor har tecknats men ännu ej tillträtts.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick till 2,6 % (2,0 %).

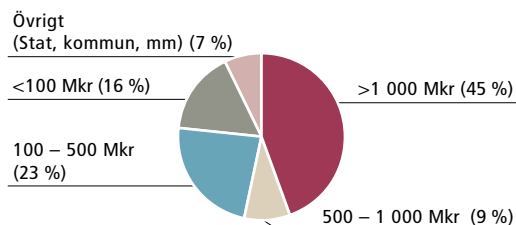
VAKANSER 31 DECEMBER 2008

Marknadsområde	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansgrad, %	Vakant area, kvm
Stockholm	48	22,3	8,8	22 120
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	14	–	–	–
Utland	13	–	–	–
Totalt	110	22,3	4,1	22 120

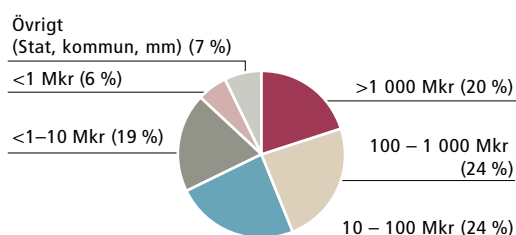
VAKANSFÖRÄNDRINGAR 2008

Belopp i miljoner kronor	31 december 2008
Utgående vakans 31 december 2007	14,5
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,0
Avflyttningar	24,2
Inflyttningar	–17,4
Förändring av lämnade rabatter	–0,5
Vakansvärde sålda fastigheter	–1,4
Utgående vakans	22,3
Uppsagt för omförhandling	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–2,3
Justerad utgående vakans	30,7

HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS OMSÄTTNING



HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS EGNA KAPITAL



STÖRRE HYRESGÄSTER

De totala årshyresintäkterna för Sagax 10 största hyresgäster motsvarade vid årsskiftet cirka hälften av Sagax totala årshyresintäkter.

Sagax 10 största hyresgäster sorterade i bokstavsordning framgår nedan. Hyresdurationen för de 10 största hyresgästerna översteg 12 år i genomsnitt.

Verksamhet	Årshyra, Mkr	Andel av total årshyra	Antal kontrakt	Genomsnittlig kontraktstid, år
1 Arvid Nordquist i Stockholm Kafferosteri och livsmedelsimport	16	3 %	1	10,0
2 BE Group i Norrköping, Åbo och Lahtis Stålgrossist	40	7 %	5	18,1
3 BWG Homes i Vetlanda och Sävsjö Småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan	30	6 %	2	12,0
4 Elektroskandia i Stockholm Elprodukter, industriförnödenheter och hushållsmaskiner	9	2 %	1	12,4
5 Gambro i Lund och Hechingen Medicintekniskt företag	90	17 %	6	13,0
6 Kindwalls i Stockholm Försäljning och service av personbilar	13	2 %	2	10,3
7 Konecranes i Hyvinge och Tavastehus Lyftutrustning och underhållstjänster	1)	1)	3	9,3
8 MediCarrier i Stockholm Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar	10	2 %	1	4,8
9 Närkes Elektriska, NEA, i flera svenska städer Installation, service och försäljning av elmaterial	28	5 %	25	13,3
10 Trivselhus i Vetlanda Småhustillverkare	12	2 %	3	18,0

1) Uppgiften omfattas av sekretessavtal.

FASTIGHETSFÖRÄRV

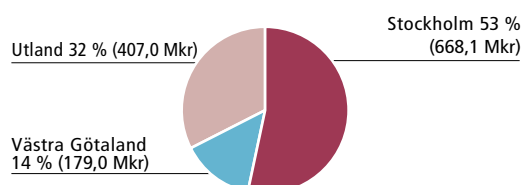
Under 2008 förvärvades 19 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 130 000 kvadratmeter för totalt 1 254

(1 694) miljoner kronor. Nedan presenteras de fem största förvärven vilka motsvarar 82 % av årets anskaffningskostnad.

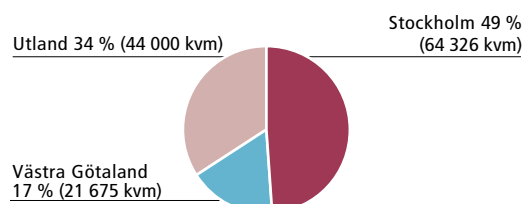
STÖRSTA FASTIGHETSFÖRÄRVEN 2008

Förvärv	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun
Forsknings- och produktionsfastigheter	396	Gambro	Hechingen
Lager-, produktions- och kontorslokaler	225	Arvid Nordquist	Solna
Lager- och handelsfastigheter	204	K-Rauta, Dahl, Viessmann, Cramo	Stockholm, Järfälla
Bilhandelsfastigheter	110	BMW, Din Bil, Upplands Motor	Danderyd
Lagerfastigheter	96	Panduro Hobby	Malmö
Summa	1 031		

FASTIGHETSFÖRÄRV 2008, FÖRÄRVSPRIS



FASTIGHETSFÖRÄRV 2008, AREA



FASTIGHETSFÖRVARV 2008

Fastighet	Kommun	Area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	44 000	396
Fastighetsboken 1	Lund	mark	47
Miklaholt 3	Stockholm	6 680	
Vitå 2	Stockholm	9 015	94
Verkmästaren 4	Solna	15 952	225
Kvartal 1		75 647	763
Båtyxan 5	Malmö	5 640	
Båtyxan 6	Malmö	13 035	96
Bulten 4	Danderyd	1 237	
Bulten 6	Danderyd	1 600	
Bulten 10	Danderyd	2 800	110
Kvartal 2		24 312	206
Induktorn 15	Stockholm	1 150	6
Backa 30:3, del av	Göteborg	3 000	32
Kvartal 3		4 150	38
Induktorn 35	Stockholm	4 030	22
Valsverket 10	Stockholm	16 635	
Domnarvet 40	Stockholm	2 577	
Jakobsberg 22:14	Järfälla	2 650	204
Kvartal 4		25 892	226
Tillkommande förvärvskostnader under 2008 för tidigare förvärv			21
Summa		130 001	1 254

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Sagax har under 2008 investerat 97,5 (95,1) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet.

73,5 miljoner kronor av investeringarna skedde mot ersättning i form av ökade hyresintäkter samt i flertalet fall även mot förlängda hyresavtal. 19,7 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrningar av lokaler. 1,3 miljoner kronor investerades i samband med att befintliga hyresgäster förlängde hyreskontrakt. 3,0 miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel fastigheters tak.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2008 såldes sex fastigheter i tre olika affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 36 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 326 miljoner kronor.

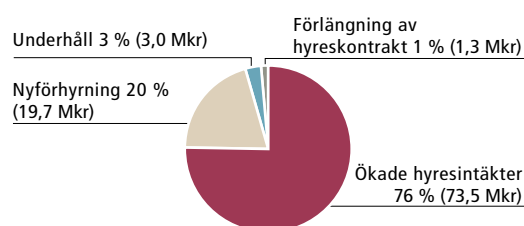
Fastighetsboken 1 i Lund utgörs av exploateringsmark. Fastigheten ingick i förvärvet från Gambro och såldes omedelbart vidare.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2008

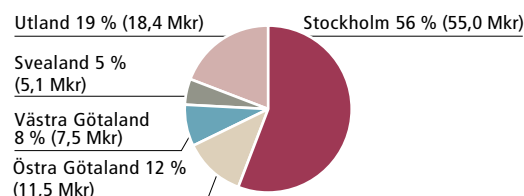
Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr
Backa 30:4	Göteborg	10 400	
Lexby 2:29	Partille	9 700	
Kryptongasen 4	Mölnadal	7 600	190,0
Borg 3	Stockholm	1 800	
Borg 6	Stockholm	6 500	89,0
Summa		36 000	279,0

Fastighet	Kommun	Mark, kvm	Försäljningspris, Mkr
Fastighetsboken 1	Lund	15 000	47,0

ORSAK TILL INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND



INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND PER MARKNADSOMRÅDE



MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 48 fastigheter med 288 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 253 miljoner kronor.



Valsverket 10 i Ulvsunda

Induktorn 24 i Ulvsunda

Stockholm är Sagax huvudmarknad och utgör 44 % respektive 46 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 48 fastigheter med 288 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 125 stycken med en genomsnittlig hyresduration om 5,8 år.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och

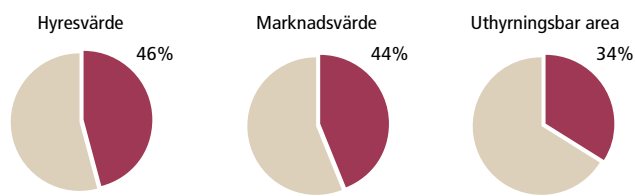
Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp och Årsta i södra Stockholm.

Stockholmsfastigheterna har kortare löptider på hyreskontrakten än det övriga fastighetsbeståndet i koncernen. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	48
Uthyrningsbar area, kvm	288 395
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 653
Hyresvärde, Mkr	253
Vakansgrad, %	8,8
Hyresduration, år	5,8
Direktavkastning per 2008-12-31, %	6,9

ANDEL AV SAGAX



FÖRVALTNING

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Sockholmsområdet har successivt förlängts och uppgick vid årsskiftet till 5,8 (5,6) år.

Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har ökat från 5,9 % till 8,8 %. Den främsta förklaringen är att fastigheten Horndal 1 i Lunda har tomställts under året i enlighet med affärsplanen från förvärvstidpunkten. Horndal 1 omfattar 8 185 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Flera större hyresgäst Anpassningar har genomförts under 2008. För hyresgästen Riksarkivet (Svensk Museitjänst) i Tumba byggdes ett entresolbjälklag samt nya föremålsrum. Efter en brand i en byggnad på fastigheten Varubilen 1 i Älvsjö har en ny hall om 2 080 kvadratmeter byggts för hyresgästen Apelns Express. För hyresgästen Bevego iordningställdes i samma fastighet lokaler om 5 000 kvadratmeter. 3 000 kvadratmeter höglager har anpassats till klädföretaget Acne i Finspång 6 i Lunda Industriområde. För hyresgästen Comfortas räkning renoverades lager- och logistiklokaler i Murmästare-Ämbetet 3 i Sättra.

Fastighetsskötsel och jourtjänster upphandlas på entreprenad. Det finns även hyresgäster som själva ansvarar för fastighetsskötseln.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax förvärvade 11 fastigheter om 64 326 kvadratmeter för 668 miljoner kronor under året. I fastigheten Verkmästaren 4 i Solna Business Park är Arvid Nordquist hyresgäst. Hyresgästen har här ett kafferosteri samt bedriver handel med kaffe, mat och vin till dagligvaruhandeln och restaurangmarknaden.

I Danderyd utmed E18 förvärvades tre fastigheter, Bulten 4, Bulten 6 och Bulten 10 om totalt 5 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. I fastigheterna bedrivs bilförsäljning och verkstäder av BMW, Din Bil samt Upplands Motor.

I Ulvsunda förvärvades fastigheterna Induktorn 15 och Induktorn 35. Fastigheterna ligger intill de av Sagax tidigare ägda fastigheterna Induktorn 24 och Gjutmästaren 8.

Ytterligare tre fastigheter förvärvades under 2008, Valsverket 10 i Ulvsunda med K-Rauta och Dahl som hyresgäster, lagerfastigheten Domnarvet 40 i Lunda med Viessmann som hyresgäst och Jakobsberg 22:14 med Cramo som hyresgäst.

Fastigheterna Borg 3 och Borg 6 i Kista frånträdde under 2008 i enlighet med försäljningsavtal från 2007.

De fem största hyresgästerna som motsvarar 30 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Dahl	VVS-grossist
Elektroskandia	Grossist av elprodukter, industriförnödenheter och hushållsmaskiner
Kindwalls	Försäljning och service av bilar
MediCarrier	Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar



Stensättra 16 i Sättra

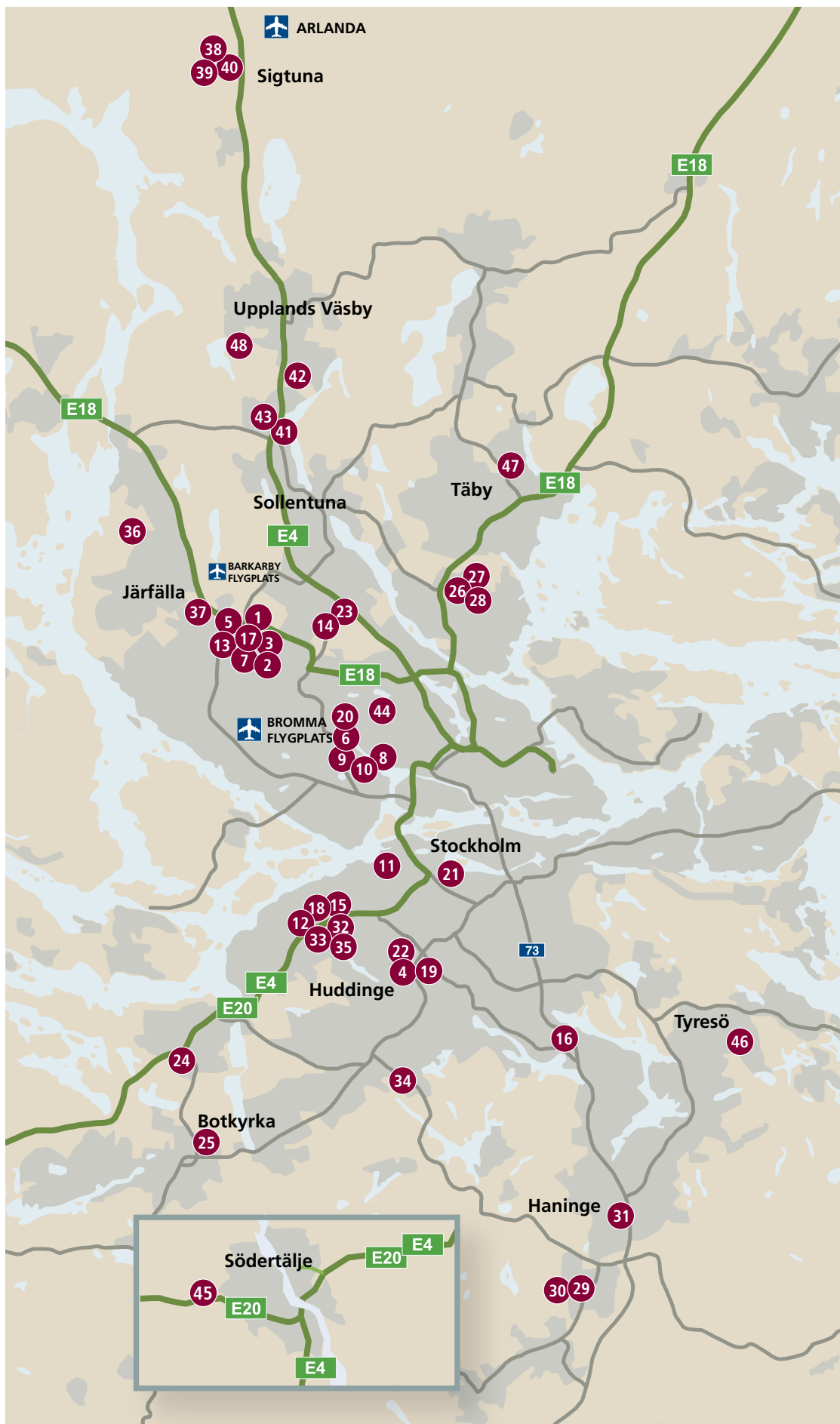
FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
1	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 560	1 848	4 408	20,4
2	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	1 972	12,1
3	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnabogatan 34	Stockholm	2 045	532	2 577	10,5
4	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 153	878	4 031	14,8
5	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 687	1 767	8 454	27,1
6	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	5 000	0,0
7	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	6 594	1591	8 185	31,4
8	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	1 090	60	1 150	3,8
9	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	8 335	4 436	12 771	0,0
10	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 665	365	4 030	11,9
11	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	1 878	9,2
12	Kalvholmen 1 ¹⁾	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	4 417	19,4
13	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	5 180	870	6 050	21,2
14	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 340	3 340	6 680	29,8
15	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 591	1 948	10 539	39,5
16	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	7 060	24,8
17	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	11 754	44,3
18	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 469	2 296	10 794	9,2
19	Tillverkaren ¹⁾	Grossistvägen 1-5	Stockholm	1 994	–	1 994	3,4
20	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	16 635	69,4
21	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 502	2 962	10 464	35,2
22	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	9 160	885	10 045	30,4
23	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	4 100	4 915	9 015	51,8
24	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	1 950	9,2
25	Tumba 7:234	Gustav de Laval Väg 10-12	Botkyrka	13 252	540	13 792	20,1
26	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	1 237	6,5
27	Bulten 6	Ryttarvägen 9	Danderyd	1 600	–	1 600	9,3
28	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	2 800	27,5
29	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	6 018	25,3
30	Jordbromalm 6:82 ³⁾	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	13,6
31	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	–	7 500	23,2
32	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	4 060	15,2
33	Heden 4	Lövbacksvägen 4,6	Huddinge	4 658	–	4 658	17,5
34	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	5 420	25,3
35	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	4 387	12,8
36	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	2 650	17,7
37	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	–	5 040	29,0
38	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	3 621	8,7
39	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	1 895	7,6
40	Märsta 24:24 ³⁾	Turbingatan 4	Sigtuna	–	–	–	0,4
41	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13,15	Sollentuna	6 798	540	7 338	45,8
42	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	3 095	18,5
43	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	17 495	83,9
44	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	15 952	57,9
45	Mästaren 6 ¹⁾	Hantverkavägen 14	Södertälje	910	194	1 104	4,3
46	Bagaren 5	Radiovägen 23-25	Tyresö	6 252	811	7 063	24,8
47	Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	2 851	13,3
48	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	6 966	29,0
Totalt				224 429	63 966	288 395	1 066,0

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Se karta, sidan 21.

3) Mark.



MARKNADSOMRÅDE SVEALAND

I Svealand har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 17 fastigheter med 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 28 miljoner kronor.



Ånsta 20:262 i Örebro



Ånsta 20:262 i Örebro

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Svealand omfattar 17 fastigheter med 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 7 % av den totala uthyrningsbara arean och 5 % av hyresvärdet i koncernen. I Sagax fastighetsbestånd i Svealand återfinns bland annat Schneider Electrics svenska centrallager och Närkes Elektriskas huvudkontor. Den största hyresgästen är Närkes Elektriska AB, även kallat NEA.

Följande hyresgäster motsvarar 100 % av marknadsområdets hyresvärde:

Närkes Elektriska AB	Elgrossist
Onninen AB	Elgrossist
Schneider Electrics AB	Tekniska lösningar för elkraftsdistribution
Åke Eriksson Bil AB	Försäljning av bilar

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	17
Uthyrningsbar area, kvm	56 534
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	364
Hyresvärde, Mkr	28
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	11,5
Direktavkastning per 2008-12-31, %	8,3

ANDEL AV SAGAX



FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 17 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,5 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Under året har om- och tillbyggnadsarbeten utförts för hyresgästerna Närkes Elektriska och Schneider Electrics.

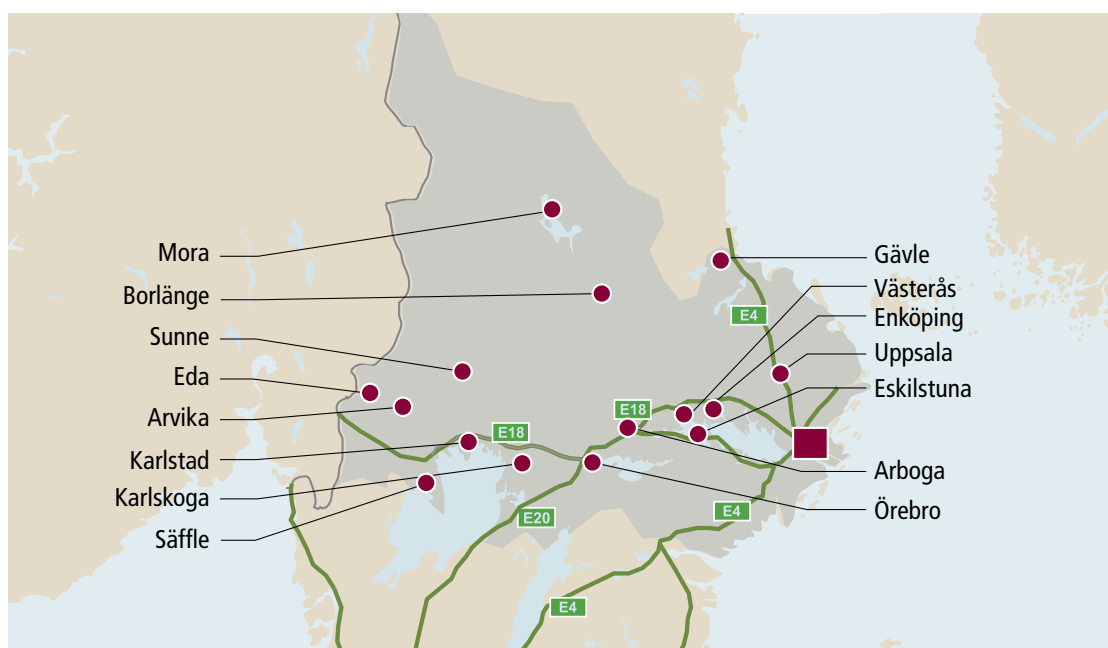
FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2008 har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats i marknadsområdet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – SVEALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt		
Rödingen 2	Norrängsgatan 2	Arboga	133	121	254	0,3
Lampan 1 ¹⁾	Spårgatan 14	Arvika	556	260	816	1,1
Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	1 493	4,1
Nålen 4	Södra Furunäsvägen 3	Eda	195	145	340	0,3
Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	1 143	4,6
Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	905	346	1 251	2,8
Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	2 350	8,5
Terminalen 10	Magasinvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	9 184	20,9
Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	1 954	4,9
Vattenormen 2	Ålgatan 10	Luleå	3 851	679	4 530	5,6
Utmeland 39:12	Örjasvägen 18	Mora	442	285	727	1,4
Brårud 1:117	Brårudshallén 8	Sunne	567	246	813	0,9
Kättingen 1	Norrlandsvägen 29	Säffle	363	286	649	1,6
Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	1 148	6,1
Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	3 580	13,6
Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	10 331	23,0
Ånsta 20:262	Lastgatan 2	Örebro	14 583	1 388	15 971	57,8
Totalt			42 889	13 645	56 534	157,5

1) Fastigheten innehåller med tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE ÖSTRA GÖTALAND

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 83 miljoner kronor.



Pollaren 2 i Norrköping



Pollaren 2 i Norrköping

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 29 % av den uthyrningsbara arean och 15 % av hyresvärdet i koncernen. I Sagax fastighetsbestånd i Östra Götaland återfinns bland annat BE Groups lager- och produktionsanläggning i Norrköping och BWG Homes produktionsanläggningar i Vetlanda och Sävsjö. Den största hyresgästen är BWG Homes AB.

De fem största hyresgästerna som motsvarar 78 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

BE Group AB	Trähusfabrikant
BWG Homes AB	Stålgrossist
Habo Gruppen AB	Tillverkar och säljer bland annat lås och beslag
Pelly Industri AB	Förvaringslösningar för hemmet
Trivselhus AB	Trähusfabrikant

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar area, kvm	239 722
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	815
Hyresvärde, Mkr	83
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	10,5
Direktavkastning per 2008-12-31, %	8,4

ANDEL AV SAGAX



FÖRVALTNING

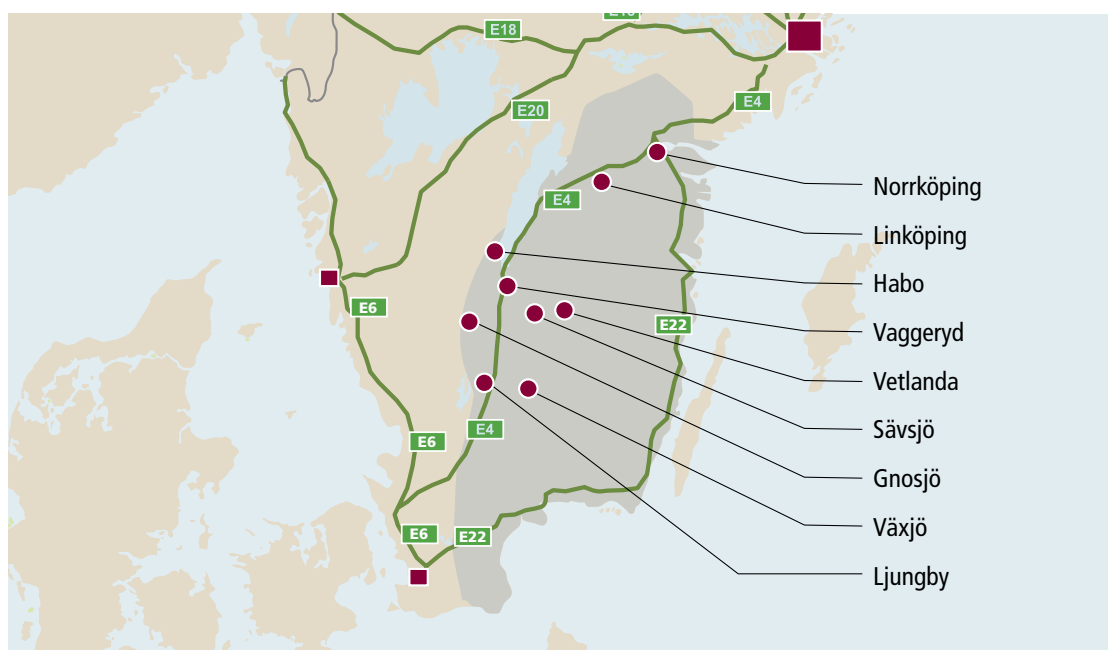
Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 19 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,5 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2008 har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats i marknadsområdet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖSTRA GÖTALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	1 117	7 127	4,4
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	23 450	23,1
Bränninge 2:136 m fl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	17 090	21,1
Glaskronan 1	Svedengatan 13	Linköping	968	1 534	2 502	17,2
Galjonen 9	Gillbergagatan 26	Linköping	483	279	762	2,3
Bälgen 4	Karlsrovägen 4	Ljungby	1 788	324	2 112	3,0
Exportzonen 2	Arkösundsvägen 1	Norrköping	1 034	1 111	2 145	6,9
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	40 730	61,8
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	7 700	25,0
Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	7 016	8,7
Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	14 355	10,6
Bildhuggaren 1	Storgatan 70	Vaggeryd	14 247	400	14 647	16,1
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	19 527	9,3
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	13 000	20,0
Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	2 200	1,6
Brogårdshemmet 14	Lasarettsgatan 30	Vetlanda	5 834	–	5 834	–
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	57 995	44,2
Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	1 530	3,6
Totalt			219 595	20 127	239 722	278,9



MARKNADSOMRÅDE VÄSTRA GÖTALAND

I Västra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 14 fastigheter med 86 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 72 miljoner kronor.



Båtyxan 6 i Malmö



Båtyxan 6 i Malmö

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Västra Götaland omfattar 14 fastigheter med 86 150 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 10 % av den uthyrningsbara area och 13 % av hyresvärdet i koncernen.

Bland Sagax fastigheter i Västra Götaland återfinns bland annat Gambros forsknings- och produktionsanläggning i Lund, Panduros centrallager och huvudkontor i Malmö samt sex fastigheter på olika orter som är uthyrda till Närkes Elektriska.

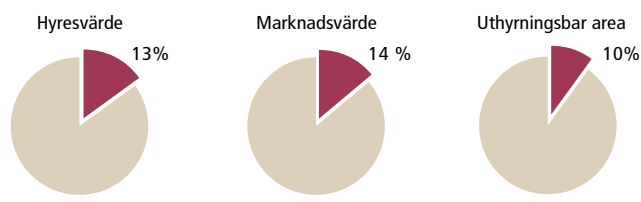
De fem största hyresgästerna som motsvarar 97 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Gambro Lundia AB	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Gothia Financial Group AB	Inkasso- och finansiella tjänster
Kemira Service Partner AB	Produktion av kemiska produkter
Närkes Elektriska AB	Elgrossist
Panduro Hobby AB	Försäljning och distribution av hobbymaterial

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	14
Uthyrningsbar area, kvm	86 150
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	954
Hyresvärde, Mkr	72
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	10,8
Direktavkastning per 2008-12-31, %	7,7

ANDEL AV SAGAX



FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 14 hyresavtal. Samtliga fastigheter var fullt uthyrda och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,8 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

Under året har ombyggnationer genomförts i fastigheterna Bronsen 1 och Kokosnöten 2 åt hyresgästen Kemira.

Fastigheten Gräsanden 7 byggs till med 4 400 kvadratmeter lokaler för produktion, lager och kontor åt hyresgästen Tornum. Arbetena beräknas vara färdigställda under det andra kvartalet 2009.

I fastigheten Inteckningen 5 renoveras 2 800 kvadratmeter laboratorie- och kontorslokaler åt hyresgästen Gambro. Arbetena beräknas vara färdigställda under det andra kvartalet 2009.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

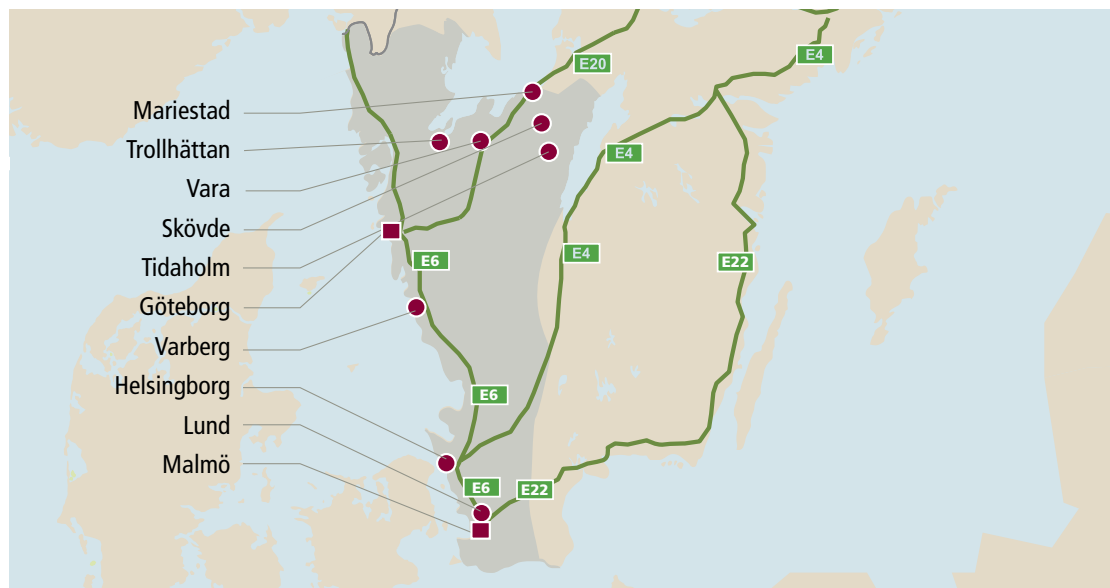
Under året har två fastigheter förvärvats, Båtyxan 5 och 6 i Malmö, för 96 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 18 700 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna utgör Panduro Hobbys central-lager och huvudkontor. Panduro Hobby är ett familjeföretag som säljer och distribuerar hobbymaterial genom egna butiker och via postorder.

I slutet av 2008 sålde Sagax tre fastigheter i Göteborg, Mölndal och Partille. Under året genomfördes om- och tillbyggnation på en av dessa fastigheter, Backa 30:4, i Göteborg åt hyresgästen Björnkläder.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – VÄSTRA GÖTALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	4 784	30,6
Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	8 426	9,9
Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	5 278	20,0
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16–18	Lund	12 924	10 865	23 789	87,7
Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	6 817	3 132	9 949	65,9
Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	5 640	13,1
Båtyxan 6 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	11 075	1 960	13 035	36,0
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	2 838	13,8
Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	400	1,3
Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	2 280	7,9
Tornväktaren 12	Järnvägsgränd 7	Tidaholm	130	230	360	1,0
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	2 642	6,7
Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	3 556	773	4 329	5,2
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	2 400	26,9
Totalt			55 359	30 791	86 150	326,0

1) Fastigheten innehas med tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE UTLAND

I Finland, Tyskland och Danmark hade Sagax vid årsskiftet ett fastighetsbestånd omfattande 13 fastigheter med 168 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 108 miljoner kronor.



Hechingen, Tyskland



Hyvinge, Finland

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Utland omfattar 13 fastigheter med 168 313 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 20 % av den uthyrningsbara area och 21 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 11 hyresavtal. Samtliga fastigheter var fullt uthyrda och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 14,2 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

I Finland har under 2008 tillbyggnation av 7 000 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler startats i Lahtis för hyresgästen BE Group. Totalt beräknas investeringen att uppgå till 6,4 miljoner euro.

Hyresgäster motsvarande 100 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

BE Group	Stålgrossist
Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Kemetyl	Kemiska produkter för privatmarknaden
Konecranes	Tillverkare av lyftkranar

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar area, kvm	168 313
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 273
Hyresvärde, Mkr	108
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	14,2
Direktavkastning per 2008-12-31, %	7,1

ANDEL AV SAGAX



Arbetena beräknas vara färdigställda i slutet av det tredje kvartalet 2009. Fastigheten kommer efter tillbyggnaden att omfatta cirka 27 000 kvadratmeter höglager och produktionslokaler.

I Finland har även avtalats om tillbyggnad av 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och uppgradering av befintliga byggnader i Hyvinge för hyresgästen Konecranes, vilket är ett börsnoterat finskt bolag. Totalt beräknas investeringarna i produktions-, lager- och kontorslokaler komma att uppgå till 24 miljoner euro. Tillbyggnaderna har påbörjats 2008 och pågår i etapper fram till

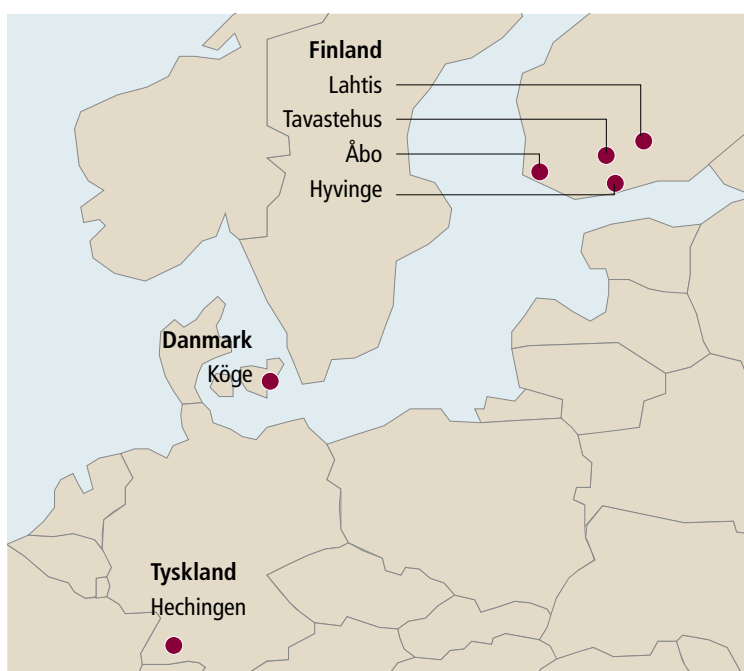
och med år 2011. Den första etappen omfattar 6 000 kvadratmeter produktions- lager- och kontorslokaler och beräknas vara avslutad under det fjärde kvartalet 2009.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fyra fastigheter i Tyskland förvärvats för 396 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Hechingen och omfattar 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Gambro är hyresgäst och använder lokalerna för medicinteknisk tillverkning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – UTLAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		Totalt
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	
108756,9M Ölsemagle By	Vaerkstedsvej 45–49	Køge, Danmark	3 378	250	3 628
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	19 616	–	19 616
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	27 174	–	27 174
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	7 107
Koneenkatu 8(106-7-606-22)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	30 487
Koneenkatu 8 (106-7-606-21)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	11 610	4 600	16 210
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	1 764
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	1 200
Ruununmyllyntie 13	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	17 127	–	17 127
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 536	1 670	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 205	5 754	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	22	10 235
Totalt			148 351	19 962	168 313



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 6 060 miljoner kronor vid årets utgång. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderingsföretag. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värde-metoden, det vill säga till marknadsvärde.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att uteslutande använda externa värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2008 har värderats av värderingsföretag per 30 juni och 31 december till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland. Fastigheter för vilka försäljningsavtal eventuellt har tecknats värderas till avtalat försäljningspris.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingarna utförs av DTZ, CB Richard Ellis, Bryggan Fastighetsekonomi och Colliers Property Partners.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 110 (98) fastigheter uppgick den 31 december 2008 till 6 060 (5 105) miljoner kronor. Ökningen i marknadsvärde har främst uppkommit genom förvärv av nya fastigheter för sammanlagt 1 254 (1 694) miljoner kronor. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick under året till 97,5 (95,1) miljoner kronor. Investeringarna finns beskrivna på sidan 17.

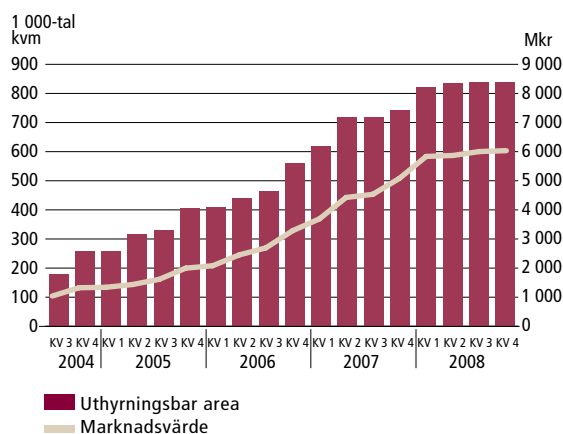
FASTIGHETERNAS OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter	Utgående orealiserade värden, Mkr
2004	–	–	–	–
2005	–	56,9	–	56,9
2006	56,9	152,1	–1,3	207,7
2007	207,7	492,0	–151,0	548,7
2008	548,7	–127,9	–84,0	336,8
Totalt		573,1	–236,3	

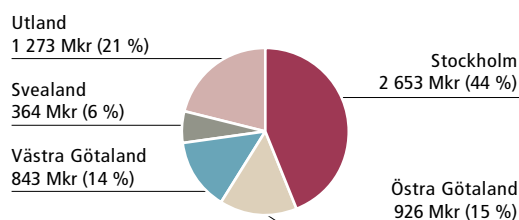
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,5	98
Förvärv av fastigheter	1 254,1	19
Omräkningsdifferenser avseende utländska dotterbolags balansräkningar	74,4	
Investeringar i befintligt bestånd	97,5	
Försäljning av fastigheter	–343,0	–6
Fastighetsreglering		–1
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	–127,9	
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Vid förvärvet beaktad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	6 019,8	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Fastigheternas redovisade värde minskade med 343,0 (477,0) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Värdeförändringar under året uppgick till -147,8 (506,6) miljoner kronor, varav realiserade värdeförändringar utgjorde -19,9 (14,6) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar -127,9 (492,0) miljoner kronor. Valutakurseffekter svarade för 108,8 (21,6) miljoner kronor. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 10,94 kronor respektive 1,47 kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 39,9 (39,9) miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 6 020 (5 065) miljoner kronor.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax 10 värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2008 till 2 681 miljoner kronor. Detta motsvarade 44 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax 10 högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras nedan:

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	44 000
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	56 768
Lotila (398-20-246-8)	Lahtis, Finland	19 616
Myresjö 31:2	Vetlanda	57 995
Pansio (853-66-3-15)	Åbo, Finland	27 174
Romben 3	Sollentuna	17 495
Stockholmsledet 9	Lund	9 949
Valsverket 10	Stockholm	16 635
Verkmästaren 4	Solna	15 952
Totalt		289 373

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda på långa hyresavtal. Ofta är hyresavtalen så kallade triple netavtal, vilket medför att fastigheternas driftnetton i stor utsträckning motsvaras av dess hyresintäkter. Dessa omständigheter innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera. Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från kontrakterade hyresavtal uppgår till 3 394 miljoner kronor, vilket motsvarar 56 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. För att bedöma hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderingsmännen åsatt respektive fastighet.

BEDÖMD ANDEL AV MARKNADSVÄRDE SOM MOTSVARAS AV NUVÄRDET AV DRIFTNETTON FRÅN BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta, %	Andel, %
Stockholm	5,8	8,0	35
Svealand	11,5	7,1	61
Östra Götaland	10,5	8,6	72
Västra Götaland	10,8	6,6	60
Utländ	14,2	8,5	87
Totalt	9,3	7,9	56

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i enlighet med riktlinjerna i SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

Restvärdet beräknas genom evighetskapitalisering av det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. I regel uppgår kalkylperioden till tio år. Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år under kalkylperioden. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga 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 alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader 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.

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2009 uppgick till 466 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 471 miljoner kronor som redovisas i Aktuell intjäningsförmåga den 31 december 2008.

Värdetidpunkt 31 december 2008

Verkligt värde	6 060 Mkr
Oberoende värderingsföretag	DTZ Sweden, DTZ Finland, DTZ Egeskov, CB Richard Ellis, Colliers Property Partners och Bryggan Fastighetsekonomi
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	2 % (Riksbankens inflationsmål)
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta (kassaflöde)	6,00–13,00 %
Kalkylränta (restvärde)	8,75–18,00 %
Direktavkastningskrav	6,50–16,00 %

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (6,00–13,00 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (8,75–18,00 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,50–16,00 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2008 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,90 % (6,89 %) respektive 10,30 % (9,57 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,30 % (7,83 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 6 060 miljoner kronor en kalkylränta om 7,90 % avseende kassaflödet, 10,30 % avseende restvärdet och ett direktavkastningskrav om 8,36 %.

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde, %	Kalkylränta restvärde, %	Direktavkastningskrav, %
Stockholm	6,00–10,00	8,75–11,00	6,75–9,00
Svealand	6,75–9,00	9,40–12,00	7,40–10,00
Östra Götaland	6,25–13,00	10,25–18,00	8,25–16,00
Västra Götaland	6,25–8,75	8,75–12,20	7,25–10,00
Utland	6,25–9,25	9,50–11,00	6,50–10,00
Vägt genomsnitt	7,90	10,30	8,36

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis är världens största fastighetskonsultbolag med drygt 22 000 anställda vid cirka 300 kontor fördelade över 50 länder. I Sverige finns cirka 45 anställda och bolaget har kontor i Stockholm och Göteborg.
www.cbre.se

DTZ

DTZ är ett världsledande fastighetskonsultföretag med 12 500 anställda på 150 kontor i 45 länder. I Sverige finns cirka 50 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Karlstad.
www.dtz.com

Bryggan Fastighetsekonomi

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av konsulter med fastighetsrelaterade specialistkunskaper. Värdering av kommersiella fastigheter tillhör de största affärsområden. Bryggan består av tre fristående företag i Stockholm, Malmö och Göteborg. Verksamheten ägs av medarbetarna.
www.bryggan.se

Colliers Property Partners

Colliers International är ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning med 11 000 anställda i 61 länder och med 293 kontor, varav tre ligger i Stockholm, Göteborg och Malmö. Colliers Property Partners värderar fyra fastigheter i Tyskland åt Sagax.
www.colliers.com

FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 1 261 miljoner kronor vid årets utgång. De räntebärande skulderna uppgick till 4 708 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 73 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,1 respektive 5,1 år.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 6,5 miljarder kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per årsskiftet för 19 % respektive 73 % av Sagax finansiering.

Räntekostnaderna utgör verksamhetens överlägset största kostnad. Sagax har som policy att binda räntan under lång tid framåt. Bolaget har som mål att ha en räntebindningstid som alltid överstiger 4 år. Den långa räntebindningen gör räntekostnaderna förutsägbara. I kombination med Sagax höga uthyrningsgrad (96 %), långa hyresavtal (9,3 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat förutsägbart under överskådlig framtid.

Sagax bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel räntebärande skulder. Sagax egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Tillgång till nyupplåning är av avgörande betydelse för att kunna genomföra investeringar i befintliga fastigheter samt förvärva nya fastigheter och därmed fortsätta att utveckla bolaget. Sagax har därför arrangerat en kreditfacilitet från vilken Sagax löpande kan begära utbetalningar för att finansiera framtida investeringar i Stockholmsområdet och i Finland. Vid årsskiftet omfattade kreditfaciliteten 2 064 miljoner kronor. Faciliteten står till bolagets förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Sagax har således god tillgång till nyupplåning för att finansiera investeringar i befintligt bestånd samt kompletteringsförvärv.

Sagax eftersträvar lång kapitalbindning av bolagets låneavtal för att minimera refinansieringsrisken. Per årsskiftet uppgick bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 5,1 år vilket innebär att bolaget

inte har något refinansieringsbehov under de närmaste åren. Sagax har i stor utsträckning avtalat bort kraven på finansiella åtaganden, så kallade "covenants" i sina låneavtal. Något förtida refinansieringsbehov av detta skäl är därför osannolikt. Sagax har inte heller något refinansieringsbehov under 2009 eller 2010. Bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

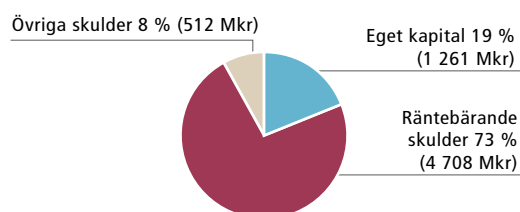
Sagax egna kapital uppgick till 1 261 (1 466) miljoner kronor vid årsskiftet vilket motsvarade 19 % (26 %) av bolagets totala finansiering.

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att det egna kapitalet långsiktigt skall överstiga 20 % av bolagets totala finansiering. En soliditet överstigande 20 % har bedömts som lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt. Soliditetsmålet har utformats med särskilt beaktande av bolagets mål för räntebindning (> 4 år) och räntetäckning (>150 %). Under 2008 lyckades Sagax inte uppnå detta finansiella mål utan soliditeten understeg målet med 0,6 procentenheter. Bolaget bedömer dock att målet kommer att uppfyllas under 2009 vid oförändrade fastighetspriser.

Sagax målsättning för avkastningen på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2008 till -13 % (49 %). Försämringen är främst en följd av lägre marknadsvärden på bolagets fastigheter och räntederivat. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 22 % under såväl de senaste 3 som 5 åren.

Det egna kapitalet fördelades den 31 december 2008 på 12 077 322 stamaktier och 15 090 276 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm. (Se sidan 46 för en beskrivning av preferensaktierna samt bolagsordningen på sidan 98 för fullständiga villkor.)

KAPITALSTRUKTUR



Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående per 31 december 2008. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

Preferensaktier

Preferensaktierna bidrar, i tillägg till koncernens övriga kapitalkällor, till att finansiera verksamheten till lägsta möjliga riskjusterade kostnad och kommer att utgöra en komponent i bolagets kapitalstruktur under överskådlig framtid. Omfattningen av bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på kostnaden för sådant kapital samt Sagax totala kapitalbehov.

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per den 31 december 2008 uppgick preferenskapitalet till 482,9 (478,7) miljoner kronor motsvarande 38,3 % (32,7 %) av koncernens egna kapital.

PREFERENSKAPITAL

	2008-12-31	2007-12-31
Preferenskapital, Mkr	482,9	478,7
Andel av eget kapital, %	38,3	32,7
Föreslagen utdelning, Mkr	33,2	29,9
Utdelningens andel av löpande kassaflöde, %	18,0	19,6

KREDITAVTAL

Kreditgivare	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")				
	Belopp 31 dec 2008	Slutdatum	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad	Skuld- täckningsgrad
Lån upptagna i SEK:					
Hypo Real Estate Bank	3 034	2014	Nej	Nej	Nej
Svenska Handelsbanken	493	2016	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	294	2011–2014	Nej	Ja, uppfylls ¹⁾	Nej
Delsumma	3 821				
Lån upptagna i EUR:					
Hypo Real Estate Bank	573	2014	Nej	Nej	Nej
Hypo Real Estate Bank	265	2011	Nej	Nej	Ja, uppfylls ²⁾
Proventus Capital	49	2013	Nej	Nej	Nej
Delsumma	887				
Summa	4 708				

1) Räntetäckningsgraden skall ej understiga 1,7 gånger.

2) Skuldäckningsgraden skall ej understiga 1,0 gånger.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Preferensutdelningen år 2009 uppgår till 33,2 (29,9) miljoner kronor motsvarande 18,0 % (19,6 %) av kassaflödet från den löpande verksamheten 2008.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Vid årsskiftet uppgick eget kapital till 64,46 (81,71) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 73 % (68 %) av bolagets finansiering på bokslutsdagen och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Hypo Real Estate Bank, Nordea Bank samt Svenska Handelsbanken. Samtliga bolagets fastigheter är finansierade i lokal valuta.

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 4 708 (3 860) miljoner kronor varav 887,0 (488,4) miljoner kronor var upptagna i euro. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 118,4 (15,2) miljoner kronor under året.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av Sagax

styrelse och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta.

Målsättningen för finansförvaltningen inom Sagax skall vara att:

- Säkerställa Sagax kort- och långfristiga kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter Sagax verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 599 (3 689) miljoner kronor motsvarande 98 % (97 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 108,7 (104,0) miljoner kronor motsvarande 2 % (3 %) av de räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom 12 månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom att ta i anspråk bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Under 2009 och 2010 utgörs Sagax kortfristiga räntebärande skulder utslutande av löpande amorteringar som återbetalas med bolagets löpande kassaflöde. Sagax har således inget refinansieringsbehov under 2009 och 2010.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Bolagets nyupplåning löper med 5–10 års kapitalbindning. Sagax förbereder även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 5,1 (5,8) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 3 617 miljoner kronor pantsatts. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Sagax bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Åtaganden i låneavtal ("covenants")

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan kreditgivaren begära att kredittagaren skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att

belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

Sagax har i stor utsträckning avtalat bort denna typ av åtaganden för att säkerställa att bolagets långfristiga skulder inte skall kunna sägas upp i förtid av kreditgivaren. De finansiella åtaganden som finns i vissa mindre lån är i huvudsak kassaflödesbaserade och uppfylls.

Övriga åtaganden är bland annat att Sagax äger sina dotterbolag till 100 %, att dotterbolagen inte upptar ytterligare lån, att Sagax tillser att hyresavtalen efterlevs, att Sagax tillgodoser kreditgivaren med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden som Sagax har rådighet över.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i AB Sagax, så kallad "change of control", har Sagax kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av låneavtalen och ytterst förtida återbetalning av lånen.

Kreditram

Sagax träffade i juni 2007 ett avtal med Hypo Real Estate Bank AG om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. Av faciliteten var 2 064 miljoner kronor outnyttjade vid årsskiftet. Faciliteten upptas via dotterföretag och kan användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag i Stockholm och Finland samt investeringar och hyresgästtanpassningar i befintliga fastigheter. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Kostnaden för kreditramen beräknas uppgå till 4 miljoner kronor under 2009. Sagax har en ensidig rätt att säga upp hela eller delar av kreditramen och därmed reducera sin kostnad.

Enligt låneavtalet har Sagax rätt att begära utbetalningar från faciliteten under förutsättning att den genomsnittliga belåningsgraden (definierat som utestående lån dividerat med fastigheternas marknadsvärden) i kreditfaciliteten som helhet efter utbetalning inte överstiger en i förväg bestämd nivå. Under det första kvartalet 2009 har Sagax utnyttjat 135,4 miljoner kronor och 5,3 miljoner euro av kreditramen vid tre tillfällen för att finansiera förvärv samt investeringar i befintligt bestånd.

Räntebindning och derivat

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månader Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 4 269 miljoner kronor i nominellt belopp vilket motsvarade 91 % av bolagets räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av ränte-

derivaten uppgick till 5,1 (5,7) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar, räntetak, realränteswappar och stängningsbara ränteswappar. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken och Hypo Real Estate Bank. Sagax räntederivat ingås i SEK eller EUR beroende på vilken valuta lånen är upptagna i.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning.

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, t ex 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar har en genomsnittlig löptid om 6,5 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 3 298 miljoner kronor, motsvarande 77 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2008

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Hypo Real Estate Bank	16	2 635,8	62 %	6,6 år	4,5 %	-245,2
Svenska Handelsbanken	6	250,9	6 %	7,9 år	3,7 %	-24,7
Nordea	7	411,3	10 %	5,2 år	4,0 %	-13,2
Delsumma	29	3 298,0	77 %	6,5 år	4,4 %	-283,1
Räntetak:						
Hypo Real Estate Bank	1	100,0	2 %	3,3 år	5,0 %	0,2
Svenska Handelsbanken	3	69,0	2 %	2,7 år	5,1 %	-0,1
Delsumma	4	169,0	4 %	3,0 år	5,1 %	0,1
Realränteswappar:						
Svenska Handelsbanken	2	230,0	5 %	2,7 år	1,7 %	-10,4
Nordea	1	172,0	4 %	7,3 år	2,2 %	-12,1
Delsumma	3	402,0	9 %	4,6 år	1,9 %	-22,5
Stängningsbara ränteswappar:						
Nordea	2	400,0	9 %	5,7 år	4,1 %	-30,8
Delsumma	2	400,0	9 %	5,7 år	4,1 %	-30,8
Summa	38	4 269,0	100 %	6,1 år	4,2 %	-336,3

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2008

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2009	899	4,5 %	19 %	109	2 %
2010	236	5,1 %	5 %	110	2 %
2011	456	5,6 %	10 %	369	8 %
2012	392	4,8 %	8 %	73	2 %
2013	335	4,6 %	7 %	157	3 %
>2013	2 389	5,2 %	51 %	3 890	83 %
Summa/snitt	4 708	5,1 %	100 %	4 708	100 %

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 169,0 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå. Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Realränteswappar

Sagax hade vid årsskiftet realränteswappar med ett nominellt belopp om 402,0 miljoner kronor. Realränteswapparna innebär att Sagax erlägger en reellt fastställd ränta. Den reala räntan består av en fast nominell ränta samt av kompensation för inflation. Inflationkompensationen ackumuleras och betalas när derivatet löper ut. Detta innebär att realränteswapparna successivt får ett negativt värde motsvarande den under varje tidsperiod upplupna men ej betalda inflationkompensationen. Sagax redovisar och kostnadsför löpande upplupen inflation som en negativ värdeförändring av derivaten.

Stängningsbara ränteswappar

Sagax hade vid årsskiftet två stängningsbara ränteswappar omfattande sammanlagt 400 miljoner kronor i nominellt belopp. Denna typ av derivat är ränteswappar där Sagax motpart har rätt att säga upp avtalet kvartalsvis under swappens löptid. För optionen att kunna säga upp avtalet i förtid betalar Sagax en fast ränta som är avsevärt lägre än den rörliga räntan vid tidpunkten för avtalets ingående. De stängningsbara ränteswapparnas värde är noll vid förfallotidpunkterna eller om de sägs upp i förtid av motparten.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas där värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot respektive motpart. Värdet på samtliga derivat, efter beaktande av upplupen inflationkompensation i realränteswappar, uppgick till

-336,3 (12,0) miljoner kronor per 31 december 2008. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

Derivatens värde påverkas av den allmänna räntenivån och derivatens återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och vice versa. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 513 (355) miljoner kronor motsvarande 8 (6) % av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna kvartalsvis i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. Sagax redovisar vid varje rapporttillfälle bedömd intjäningsränta på årsbasis.

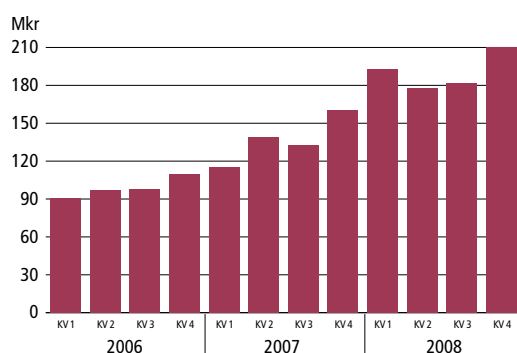
Tabellen till höger återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på årsbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar löpande aktuell intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 26,3 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 december 2008	31 december 2007
Belopp i miljoner kronor		
Hyresvärde	545	441
Vakans	-22	-15
Hyresintäkter	523	426
Fastighetskostnader	-52	-53
Driftnetto	471	373
Central administration	-26	-21
Finansnetto	-235	-192
Förvaltningsresultat	210	160
Skatt	-55	-45
Resultat efter skatt	155	115
– varav preferensaktieägarna	30	30
– varav stamaktieägarna	125	85

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



RISKER OCH RISKHANTERING

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lager- och industrilokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för 46 % av koncernens hyresintäkter, karakteriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. 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 i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lager- och industrifastigheter karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftkostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. Huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saktar koncernexterna skulder och borgensåtaganden (proprieborgen). Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen. Ovanstående innebär att de finansiella riskerna i koncernen primärt är hänförliga till Sagax dotterföretag.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (covenants) vid ingående av finansieringsavtal. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

Den finansiella turbulensen i världsekonomin har skapat en internationell oro för bankernas möjligheter att leva upp till sina åtaganden och vad detta kan få för konsekvenser för deras kunder. Turbulensen har även påverkat Sagax kreditgivare. Nordea genomför en nyemission för att trygga bankens kapitalbas, där de största aktieägarna, inklusive svenska staten, meddelat att de skall teckna sin andel av emissionen. Den tyska staten har garanterat Hypo Real Estate Banks framtid och har deklarerat att de ämnar ta kontroll

över banken. Under mars 2009 har processen inletts med att överta aktierna i banken. Bankens upplåningsproblem påverkar inte Sagax lånefaciliteter.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Per 31 december 2008 uppgick de räntebärande skulderna till 4 708 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2008 påverkat räntekostnaderna med 5,5 miljoner kronor om året. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 5,1 år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget påverkas. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak.

VALUTARISK

Sagax äger åtta fastigheter i Finland och fyra fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot SEK/EUR-kursen. Fastigheterna



Pollaren 2 i Norrköping

är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska och tyska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 december 2008 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 887,0 miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 1 242,3 miljoner kronor. Sagax nettoexponering mot SEK/EUR-kursen uppgick således till 355,3 miljoner kronor. Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 30,4 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll och har under 2008 investerat i nya administrativa system för att säkerställa den interna kontrollen.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden

eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom tre, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall överföras på hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2008

	Förändring	Årlig resultat effekt, Mkr ¹⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 5,5
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 5,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,5
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %	-/+ 5,5
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %	-/+ 47,1
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 60,6
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2009	+/- 10 %	+/- 1,8

1) Årliga resultateffekter avser resultat före skatt.

2) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

3) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av snabba beslut.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 13 av 14 medarbetare är anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. En medarbetare är anställd av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 63 koncernföretag varav tre med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Moderbolaget ägde 62 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 procent. Därutöver äger moderbolaget 50 % av intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av snabba beslut. Personal och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer.

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation.

Sagax hade den 31 december 2008 14 medarbetare, varav fem kvinnor. Under 2008 rekryterades tre medarbetare och två slutade. En medarbetare är föräldraledig. Medelåldern uppgår till 38 år. Medeltalet anställda var under 2008 13,1 personer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 55 i avsnittet om bolagsstyrningen.

FASTIGHETSSKÖTSEL

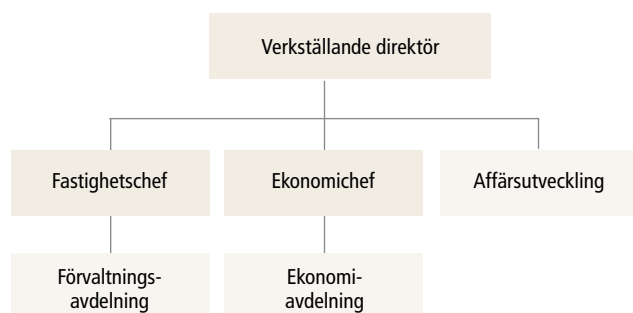
Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm. Sagax leverantörer för tjänsterna i Stockholm är Skarpängs El & Fastighetsservice AB (SEFAB) och NKG Fastighetsservice AB. Hyresgästerna utanför Stockholm ansvarar själva för fastighets-skötseln.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

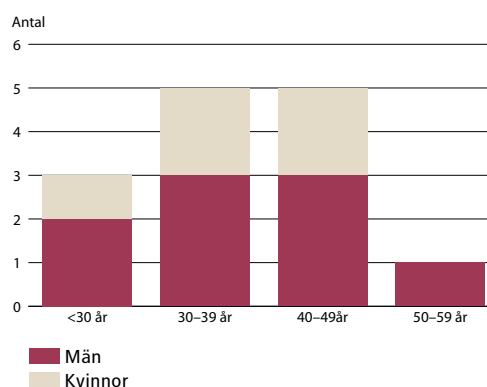
Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män skall ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



MILJÖARBETE

Sagax har ambitionen att med ett hållbart och långsiktigt miljöarbete minska och förebygga negativ miljöpåverkan och på så sätt bidra till en förbättrad miljö. Detta skall ske genom ett förebyggande arbete och en strävan efter att tillmötesgå de miljökrav som ställs från såväl bolagets kunder som från samhället i övrigt.

SAGAX LEGALA ANSVAR

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan verksamheten som bedrivs i lokalen orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan.

Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka återvinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen.

Energideklaration

I februari 2007 trädde Lagen om energideklarationer för byggnader i kraft. Energideklarationerna är ett led i att uppnå de miljömål som sattes av regeringen under år 2006 och som syftar till att minska energianvändningen.

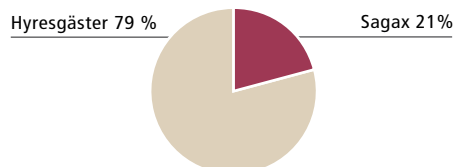
För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarera de byggnader där krav på sådan deklaration finns. Sagax fastighets-

bestånd består till en relativt stor del av industri- och verkstadsbyggnader, vilka är undantagna från kravet om energideklaration. Sagax upprättar ändå energideklarationer som en del av energianalysen för fastigheter där energibesparingspotential bedöms finnas eller där större investeringar i till exempel uppvärmning eller ventilation behöver göras.

Energianalyser

De flesta av Sagax hyresgäster, 79 %, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 65 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är därför viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

FÖRDELNING AV MEDIAABONNEMANG



Det är heller inte möjligt för Sagax att följa upp förbrukningen av värme och elektricitet i hela fastighetsbeståndet då bolaget inte har tillgång till denna information.

Sagax har genomfört energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt installation av nya miljövänliga uppvärmningskällor.

Den enskilt enklaste åtgärden för att minska förbrukningen i ett första steg är att optimera drifttider för ventilation. I två fastigheter har nya ventilationssystem med över 90 % återvinning tagits i drift under 2008. Hittills har uppvärmningskostnaden mer än halverats. Sagax återbetalningstid på dessa investeringar är kort.

Genomförda energiprojekt

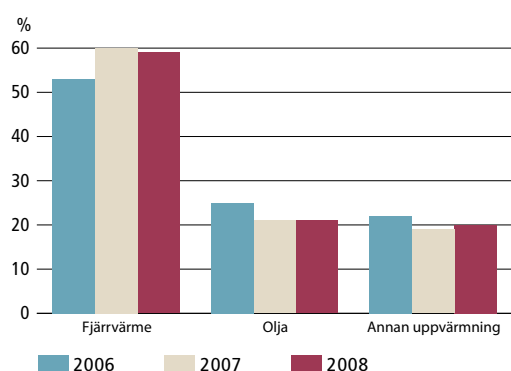
Med bakgrund av de energianalyser som utförts under 2007, genomfördes och slutfördes under 2008 energibesparande åtgärder på fastigheterna Murmästare-Ämbetet 3 och Veddesta 1:13 hos hyresgästen Kindwalls. Energieffektiviseringsåtgärderna omfattade utbyte av ventilationsaggregat till aggregat med mycket hög återvinning samt förbättrad styr- och reglerutrustning.

I Veddesta 1:13 har fjärrvärmeförbrukningen uppmätts årligen under perioderna oktober till februari med början vintern 2005/2006. Vid den första mätningen var förbrukningen cirka 500 kWh och vid den senaste mätningen för perioden oktober 2008 till januari 2009 låg förbrukningen på 190 kWh, förbrukningen har alltså mer än halverats.

I fastigheten Högsbo 34:18 i Göteborg installerades en ny fjärrvärmearläggning som ersättning för den tidigare eluppvärmda vattenburna värmen.

I fastigheten Varubilen 1 i Stockholm har under 2008 tre lokaler i en byggnad försetts med uppvärmning via luftvärmepumpar istället för elvärmefläktar. Luftvärmepumparna är kombinerade med effektiva återvinningsaggregat och energiförbrukningen förväntas minska avsevärt under 2009.

UPPVÄRMNINGSKÄLLA (AREA)



Kommande energiprojektet

Som ett led i miljöarbetet skall byte av uppvärmningssystem ske från oljepanna till fjärrvärme i fastigheten Varubilen 1 under 2009. Arbetet beräknas vara genomfört innan uppvärmningssäsongen börjar under andra halvåret 2009.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB

Regeringen beslutade i mars 2007 om en förordning som innebär att alla fastighetsägare har skyldighet att inventera och sanera byggnader som är uppförda eller renoverade från år 1956–1973 eftersom byggnaderna kan innehålla PCB. PCB återfinns i byggnader, framförallt i fogmassor, isolerrutor, samt i en viss typ av plastbaserade golvmassor. För Sagax, som till stor del innehar industribyggnader, innebär detta att alla industribyggnader som är uppförda eller renoverade mellan år 1956–1973 skall vara sanerade senast den 30 juni år 2013.

Under år 2008 har PCB-inventeringar utförts på vissa av Sagax fastigheter i Stockholm. Inventeringen syftade till att undersöka vilka byggnader som kan innehålla PCB och således är i behov av sanering i enlighet med de myndighetskrav som finns. Inventering visade att sex av de sju inventerade byggnaderna innehåller PCB. Sagax har efter inventeringen tagit fram en åtgärdsplan för att innan 30 juni år 2013 sanera dessa byggnader och således uppfylla kraven i enlighet med den av regeringen uppställda förordningen avseende PCB. Kostnaden för att sanera de aktuella fastigheterna bedöms till 0,5 miljoner kronor.

Köldmedium

Köldmedium används bland annat i kyl- och frysanläggningar, värmepumpar och klimatanläggningar. Köldmedier består av HCFC- och HFC-föreningar som innebär speciella hot mot miljön och människors hälsa eftersom de bidrar till nedbrytningen av ozonskiktet och till växthuseffekten.

I det fall Sagax är ägare till en köldmedieanläggning ansvarar bolaget för att återkommande utföra kontroller av anläggningar där den totala mängden installerat köldmedium överstiger 10 kg. Sagax har serviceavtal där ackrediterade kontrollorgan utför årliga kontroller för de aktuella fastigheterna. Det åligger sedan Sagax att rapportera resultatet från kontrollen till miljöenheten i respektive kommun senast den 31 mars varje efterföljande år. Kommunen rapporterar sedan vidare till Naturvårdsverket som gör en bedömning av samtliga utsläpp av köldmedia i landet. Inga anmärkningar avseende köldmedier har noterats vid kontrollerna under 2008.

Fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att investera i. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs regelmässigt en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2008 har varit tillfredsställande.

Investeringar

I de ny- och ombyggnadsprojekt Sagax genomför är målet att dessa ska genomföras med så låg miljöpåverkan som möjligt utifrån vad som är ekonomiskt rimligt. Detta rör exempelvis materialanvändning samt avfallshantering.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationsskontroll, OVK, tillkom för att komma till rätta med brister i inomhusklimat. Som fastighetsägare har Sagax ansvar för att fastigheten blir OVK-besiktigad och åtgärdad om behov finns. Bland annat kontrolleras:

- att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överrensstämmer med gällande föreskrifter
- att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden
- att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet
- att ventilationssystemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett.

Som fastighetsägare bär Sagax ansvaret för dessa OVK-besiktningar samt för att eventuella brister åtgärdas. I hyresavtal där hyresgästen själv ansvarar för drift och underhåll, så kallade triple netavtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet, ansvaret kan dock inte avtalas bort.

Elrevision

Bränder på fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på en svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av el-anläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet (1–5 års intervall beroende på verksamhetens art) kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

Sagax har under 2008 genomfört besiktningar av ett antal fastigheter och samtliga fastigheter uppfyller alla krav för godkänd elrevisionsbesiktning.

Sagax interna miljöarbete

Sagax arbetar även med ökad miljöfokusering och medvetenhet inom den egna kontors- och arbetsmiljön. Även de små åtgärderna har miljöpåverkan. Exempel på dessa är:

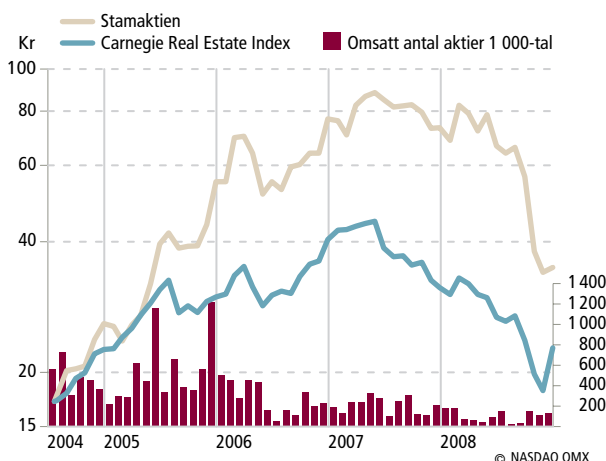
- källsortering och återvinning av pappersavfall.
- användning av miljöklassad firmabil.
- energisparfunktioner och timer på datorer och belysning.
- servermiljö och IT-service hanteras på distans vilket ger snabbare åtgärder och minimalt resande.
- uppkopplingsmöjlighet till IT-systemet möjliggör distansarbete för anställda vilket minskar behovet av resor.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 769 (1 235) miljoner kronor den 31 december 2008. Antalet aktieägare uppgick till 5 934.

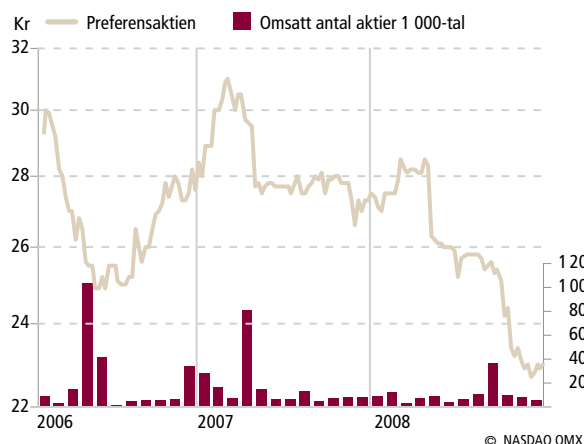
STAMAKTIER

Sista betalkurs den 30 december 2008 för Sagax stamaktie uppgick till 34,90 (73,25) kronor. Under året har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 9 (19) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 21 (21) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,4 (0,8) miljoner kronor per dag.



PREFERENSAKTIER

Betalkursen den 30 december 2008 för Sagax preferensaktie uppgick till 23,00 (27,30) kronor. Under året har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 6 (9) transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under året uppgick till 7 (49) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,1 (0,8) miljoner kronor per dag.



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i AB Sagax uppgick vid årsskiftet till 135 837 990 kronor och fördelades på 12 077 322 stamaktier och 15 090 276 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie är 5,00 kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor, vilket innebär lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier.

PREFERENSAKTIER

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att möjliggöra en expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital i förvärv.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp¹⁾ innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år på grund av att bolagets finansiella ställning inte medger utdelning, skall preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 % årlig ränta till dess utdelning sker. Preferensutdelning, inklusive eventuell upplupen ränta, skall lämnas så snart bolagets ställning medger detta. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning

1) se Bolagsordning, sid 98 för definition och beräkningsgrund.

till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställt. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier från och med den 15 februari 2011 för 35,00 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat

som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp¹⁾ innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Under 2009 har bolaget emitterat 1 515 000 preferensaktier i samband med förvärvet av fastigheten Panncentralen 1 i Stockholms stad. Emissionen skedde i enlighet med årsstämman bemyndigande den 8 maj 2008.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2008

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2008	Preferens	Förändring 2008	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	3 000	775	–	9,6 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	–	–	5,2 %	10,3 %
Familjen Salén med bolag	1 012 479	40 566	38 595	–	3,9 %	7,5 %
Skandrenting	656 083	351 000	–	–	2,4 %	4,8 %
LF Småbolagsfond	602 100	–155 300	–	–	2,2 %	4,4 %
LF Fastighetsfond	492 941	127 541	–	–	1,8 %	3,6 %
Catella Hedgefond	–	–	4 882 674	443 174	18,0 %	3,6 %
Skandia Liv	449 800	–	2 075	–	1,7 %	3,3 %
Clearstream Banking	400 481	399 999	27	–	1,5 %	2,9 %
Sabis Invest	310 000	–	405 000	–	2,6 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	335 100	15 500	146 000	–	1,8 %	2,6 %
M2 Capital Management	224 235	224 235	–	–	0,8 %	1,7 %
Banque Carnegie Luxembourg S.A.	166 541	50 900	20 003	–	0,7 %	1,2 %
SEB Private Bank S.A.	72 750	–44 475	554 133	363 878	2,3 %	0,9 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	–	–	0,5 %	0,9 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	114 200	12 200	875	–	0,4 %	0,8 %
CAIL	107 905	–250	5 395	–12	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	–	–	0,4 %	0,7 %
Öruds Mekaniska	94 637	–	19 510	–	0,4 %	0,7 %
Byggnadsbyrån Herman-Bygg	91 056	10 000	1 856	–3 000	0,3 %	0,7 %
Delsumma	9 367 992	1 034 916	6 076 908	804 036	56,9 %	73,4 %
Övriga aktieägare	2 709 330	–1 034 916	9 013 368	–673 601	43,1 %	26,6 %
Totalt	12 077 322	–	15 090 276	130 435	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 079 316	59 466	70 770	–800	19,0 %	37,4 %

Källa: Euroclear Sweden, justerat för emission av 130 435 preferensaktier vilka ej var registrerade hos Euroclear Sweden den 31 december 2008.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 969	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 085	12,1 %	Sverige	5 489	85,8 %
501–1 000	290	Privatpersoner bosatta utomlands			Luxemburg	27	7,8 %
1 001–2 000	233	Företag/institutioner i Sverige	404	73,6 %	Finland	15	2,2 %
2 001–5 000	187	Företag/institutioner utomlands			Danmark	233	0,9 %
5 001–10 000	103		398	14,0 %	Norge	23	0,6 %
10 001–50 000	92				Övriga länder	147	2,7 %
50 001–	60						
Totalt	5 934	Totalt	5 934	100,0 %	Totalt	5 934	100,0 %

1) se Bolagsordning, sid 98 för definition och beräkningsgrund.

KONSOLIDERINGSFONDEN

Fram till och med årsstämman 2010 skall alla vinstmedel i Sagax efter utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie avsättas till en särskild fond betecknad konsolideringsfonden, som utgörs av bundet eget kapital. Konsolideringsfonden upplöses automatiskt efter årsstämman 2011 varvid konsolideringsfonden överförs till fritt eget kapital.

För att medlen i konsolideringsfonden skall kunna ianspråkats för annat ändamål än omedelbar utdelning till preferensaktieägarna krävs enligt Sagax bolagsordning biträde av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier.

Konsolideringsfonden uppgick per 31 december 2008 till 143,3 miljoner kronor. 132,5 miljoner kronor fastställdes av Sagax årsstämma 2006 och resterande del av beloppet fastställdes av Sagax årsstämma 2007. Konsolideringsfonden föreslås öka med 50,5 miljoner kronor vid årsstämman 2009.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax emitterade 1 500 000 teckningsoptioner i anslutning till en emission av preferensaktier under första kvartalet 2006. Emissionen riktades till en mindre grupp investerare där investerarna för fyra tecknade preferensaktier erhöll en teckningsoption. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Under 2007 utnyttjades 160 500 teckningsoptioner. Inga teckningsoptioner har utnyttjats under 2008. 1 339 500 teckningsoptioner var utestående vid årsskiftet. Vid fullt utnyttjande av återstående teckningsoptioner ökar Sagax aktiekapital med 6 697 500 kronor.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedan illustreras utvecklingen av bolagets aktiekapital sedan 1 juli 2004.

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktie- kapital	Totalt aktie- kapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferens- aktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferens aktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	53 725 566	108 668 216	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	4	108 668 220	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning av aktier	–	54 334 110	–97 801 398	–	–97 801 398	10 866 822	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	1 000 000	11 866 822	–	11 866 822
2006-01-25	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	59 584 110	50 000	–	50 000	11 916 822	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 563 315	–	595 841	595 841	11 916 822	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 563 315	–	6 000 000	6 000 000	11 916 822	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 563 315	–	1 000 000	1 000 000	11 916 822	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 563 315	–	4 000 000	4 000 000	11 916 822	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Utnyttjande av teckningsoption	552 500	118 115 815	110 500	–	110 500	12 027 322	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	118 365 815	50 000	–	50 000	12 077 322	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	364 000	364 000	12 077 322	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	3 000 000	3 000 000	12 077 322	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	130 435	130 435	12 077 322	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	1 375 000	1 375 000	12 077 322	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	140 000	140 000	12 077 322	16 605 276	28 682 598

1) Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket.

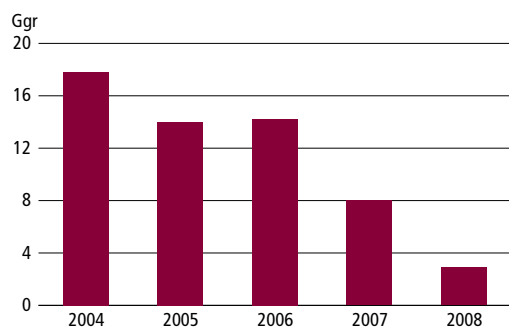
För ytterligare information, se avsnittet Verksamhetshistorik.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

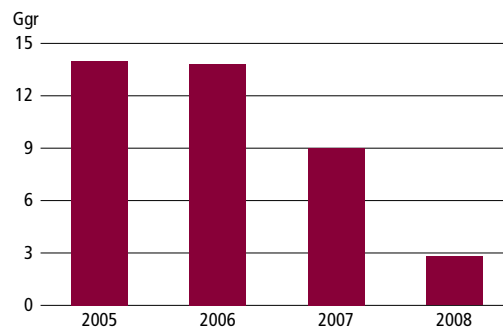
	2008	2007	2006	2005	2004
Börskurs vid årets utgång, kr	34,90	73,25	76,75	57,75	27,20
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	12,46	8,18	5,55	4,12	-2,15
Kassaflöde ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	12,11	9,12	5,39	4,13	1,53
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	62,11	77,24	36,20	29,88	23,18
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	2,8	9,0	13,8	14,0	-12,6
Börskurs/Kassaflöde ¹⁾ , ggr	2,9	8,0	14,2	14,0	17,8
Börskurs/Eget kapital, %	56	95	212	193	117

1) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

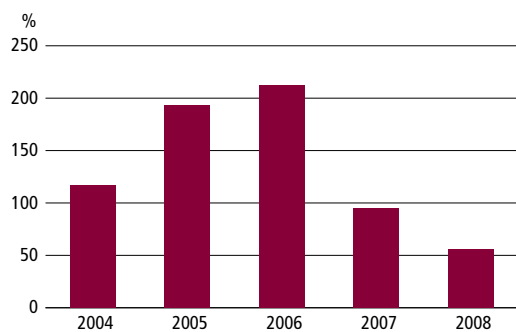
BÖRSKURS/KASSAFLÖDE PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE





Båtyxan 6 i Malmö

BOLAGSSTYRNING

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen.

Bolagsstyrningsrapporten är formellt inte en del av förvaltningsberättelsen. Rapporten upprättas i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns på sidan 98.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005 och den reviderade koden trädde i kraft den 1 juli 2008. Från och med detta datum är det god sed på aktiemarknaden för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad att tillämpa koden. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen ”följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid innebär något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och noteringsavtal samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningskommittéerna istället för tre ledamöter i enlighet med koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av fem ledamöter och att två ledamöter i kommittéerna bedömts vara mer ändamålsenligt.

Styrelsens ersättningskommitté har ej protokollfört sina sammanträden under året, vilket heller ej varit ett krav enligt styrelsens instruktioner till kommittén. Styrelsen har för avsikt att i samband med konstituerande styrelsemöte efter årsstämman 2009 se över bolagets olika policies och instruktioner och i samband med detta stipulera att ersättningskommitténs sammanträden skall protokollföras.

Styrelsens revisionskommitté valde under hösten 2008 att träffa bolagets revisorer tillsammans med övriga styrelsen i samband med ett ordinarie styrelsemöte varvid revisorernas iakttagelser och syn-

punkter protokollfördes som del av styrelsemötet. Detta till följd av att Sagax under 2008 bytt ut alla sina datasystem och i samband med detta förändrat många av de administrativa rutinerna vilket påverkat bolagets interna kontroller. Styrelsens bedömning var att det var motiverat att hela styrelsen deltog vid sammanträdet.

Styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket varit naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för utländska dotterbolag avseende redovisning av skatter och bokföring. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat är felaktigheter i redovisningen och

värderingen av fastigheter, finansiella derivat, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheters finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax fastighetsbestånd har ökat från de 30 fastigheter vilka förvärvades under 2004 till att omfatta 110 fastigheter den 31 december 2008. Sagax har därför under 2008 investerat i nya system för bland annat redovisning och fastighetsförvaltning för att säkerställa tillförlitligheten och precisionen i den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporten för samtliga medarbetare efter att den har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorernas närvaro.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionskommittén skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna skall rapportera sina iakttagelser

från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägarkretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk än svenska.

Vid AB Sagax årsstämma den 8 maj 2008 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning, 2,00 kronor per preferensaktie. Tisdagen den 13 maj fastställdes som avstämningsdag för utdelningen. Resterande vinstmedel balanseras i överkursfond.

Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och VD David Mindus. Till styrelseordförande utsågs Göran E Larsson.

Auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, utsågs till bolagets revisorer för en mandatperiod som gäller till slutet av den årsstämma som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman om inrättande av en valberedning.

Stämman beslutade även om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i bolaget. Det totala antalet aktier vid sådana nyemissioner får motsvara högst nio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2008. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.

Stämman beslutade om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2008. Bolagets

verkställande direktör David Mindus är medlem av styrelsen. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och verkställande direktör David Mindus. Stämman utsåg Göran E Larsson till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För närmare information om styrelsens ledamöter se sidan 56.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.

Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Sagax styrelse hade 18 protokollförda möten under år 2008 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2008 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, lån och garantier samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokoll-

förda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen.

De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

Sagax har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering provas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

Styrelsen skall vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktionen och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

KOMMITTÉER

Valberedning

På förslag av styrelsen beslutade årsstämman 2008 om att tillsätta en valberedning enligt följande. Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt VPC AB:s utskrift av aktieboken per 30 september 2008, som vardera utser en representant att jämte ordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i AB Sagax röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till AB Sagax större aktieägare.

Valberedningen som tillkännagavs i november 2008 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Johan Ljungberg, representerar Johan Thorell med bolag.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, är styrelseordförande i AB Sagax.

Valberedningen har haft ett protokollfört sammanträde samt ett antal avstämningar över telefon och e-mail.

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 8 maj 2008 tillsatt en ersättningskommitté bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningskommitténs arbete. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningskommittén har haft två sammanträden samt ett antal avstämningar över telefon och e-mail.

Revisionskommitté

Revisionskommittén tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 8 maj 2008 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa bolagets revisorer tre gånger per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionskommitténs arbete. Revisionskommitténs uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionskommittén har haft två protokollförda sammanträden sedan årsstämman 2008, varav ett ägde rum i plenum med övriga styrelsen.

REVISION

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt fyra år.

Årsstämman 2008 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, till bolagets revisorer för tiden fram till årsstämman 2012. Jonas Svensson har varit revisor i AB Sagax sedan 2007 och Ingemar Rindstig sedan 2004.

Bolagets revisorer har vid 2 tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i AB Sagax sedan årsstämman 2008.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget skall leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar Nasdaq OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies skall göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i koncernen omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Sagax bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Sagax VD.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE

STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert och Staffan Salén är oberoende i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Den 31 december 2008 innehade även Johan Thorell mer än 10 % av rösterna.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledningen. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5, sidan 80.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 8 maj 2008 beslutades att arvoden utgå med sammanlagt 600 000 kronor, fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2008 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

”Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolagets ledande befattningshavare utgörs av verkställande direktören, ekonomichefen och fastighetschefen.

Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen fastställer riktlinjer för ersättning till övriga ledande befattningshavare i bolaget och uppdrar åt verkställande direktören att förhandla i enlighet med dessa. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Sagax skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Övriga

ersättningar och förmåner skall utgå endast i begränsad omfattning. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön.

Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 % av den fasta årslönen. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.”

AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5, sidan 80. Styrelsen föreslår årsstämman 2009 att samma riktlinjer även skall gälla framledes.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2009

Inför årsstämman den 6 maj 2009 föreslår styrelsen:

- utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax resultat, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare, avsättes till Konsolideringsfonden,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier till motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående röster.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 100.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseordförande Göran E Larsson och styrelseledamöterna Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.
- att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 600 000 kronor fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda ledamöterna som ej är anställda i bolaget.
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

Bolagets revisorer har vid årsstämman 2008 utsetts för tiden fram till årsstämman 2012.

STYRELSE OCH REVISORER

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Ledamot av ersättnings- och revisionskommittén. Född 1943.

Utbildning: Civilingenjör från KTH, Stockholm. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Göran är idag styrelseordförande i ReadSoft AB, Effnet Holding AB och Aqeri Holding AB. Göran är vice styrelseordförande i Avega AB samt styrelseledamot ibland annat Habia Cable AB och Senior Advisor i Evli Bank. Göran har tidigare varit verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc samt styrelseordförande i bland annat Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Standard Radio AB, QlickTech International AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2008: 27 400 stamaktier, 31 336 preferensaktier och 75 000 teckningsoptioner.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Filip Engelbert är koncernchef för Kontakt East Holding AB. Filip är styrelseledamot och verkställande direktör i Matterhorn Advisors AB och styrelseledamot i AB Heribert Engelbert. Filip har även styrelseuppdrag i olika bolag inom Bukowskigruppen. Filip har tidigare varit verkställande direktör för Remium AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2008: 27 500 teckningsoptioner

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

David har tidigare arbetat som analytiker och affärsutvecklare på såväl fastighetsbolag som konsultföretag.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2008: 2 621 168 stamaktier, 795 preferensaktier och 168 750 teckningsoptioner.

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningskommittén. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Staffan är verkställande direktör för Salénia AB. Staffan är ordförande i Svenska Direktflyg AB och Fredells Trävaru AB samt styrelseledamot i bland annat Skyways Holding AB, E-Work Scandinavia AB, Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd, Amapola AB, SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle) och Stockholms Universitet.

Staffan var tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för Swedbank AB. Han har även varit redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2008: 1 012 479 stamaktier, 38 595 preferensaktier och 150 000 teckningsoptioner.

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionskommittén. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Johan Thorell har varit verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. Johan är verkställande direktör och hälftenägare i Locellus AB. Johan har vidare bland annat deltagit i bildandet av Din Bostad Sverige AB, där han sitter i styrelsen. Johan är styrelseledamot i Fastighets AB Bromma Center Södra.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2008: 1 401 627 stamaktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav.



Johan Thorell, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén och Filip Engelbert.

REVISORER

INGEMAR RINDSTIG

Född 1949. Revisor i bolaget sedan 2004.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS. Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Vasakronan Fastigheter AB, Castellum AB, Svenska Bostäder AB, Jernhusen AB och Einar Matsson AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2008.



JONAS SVENSSON

Född 1968. Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS. Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, Sveriges Byggindustrier, Svensk Byggtjänst och Glocalnet AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2008



INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2008/2009

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under verksamhetsåret 2008/2009 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax. Även hittillsvarande transaktioner under 2009 redovisas.

Datum	Namn	Värdepapper	Köpt/Sålt	Antal
2008-12-04	Staffan Salén	Stamaktie	Köpt	+ 40 566
2008-12-04	Göran E Larsson	Stamaktie	Köpt	+ 20 000
2009-02-23	David Mindus	Stamaktie	Köpt	+ 558
2009-03-06	Johan Thorell	Stamaktie	Sålt	- 450 000
2009-03-06	Staffan Salén	Stamaktie	Köpt	+ 200 000

Namn	Födelseår	Invalid	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningskommitté	Revisionskommitté
Göran E Larsson (Ordf.)	1943	2001	Ja	240 000	18 av 18	2 av 2	2 av 2
Filip Engelbert	1969	2007	Ja	120 000	17 av 18		
David Mindus (VD)	1972	2004	Nej	–	18 av 18		
Staffan Salén	1967	2004	Ja	120 000	16 av 18	2 av 2	
Johan Thorell	1970	2004	Nej	120 000	18 av 18		2 av 2

1) Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

FÖRETAGSLEDNING

PER WÄRNEGÅRD

Född 1951. Fastighetschef för Sagax sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Per har tidigare varit verkställande direktör för Fastighets AB Fundament och avdelningschef på Mälartorget AB.

Innehav i Sagax den 31 december 2008: 8 800 stamaktier, 9 386 teckningsoptioner.

PETER LARSEN

Född 1961. Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Peter har tidigare varit verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i Sagax den 31 december 2008: 5 200 stamaktier, 44 preferensaktier, 4 386 teckningsoptioner.

DAVID MINDUS

Se sidan 56.

Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav. Sagax har inga aktierelaterade incitamentsprogram för bolagsledningen eller andra medarbetare.





Koonenkatu 8 i Hyvinge, Finland

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2008	2007	2006	2005	2004 ¹⁾
Hysesintäkter	491,4	355,5	245,4	168,5	64,7
Övriga intäkter	5,9	12,9	–	–	–
Drift- och underhållskostnader	–31,2	–32,5	–28,4	–26,0	–14,3
Tomträttsavgäld	–8,6	–9,1	–7,2	–6,5	–3,3
Fastighetsskatt	–11,9	–9,2	–4,6	–3,8	–1,2
Fastighetsadministration	–8,7	–7,0	–4,8	–4,8	–0,9
Driftnetto	436,8	310,4	200,4	127,4	45,0
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	–	–35,7
Bruttoresultat	436,8	310,4	200,4	127,4	9,3
Central administration	–25,7	–19,9	–13,6	–11,7	–4,1
Resultat från intresseföretag	–1,4	3,2	–	–	–
Finansiella intäkter	19,7	9,3	2,5	0,8	1,0
Finansiella kostnader	–240,9	–168,8	–96,4	–69,5	–23,9
Förvaltningsresultat	188,5	134,2	92,9	47,0	–17,7
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	–19,9	14,6	5,9	–	–
Finansiella instrument	2,5				
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	–127,9	492,0	152,1	56,9	–
Finansiella instrument	–424,2	6,0	7,1	–0,2	–
Lån i utländsk valuta	–42,3	–	–	–	–
Resultat före skatt	–423,3	646,8	258,0	103,7	–17,7
Uppskjuten skatt	248,7	–74,8	–71,9	–19,7	84,6
Aktuell skatt	–6,9	–6,0	–0,6	–0,1	–0,4
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	–	–	–	–	–3,5
Årets resultat	–181,5	566,0	185,5	83,9	63,0

1) Samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 avser perioden 2 juli till 31 december 2004.
Intäkter och kostnader hänförliga till den utdelade teknikverksamheten har redovisats som resultat av avvecklad verksamhet.

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 019,8	5 064,7	3 263,7	1 992,1	1 337,6
Övriga anläggningstillgångar	132,3	55,5	4,0	18,6	41,8
Summa anläggningstillgångar	6 152,1	5 120,2	3 267,7	2 010,7	1 379,4
Kassa och bank	210,9	398,0	233,3	48,1	40,7
Aktier	51,1	96,8	–	–	–
Övriga tillgångar	67,8	65,7	41,2	21,2	30,3
Summa omsättningstillgångar	329,8	560,5	274,5	69,3	71,0
Summa tillgångar	6 481,9	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4
Eget kapital	1 261,4	1 465,6	832,0	356,1	253,1
Långfristiga räntebärande skulder	4 599,2	3 689,0	2 396,3	1 533,2	1 085,3
Uppskjuten skatteskuld	–	131,9	57,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	339,0	36,8	20,8	3,0	3,3
Summa långfristiga skulder	4 938,2	3 857,7	2 474,2	1 536,2	1 088,6
Kortfristiga räntebärande skulder	108,7	104,0	96,3	67,5	9,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	67,1	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	173,6	186,3	139,7	120,2	99,5
Summa kortfristiga skulder	282,3	357,4	236,0	187,7	108,7
Summa skulder	5 220,5	4 215,1	2 710,2	1 723,9	1 197,3
Summa eget kapital och skulder	6 481,9	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	2008	2007	2006	2005	2004
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,6	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97	93	95	93
Hyresduration, år	9,3	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvm	839 114	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	110	98	57	40	30
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	-13	49	31	27	18
Genomsnittlig ränta, %	5,1	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	5,1	5,7	5,9	5,0	4,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,1				
Soliditet, %	19	26	23	17	17
Belåningsgrad, %	73	68	70	77	75
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	1,8	2,0	1,7	1,5
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	14	13	9	8	6
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,90	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	64,46	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	62,11	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	-17,53	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-17,53	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	12,74	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	12,11	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Utdelning stamaktie, kr	-	-	-	-	-
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	23,00	27,30	27,60	-	-
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	-	-
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	-	-
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-	-
Utdelning preferensaktie, kr	2,00	2,00	0,52	-	-

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Sagax har den 31 mars 2009 förvärvat tomträtten till Panncentralen 1 i Årsta, Stockholms stad. Panncentralen 1 är belägen i Årsta Partihallar 10 minuter söder om centrala Stockholm. Byggnaden omfattar 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area, främst kyl- och fryslager. Lokalerna har renoverats och anpassats för sammanlagt 35 miljoner kronor under perioden 2007-2009. Lokalerna används för distribution av livsmedel vilket är den dominerande verksamheten i Årstaområdet. Anskaffningskostnaden uppgår till 130 miljoner kronor. Säljare var AxFast AB. Sagax finansierade förvärvet med befintliga kreditfaciliteter och en apportemission om 35 miljoner kronor i form av 1 515 000 preferensaktier. De nyemitterade aktierna motsvarar cirka 1 % av rösterna och 5 % av kapitalet.

Styrelsen i AB Sagax beslöt den 17 april om att föreslå en extra bolagsstämma att utdelningen på preferensaktierna ändras från årlig till kvartalsvis utdelning. Styrelsen avser att kalla till extra bolagsstämma under det tredje kvartalet för att besluta om erforderliga förändringar i bolagsordningen. Den årliga utdelningen om 2,00 kronor per preferensaktie kommer enligt förslaget istället att ske genom kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie med start i mars 2010. Utdelning kommer att ske sista vardagen i mars, juni, september och december. Utdelningen 2009 om 2,00 kronor per preferensaktie kommer inte att påverkas av den föreslagna förändringen.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 70,8 (7,4) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncern-interna tjänster uppgick till 8,2 (6,4) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 898,7 (996,9) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 96,8 (245,2) miljoner kronor.

Koonenkatu 8 i Hyvinge, Finland
Lotila (398-20-246-8) i Lahtis, Finland
Koonenkatu 8 i Hyvinge, Finland



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2008	2007
Hysesintäkter	2	491,4	355,5
Övriga intäkter		5,9	12,9
Driftskostnader	4	-23,5	-26,1
Underhållskostnader	4	-7,7	-6,4
Tomträttsavgäld	4,9	-8,6	-9,1
Fastighetsskatt	4	-11,9	-9,2
Fastighetsadministration	4	-8,7	-7,0
Driftnetto	3	436,8	310,4
Central administration	5, 6, 20	-25,7	-19,9
Resultat från intresseföretag		-1,4	3,2
Finansiella intäkter	7	19,7	9,3
Finansiella kostnader	8	-240,9	-168,8
Förvaltningsresultat	3	188,5	134,2
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-19,9	14,6
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	10	-127,9	492,0
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade		2,5	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	16	-424,2	6,0
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade		-42,3	-
Resultat före skatt		-423,3	646,8
Uppskjuten skatt	11	248,7	-74,8
Aktuell skatt	11	-6,9	-6,0
Årets resultat	3	-181,5	566,0
Resultat per stamaktie, kr	27	-17,53	44,68
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	27	-17,53	42,03
Genomsnittligt antal stamaktier		12 077 322	11 997 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		12 705 344	12 754 785

Kommentarer till koncernens resultaträkning

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 491,4 (355,5) miljoner kronor. Totalt har även 5,9 (12,9) miljoner kronor erhållits som engångsersättningar vid förtida avflyttningar från kontrakterade lokaler.

Koncernen har under året haft sammanlagda hyresförluster om 1,0 (0,5) miljoner kronor, motsvarande 0,2 % av omsättningen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 31,2 (32,5) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 20,5 (18,3) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

CENTRAL ADMINISTRATION

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Periodens kostnader uppgick till 25,7 (19,9) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion och investeringar i nya administrativa system.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernen erhöll ränteintäkter om 11,2 (9,3) miljoner kronor och utdelning om 8,5 (-) miljoner kronor från innehav av börsnoterade aktier.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna är Sagax största kostnader och uppgick under året till 240,9 (168,8) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av nyupplåning i samband med fastighetsförvärv.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 188,5 (134,2) miljoner kronor. Årets resultat efter skatt uppgick till -181,5 (566,0) miljoner kronor.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -372,7 miljoner kronor. Resultateffekten begränsas dock till -147,8 (506,6) miljoner kronor till följd av valutaeffekter och värdeförändringar till följd av nyförhyrningar och omförhandlingar.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -421,7 (6,0) miljoner kronor varav -344,0 (25,9) miljoner kronor avser räntederivat. Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till 4,3 (-) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar uppgick till -348,3 (25,9) miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar på innehav av aktier i börsnoterade fastighetsbolag uppgick till 1,8 (-) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar uppgick till -76,0 (-19,9) miljoner kronor.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet negativt med -42,3 (-) miljoner kronor.

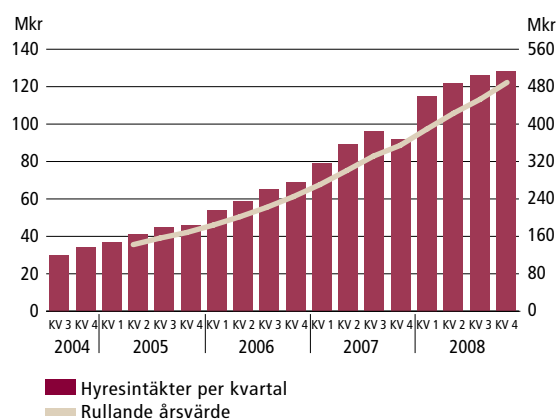
SKATT

Den uppskjutna skatteintäkten för året uppgick till 248,7 (-74,8) miljoner kronor. Sagax redovisar uppskjutna skatteintäkter till följd av att koncernens skattemässiga underskott ökat till 780,3 (387,8) miljoner kronor. Även orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om -424,2 (6,0) miljoner kronor har ökat de uppskjutna skatteintäkterna.

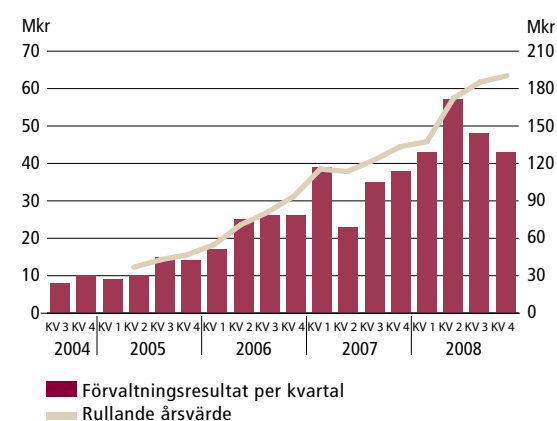
Den uppskjutna skatten har justerats för en sänkning av schablonskatten från 28,0 % till 26,3 %. Resultateffekten av denna förändring var -13,7 miljoner kronor.

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om -6,9 (-6,0) miljoner kronor, vilken uppstår i dotterbolag som ännu ej kan nyttja koncernens skattemässiga underskott.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2008	31 december 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	6 019,8	4 975,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	10	–	89,0
Uppskjuten skattefordran	11	116,9	–
Materiella anläggningstillgångar	20	0,5	0,6
Aktier i intresseföretag	22	2,7	4,2
Finansiella fordringar	12	11,9	13,2
Finansiella derivat	16	0,3	37,5
Summa anläggningstillgångar		6 152,1	5 120,2
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1,0	1,0
Aktier	16	51,1	96,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44,0	33,9
Övriga fordringar		22,8	30,8
Kassa och bank	29	210,9	398,0
Summa omsättningstillgångar		329,8	560,5
SUMMA TILLGÅNGAR		6 481,9	5 680,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	135,9	135,2
Övrigt tillskjutet kapital		435,2	432,9
Reserver		4,1	–0,1
Balanserad vinst inklusive årets resultat		686,2	897,6
Summa eget kapital		1 261,4	1 465,6
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	4 599,2	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	11	–	131,9
Finansiella derivat	16	336,6	25,5
Övriga långfristiga skulder	17	2,4	11,3
Summa långfristiga skulder		4 938,2	3 857,7
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	14	–	3,0
Räntebärande skulder	15	108,7	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	15	–	67,1
Leverantörsskulder		6,7	44,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	162,5	126,8
Övriga skulder		4,4	12,2
Summa kortfristiga skulder		282,3	357,4
Summa skulder		5 220,5	4 215,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 481,9	5 680,7
Ställda säkerheter	28	4 035,0	3 987,1
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kommentarer till koncernens balansräkning och kassaflödesanalys

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar. Fastigheternas värdeförändring under året uppgick till -372,7 (492,0) miljoner kronor, justerat för valutaeffekter och värderingseffekter till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Den orealiserade värdeförändringen avseende fastigheter som sålts under året var -2,0 (113,0) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen av koncernens förvaltningsfastigheter som ägdes vid rapportperiodens utgång var -370,7 (379,0) miljoner kronor. Detta motsvarar -6 % (7 %) av förvaltningsfastigheternas bokförda värde vid samma tidpunkt. Den realiserade värdeförändringen var 19,9 (14,6) miljoner kronor. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 32.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Sagax finansiella instrument som består av räntederivat och börsnoterade aktier har omvärderats med -421,7 (6,0) miljoner kronor varav -424,2 (6,0) utgjordes av orealiserad värdeförändring och 2,5 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärden på derivaten. Derivaten har omvärderats med -344,0 (25,9) miljoner kronor till följd av ett lägre ränteläge. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med -8,4 (-12,0) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -336,3 (12,0) miljoner kronor på balansdagen inklusive -27,1 (-18,7) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation. Samtliga derivat värderas externt på balansdagen.

Sagax innehav av börsnoterade aktier utgjordes på balansdagen av 1 000 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon samt av 1 261 600 aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA.

Aktierna har omvärderats med sammanlagt -76,0 (-19,9) miljoner kronor till följd av lägre börskurser. Det sammanlagda marknadsvärdet på aktieinnehaven uppgick till 51,1 (96,8) miljoner kronor på balansdagen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder beskrivs särskilt på sidan 34 i årsredovisningen.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Sagax uppskjutna skatteintäkt för året uppgick till 248,7 (-74,8) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto-redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skattefordran uppgick till 116,9 (-131,9) miljoner kronor vid årets slut.

Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 780,3 (387,8) miljoner kronor vid årets slut.

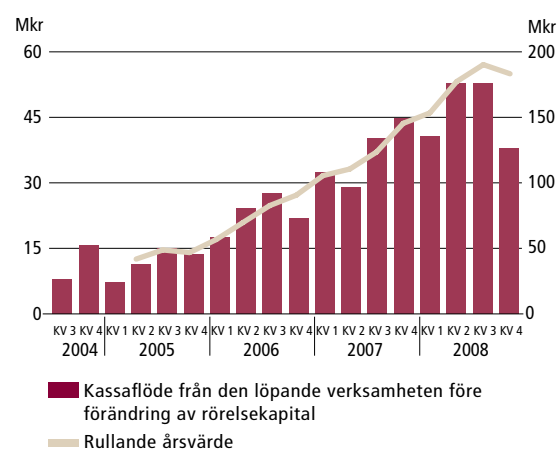
KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 184,1 (146,3) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 057 (1 417) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 698,7 (1 430) miljoner kronor.

Likvida medel har under perioden förändrats med -187,4 (164,7) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 29	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
Resultat före skatt		-423,3	646,8	81,1	11,5
Värdeförändringar på finansiella instrument		424,3	-6,0	-	-
Värdeförändringar på fastigheter		147,8	-506,6	-	-
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta		42,3	0,2	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-7,8	-8,5
Koncernintern försäljning av andelar		-	-	-59,1	-
Koncerninterna ränteintäkter		-	-	-32,4	-
Koncerninterna räntekostnader		-	-	12,9	-
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-3,8	14,4	-1,5	0,2
Betald skatt		-3,3	-2,5	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		184,1	146,3	-6,8	3,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		1,0	-33,5	58,2	42,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-13,3	39,5	-173,1	35,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171,7	152,3	-121,8	81,6
Förvärv av fastigheter		-1 254,1	-1 689,2	-	-
Försäljning av fastigheter		323,1	374,8	-	-
Nybyggnation av fastigheter		-	-20,9	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-97,5	-74,2	-	-
Förvärv av finansiell placering		-62,6	-	-	-
Försäljning av finansiell placering		30,4	-	-	-
Fordringar hos intresseföretag		-	-10,5	-	-10,5
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag		-	-	-	-0,9
Förvärv av aktier/andelar i dotterföretag		-	-	-0,2	-13,2
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag		-	-0,9	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		3,2	3,7	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-	-	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 057,5	-1 417,2	-0,2	-24,7
Nyemission av stamaktier		-	5,6	-	5,6
Nyemission av preferensaktier		3,0	75,2	3,0	85,2
Utdelning till preferensaktieägare		-29,9	-23,2	-29,9	-23,2
Upptagna lån		1 777,0	2 096,1	-	-
Amorterade lån		-1 047,6	-729,1	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder		-3,8	-	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder		-	5,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		698,7	1 429,6	-26,9	67,6
Årets kassaflöde		-187,1	164,7	-148,4	124,5
Likvida medel vid årets ingång		398,0	233,3	245,2	120,7
Likvida medel vid årets utgång		210,9	398,0	96,8	245,2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Aktieutdelning	–	–	–	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	1,3	8,1	–	–	9,4
Transaktionskostnader	–	-2,8	–	–	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	14,5	59,7	–	–	74,2
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	–	–	10,0
Resultat januari–december 2007	–	–	–	566,0	566,0
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	–	–	–	-29,9	-29,9
Nyemitterade preferensaktier	0,7	2,3	–	–	3,0
Omräkningsdifferenser	–	–	4,2	–	4,2
Resultat januari–december 2008	–	–	–	-181,5	-181,5
Eget kapital 31 december 2008	135,9	435,2	4,1	686,2	1 261,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2008	2007
Nettoomsättning	26	8,2	6,4
Administrationskostnader	5, 6, 20	-24,1	-20,0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-15,9	-13,6
Resultat från andelar i koncernföretag	19	66,9	8,5
Finansiella intäkter	7	52,8	30,3
Finansiella kostnader	8	-22,7	-13,8
Resultat före skatt		81,1	11,5
Skatt på årets resultat	11	-10,3	-4,1
Årets resultat		70,8	7,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2008	31 december 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	20	0,4	0,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	168,9	192,5
Andelar i intresseföretag	22	0,9	0,9
Fordringar på koncernföretag	24	125,9	–
Fordringar på intresseföretag	23	9,8	10,5
Uppskjuten skattefordran	11	52,4	64,6
Summa anläggningstillgångar		358,3	269,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	437,8	481,4
Skattefordran		3,2	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2,6	0,4
Övriga fordringar		–	0,6
Kassa och bank	29	96,8	245,2
Summa omsättningstillgångar		540,4	727,8
SUMMA TILLGÅNGAR		898,7	996,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	27		
Aktiekapital		135,9	135,2
Reservfond		121,0	121,0
Konsolideringsfond		143,3	143,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		312,7	311,7
Balanserad vinst		12,8	21,1
Årets resultat		70,8	7,4
Summa eget kapital		796,4	739,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	25	99,9	252,3
Leverantörsskulder		0,2	0,7
Övriga skulder		1,0	0,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1,2	3,5
Summa kortfristiga skulder		102,3	257,2
Summa skulder		102,3	257,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		898,7	996,9
Ställda säkerheter	28	6,7	13,1
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Konsoliderings fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2006		117,6	121,0	132,5	272,5	643,6
Aktieutdelning		–	–	–	–23,2	–23,2
Nyemitterade stamaktier		0,8	–	–	4,8	5,6
Apportemitterade preferensaktier		1,8	–	–	8,2	10,0
Tillskjutet ej registrerat kapital		15,0	–	–	63,0	78,0
Transaktionskostnader		–	–	–	–2,8	–2,8
Koncernbidrag, netto efter skatt		–	–	–	21,1	21,1
Vinstdisposition		–	–	10,8	–10,8	–
Årets resultat 2007		–	–	–	7,4	7,4
Eget kapital 31 december 2007		135,2	121,0	143,3	340,2	739,7
Aktieutdelning		–	–	–	–29,9	–29,9
Nyemitterade preferensaktier		0,7	–	–	2,3	3,0
Koncernbidrag, netto efter skatt		–	–	–	12,8	12,8
Årets resultat 2008		–	–	–	70,8	70,8
Eget kapital 31 december 2008		135,9	121,0	143,3	396,3	796,4

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION OM FÖRETAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2008 har av styrelsen godkänts för publicering den 21 april 2008. Bokslutskommuniké presenterades den 20 februari 2008. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 6 maj 2008.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernens funktionella valuta är väsentligen svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för koncernen och moderbolaget. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, börsnoterade aktier och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har mer än 50 % 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. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2, redovisning för juridisk person. RFR 2.2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

När koncernbidrag har lämnats i skatteutjämningssyfte, redovisas koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

ALLMÄNT

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2008. Siffror inom parentes avser föregående år.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 30 på sidan 92.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs därför av externa värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet förvaltningsfastigheter samt i not 10.

Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de orealiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER

Valutaeffekter på lån upptagna i utländsk valuta, i svenska dotterbolag, redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Ändringen medför endast omklassificeringar i resultaträkningen. Motsvarande belopp tidigare år har varit av oväsentlig karaktär.

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR AV STANDARDER

Nya IFRS, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden vilka träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2009 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Av EU godkända standarder och tolkningsuttalanden:

IFRS 8 Rörelsesegment

Standarden skall tillämpas från den 1 januari 2009 och behandlar indelningen av företagens verksamhet i olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och bestämma rapporteringsbara segment efter detta. Sagax bedömning är att detta inte skall ha någon inverkan på koncernens segmentsredovisning utöver lämnade tilläggsupplysningar.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden skall tillämpas från den 1 januari 2009. Omarbetningen innebär bland annat att företaget skall särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Det

medför att rapporten för förändring av eget kapital enbart skall bestå av ägartransaktioner samt sista resultatraden i resultaträkningen.

Dagens resultaträkning skall därmed förlängas och kompletteras med redovisade intäkter och kostnader som i dag redovisas direkt i eget kapital, alternativt att dessa poster skall redovisas i en egen rapport som placeras direkt efter resultaträkningen. För Sagax innebär standarden inga väsentliga förändringar.

IAS 23 Lånekostnader

Standarden skall tillämpas från den 1 januari 2009. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. I Sagax fall är nybyggnationer eller större om- eller tillbyggnationer typiska exempel på denna typ av projekt. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra alternativt aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras. För tillgångar som värderas till verkligt värde får bolag dock välja att frångå standarden. Sagax har valt att tillämpa IAS 23 på förvaltningsfastigheterna. Rekommendationen medför inga förändringar för Sagax.

Förändring av befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar har gjorts av befintliga standarder, vilka träder i kraft 2009. Bland annat har klassificering av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet ändrats i IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Tidigare har sådana fastigheter klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde tills dess att de färdigställts. Förändringen av IAS 40 innebär att även sådana fastigheter skall klassificeras som förvaltningsfastigheter under produktionstiden och därmed redovisas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras sedan tidigare i Sagax redovisning och påverkar ej finansiella kostnader. Denna förändring av standarder samt övriga förändringar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Sagax.

KLASSIFICERING

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

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.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

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).

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

KOSTNADER

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning avser kostnader vilka ej fördelats ut på fastighetsbolagen inom fastighetsrörelsen. Häri ingår kostnader för bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av notering på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, data, Investor Relations, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som uppkommer då Sagax lånar pengar. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs enligt huvudregeln i IAS 23, lånekostnader, samtidigt som posten, enligt alternativregeln, aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs sig även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Även bonusar och pensionspremier betalas och kostnadsförs i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

PENSIONER

Sagax betalar pensionspremier för de anställda i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna skall beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Sagax har inga kvarstående förpliktelse eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Återköp av egna aktier

Vid eventuellt återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Sagax har hittills aldrig återköpt egna aktier.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning. Av Sagax anteciperade utdelningar skall redovisas som finansiell intäkt.

Resultat per stamaktie

Definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade och erhållna koncernbidrag samt eventuell skatteeffekt redovisas, i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp UFR 2, direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Värderingar under 2008 har utförts av DTZ, CB Richard Ellis, Bryggan Fastighetsekonomi och Colliers Property Partners Valuation GMBH.

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2008 på ett inflationsantagande om 2 % (2 %) per år under 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 alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta 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. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 8,8–18,0 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,8–16,0 %. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 8,3 % (7,83 %).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i dotterbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i dotterbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 20 % per år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde, motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finansiella instrumenten sedan behandlas i redovisningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig fordran.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser

resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet och kursdifferenser i finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot. Valutaeffekter på lån upptagna i utländsk valuta, i svenska dotterbolag, redovisas som orealiserade värdeförändringar.

Aktier

Koncernen äger aktier i de noterade fastighetsbolageten Dagon AB samt i Northern Logistic Property ASA vilka värderas till balansdagens kurs. Värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelseskulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde och redovisas i balansräkningen per likviddagen. Den nominella skulden redovisas på balansräkningens skuldsida och kostnader för lånens upptagande redovisas på tillgångssidan och löses upp linjärt över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits och värderas till nominellt värde.

Koncernen har 49,2 mkr i bundna lån med en snittränta om 12,0 %. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig skuld eller kortfristig fordran.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt och räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde och erhålls som återköpspris från respektive motpart.

Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatten avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisats direkt mot eget kapital. Även eventuell skatteeffekt redovisas då direkt mot eget kapital. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, aktier och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

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

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Sagax redovisar enligt följande:

Om förvärvet är ett verksamhetsförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt, 26,3 %, på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt hänförliga till Sagax förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2.

Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har även tomträttsavtal redovisats som operationell leasing i not 9.

Sagax har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

NOT 2 OPERATIONELL LEASING – HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2008 uppgick till 491,4 (355,5) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som vidaredebiteras till hyresgäster såsom värme, elektricitet, fastighetsskatt och indextillägg.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa kontraktsavtal framgår av tabellen nedan där 70 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2013.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2009	16	25 095	18,0	3 %
2010	22	21 935	22,0	4 %
2011	28	55 556	50,7	10 %
2012	38	56 938	42,4	8 %
2013	13	26 944	21,1	4 %
>2013	69	630 526	368,3	70 %
Totalt	186	816 994	522,5	100 %

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 9,3 (8,7) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 96 % (97 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår vid årets slut till 22,3 (14,5) miljoner kronor. Nyuthyrning under året uppgick till 19,3 (25,1) miljoner kronor. Omförhandlingar och förlängningar uppgick till 76,0 (28,9) miljoner kronor, medan

avflyttningar och konkurser uppgick till 22,5 (13,9) miljoner kronor.

Sagax strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	
Avtalade hyresintäkter år 1	522,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	1 808,2
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	2 537,9
Summa	4 868,6

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Västra Götaland		Östra Götaland	
Intäkter	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	203,6	179,1	82,7	35,6	83,2	76,8
Övriga intäkter	5,9	12,9	–	–	–	–
Fastighetskostnader	–47,4	–48,0	–6,8	–4,4	–5,4	–2,6
Driftnetto	162,1	144,0	75,9	31,2	77,8	74,2
Finansiella intäkter	5,6	3,4	0,3	0,1	1,6	1,7
Finansiella kostnader	–116,4	–87,7	–47,3	–17,1	–33,5	–40,4
Centrala administrationskostnader	–0,8	–1,8	–0,4	–0,4	–0,0	–1,3
Förvaltningsresultat	50,5	57,9	28,5	13,8	45,9	34,2
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	–103,2	303,3	–10,0	60,8	–67,2	36,2
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–	14,6	–19,9	–	–	–
Aktuell skatt						
Uppskjuten skatt						
Årets resultat	–52,7	375,8	–1,4	74,6	–21,3	70,4
Förvaltningsfastigheter ²⁾	2 651,8	2 120,7	839,5	1 016,0	893,8	852,6
Likvida medel	49,4	56,5	3,1	4,9	30,6	59,1
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skattefordran						
Övriga tillgångar						
Summa tillgångar						
Fastighetskrediter	2 096,1	1 578,0	579,7	839,5	609,3	633,9
Avsättningar	–	3,0	–	–	–	–
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skatteskuld						
Övriga skulder						
Summa skulder						
Koncernens egna kapital						
Summa skulder och eget kapital						
Övriga upplysningar						
Investeringar i fastigheter	723,1	434,9	89,7	699,9	108,3	82,5
Ej kassaflödespåverkande poster						
Orealiserade värdeförändringar	–103,2	303,3	–10,0	60,8	–67,2	36,2
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	–103,2	303,3	–10,0	60,8	–67,2	36,2

1) Värdeförändringar på finansiella instrument har ej fördelats per marknadsområde.

2) Fastighetsvärdena har reducerats med förväntad uppskjuten skatt, 39,9 miljoner kronor, i enlighet med IFRS.

Svealand		Utland		Ofördelade poster		Summa koncernen	
2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
32,5	22,0	89,4	42,0	–	–	491,4	355,5
–	–	–	–	–	–	5,9	12,9
–2,4	–1,0	–7,6	–2,0	9,10	–	–60,5	–58,0
30,1	21,0	81,8	40,0	9,10	–	436,8	310,4
0,1	0,1	1,1	1,0	11,0	6,2	19,7	12,5
–20,9	–8,3	–50,0	–25,8	25,8	10,5	–242,3	–168,8
–0,3	–0,3	–0,4	–0,8	–23,8	–15,3	–25,7	–19,9
9,0	12,5	32,5	14,4	22,1	1,4	188,5	134,2
–25,8	14,8	78,3	76,9	–466,5	6,0	–594,4	498,0
–	–	–	–	2,5	0,0	–17,4	14,6
				–6,9	–6,0	–6,9	–6,0
				248,7	–74,8	248,7	–74,8
–16,8	27,3	110,8	91,3	–200,1	–73,4	–181,5	566,0
362,0	380,4	1 272,7	695,0	–	–	6 019,8	5 064,7
6,3	4,5	24,6	27,8	96,9	245,2	210,9	398,0
						116,9	–
						134,3	301,0
						6 481,9	5 680,7
535,8	316,6	887,0	492,2	0,0	0,0	4 707,9	3 860,1
–	–	–	–	–	–	–	3,0
						–	131,9
						512,6	220,1
						5 220,5	4 215,1
						1 261,4	1 465,6
						6 481,9	5 680,7
5,1	223,6	425,4	348,4	–	–	1 351,6	1 789,3
–25,8	14,8	78,3	76,9	–466,5	6,0	–594,4	498,0
–	–	–	–	248,7	–74,8	248,7	–74,8
–25,8	14,8	78,3	76,9	–217,8	–68,8	–345,7	423,2

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick år 2008 till 60,4 (58,0) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Flertalet hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm är triple netavtal.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2008 till 23,5 (26,1) miljoner kronor och de löpande underhållskostnaderna uppgick till 7,7 (6,4) miljoner kronor.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 25 (21). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2008 till 8,6 (9,1) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2009 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 10,6 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5–1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick under år 2008 till 11,9 (9,2) miljoner kronor.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2008 till 8,7 (7,0) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Antal anställda</i>				
Medelantal anställda	13,1	11,0	12,1	11,0
varav män	8,2	6,0	7,2	6,0
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,6	4,0	4,6	4,0
varav tantiem och bonus	0,8	0,7	0,8	0,7
Övriga anställda	5,4	3,2	4,6	3,2
Summa	10,0	7,2	9,2	7,2
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	1,6	1,3	1,6	1,3
varav pensionskostnader	0,1	–	0,1	–
Övriga anställda	1,5	1,0	1,5	1,0
varav pensionskostnader	0,1	–	0,1	–
Summa	3,1	2,3	3,1	2,3

Under år 2008 hade moderbolaget 5 (5) styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinnor. Till verkställande direktören har under år 2008 utbetalts 2 221 (1 664) Tkr i lön inklusive förmåner om 13 (5) Tkr och 420 (380) Tkr i bonus för verksamhetsåret 2007. Bonus för verksamhetsåret 2008 har utbetalts 2009 med 600 Tkr. Ersättning och förmåner till verkställande direktören under 2009 utgår enligt avtal med 1 860 Tkr per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören

erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till tre månadslöner. Till styrelsen har arvoden om 600 (600) Tkr utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 8 maj 2008. Därav har styrelsens ordförande erhållit 240 (240) Tkr och övriga 3 (3) ledamöter 120 (120) Tkr vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

Till övriga ledande befattningshavare, två stycken, har under 2008 utbetalts 1 779 (1 766) Tkr i lön, inklusive 211 (349) Tkr i bonus. Ersättning och förmåner under 2009 utgår enligt avtal med totalt 1 554 Tkr per år i fast ersättning för

NOT 5 FORTSÄTTNING

dessas befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel vilken tilldelas diskretionärt av VD. Den rörliga ersättningsdelen uppgår maximalt till 175 Tkr respektive 100 Tkr. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till tre månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen.

Sjukfrånvaron för året uppgick till 1,5 % (1,8 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 %-enheter (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas till höger.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,9 %
30–49	1,9 %
50>	0,0 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,5 %
Kvinnor	2,8 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	0,8	0,8	0,4	0,3
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,1	0,4	0,1	0,4
Summa	0,9	1,2	0,5	0,7

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteutgifter dotterbolag	–	–	32,4	24,5
Ränteutgifter	11,2	9,3	11,4	4,7
Övriga finansiella intäkter	8,5	–	9,0	1,1
Summa	19,7	9,3	52,8	30,3

Koncernens ränteutgifter härrör från koncernens likvida medel. Koncernens övriga finansiella intäkter bestod av utdelningar från innehav av börsnoterade aktier.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader	237,0	154,2	4,7	–
Övriga finansiella kostnader	3,9	14,6	5,1	–
Räntekostnader dotterföretag	–	–	12,9	13,8
Summa	240,9	168,8	22,7	13,8

Kostnad för outnyttjad kreditfacilitet uppgick till 3,9 (1,1) miljoner kronor. I samband med refinansiering av Sagax låneportfölj under 2007 belastades resultatet med kostnader av engångskaraktär om 12,2 miljoner kronor.

NOT 9 OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	10,4
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	33,0
Förfaller till betalning senare än 5 år	19,7
Summa	63,1

Kostnader för kontrakterade tomträttsavgifter.

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Verkligt värde vid årets början	5 104,6	3 300,3	–	–
Förvärvade fastigheter	1 254,1	1 694,2	–	–
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	74,4	–	–	–
Investeringar i nybyggnation	–	20,9	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	97,5	74,2	–	–
Bokfört värde sålda fastigheter	–343,0	477,0	–	–
Värdeförändring, inklusive valutaeffekter	–127,9	492,0	–	–
Verkligt värde vid årets slut	6 059,7	5 104,6	–	–
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–39,9	–39,9	–	–
Redovisade fastighetsvärden	6 019,8	5 064,7	–	–

Principer

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 6 059,7 miljoner kronor. Valutakurs-

effekter svarar för 180,8 miljoner kronor i värdeökning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarar 10,5399 kronor. I enlighet med IFRS har uppskjuten skatt om 39,9 miljoner kronor beaktats vid förvärv och reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen, se beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Redovisade fastighetsvärden uppgår därefter till 6 019,8 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2008.

NOT 11 SKATT

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 28,0 % under 2008. Från den 1 januari 2009 är inkomstskatten 26,3 %. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, med 28 %, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- 1) utnyttja möjligheten till skattemässiga avskrivningar vilka är större än bolagets redovisningsmässiga avskrivningar,
- 2) utnyttja direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- 3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott

Den uppskjutna skatten har räknats om till 26,3 %. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 780,3 (387,8) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2008. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp. Av uppskjuten skatt avser 51,7 miljoner kronor i skuld respektive 1,9 miljoner kronor i fordran bolag i Finland respektive Danmark.

Koncernbidragsspärr, vilken hindrar utnyttjande av underskott i moderbolaget, uppgår vid taxeringsåret 2009 till 199,3 (230,7) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsåren 2010–2013. Moderbolagets underskott uppgår vid taxeringsåret 2009 till 199,3 (230,7) miljoner kronor.

Redovisad skattekostnad/skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skattekostnad:				
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	5,0	8,2
Beräknad skattekostnad	–6,9	–6,0	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–	–3,1	–
Summa	–6,9	–6,0	1,9	8,2
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–5,7	–	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	96,5	22,3	–12,2	–12,3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i aktier	20,0	–	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	91,8	–7,3	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	46,1	–89,8	–	–
Summa	248,7	–74,8	–12,2	–12,3
Totalt redovisad skattekostnad/-intäkt	241,8	–80,8	–10,3	–4,1

NOT 11 FORTSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-423,3	646,8	81,2	11,5
Skatt enligt skattesats 26,3 % (28,0 %)	111,3	-181,1	-21,3	-3,2
Icke avdragsgilla kostnader	- 5,3	-	-0,1	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	17,8	5,1
Skatt till följd av ändrad taxering	-5,0	-	-3,1	-
Upplösning av uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	8,3	65,9	-	-
Likvidering av bolagsandelar	133,2	-	-	-
Tidigare ej intäktsfört underskottsavdrag	12,5	34,4	-	-0,5
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	-13,2	-	-3,6	-
Redovisad skatt	241,8	-80,8	-10,3	4,1
	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	88,5	-	-	-
Underskotts avdrag	205,1	108,6	52,4	64,6
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i aktier	20,0	-	-	-
Summa	313,6	108,6	52,4	64,6
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	-221,9	-268,0	-	-
Derivat	-	-3,4	-	-
Obeskattade reserver	-14,7	-9,0	-	-
Summa	-236,6	-280,4	-	-
Netto uppskjuten skattefordran/skatteskuld	77,0	-171,8	52,4	64,6
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld, se not 10	39,9	39,9	-	-
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld i balansräkningen	116,9	-131,9	52,4	64,6

NOT 12 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Fordran på intresseföretag	9,8	10,5
Reversfordran	2,1	2,7
Summa	11,9	13,2

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	-	-	-	-
Förutbetalda finansiella kostnader	10,3	8,2	-	-
Periodiserade hyresrabatter	7,7	5,8	-	-
Upplupna hyrestillägg	-	2,7	-	-
Upplupna räntointäkter	19,8	-	1,9	-
Optionspremie	-	5,0	-	-
Övrigt	6,2	12,2	0,7	0,4
Summa	44,0	33,9	2,6	0,4

NOT 14 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Avsättning för omstrukturering av finansiering och tilläggsköpeskillingar	–	3,0	–	–
Summa	–	3,0	–	–

Tidigare avsättning avsåg reservering för förvärvskostnader samt räntevillkor som vid förvärvstidpunkten år 2004 översteg de marknadsmässiga villkoren.

NOT 15 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	4 599,2	3 689,0	–	–
Räntebärande skulder, kortfristig del	108,7	104,0	–	–
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas till försäljning	–	67,1	–	–
Summa	4 707,9	3 860,1	–	–

Sagax finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med bolagets strategi om låg ränte- och refinansieringsrisk. Sagax strategi är att använda räntederivat för att reducera ränterisken och uppnå långa räntebindningstider. Räntebind-

ningstiden uppgick vid årets utgång till 5,1 (5,7) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 (5,8) år vid årets utgång.

Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande finansiering förfaller till betalning eller amortering.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2009	109	2 %
2010	110	2 %
2011	369	8 %
2012	73	2 %
2013	157	3 %
>2013	3 890	83 %
Summa/genomsnitt	4 708	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 5,1 år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Röntetak om 169 miljoner

kronor har beaktats med balansdagens räntenivå samt de slutdatum vilka avtalats om.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2009	899	4,5 %	19 %
2010	236	5,1 %	5 %
2011	456	5,6 %	10 %
2012	392	4,8 %	8 %
2013	335	4,6 %	7 %
>2013	2 389	5,3 %	51 %
Summa/genomsnitt	4 708	5,1 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning 5,1 år.

Sagax har även avtalat om en kreditram för kompletterande förvärvsfinansiering. Kreditramen är en facilitet som står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Vid årets

utgång uppgick outnyttjad kreditram till 2 064 miljoner kronor.

NOT 16 FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Övervärden på finansiella derivat	0,3	37,5	–	–
Undervärden på finansiella derivat	–336,6	–25,5	–	–
Summa	–336,3	12,0	–	–
Aktier				
1 000 000 aktier i Dagon AB	38,6	96,8	–	–
1 261 600 aktier i Northern Logistic Property ASA	12,5	–	–	–
Summa	51,1	96,8	–	–

Aktierna i det noterade fastighetsbolaget Dagon AB (org nr 556431-0067) erhöles som en dellikvid vid fastighetsförsäljning till Dagon under 2007. Aktierna i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA (NLP) har

förvärvats under 2008. Aktierna redovisas till det verkliga värdet, vilket motsvaras av marknadsvärdet vid årets utgång. 500 000 aktier i Dagon AB har avyttrats under 2008 med en realiserad värdeförändring om –1,8 miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	–348,3	25,9	–	–
Orealiserade värdeförändringar på noterade aktier	–76,0	–19,9	–	–
Summa	–424,2	6,0	–	–

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	4,3	–	–	–
Realiserade värdeförändringar på noterade aktier	–1,8	–	–	–
Summa	2,5	–	–	–

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat skall enligt IFRS marknadsvärderas. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid.

Nedanstående tabell visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2008 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj

till –336,3 (12,0) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter från realränteswappar med –27,1 (–18,7) miljoner kronor.

Övriga finansiella instrument i balansräkningen

Balansräkningen inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2009	105	–0,3	3,2 %
2010	225	–8,9	2,2 %
2011	445	–17,0	4,3 %
2012	333	–15,3	4,8 %
2013	530	–36,1	4,2 %
>2013	2 631	–258,7	4,3 %
Summa/genomsnitt	4 269	–336,3	4,1 %

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultat år 2008 uppgick till –344,0 (25,9) miljoner kronor, varav 4,3 miljoner var realiserad värdeförändring. Derivatet består av ränteswappar, realränteswappar, stängningsbara swappar och räntetak.

NOT 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Depositioner från hyresgäster	2,4	11,3	–	–
Summa	2,4	11,3	–	–

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupen fastighetsskatt	9,7	9,1	–	–
Upplupna finansiella kostnader	77,0	55,8	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	70,1	35,7	–	–
Övriga interimsskulder	5,7	26,2	1,2	3,5
Summa	162,5	126,8	1,2	3,5

NOT 19 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2008	2007
Avyttring av dotterföretag	59,1	–
Sagax Jönköping KB, resultatandel	8,0	6,8
Bilhornet KB, resultatandel	–1,0	1,2
Sagax Helsingborg KB, resultatandel	0,8	0,5
Summa	66,9	8,5

NOT 20 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	1,3	1,1	1,3	1,1
Årets investeringar	0,2	0,2	0,1	0,2
Summa	1,5	1,3	1,4	1,3
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–0,7	–0,4	–0,7	–0,4
Årets avskrivningar	–0,3	–0,3	–0,3	–0,3
Summa	–1,0	–0,7	–1,0	–0,7
Bokfört värde	0,5	0,6	0,4	0,6

NOT 21 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen

understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Ab KC Invest Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	100 %	0,0	0,0
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm		100 %	0,2	1,2
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	0,9	0,6
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1,1	1,1
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm	–	–	–	0,5
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm	–	–	–	0,1
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm	–	–	–	33,8
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm	–	–	–	0,1
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Stockholm	–	–	–	23,9
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm	–	–	–	0,1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	1	50 %	85,5	85,5
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	1	50 %	40,7	40,7
Satrap Kapitalförvaltning AB Storstockholms	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	35,3	–
Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4,2	4,2
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	0,1	–
Summa					168,9	192,5

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Action House Sweden AB	556527-0260	Stockholm
Executor Finans AB	556376-1369	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm
Fastighetsbolaget Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm
Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Sagax Ulvsunda Utvecklings AB	556759-7975	Stockholm
Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Broudden AB	556763-2129	Stockholm
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Fastighets AB V-verket	556771-7078	Stockholm
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm
Inkassohuset KB	916822-5325	Stockholm
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
Oy Aplimax Ab	1877259-4	Helsingfors
Oy Cephyr Ab	1794375-0	Helsingfors
Pepparkakshuset i Tyresö AB	556736-0945	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga

NOT 21 FORTSÄTTNING

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
Sagax Norrköping AB	556668-1515	Stockholm
Sagax Partille AB	556683-0377	Stockholm
Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm
Storstockholms		
Industriefastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm

NOT 22 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2008-12-31	2007-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50 %	0,9	0,9
Summa				0,9	0,9

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2008-12-31	2007-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50 %	2,7	4,2
Summa				2,7	4,2

NOT 23 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	9,8	10,5
Summa	9,8	10,5

NOT 24 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
AB KC Invest OY	24,7	59,6
Aplimax Oy	–	0,3
Bilhornet KB	0,1	0,2
Cephyr AB	48,6	16,6
Sagax Europa AB	0,0	–
Fastighetsbolaget Reglaget AB	1,2	12,6
Fastighetsbolaget V-verket AB	0,0	–
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	4,5	–
Oy Cephyr Ab	–	0,2
Sagax Alpha AB	12,5	–
Sagax Alpha KB	–	8,2
Sagax Beta AB	21,3	57,8
Sagax Danderyd AB	0,1	–
Sagax Beta Komplementär AB	14,6	70,6
Sagax Helsingborg KB	0,0	12,1
Sagax Jönköping KB	0,0	9,8

NOT 24 FORTSÄTTNING

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Sagax Karlskoga AB	1,5	0,1
Sagax Korsberga AB	–	8,2
Sagax Köge A/S	37,5	31,8
Sagax Invest AB	14,1	11,1
Sagax NEEAH AB		0,6
Sagax Norrköping AB	9,7	26,6
Sagax Partille AB	10,7	0,0
Sagax PLP Holding AB	33,9	30,8
Sagax Komplementär AB	0,0	–
Sagax Tyskland AB	122,7	
Sagax Vetlanda AB	0,1	26,7
Storstockholms Industrifastigheter AB	0,0	92,2
Satrap Kapitalförvaltning AB	25,8	–
Sagax Småland AB	48,1	–
Summa	437,8	481,4

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Småland AB	121,0	–
Storstockholms Industrifastigheter AB	4,9	–
Summa	125,9	–

NOT 25 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31
Action House Sweden AB	0,3	8,3
Oy Aplimax AB	7,8	9,6
Fastighetsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	–	22,3
Fastighetsbolaget Örebro Ånsta AB	–	3,5
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	11,5	8,5
Förvaltnings AB Varubilen	2,6	21,0
Förvaltningsbolaget Borg 6 KB	–	29,4
KB Kolsva 1	–	6,6
Sagax Bokbindaren 1 AB	5,7	–
KB Slänten	4,6	4,4
KB Upplagsvägen	7,4	6,9
Kugghjulet 3 AB	–	22,5
Oy Cephys AB	33,0	22,1
Sagax Alpha AB	–	14,5
Sagax Alpha KB	0,2	–
Sagax Beta KB	1,3	2,4
Sagax Huskvarna AB	0,0	0,3
Sagax Lund Komplementär AB	–	14,4
Sagax Neeah AB	1,3	–
Sagax Vaggeryd AB	0,0	6,0
Storstockholms Industrifastigheter KB	3,6	39,1
Tillverkaren 1 Fastighets AB	0,5	10,5
Veddesta Properties AB	9,9	–
Marcato Fastigheter AB	3,8	–
Marcato Förvaltnings AB	1,4	–
Sagax Huskvarna AB	0,0	–
Sagax Korsberga AB	0,0	–
Sagax Sapla 1 AB	0,7	–
Sagax Sapla 2 AB	1,1	–
Sagax Sapla 3 AB	1,2	–
Sagax Sapla 4 AB	1,6	–
Sagax Vaggeryd AB	0,0	–
Sagax Solna AB	0,3	–
Sagax Stockholm 2 AB	0,1	–
Summa	99,9	252,3

NOT 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2008. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna

tjänster består av förvaltningsarvode och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under året till 8,2 (6,4) miljoner kronor. Inga övriga inköp har skett mellan koncernföretagen.

NOT 27 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2008 fördelat på 12 077 322 stamaktier med en röst per aktie och 15 090 276 preferensaktier med 1 tiondel röst per aktie. Aktierna har ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Sagax äger inga av de utestående aktierna.

Under år 2008 har bolaget emitterat totalt 130 435 preferensaktier vid en riktad emission. Antalet preferensaktier har under året ökat från 14 959 841 till 15 090 276 stycken. Sammanlagt har bolaget tillförts 3,0 (90,8) miljoner kronor i emissioner under år 2008. Aktiekapitalets utveckling under åren 1999-2008 beskrivs nedan.

År	Månad	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferens aktier	Aktie kapital, kr
1999	April	Nyemission stamaktier	1 842 181	–	2 302 726
1999	November	Split 5:1 stamaktier	9 210 905	–	2 302 726
1999	December	Nyemission stamaktier	10 410 905	–	21 602 726
2000	April	Fondemission	10 410 905	–	26 027 262
2000	Maj	Nyemission stamaktier	10 535 905	–	26 339 762
2000	Maj	Split 5:1	52 679 525	–	26 339 762
2000	Juli	Nyemission stamaktier	54 329 525	–	27 164 762
2000	Sept–Dec	Nyemission/konv. skuldebrev	54 942 650	–	27 471 325
2004	Juli	Apportemission	108 668 220	–	54 334 110
2004	Juli	Sammanslagning 1:10	10 866 822	–	54 334 110
2005	Juni	Nyemission stamaktier	11 866 822	–	59 334 110
2006	Januari	Nyemission stamaktier	11 916 822	–	59 584 110
2006	Januari	Nyemission preferensaktier	11 916 822	6 000 000	89 584 110
2006	Februari	Fondemission preferensaktier	11 916 822	6 595 841	92 563 315
2006	Maj	Nyemission preferensaktier	11 916 822	7 595 841	97 563 315
2006	December	Nyemission preferensaktier	11 916 822	11 595 841	117 563 315
2007	Juni	Nyemission stamaktier	12 027 322	11 595 841	118 115 815
2007	Oktober	Nyemission stamaktier	12 077 322	11 595 841	118 365 815
2007	December	Apportemission prefensaktier	12 077 322	11 959 841	120 185 815
2007	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	14 959 841	135 185 815
2008	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	15 090 276	135 837 990

Teckningsoptioner

Vid en extra bolagsstämma den 24 januari 2006 beslöts om utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner i samband med ny- och fondemission av preferensaktier. Vid teckning av nyemitterade preferensaktier i januari år 2006 erhöles en teckningsoption för var fjärde preferensaktie. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35 kronor per stamaktie. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken. Den 31 december 2008 fanns 1 339 500 teckningsoptioner utestående.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med

hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen ännu ej utbetald utdelning för räkenskapsåret 2008 redovisas som skuld efter att årsstämman har beslutat om utdelning.

Konsolideringsfond

Enligt Sagax bolagsordning skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie avsättas till en särskild bunden fond betecknad konsolideringsfond. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital och får ianspråk tas endast för utdelning av på preferensaktierna upplupen och obetald utdelning eller för andra ändamål, om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier eller av den högre majoritet som

NOT 27 FORTSÄTTNING

föreskrivs av aktiebolagslagen. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och inestående medel överföras till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på konsolideringsfonden inestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess att all på preferensaktierna belöpande rätt till utdelning betalats. Se även bolagsordningen.

Utdelning

Sagax skall enligt bolagsordningen dela ut 2,00 kronor per preferensaktie. Vid årsstämman 2009 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per vid avstämningsdagen befintlig preferensaktie, totalt 33 210 552 kronor.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 30 180 552 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 15 090 275 preferensaktier.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	3 616,8	3 484,4	–	–
Företagsinteckningar	3,3	3,3	–	–
Innehavarskuldebrev	38,6	33,5	–	–
Pantsatta bankkonton	8,9	17,5	0,2	7,6
Pantsatta dotterbolagsaktier ¹⁾	367,4	448,4	6,5	5,5
Summa	4 035,0	3 987,1	6,7	13,1

1) Pantsatta dotterbolagsaktier avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar.

NOT 29 KASSAFLÖDESANALYSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Poster ingående i likvida medel				
Kassa och bank	210,9	398,0	96,8	245,2
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	210,9	398,0	96,8	245,2

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 6 772 (6 600) miljoner kronor. Ej utnyttjad del av kreditfacilitet uppgick vid årets utgång till 2 064 (2 740) miljoner kronor. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 237,0 (154,2) miljoner kronor. Erhållna räntetäkter och utdelningar på kortfristiga fordringar uppgick till 11,2 (9,3) miljoner kronor. Utdelning från innehav av börsnoterade aktier uppgick till 8,5 (–) miljoner kronor under året.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 97,5 (95,1) miljoner kronor varav aktiverade räntor uppgick till 0,0 (0,2) miljoner kronor. Kassaflödet avseende årets fastighetsförvärv belastade koncernen med 1 254,1 (1 694,2) miljoner kronor. Årets fastighetsförsäljningar bidrog med 323,1 (374,8) miljoner kronor till kassaflödet. Förvärv och försäljning av börsnoterade aktier belastade kassaflödet med netto 32,2 (–) miljoner kronor.

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav samt finansiella derivat marknadsvärderas. Sagax baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernexterna värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa realiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Sagax villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende räntenivå och amorteringar för delar av låneportföljen. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de segment som Sagax är verksam i. Värdeutvecklingen i Sagax segment har under lång tid varit stabil och positiv. Den internationella finansiella turbulensen under 2008 har dock inneburit att fastighetsvärdena sjunkit under det andra halvåret. Utvecklingen påverkas främst av ränteutvecklingen och det globala intresset av fastigheter som investeringsobjekt. Över tiden är efterfrågan på lokaler i Sagax segment den viktigaste förutsättningen för värdeutvecklingen för bolagets fastigheter.

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Sagax strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel, börsnoterade aktier i fastighetsbolag och långfristiga fordringar. Sagax överskottslikviditet placeras på bankkonton. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Sagax har även derivatavtal i form av swappar och räntetak, vilka främst skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingas avyttra dessa derivat i förtid. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde. Marknadsvärdet för dessa derivat uppgick per den 31 december 2008 till -336,3 (12,00) miljoner kronor. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En höjning/sänkning av marknadsräntan med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen per den 31 december 2008 påverka koncernens resultat med motsvarande 5,5 (6,7) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 5,1 (5,7) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 (5,8) år.

Kreditrisk

Sagax motpartsrisk består av att hyresgästerna inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och tecknande av hyresavtal värderas risken och avtalen kompletteras vid behov med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av depositioner, bankgarantier eller moderbolagsborgen.

Operationella risker

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll och har under 2008 investerat i nya administrativa system för att säkerställa den interna kontrollen.

Skatter och ändrad lagstiftning

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att bestämmandeinflytandet över

bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom tre, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall överföras på hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Hyresnivårisk

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi är att eftersträva långa hyresavtalstider för att minska den årliga riskexponeringen. Sagax arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 9,3 (8,7) år.

Valutarisk

Sagax ägde vid årets slut åtta fastigheter i Finland, fyra fastigheter i Tyskland och en fastighet i Danmark. Lånen i de utländska koncernföretagen är i utländsk valuta, vilket innebär att valutarisken för kassaflödet är begränsad då samtliga operativa flöden är i samma valuta.

Fastigheternas värdeförändring

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem. Det är av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Organisatorisk risk

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolaget arbetar därför aktivt med att minska denna risk. Genom att erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats underlättas rekrytering

NOT 30 FORTSÄTTNING

och behållande av kvalificerade medarbetare. I takt med att Sagax växer i antal medarbetare minskar även beroendet av enskilda medarbetare.

Miljörisk

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Fastighetsägaren är endast ansvarig

för det fall denne också är verksamhetsutövare. Först i de fall då verksamhetsutövaren inte förmår ansvara kan fastighetsägaren under vissa förhållanden få svara för exempelvis de föroreningar som verksamheten orsakat inom fastigheten. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.

Känslighetsanalys per 31 december 2008	Förändring	Årlig resultateffekt ¹⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 5,5
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 5,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,5
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %	-/+ 5,5
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %	-/+ 47,1
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 60,6
Ändrad hyresnivå på kontraktsförfall 2008	+/- 10 %	+/- 1,8

1) Årliga resultateffekter avser resultat före skatt.

2) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

3) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

NOT 31 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Sagax har förvärvat tomträtten till Panncentralen 1 i Årsta, Stockholms stad. Byggnaden omfattar 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area, främst kyl- och fryslager. Lokalerna har renoverats och anpassats för sammanlagt 35 miljoner kronor under perioden 2007–2009. Anskaffningskostnaden uppgick till 130 miljoner kronor. Säljare var AxFast AB.

I samband med förvärvet apportemitterades 1 515 000 preferensaktier, vilket ökade det egna kapitalet med 35 miljoner kronor. De nyemitterade aktierna motsvarade cirka 1 % av rösterna och 5 % av kapitalet.

Styrelsen i AB Sagax beslöt den 17 april om att föreslå en extra bolagsstämma att utdelningen på preferensaktierna ändras från årlig till kvartalsvis utdelning. Styrelsen avser att kalla till extra bolagsstämma under det tredje kvartalet för att besluta om erforderliga förändringar i bolagsordningen. Den årliga utdelningen om 2,00 kronor per preferensaktie kommer enligt förslaget istället att ske genom kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie med start i mars 2010. Utdelning föreslås ske sista vardagen i mars, juni, september och december.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Överkursfond	312 628 673 kr
Balanserad vinst	12 844 138 kr
Årets resultat	70 818 423 kr
Summa	396 291 234 kr
Till stamaktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	0 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	33 210 552 kr
Avsättes till konsolideringsfond	50 452 009 kr
Balanseras i överkursfond	312 628 673 kr
Summa	396 291 234 kr

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§ skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår ingen utdelning till stamaktieägarna då bolaget befinner sig i en tillväxtfas och tillgång till eget kapital är av väsentlig betydelse för bolaget.

Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna. Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 18 % av koncernens förvaltningsresultat och 18 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 4 % av moderbolagets egna kapital och 3 % av koncernens egna kapital. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 21 april 2009

GÖRAN E LARSSON
Styrelsens ordförande

FILIP ENGELBERT

STAFFAN SALÉN

JOHAN THORELL

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2009.

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I AB SAGAX (PUBL)

Org.nr 556520-0028

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Sagax för år 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-95, med undantag för sidorna 51-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 21 april 2009

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Rankan 1 i Sollentuna

BOLAGSORDNING

§ 1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3

Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 miljoner kronor och högst 200 miljoner kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 10 miljoner och högst 40 miljoner. Aktierna skall vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av två (2) kronor per aktie från och med årsstämman 2007. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Den 30 juni varje år läggs skillnaden mellan faktisk utdelning per preferensaktie (föresatt att denna understiger två (2) kronor) beslutad vid nästföregående årsstämma och två (2) kronor till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) % ("Uppräkningsbeloppet"). För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet

Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp den 30 juni varje år och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet. Under perioden till och med årsstämman 2010, skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får ianspråktagas endast för (i) omedelbar utdelning av samtliga ianspråktagade medel till preferensaktieägarna (varvid medel som ianspråktagas med iakttagande av vad som här sägs övergår till att vara fria) eller (ii) för andra ändamål, om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier eller av den högre majoritet som må föreskrivas av tillämplig aktiebolagslag. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och innestående medel överförs till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på Konsolideringsfonden innestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess Innestående Belopp (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) når noll (0) kronor.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie skall ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga ägare av aktier av samma slag samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av respektive slag de förut äger.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som

om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.5 Inlösen

Nedsättning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med den 15 februari 2011 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier, som skall inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till nedsättningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

§ 6

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§ 7

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet. Kallelse till ordinarie bolagsstämman och till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet

- a) Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende;
- b) Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna;
- c) Under tiden intill den 15 februari 2011, beslut om utgivande av konvertibler eller teckningsoptioner, vinstandels- eller kapitalandelslån; och
- d) Under tiden till och med årsstämman 2011, ändring eller upphävande av bolagsordningsbestämmelsen att all vinst i bolaget efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna skall avsättas till Konsolideringsfonden.

§ 10

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och (i förekommande fall) revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, skall den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§ 13

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets årsstämma den 2 maj 2007.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

PUBLICERAD DEN 8 APRIL 2009

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma onsdagen den 6 maj 2009 kl 17.00, i Bolagets lokaler, Engelbrektsplan 1, Stockholm.

Deltagande på stämman

Aktieägare som vill delta på bolagsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) ("Euroclear") förda aktieboken senast onsdagen den 29 april 2009,
- dels anmäla sitt deltagande hos Bolaget under adress:
AB Sagax, attention: Eva Persson, Engelbrektsplan 1,
114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-mail till:
eva.persson@sagax.se, senast onsdagen den 29 april 2009,
kl. 16:00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

Ombud och fullmaktsformulär

I det fall aktieägare avser att låta sig företrädas genom ombud bör fullmakt och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.sagax.se samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress, faxnummer och e-mail som ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) senast onsdagen den 29 april 2009 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

Antal aktier

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 28 542 598 aktier, varav 16 465 276 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst) och 12 077 322 utgörs av stamaktier (var och en medförande 1 röst), motsvarande totalt 13 723 849,6 röster. I beaktande av förestående apportemission beräknas bolaget per avstämningsdagen, den 29 april 2009, ha totalt 28 682 598 aktier, varav 16 605 276 utgörs av preferensaktier och 12 077 322 utgörs av stamaktier, motsvarande totalt 13 737 849,6 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på stämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad

6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelseledamöter
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om ändring av bolagsordning avseende
 - a) aktiekapitalets gränser (§ 4)
 - b) antalet aktier (§ 5 punkten 5.1 Aktieslag)
 - c) kallelse till bolagsstämma (§ 8 första meningen)
 - d) särskilda majoritetskrav vid beslut om utgivande av teckningsoptioner m.m. (§ 9 c))
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av aktier och teckningsoptioner
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier
15. Beslut om riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare
16. Stämmans avslutande

Beslutsförslag

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid bolagsstämman väljas Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedlen om 396 291 234 kronor disponeras så att 2,00 kronor per preferensaktie utdelas till ägarna av preferensaktier, motsvarande 33 210 552 kronor baserat på antalet preferensaktier som bedöms föreligga på avstämningsdagen, att ingen utdelning lämnas till ägarna av stamaktier, att ett belopp om 50 452 009 kronor avsätts till Konsolideringsfonden, samt att ett belopp om 312 628 673 kronor balanseras i överkursfonden. Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen måndagen den 11 maj 2009. Om bolagsstämman beslutar i enlighet med förslaget, beräknas utdelningen kunna utbetalas genom Euroclears försorg torsdagen den 14 maj 2009.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till fem (utan suppleanter) för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden, innebärande att arvoden skall utgå med sammanlagt 600 000 kronor, fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om Göran E Larssons uppdrag som styrelseordförande skulle upphöra i förtid skall styrelsen välja ordförande inom sig för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2009, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2010. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Punkt 12 a)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att § 4 i bolagsordningen ändras enligt nedan.

Nuvarande lydelse av § 4: "Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 miljoner kronor och högst 200 miljoner kronor."

Föreslagen lydelse av § 4: "Aktiekapitalet skall utgöra lägst 100 miljoner kronor och högst 400 miljoner kronor."

Punkt 12 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att § 5 punkten 5.1 Aktieslag, i bolagsordningen ändras enligt nedan.

Nuvarande lydelse av § 5 punkten 5.1 Aktieslag: "Antalet aktier skall vara lägst 10 miljoner och högst 40 miljoner. Aktierna skall vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst."

Föreslagen lydelse av § 5 punkten 5.1 Aktieslag: "Antalet aktier skall vara lägst 20 miljoner och högst 80 miljoner. Aktierna skall vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst."

Punkt 12 c)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att § 8 första meningen i bolagsordningen ändras enligt nedan.

Nuvarande lydelse av § 8 första meningen: "Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet."

Föreslagen lydelse av § 8 första meningen: "Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet."

Styrelsen föreslår vidare att årsstämmans beslut om ändring av bolagsordningen skall vara villkorat av att en ändring av aktiebolagslagens (SFS 2005:551) bestämmelser rörande sättet för kallelse till bolagsstämma har trätt ikraft, som innebär att den föreslagna lydelsen av § 8 ovan är förenlig med aktiebolagslagen.

Punkt 12 d)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att § 9 c) i bolagsordningen ändras enligt nedan.

Nuvarande lydelse av § 9 c):

"c) Under tiden intill den 15 februari 2011, beslut om utgivande av konvertibler eller teckningsoptioner, vinstandels- eller kapitalandelslån; och"

Föreslagen lydelse av § 9 c):

"c) Under tiden intill den 15 februari 2011, beslut om utgivande av konvertibler, vinstandels- eller kapitalandelslån; och"

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädes-

rätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2009. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom fordringskvittning eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier eller preferensaktier att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq OMX Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbud riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma fatta beslut om avyttring med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier eller preferensaktier som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen vid överlåtelsestillfället. Avyttring av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier eller preferensaktier ska även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier ska ske på Nasdaq OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet. Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

Punkt 15

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolagets ledande befattningshavare utgörs av verkställande direktören, ekonomichefen och fastighetschefen. Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen fastställer riktlinjer för ersättning till övriga ledande befattningshavare i bolaget och uppdrar åt verkställande direktören att förhandla i enlighet med dessa. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens

ordförande. Sagax skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Övriga ersättningar och förmåner skall utgå endast i begränsad omfattning. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas. Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Övrigt

För beslut enligt punkt 12, 13 och 14 ovan krävs biträde av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För beslut enligt punkt 12 d) krävs dessutom biträde av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, kopior av redovisningshandlingar och revisionsberättelse samt revisorns yttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen finns tillgängliga på Bolagets kontor från och med onsdagen den 22 april 2009. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress, dels till de aktieägare som anmäler sig till stämman. Nämnda handlingar kommer också att återfinnas på Bolagets hemsida www.sagax.se.

Stockholm i april 2009

AB Sagax (publ)

Styrelsen



Induktorn 24 i Stockholm

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader 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 stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas företrädesrätt.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas rätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med år 2005.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas rätt till utdelning för perioden.

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

PRESSMEDDELANDEN

2009-04-17	Kvartalsvis utdelning på Sagax preferensaktier från 2010
2009-04-08	Emissioner avseende förvärv av Panncentralen 1 slutförda
2009-04-08	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2009-03-31	Tillträde av Panncentralen 1 genomfört
2009-03-26	Sagax förvärvar fastighet för livsmedelsdistribution i Årsta
2009-02-20	Bokslutskommuniké 2008
2009-01-30	Nytt antal preferensaktier i Sagax
2008-12-17	Sagax genomför bytesaffär med Kungsleden
2008-12-04	Sagax justerar prognos för 2008 års förvaltningsresultat och gör mindre kompletteringsförvärv
2008-11-12	Sagax refinansierar och förlänger kapitalbindning
2008-11-04	Sagax valberedning har utsetts
2008-10-23	Delårsrapport för januari-september 2008
2008-08-25	Sagax utvecklar befintligt bestånd i Finland
2008-08-21	Delårsrapport för januari-juni 2008
2008-08-14	Sagax genomför tillbyggnader för befintliga hyresgäster
2008-06-04	Sagax förvärvar fastigheter för 205 miljoner kronor
2008-05-09	Årsstämma i Sagax
2008-05-08	Delårsrapport för januari-mars 2008
2008-04-11	Sagax årsredovisning för år 2007 finns nu på hemsidan www.sagax.se .
2008-04-10	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2008-03-07	Sagax offentliggör idag prospekt med anledning av upptagande av aktier till handel
2008-02-22	Sagax bokslutskommuniké för år 2007
2008-01-24	Sagax förvärvar fastighet i Solna för 225 miljoner kronor
2008-01-14	Sagax utnyttjar option att förvärva exploateringsfastighet från Gambro och vidareförsäljer den till Skanska
2008-01-09	Sagax utnyttjar option att förvärva fastigheter i Tyskland från Gambro

KALENDARIUM

Delårsrapport för januari – mars 2009	6 maj 2009
Årsstämma 2009	6 maj 2009
Delårsrapport för januari – juni 2009	20 augusti 2009
Delårsrapport för januari – september 2009	23 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	19 februari 2010

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

E-post info@sagax.se, www.sagax.se