AB | SAGAX

ÅRSREDOVISNING 2009

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 9
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag 16
Fastighetsförvärv, Fastighetsförsäljningar och
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd 19
Marknadsområde Stockholm 22
Marknadsområde Svealand 26
Marknadsområde Östra Götaland 28
Marknadsområde Västra Götaland 30
Marknadsområde Utland 32
Fastighetsbeståndets marknadsvärde 34
Finansiering 38
Skatter 43
Aktuell intjäningsförmåga 44
Risker och riskhantering 45
Organisation och medarbetare 48
Miljöarbete 49
Aktien och ägarna 53
Bolagsstyrning 57
Styrelse och revisorer 64
Företagsledning 66
Flerårsöversikt 68
Händelser efter årets utgång 71
Moderbolaget 71

FINANSIELLA RAPPORTER
Rapport över koncernens totalresultat 72
Kommentarer till koncernens totalresultat 73
Rapport över koncernens finansiella ställning 74
Kommentarer till koncernens finansiella ställning 75
Rapport över kassaflöden 76
Förändringar av eget kapital, koncernen 77
Moderbolagets resultaträkning 78
Moderbolagets balansräkning 79
Förändringar av eget kapital, moderbolaget 80
Redovisningsprinciper och noter 81
Förslag till vinstdisposition 108
Revisionsberättelse 110

Bolagsordning 111
Kallelse till årsstämma 113
Definitioner 116
Pressmeddelanden 117
Kalendarium 117

Omslag:
Fastigheten Romben 3 i Sollentuna, Stockholm. AGA Gas lokaler utgörs av höglager och används främst för lagring och distribution av medicinska gaser. Övriga hyresgäster i fastigheten är Elektroscandia och SiteTel. Fastigheten är fullt uthyrd. Foto: Mattias Bardå.
Fastigheten Tumba 7: 234 i Botkyrka, Stockholm. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Riksarkivet som använder lokalerna för förvaring av museiföremål. Foto: Mattias Bardå.
Fastigheten Honkanummentie 3 och 7 i Helsingfors, Finland. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till transport- och logistikföretaget DSV. Foto: Anders Portman.

Produktion: Sagax i samarbete med Addira. Tryck: Åtta45, Sverige, 2010

ÅRET I KORTHET

Resultat- samt kasssaflödesposterna nedan avser år 2009. Jämförelseposterna avser år 2008. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång 2009 respektive 2008.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden januari–december 2009 ökade till 566,3 miljoner kronor (491,4 miljoner kronor föregående år).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 242,8 (188,5) miljoner kronor, vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax rapporterat.

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärderingar av finansiella instrument har påverkat resultatet med 38,8 (–421,7) miljoner kronor, varav 16,8 (–344,0) miljoner kronor avsåg räntederivat och 22,0 (–77,7) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på noterade aktier.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 422 (6 060) miljoner kronor. Resultatet har belastats med –244,6 (–127,9) miljoner kronor i orealiserade värdeförändringar. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,1 % (7,6 %) under året. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 9,1 (9,3) år.

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 33,7 (–181,5) miljoner kronor, motsvarande –0,59 (–17,53) kronor per stamaktie efter utspädning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 236,3 (184,1) miljoner kronor motsvarande 15,29 (12,11) kronor per stamaktie efter utspädning.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSINNEHAV

Sagax har under året investerat 656,8 (1 351,6) miljoner kronor varav 447,4 (1 254,1) miljoner kronor avsåg förvärv och 209,4 (97,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Ingen utdelning (–) föreslås till stamaktieägarna.

PROGNOS

För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 300 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Hyresintäkter	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	242,8	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	33,7	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	6 422	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–0,59	–17,53	42,03	12,94	7,35

Årsstämma i AB Sagax äger rum den 5 maj 2010, se kallelse på sidan 113.

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 2009 omfattade fastighetsbeståndet 113 fastigheter med en uthyrningsbar area om 917 000 kvadratmeter. 44 % av fastigheternas marknadsvärde och 45 % av hyresvärdet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 622,2 respektive 593,5 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %. Fastigheternas externt bedömda marknadsvärde uppgick till 6 422 miljoner kronor vid årets slut.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax har under året förvärvat fastigheter för 447,4 miljoner kronor och investerat 209,4 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Under året har fastigheter sålts för 5,5 miljoner kronor.

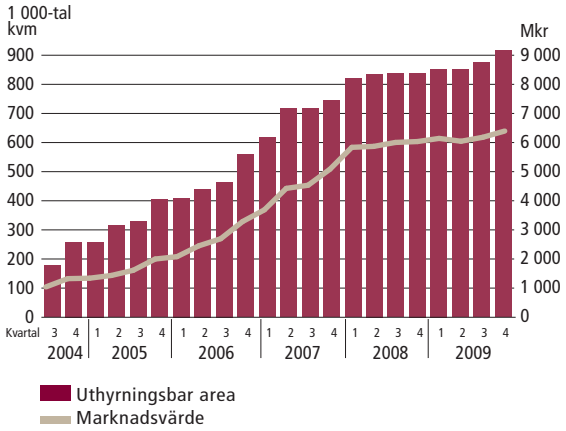
KUNDER

Sagax hade 209 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,1 år. De 10 största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka hälften av Sagax kontrakterade årshyra. Återstående löptid för dessa hyresavtal översteg 12 år.

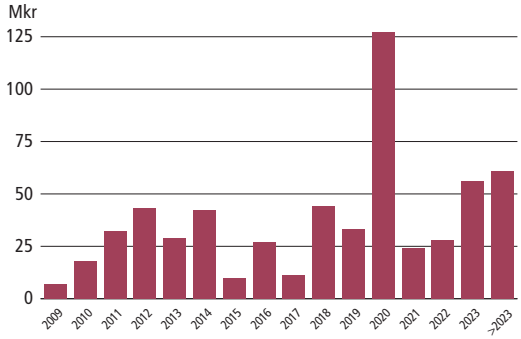
FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 5 030 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 4,3 % vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 73 % (73 %). Ränte- och kapitalbindning uppgick till

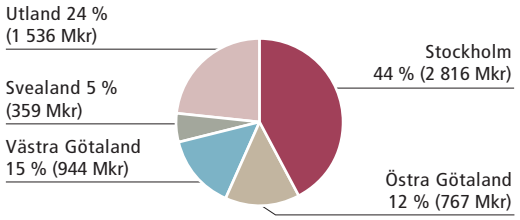
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	50	306 903	45 %
Svealand	15	55 553	5 %
Östra Götaland	18	239 807	14 %
Västra Götaland	14	90 568	13 %
Utland	16	223 946	23 %
Totalt	**113**	**916 777**	**100 %**

4,4 respektive 4,2 år. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/– 0,25 %-enhet, förändrat Sagax upplåningskostnad med –/+ 2,8 miljoner kronor under det kommande året. En höjning av det allmänna ränteläget med 1,0 %-enhet skulle ha ökat Sagax räntekostnad med 11,1 miljoner kronor per år.

RESULTAT FÖR ÅR 2009

Förvaltningsresultatet uppgick till 242,8 (188,5) miljoner kronor och värdeförändringarna till –193,2 (–248,3) miljoner kronor. Årets resultat uppgick till 33,7 (–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.

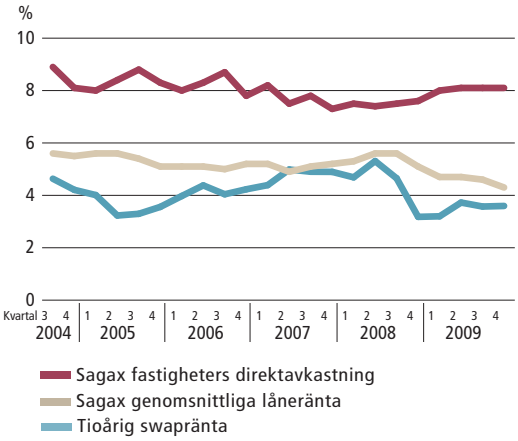
PROGNOS FÖR ÅR 2010

För år 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar, uppgå till 300 miljoner kronor.

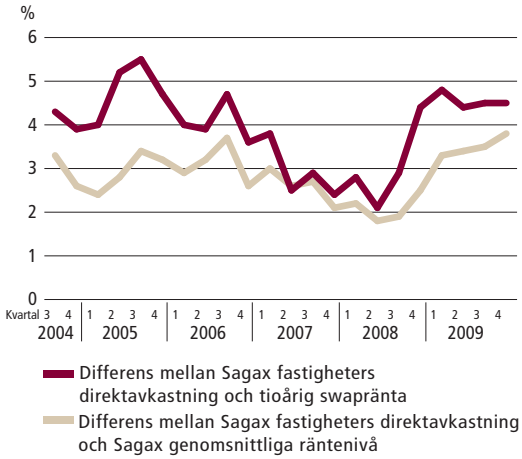
AKTIERNA

Sagax har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Bolaget hade vid årets utgång 5 600 (5 934) aktieägare. Betalkursen för Sagax stamaktie förändrades från 34,90 till 88,00 kronor under 2009. Betalkursen för preferensaktien förändrades från 23,00 kronor till 27,50 kronor under 2009. Sagax börsvärde uppgick till 1 629,4 (768,6) miljoner kronor vid årets utgång.

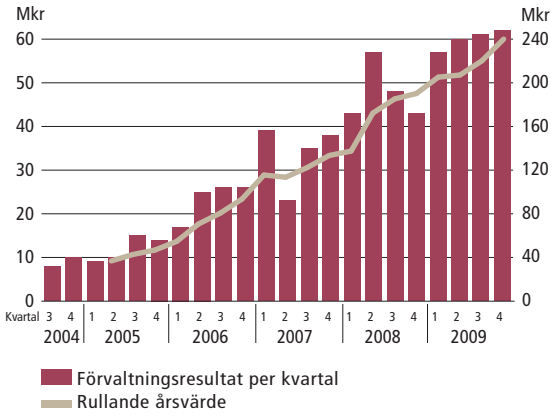
DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FÖRVALTNINGSRESULTAT



VD HAR ORDET

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett mycket långsiktigt perspektiv. Bolaget är fokuserat på ett relativt litet segment av fastighetsmarknaden, fastigheter för lager och lätt industri, som har begränsad hyrespotential men god stabilitet. Vi har varit verksamma i detta segment i många år och vi har byggt upp bolaget från grunden. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Vi har aldrig haft några finansiella problem eller hyresförluster av någon dignitet.

Enkel affärsmodell

Förenklat kan affärsmodellen beskrivas som följer: Fastigheterna vi investerar ert kapital i genererar 8 % avkastning varav 0,5 procentenheter går till att täcka förvaltnings- och administrationskostnader. Sagax finansierar fastigheterna med 75 % långfristiga lån som kostar 5 % vilket innebär att 3,75 procentenheter av avkastningen går till att betala lånens räntekostnader. De återstående 3,75 procentenheterna av den löpande avkastningen tillfaller er, vilket motsvarar 15 % avkastning på eget kapital. Därutöver tillkommer tillväxt och värdeförändring.

God riskkontroll

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan komma att missbedöma stabiliteten i en investerings driftnetto eller kostnaden för, eller tillgången till, långfristig finansiering. Vi anstränger oss för att hantera riskerna som är kopplade till driftnettot genom att noga välja våra investeringar, diversifiera intäkterna och teckna långa hyresavtal. Vi hanterar våra finansiella risker genom att kapital- och räntebinda bolagets finansiering för flera år framöver och genom att ha goda likviditetsreserver.

Ovanstående korta beskrivning utgör nio tiondelar av en komplett beskrivning av Sagax och dess verksamhet. Glädjande nog är inte verksamheten mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av att kunna generera vinster genom fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att kunna generera en god avkastning på ert kapital.

Bra utveckling under året

Delvis tack vare affärsmodellens enkelhet, och därmed dess skalbarhet, fortsatte Sagax att utvecklas väl under 2009. Förvaltningsresultatet steg med 28 % till 243 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, det vill säga de kontanter Sagax rörelse de facto genererade, steg till 236 miljoner kronor. Detta motsvarar 17 % kontant avkastning på aktieägarnas kapital. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax någonsin redovisat (för femte året i rad) och överträffas endast av prognosen för 2010. Hyresförlusterna uppgick till försumbara 0,04 % av omsättningen trots de farhågor jag haft sedan slutet av 2007. Uthyrningsgraden var 95 % vid årets utgång. Sagax hyrde ut 29 000 kvadratmeter och antalet hyresavtal översteg 200. Operationellt och finansiellt bedömer jag att Sagax är i toppform och jag hoppas att få möjlighet att redovisa liknande nyckeltal för verksamheten 2010.

För att kunna bedöma värdet av det löpande kassaflödet som Sagax genererat bör värdeutvecklingen på Sagax tillgångar beaktas. Låt mig därför kortfattat rekapitulera de senaste årens värdeutveckling. (I detta sammanhang kan det vara värt att påminna om att Sagax sedan många år tillbaka uteslutande använder oberoende värderingsföretag.)

Delvis tack vare affärsmodellens enkelhet, och därmed dess skalbarhet, fortsatte Sagax att utvecklas väl under 2009.

Stabiliserade fastighetsvärden

2009 års resultat belastades av omvärderingar av fastighetsportföljen med –245 miljoner kronor. Av dessa värdeförändringar inträffade 93 % (motsvarande –228 miljoner kronor) under första halvåret. Under andra halvåret har således värdeförändringarna varit marginella. Den serie negativa värdeförändringar av fastigheterna som inleddes under andra kvartalet 2008 till följd av den globala finansiella turbulensen tycks nu vara bruten. Direktavkastningen uppgick till 8,1 % på det externt bedömda marknadsvärdet. Jag förväntar mig stabila eller svagt stigande fastighetsvärden för Sagax del framgent.

Facit för Sagax avseende omvärderingarna av vår fastighetsportfölj under de svaga åren 2008 och 2009 blev sammanlagt –373 miljoner. Under 2007 omvärderades dock fastighetsportföljen med mer än +400 miljoner kronor. På tre år har alltså fastighetsportföljens värdeutveckling varit positiv (jämte det betydande positiva kassaflöde om 567 miljoner kronor som rörelsen genererat under samma period) trots de exceptionella marknadsomständigheterna som rådde under 2008 och, i viss mån, även i början av 2009.

Värdeförändringar på räntederivat

Under perioden 2007-2009 har Sagax resultat belastats med –301,3 miljoner kronor avseende omvärderingar hänförliga till de räntederivat som vi använder för att skydda vårt löpande förvaltningsresultat och operativa kassaflöde från förändringar i ränteläget. Derivaten får negativa marknadsvärden om marknadsräntan sjunker och vice versa. Som bekant sjönk räntan markant till följd av de räntesänkningar som centralbankerna världen över genomförde under 2008 och som bestått sedan dess. Detta ledde till stora negativa värdeförändringar. Derivatens undervärden kommer i allt väsentligt att 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 räntederivaten karaktären av periodiseringseffekter.

Begränsad investeringsmarknad

Aktiviteten i investeringsmarknaden var låg under 2009 men förväntas förbättras något under 2010. Den långsiktiga utvecklingen av investeringsmarknaden är nära kopplad till kreditmarknaden. Jag upplever att fastighetsfinansieringsmarknaden förbättrades något under senare delen av 2009 och början av 2010. Bankerna har nu ett visst intresse av att tillhandahålla kapital. Intresset begränsar sig dock till befintliga kunder som dessutom är både välkända och, enligt bankernas bedömning, erfararna förvaltare. För de låntagare som uppfyller dessa krav kan kapital erhållas på rimliga villkor för kortare löptider. För längre löptider är dock prissättningen och belåningsgraderna fortsatt utmanande, om ens tillgängliga. Jag bedömer att det förhållandet kommer att bestå under 2010 och sannolikt en tid därefter.

Detta är en tudelad situation för Sagax del. Å ena sidan är långsiktig kapitalförsörjning en grundbult för Sagax i bolagets riskkontroll av verksamheten. Å andra sidan har Sagax en stark ställning relativt flertalet konkurrenter i så måtto att Sagax saknar refinansieringsbehov av någon betydelse före år 2014 och bolaget för övrigt har en stark finansiell ställning med såväl god lönsamhet i rörelsen som tillgängliga kreditfaciliteter och stark likviditet.

Goda framtidsutsikter

Under 2010-2011 är min målsättning att utnyttja vår finansiella ställning och det svaga marknadsläget för att genomföra nya lönsamma investeringar och därmed stärka Sagax långsiktiga resultatkapacitet. En optimal situation för oss skulle vara att nuvarande svaga finansieringsmarknad kvarstår med den dämpande effekt på konkurrensen som det medför så länge som Sagax inte är fullinvesterat och att finansieringsmarknaden därefter återhämtar sig inför våra större refinansieringar. Som marknaden ser ut i skrivande stund kan en sådan utveckling inte uteslutas.

Slutligen vill jag å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra, som vanligt, ett välmotiverat och stort tack till mina kollegor på Sagax för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2010

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 realtillväxt 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 9,1 år vid årsskiftet. Motsvarande siffra för de tio största hyresgästerna, som svarar för cirka hälften av Sagax totala hyresintäkter, översteg tolv 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 2009 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 4,4 år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk genom att avtala om refinansiering av långfristiga räntebärande skulder i god tid. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,2 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 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 53 samt Bolagsordningen på sidan 111.

Utdelningsstrategi

Vid en extra bolagsstämma den 16 oktober 2009 beslutades om kvartalsvis utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna från och med 2010. Utbetalning av utdelning om 2,00 kronor årligen per preferensaktie kommer därmed att verkställas med 0,50 kronor per preferensaktie och kvartal. Förändringen syftar till att ge aktieägarna jämn avkastning, öka aktiens likviditet samt öka intresset för att investera i Sagax.

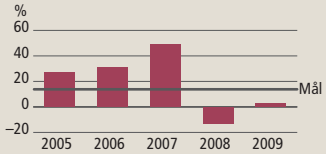
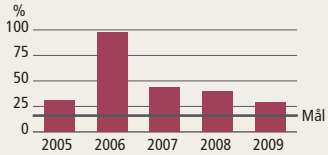
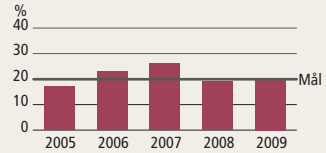
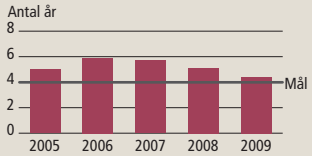
Styrelsen för Sagax har även beslutat om ny utdelningspolicy för bolagets stamaktier. Den nya utdelningspolicyn syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Policyn är att att en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna från och med årsstämman 2011.

Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Mot den bakgrunden är det styrelsens bedömning att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Den nya policyn trädde ikraft avseende verksamhetsåret 2010 och kommer att vara vägledande för utdelningsförslaget vid årsstämman 2011.

FINANSIELLA MÅL

De av styrelsen fastställda finansiella målen för verksamheten redovisas i sammanställningen till höger.

FINANSIELLA MÅL

Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2009:	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 3 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 19 % per år.	
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 realtillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 29 %. Förvaltningsresultatet de senaste fem åren har i genomsnitt ökat med 48 % per år.	
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt inte understiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 200 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 186 %.	
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 20 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 21 %.	
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 4,4 år. Räntebindningstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 5,2 år.	

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 vidaresäljs.

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

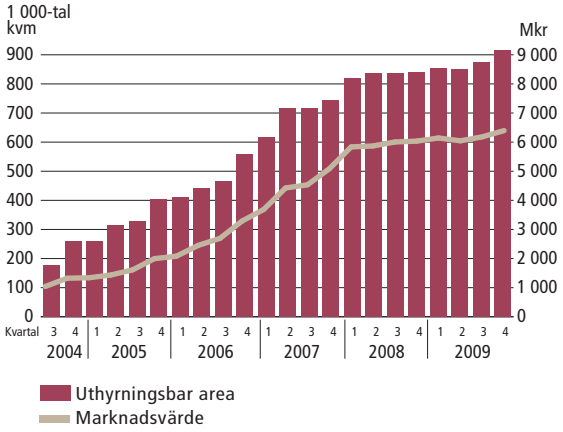
Vid årets utgång omfattade fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter.

2009

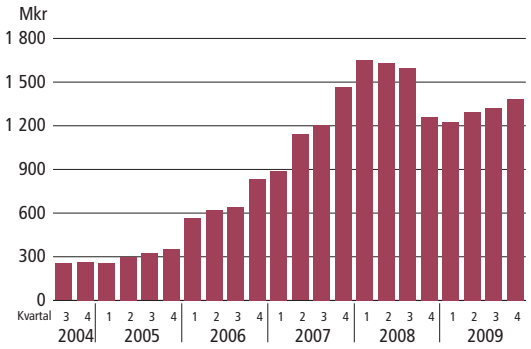
Sagax investerar 657 miljoner kronor varav 447 miljoner kronor avser fastighetsförvärv och 209 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet.

Vid årets utgång omfattade fastighetsbeståndet 113 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 917 000 kvadratmeter.

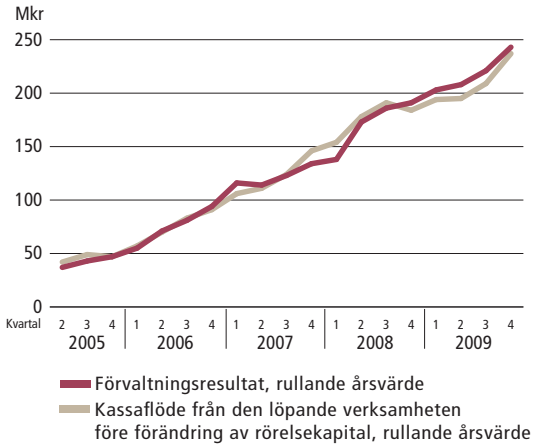
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



MARKNADSÖVERSIKT

Fastighetssegmentet lager och lätt industri bedöms erbjuda intressanta egenskaper ur ett investeringsperspektiv genom kombinationen av låg nyproduktionstakt och stabila hyresnivåer med hög löpande direktavkastning.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög uthyrningsgrad (95 %) och långa hyresavtal (9,1 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Risken för lägre uthyrningsgrad och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad är låg.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av de allmänna konjunktursutsikterna. Aktiviteten på investeringsmarknaden bromsades kraftigt in under 2008 till följd av finanskrisen och en försämrad konjunktur. Under 2009 förbättrades dock likviditeten i investeringsmarknaden i takt med att de allmänna konjunktursutsikterna succesivt förbättrades.

OMVÄRLDEN

Den ekonomiska utvecklingen i främst Sverige, Finland och Tyskland är av stor betydelse för Sagax. Nedan redogörs därför kort för hur dessa länders ekonomier förväntas utvecklas de kommande åren enligt olika ledande prognosinstitut. Gemensamt för de tre länderna är exportberoendet och att de tvingats se en minskad produktion och stigande arbetslöshet under 2008 och 2009. Gemensamt är även att det finns indikationer på att konjunkturen successivt förbättras. Den allmänna uppfattningen är dock att det kan komma att ta år innan arbetslösheten minskat till tidigare nivåer.

Sverige

Andel av Sagax hyresvärde	**77 %**
Antal fastigheter	**97**
Uthyrningsbar area, kvm	**693 000**

För helåret 2009 minskade Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) med 4,9 % jämfört med 2008. Det är den sämsta BNP-utvecklingen sedan andra världskriget enligt Statistiska Centralbyrån (SCB). BNP-siffran för det fjärde kvartalet var svagare än väntat då BNP jämfört med det tredje kvartalet 2009 sjunkit med 0,6 %. De flesta bedömare anser dock att den positiva utveckling som kunde skönjas efter att BNP rapporterats stiga med 0,2 % under det tredje kvartalet kommer att fortsätta. Det förbättrade ekonomiska läget beror till stor del på att såväl finanspolitik som penningpolitik sedan 2008 varit mycket expansiv i såväl Sverige som omvärlden. Bland annat har ekonomi stimulerats med en låg räntenivå. Även om det finns tecken på en ljusning beräknas det ta flera år innan den svenska ekonomins resurser utnyttjas fullt ut och arbetslösheten minskar till tidigare nivåer. Konjunkturinstitutet gör bedömningen att arbetslösheten kommer att stiga till över 10 % under 2010 och 2011. SEB räknar med en BNP-tillväxt om 3,1 % för 2010 och 2,7 % för 2011.

Den expansiva ekonomiska politiken har hjälpt till att hålla uppe inhemsk efterfrågan och produktion. Låg inflation, låga räntor och sänkta skatter har bidragit till att hushållens reala disponibla inkomster ökat under 2009 och förväntas stiga under 2010 och 2011. Konjunkturinstitutet förväntar sig att lagerkorrigeringen i näringslivet i stort sett skall vara över under 2010 och att hushållens och den offentliga sektorns konsumtion, liksom även exporten, skall leda till att efterfrågan i högre grad möts med ökad produktion.

Enligt Riksbanken var den årliga inflationen, mätt som den procentuella förändringen i måttet KPIF (KPI med fast ränta, vilken inte påverkas direkt av förändringar i bostadsräntorna), 2,6 % i januari 2010. Inflationen, mätt som den årliga förändringen i konsumentprisindex (KPI) var 0,6 % under samma period. Effekten på KPI till följd av Riksbankens egna åtgärder är således betydande. Målet för Riksbankens penningpolitik är att hålla inflationen, mätt med KPI, på 2 % med ett toleransintervall på +/– 1 %-enhet.

De korta marknadsräntorna föll kraftigt under slutet av 2008 och fortsatte falla under 2009. De förväntas dock att successivt börja stiga under 2010 och 2011 till följd av att Riksbanken väntas höja reporäntan från nuvarande 0,25 %. Finansmarknaden prissätter att 3-månaders Stibor når upp till cirka 4,4 % som högst på sju års sikt. Detta har betydelse för prissättningen av finansiella derivat som ränteswappar och räntetak vilket får betydelse för Sagax som har som policy att den genomsnittliga räntebindningen skall överstiga 4 år för att minska ränterisken och därför löpande ingår derivatavtal med banker. Finansmarknadens förväntan på fortsatt relativt låga räntenivåer möjliggör därför för Sagax att successivt sänka bolagets genomsnittliga räntenivå.

Finland

Andel av Sagax hyresvärde	**16 %**
Antal fastigheter	**11**
Uthyrningsbar area, kvm	**176 000**

Finlands BNP minskade med cirka 7,8 % under 2009 enligt den finska Statistikcentralen. I likhet med i Sverige förväntas det ta år innan den finska ekonomin återhämtat sig. BNP-nedgången var enligt SEB den kraftigaste i OECD-området under 2009. Exporten föll med närmare 25 % och industriproduktionen med nästan 20 %. Den finska exporten drabbades hårt av nedgången i den ryska ekonomin men förväntas växa med 6 % under 2010 och med 6 % under 2011.

De finska statsfinanserna är relativt starka och ledande indikatorer tyder på att den finska ekonomin kan komma att återhämta sig snabbare än den övriga eurozonen. Enligt exempelvis SEB förväntas finsk BNP öka med 2,5 % under 2010 och med 2,7 % under 2011. Arbetslösheten är dock 9,5 % i Finland enligt finska Statistikcentralen och förväntas enligt Finlands Bank uppgå till cirka 10 % under 2010 och 2011. Inflationen uppgick i januari 2010 till –0,2 % på årsbasis enligt finska Statistikcentralen. Inflationstakten påverkar indexuppräkningen av Sagax hyresavtal. Inflationstakten i de olika delarna av euroområdet påverkar även räntenivåerna. Då stor del av Sagax finansiering baseras på Euriborräntor har därför inflationen även betydelse för Sagax räntekostnader. Såväl arbetslöshet som inflation i Finland har betydelse för utvecklingen av konjunkturläget och därmed betydelse för Sagax hyresgäster och för Sagax.

Tyskland

Andel av Sagax hyresvärde	**7 %**
Antal fastigheter	**4**
Uthyrningsbar area, kvm	**44 000**

Den tyska bruttonationalprodukten minskade med 5 % under 2009, enligt den nationella statistikbyrån Destatis. BNP var oförändrad under det fjärde kvartalet 2009 jämfört med föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal året före minskade BNP med 2 %. Den tyska riksbanken förutspår att BNP kommer att öka med 1,6 % under 2010 och med 1,2 % under 2011. Den tyska ekonomin förväntas alltså att återhämta sig. Arbetslösheten i Tyskland, som vid årsskiftet uppgick till 7,8 % enligt Eurostat, förväntas dock stiga till 10 % fram till och med 2011 enligt den tyska riksbanken.

Den årliga inflationstakten inom eurozonen, vilken både Finland och Tyskland tillhör, var enligt den europeiska centralbanken (ECB) 1,0 % i januari 2010. Inflationen i Tyskland låg dock på 0,4 % i genomsnitt under 2009. Det är den lägsta nivån på tio år enligt Destatis. Då stor del av Sagax finansiering baseras på Euriborräntor har, i likhet med Finland ovan, inflationen betydelse för Sagax räntekostnader.

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör mindre än 10 % av den totala fastighetsmarknaden, vilket gör den till ett av de mindre segmenten. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör inom segmentet. Få investerare har hittills specialiserat sig inom segmentet lager- och industrifastigheter. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att skapa tillväxt genom förvärv av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt. Möjligheterna att genomföra så kallade sale-leasebacktransaktioner bedöms även vara goda. Denna typ av transaktion innebär att Sagax förvärvar en fastighet från ett rörelsedrivande bolag som samtidigt tecknar ett långsiktigt hyresavtal.

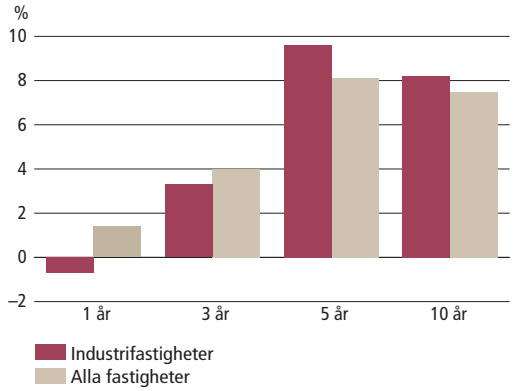
Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna ränteläget, tillgången på eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång till banklån har drivit intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Under åren 2006–2008 uppgick transaktionsvolymen på den svenska marknaden till 140–160 miljarder kronor per år enligt fastighetskonsultföretaget DTZ. Till följd av den globala finansiella oron som inleddes under 2007 har volymen på transaktionsmarknaden för fastigheter sjunkit betydligt. Enligt DTZ uppgick den totala transaktionsvolymen under 2009 till 43 miljarder kronor i Sverige. Även inom segmentet lager och lätt industri har den totala transaktionsvolymen sjunkit. Under 2009 uppgick transaktionsvolymen till låga 2 miljarder kronor. Transaktionsvolymerna på den finska kommersiella fastighetsmarknaden har följt samma mönster som i sverige och sjunkit kraftigt sedan 2007 då den uppgick till nästan 6 miljarder euro. 2008 var transaktionsvolymen 4 miljarder euro och 2009 understeg den 2 miljarder euro. Sagax har inom sitt segment varit en av de större investerarna i Finland under 2009.

Under 2009 genomförde Sagax förvärv om sammanlagt 447 miljoner kronor, varav motsvarande 259 miljoner kronor i Finland.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter i Sverige utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Direktavkastningen för segmentet industri uppgick under 2009 till 7,0 % (6,1 %), vilket var högst av samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 8,1 % (7,6 %) under 2009.

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2009



Källa: SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex

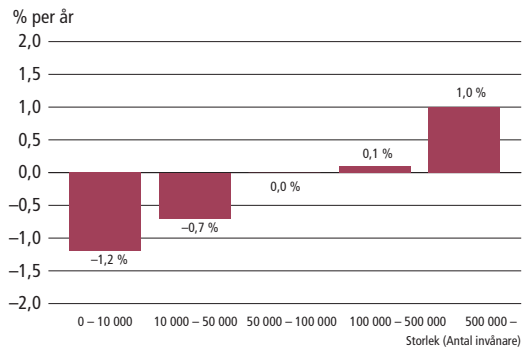
Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2009 till 1,4 % (–3,3 %). För fastigheter inom segmentet industri, inom vilket Sagax är verksamt, uppgick motsvarande siffra till –0,7 % (–0,4 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 4,1 % under 2009. Segmentet industri har uppvisat högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl de fem som tio senaste åren, vilket illustreras av diagrammet ovan.

HYRESMARKNADEN I STOCKHOLM

Stockholmsregionen utgör Sagax största marknadssegment och svarar för 45 % av bolagets sammanlagda hyresvärde. Den genomsnittliga hyresdurationen för Sagax fastigheter i Stockholmsregionen uppgår till 5,9 år. Samtliga fastigheter utanför Stockholm är som jämförelse uthyrda på triple netavtal och har en genomsnittlig löptid som överstiger 10 år. 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 huvudsakligen i Stockholm. Hyresintäkterna från Sagax fastigheter i Stockholmsregionen är följdaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter.

Tillväxten i Sveriges storstadsregioner har under de senaste 15 åren varit betydligt högre än i övriga regioner vilket illustreras av figuren nedan. Den avgörande förklaringen till detta är att både hushåll och företag attraheras av mer tätbefolkade geografiska marknader eftersom utbudet av resurser, utbildningar och tjänster är som störst där. Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre storstadsregionerna, definierade som med fler än 500 000 invånare, har uppgått till 1 % per år. Övriga regioner har i genomsnitt haft en mer blygsam tillväxt samtidigt som de minsta regionerna har haft en befolkningsminskning.

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I LANDETS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2008



Källa: SCB och Evidens

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Av Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns 90 % i regioner med positiv befolkningstillväxt varav 75 % återfinns i de tre storstadsregionerna. Knappt hälften av beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 2,8 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige.

Hyresintäkterna från Sagax fastigheter utanför Stockholm har en lägre exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren än fastigheterna i Stockholmsregionen. Nedan presenteras därför en marknadsanalys över Stockholmsregionen, vilken bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren. Marknadsanalysen har genomförts av Sagax och Evidens.

Utbud av lokaler för lager och lätt industri

Stockholmsregionen, Sagax enskilt största marknad, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt. Under de senaste 20 åren har invånarantalet i genomsnitt ökat med 1,1 % per år, jämfört med 0,5 % per år för riket som helhet. Under de senaste tre åren har den genomsnittliga befolkningsökningen i Stockholm varit 33 500 personer per år enligt SCB. I takt med att befolkningen i Stockholmsregionen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelsutbud. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

De hyresgästkategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har låga vinstmarginaler som ofta inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler. I en jämförande studie mellan företag etablerade i områden med hög andel kontor (Solna Business Park och Frösunda Park) och företag etablerade i områden med hög andel lager och lätt industri (Solna Station och Västberga) framgår att vinstmarginalerna är dubbelt så höga bland företag i renodlade kontorsområden (10–25 %) jämfört med företag i områden som domineras av lager och lätt industri (5–7 %). Istället söker sig dessa företag till områden med befintliga, billigare, lokaler.

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelsutbud ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär således att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar. Efterfrågan på lokaler förväntas således förbli stabil. Avgörande för den långsiktiga utvecklingen av hyresmarknaden är utveckling av befintliga fastigheter samt nyproduktion.

Utbudsförändringar 1998–2008

För att undersöka hur Stockholms tillväxt, och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri har Sagax låtit analysera utbudsförändringarna inom 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor under perioden 1998–2008. De områden som har studerats framgår av kartan på sidan 13 och har delats upp på kategorierna centrala områden, närförort och yttre områden. Urvalet omfattar omkring 3,5 miljoner kvadratmeter och bedöms utgöra den huvudsakliga lokalmarknaden för lager och lätt industri i Stockholm.

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998–2008

	Lokaltyp			
Läge	Lager	Lätt industri	Industri-kontor	Totalt
Centrala områden	–35 %	–38 %	–17 %	–32 %
Närförort	–9 %	–9 %	–1 %	–7 %
Yttre områden	29 %	–14 %	4 %	11 %
Totalt	**7 %**	**–15 %**	**–1 %**	**–1 %**

Källa: Evidens

Som framgår av tabellen ovan visar analysen att det totala utbudet av lokaler för lager, lätt industri och industrikontor varit i princip oförändrat under perioden 1998–2008. Under denna period har befolkningen i Stockholms län samtidigt ökat med omkring 200 000 personer motsvarande 11 %. Utbudet har således, relativt befolkningsutvecklingen, minskat i Stockholm.

Skillnaderna i förändring av utbudet har dock varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden redovisar ett minskat utbud med mer än 30 % under perioden. De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. Även i närförort har utbudet minskat med 7 %. Det område där utbudet har minskat mest är Ulvsunda. Det är endast i yttre områden som omvandlingstrycket inte inneburit ändrad markanvändning och därmed förenlig avveckling av industri- och lagerlokaler. I dessa områden har utbudet vuxit med 11 %. Tillväxten förklaras till stor del av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm) och Rosersberg (norra Stockholm). I Jordbro och Rosersberg har 200 000 respektive 130 000 kvadratmeter nyproducerade lokaler tillkommit, varav en stor del omfattas av nya logistikanläggningar. Exkluderas Jordbro och Rosersberg ur statistiken har det totala utbudet i de yttre områdena varit i stort sett oförändrat sedan år 1998.

Delar man upp analysen per lokaltyp framgår det att det är framförallt lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av industrikontor har varit i stort sett konstant medan utbudet av lagerlokaler ökat.

Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena.

Utbudet av lokaler för lätt industri har förändrats i hela Stockholm med totalt –15 %.

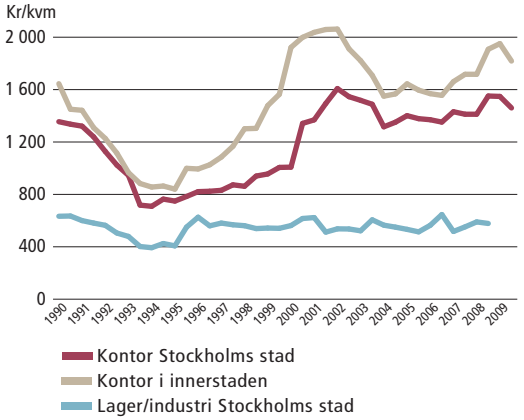
Utbudsökningen i de yttre områdena, 11 %, har varit proportinell till befolkningsutvecklingen, men den totala tillväxten har varit –1 % mellan 1998 och 2008.

Hyresmarknaden

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste 20 åren har den inflationsjusterade 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. Hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians.

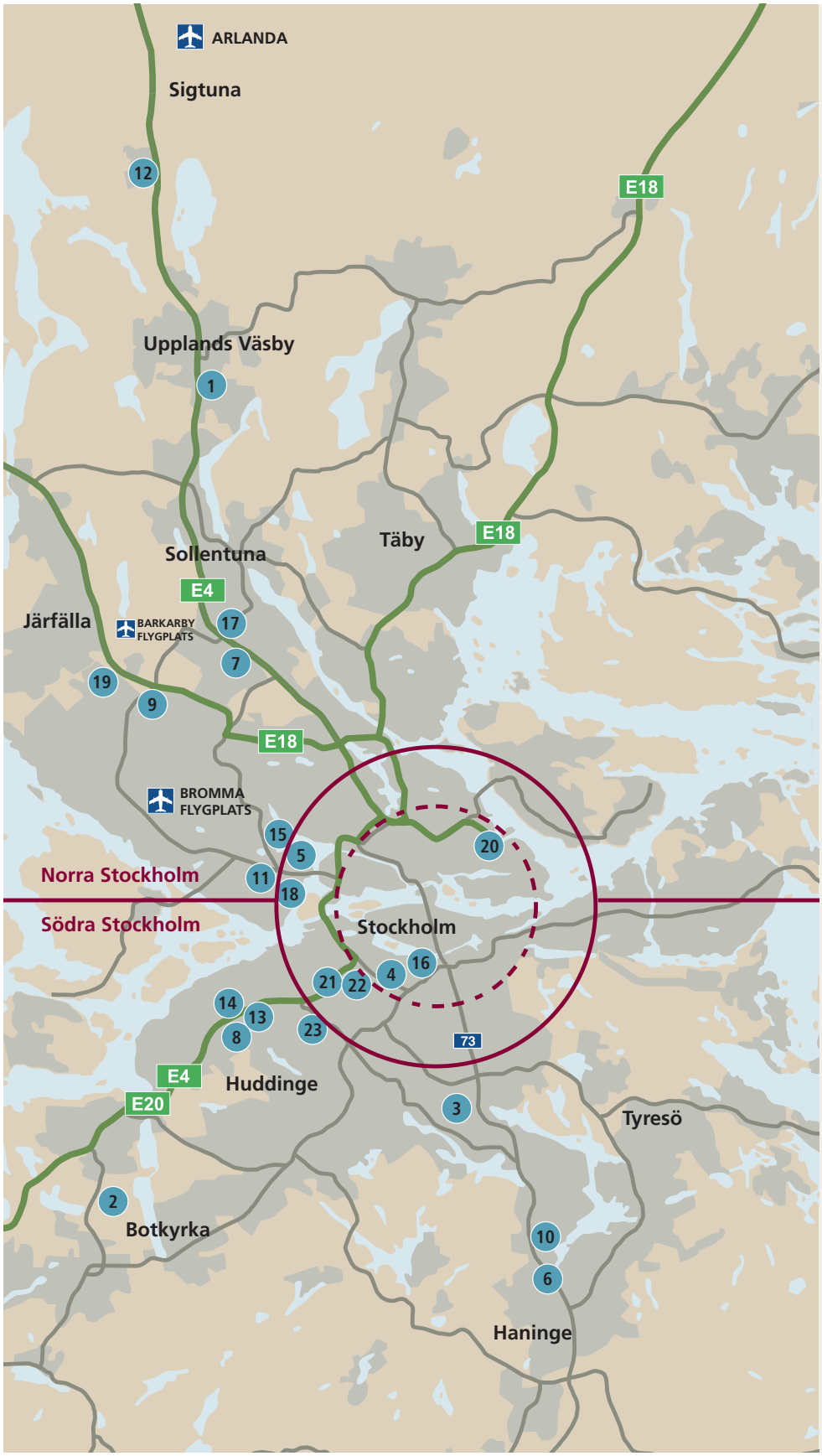
Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tiden än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

HYROR I 1990 ÅRS PRISER



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

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLM



1 Bredden/Infra City
2 Eriksberg
3 Farsta
4 Globen/Johanneshov
5 Hagalund
6 Jordbro
7 Kista/Akalla
8 Kungens Kurva
9 Lunda
10 Länna
11 Mariehäll
12 Rosersberg
13 Segeltorp/Sätra
14 Skärholmen
15 Solna Station
16 Södra Hammarbyhamnen
17 Turebergs industriområde
18 Ulvsunda
19 Veddesta
20 Värtan
21 Västberga
22 Årsta
23 Älvsjö

Centrala områden
Närförort
Övriga områden
Ytterförort

Se även Marknadsområde Stockholm, sidan 25, samt Utbudsförändring, sidan 12.

KONKURRENTER

Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. 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, Klövern, Kungsleden och Wihlborgs. 84 % 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.

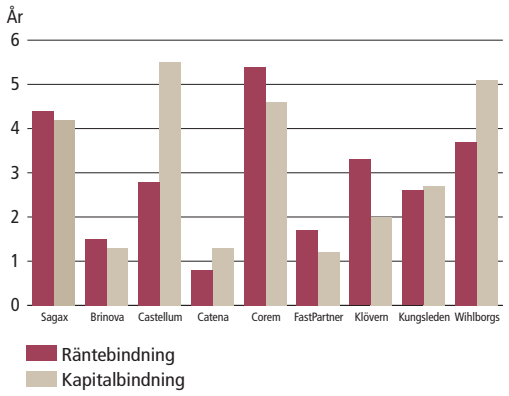
Jämfört med konkurrenterna tillhör Sagax de bolag som har lång ränte- och kapitalbindning. Detta är i enlighet med bolagets policies och syftar till att minska ränte- och refinansieringsriskerna och fokusera på en långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat.

ANDEL LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 473 000	47 %
Kungsleden	1 012 000	38 %
Sagax	**766 000**	**84 %**
Wihlborgs	556 000	44 %
Corem	506 000	71 %
Klövern	472 000	34 %
Brinova	445 000	68 %
FastPartner	309 000	64 %
Catena	97 000	42 %
Summa/Genomsnitt	**5 636 000**	**55 %**

Källa: Bolagens hemsidor och finansiella rapporter 2009.

JÄMFÖRELSE AV RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Källa: Bolagens finansiella rapporter 2009.

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 445 000 kvadratmeter och utgör 68 % 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 1 473 000 kvadratmeter och utgör cirka 47 % 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 97 000 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 506 000 kvadratmeter och utgör 71 % 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 309 000 kvadratmeter och utgör 64 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern
Klövern är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 472 000 kvadratmeter och utgör 34 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsleden
Kungsleden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom tre divisioner, kommersiella fastigheter, publika fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 012 000 kvadratmeter och utgör cirka 38 % av Kungsledens 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 556 000 kvadratmeter och utgör cirka 44 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2009.

Fatigheten Varubalen 3 i Årsta, Stockholm, ligger strategiskt placerad vid Essingeleden (E4/E20) och Södra länken med närhet till spårbunden trafik som pendeltåg och tvärbana.

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2009 omfattade Sagax fastighetsbestånd 113 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 917 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 622,2 respektive 593,5 miljoner kronor. Uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 95 % repektive 9,1 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 45 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, elektricitet, fastighetsskatt samt vatten och avlopp (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 innehar Sagax mediaabonnemang för 55 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 21 %.

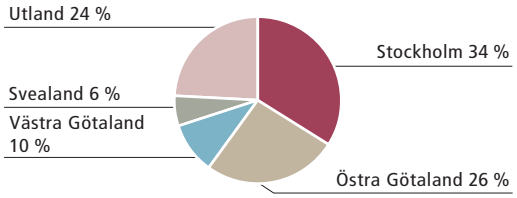
Därutöver vidarefaktureras 65 % av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2009 fördelades Sagax hyresintäkter på 209 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

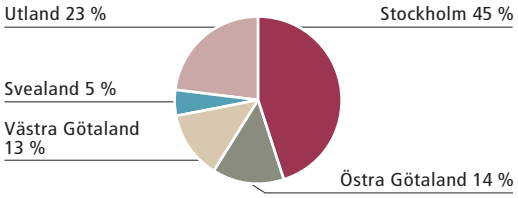
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt till följd av minskad risk för vakanser och uthyrningskostnader.

Andelen hyresintäkter enligt hyresavtal kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 99 % av kontrakterade hyror vid årsskiftet. Detta medför att avtalade hyresintäkter förändras i takt med förändringar av KPI.

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	2009-12-31							2009					
			Marknadsvärde										
Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Mkr	kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr[1)]	Fastighetskostnader, kr/kvm[1)]	Driftnetto, Mkr[1)]	Direktavkastning
Stockholm	50	306 903	2 816	9 176	285,4	922	92 %	257,7	4,0	–56,8	–189	204,9	7,3 %
Svealand	15	55 553	359	6 462	29,3	527	100 %	37,2	–	–1,2	–22	36,0	8,1 %
Östra Götaland	18	239 807	767	3 198	84,9	354	100 %	86,7	–	–3,3	–14	83,4	11,4 %
Västra Götaland	14	90 568	944	10 423	81,8	903	96 %	68,5	–	–4,6	–52	63,9	7,7 %
Utland	16	223 946	1 536	6 859	140,8	629	100 %	116,2	–	–7,3	–41	108,9	8,4 %
Summa	**113**	**916 777**	**6 422**	**7 005**	**622,2**	**676**	**95 %**	**566,3**	**4,0**	**–73,2**	**–85**	**497,2**	**8,1 %**

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2009 till 9,1 (9,3) år.

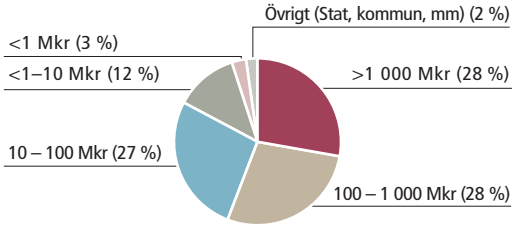
Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyres-duration, år
Stockholm	50	147	5,9
Västra Götaland	14	14	10,3
Östra Götaland	18	18	10,6
Svealand	15	16	11,1
Utland	16	14	12,9
Totalt/Genomsnitt	**113**	**209**	**9,1**

Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur per 31 december 2009.

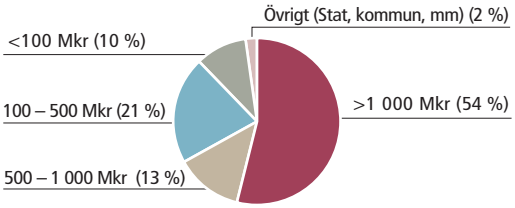
Förfalloår	Antal hyresavtal	Area kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2009	3	10 100	6,7	1 %
2010	25	18 698	17,5	3 %
2011	31	33 434	32,1	5 %
2012	36	51 865	42,7	7 %
2013	21	36 555	29,2	5 %
2014	13	81 319	42,4	7 %
>2014	80	661 133	422,9	72 %
Totalt	**209**	**893 104**	**593,5**	**100 %**

Sagax har flera stora välrenommerade företag som hyresgäster. 90 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 58 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS EGNA KAPITAL



HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS OMSÄTTNING



STÖRRE HYRESGÄSTER

De totala årshyresintäkterna för Sagax tio största hyresgäster motsvarade per 31 december 2009 knappt hälften av Sagax totala årshyresintäkter.

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

	Verksamhet	Årshyra, Mkr	Andel av total årshyra	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
1	**Arvid Nordquist i Stockholm** Kafferosteri och livsmedelsimport	16	3 %	1	9,0
2	**BE Group i Norrköping, Åbo och Lahtis** Stålgrossist	43	7 %	5	17,2
3	**BWG Homes i Vetlanda och Sävsjö** Småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan	31	5 %	2	11,0
4	**DSV Solutions i Helsingfors** [2)] Transport- och logistikföretag	14	2 %	1	7,0
5	**Gambro i Lund och Hechingen** Medicintekniskt företag	92	16 %	5	11,9
6	**Kindwalls i Stockholm** Försäljning och service av personbilar	13	2 %	2	9,3
7	**Konecranes i Hyvinge och Tavastehus** Lyftutrustning och underhållstjänster	[1)]	[1)]	3	10,3
8	**Menigo Foodservice i Stockholm** Livsmedelsgrossist	11	2 %	2	8,9
9	**Närkes Elektriska, NEA, i flera svenska städer** Installation, service och försäljning av elmaterial	29	5 %	23	12,6
10	**Trivselhus i Vetlanda** Småhustillverkare	12	2 %	3	17,0

1) Uppgiften omfattas av sekretessavtal.
2) Sagax har under 2010 förvärvat ytterligare fastigheter med DSV som hyresgäst, vilka ej redovisas i denna sammanställning.

HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt haft låga hyresförluster. Under 2009 uppgick de till 0,2 (1,0) miljoner kronor.

År	Hyresförluster	% av omsättning	Ekonomisk uthyrningsgrad
2005	0,1	0,06 %	95 %
2006	0,3	0,12 %	93 %
2007	0,5	0,14 %	97 %
2008	1,0	0,20 %	96 %
2009	0,2	0,04 %	95 %

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgraden uppgick per 31 december 2009 till 4,8 %, vilket kan jämföras med 4,1 % vid utgången av år 2008.

VAKANSER 31 DECEMBER 2009

Marknadsområde	Antal fastigheter	Vakans-värde, Mkr	Vakans-grad	Vakant area, kvm
Stockholm	50	23,0	8,1 %	19 542
Svealand	15	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	14	3,2	3,9 %	4 131
Utland	16	–	–	–
Totalt	**113**	**26,2**	**4,8 %**	**23 673**

Under året har vakansvärdet ökat med 14,0 (24,2) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med –14,6 (–17,4) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har ökat med 4,5 miljoner kronor i årstakt vid periodens utgång. Rabatterna avser inflyttningsrabatter vid nyuthyrning. Utgående vakansvärde uppgick till 26,2 (22,3) miljoner kronor. Avtal för lokaler med en årshyra om 10,7 miljoner kronor har sagts upp för avflyttning men ännu ej avflyttats. Avtal för lokaler med en årshyra om 8,0 miljoner kronor har tecknats men ännu ej tillträtts.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick per 31 december 2009 till 2,6 % (2,6 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den aremässiga vakansgraden då vakanserna i huvudsak återinns i Stockholm där hyrevärdena generellt är högre.

Under 2009 har hyresavtal tecknats avseende 28 800 (22 400) kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 23,2 (19,3) miljoner kronor. Därutöver har Sagax omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 86,8 (76,0) miljoner kronor.

I tabellen nedan redogörs för vakansförändringar under 2009.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR 2009

	Belopp i miljoner kronor
Utgående vakans 31 december 2008	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	–
Avflyttningar	14,0
Inflyttningar	–14,6
Förändring av lämnade rabatter	4,5
Vakansvärde sålda fastigheter	–
Utgående vakans 31 december 2009	**26,2**
Uppsagt för omförhandling	6,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–8,0
Justerad utgående vakans 31 december 2009	**35,2**

FASTIGHETSFÖRVÄRV, FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR OCH INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Sagax har under året investerat 656,8 (1 351,6), miljoner kronor varav 447,4 (1 254,1) miljoner kronor avsåg förvärv och 209,4 (97,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

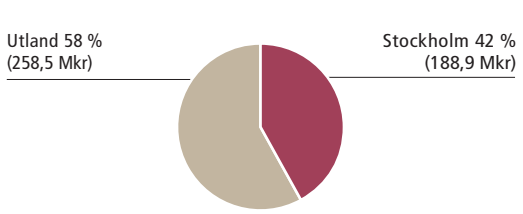
Under 2009 förvärvades sex fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 62 000 kvadratmeter för totalt 447 (1 254) miljoner kronor vid totalt fyra olika förvärvstillfällen.

Förvärven kompletterar Sagax befintliga fastighetsbestånd väl och har lätt integrerats i bolagets förvaltning. Nedan presenteras de fyra förvärven.

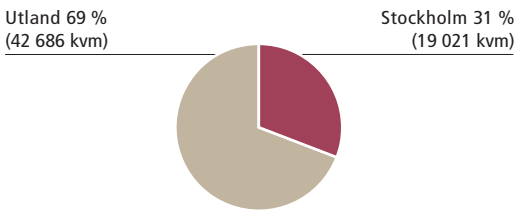
FASTIGHETSFÖRVÄRV 2009

Förvärv	Area, kvm	Anskaffnings-kostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun
Kyl- och fryslagerfastighet	12 424	125	Menigo Foodservice, Allfrukt i Stockholm	Stockholm, Sverige
Industrifastigheter	6 597	63	Ramirent	Järfälla, Sverige
Lager- och distributionsfastighet	10 686	90	Tibnor	Tammerfors, Finland
Lager- och distributionsfastigheter	32 000	169	DSV Solutions	Vanda, Finland
Summa	**61 707**	**447**		

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2009, FÖRVÄRVSPRIS



FASTIGHETSFÖRVÄRV 2009, AREA



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2009 såldes fastigheter i tre olika affärer. Gemensamt för fastigheterna var att de ingått i förvärvade fastighetsportföljer och inte bedömdes vara långsiktigt intressanta investeringar. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 981 kvadratmeter. Sammanlagda försäljningspriset uppgick till 5,8 miljoner kronor före försäljningskostnader.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2009

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljnings-pris, Mkr
Rödingen 2	Arboga	254	0,9
Utmeland 39:12	Mora	727	3,5
Summa		**981**	**4,4**

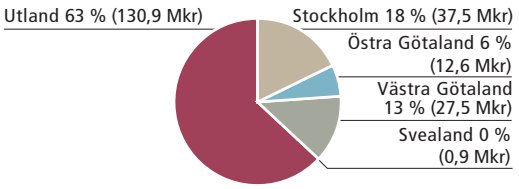
Fastighet	Kommun	Mark, kvm	Försäljnings-pris, Mkr
Märsta 24:24	Sigtuna	3 257	1,4

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

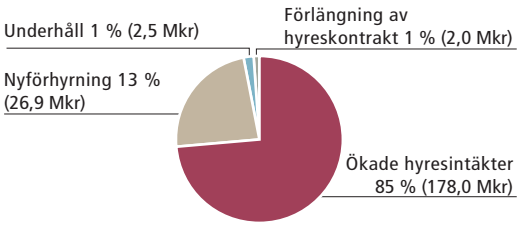
Sagax har under 2009 investerat 209,4 (97,5) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav motsvarande 130,9 miljoner kronor i Finland. 178,0 miljoner kronor av investeringarna skedde mot ersättning i form av ökade hyresintäkter samt i flertalet fall även mot förlängda hyresavtal. Direktavkastningen på dessa investeringar uppgick till cirka 8 %. 26,9 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrningar av lokaler. 2,0 miljoner kronor investerades i samband med att befintliga hyresgäster förlängde hyreskontrakt. 2,5 miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgästanpassningar uppgående till högst 287 miljoner kronor, varav cirka 199 miljoner kronor avser Finland. Under de närmaste två åren bedöms totalt cirka 110 miljoner kronor komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhölls vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras genom internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND PER MARKNADSOMRÅDE



ORSAK TILL INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND



SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2009

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar motsvarar 87 % av de totala investeringarna under året.

Investeringar mot hyrestillägg

De följande fyra investeringarna avsåg lokalanpassningar och skedde mot hyrestillägg. Den vägda direktavkastningen för dessa investeringar uppgick till cirka 8 %.

Inteckningen 5

På fastigheten Inteckningen 5 i Lund har Sagax under året slutfört en investering i form av hyresgästanpassningar åt Gambro. Anpassningarna bestod i att modernisera och effektivisera laboratorielokaler med tillhörande kontor samt ombyggnation av tidigare cellkontor till kontor med öppen planlösning. I lokalerna bedriver Gambros forsknings- och utvecklingsavdelning sin verksamhet.

Den totala investeringen uppgick till 43 miljoner kronor, varav 20 miljoner kronor investerades under 2009. Gambro betalar från och med slutregleringen av projektet 2009 ett tillägg till bashyra.

Inteckningen 5 i Lund

Gräsanden 7

På fastigheten Gräsanden 7 i Kvänum har en tillbyggnad om 4 400 kvadratmeter lager- och kontorsbyggnad färdigställts åt hyresgästen Tornum, Sveriges ledande tillverkare av spannmålsutrustning. De tillbyggda lagerlokalerna nyttjas som färdigvarulager och de tillbyggda kontorslokalerna nyttjas bland annat för projektavdelningen. Dessutom innehåller kontorsdelen ett nytt lunchrum samt konferens och utbildningslokaler.

Den totala investeringen uppgick till 23 miljoner kronor, varav 13 miljoner kronor investerades under 2009. Tornum betalar från och med slutbesiktningen av tillbyggnaden 2009 ett tillägg till bashyra.

Gräsanden 7 i Kvänum

Konenkatu 8

På fastigheten Konenkatu 8 i Hyvinge, Finland, har en tillbyggnad om 6 000 kvadratmeter slutförts åt hyresgästen Konecranes. De tillbyggda lokalerna innehåller huvudsakligen lager- och produktionsytor för hyresgästens tillverkning av kranar. Dessutom utgörs cirka 900 kvadratmeter av kontorslokaler.

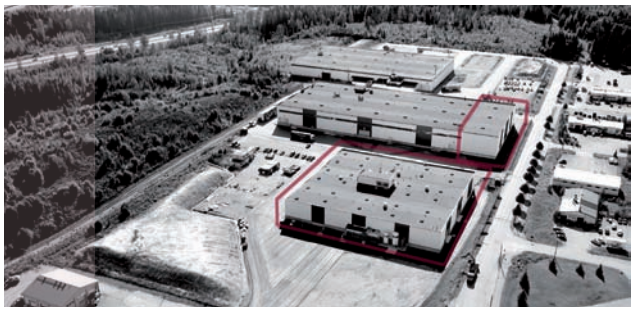
Investeringen uppgick till motsvarande 75 miljoner kronor. Koncernen betalar ett hyrestillägg med start 2010.

Konenkatu 8 i Hyvinge, Finland

Lotila 398-20-246-8

På fastigheten Lotila 398-20-246-8 i Lahtis, Finland, har en tillbyggnad om 7 500 kvadratmeter lager- och produktionslokaler slutförts åt hyresgästen BE Group. De tillbyggda lokalerna innehåller råvarulager och produktionslokaler för stålbearbetning, bland annat plasmaskärning av stål. De nya lokalerna är markerade med rött på fotografiet.

Den totala investeringen uppgick till 68 miljoner kronor, varav 56 miljoner kronor investerades under 2009. BE Group betalar ett hyrestillägg med start 2010.



Lotila 398-20-246-8 i Lahtis, Finland

Investeringar i samband med nyuthyrningar

Horndal 1

På fastigheten Horndal 1 i Lunda, Stockholm, har en hyresgästanpassning av 5 700 kvadratmeter lager-, produktions- och kontorslokaler genomförts för den nya hyresgästen Kylma. Kylma är en av Sveriges ledande kylgrossister och levererar kylaggregat och komponenter till kylbranschen. Bolaget är ett dotterbolag till den börsnoterade teknikkoncernen G&L Beijer. Kylma kommer att ha sitt huvudkontor, huvudlager, produktion samt proffsbutik för norra Stockholm i de nya lokalerna.

När fastigheten Horndal 1 förvärvades hösten 2007 gjordes detta med vetskapen om att den befintliga hyresgästen skulle avflytta under det första halvåret 2008, varefter fastigheten skulle bli helt vakant. Efter uthyrningen till Kylma återstår en vakans om cirka 30 % av den uthyrningsbara arean. Den totala investeringen för att verksamhetsanpassa lokalerna åt Kylma uppgick till 20 miljoner kronor, varav 18 miljoner kronor investerades under 2009. Kylma tecknade ett 13-årigt hyresavtal och det driftnetto som fastigheten (inklusive kostnad för hyresgästanpassning) genererar efter uthyrningen motsvarar en direktavkastning om 5,5 %. Hyra utgår från och med 2010. När fastigheten är fullt uthyrd beräknas direktavkastningen komma att uppgå till 8 % med hänsyn tagit till fastighetens förvärvskostnad och kostnader för hyresgästanpassningar.

Horndal 1 i Lunda, Stockholm

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 50 fastigheter med 307 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 285 miljoner kronor.

Stockholm är Sagax huvudmarknad. 44 % och 45 % av koncernens totala marknadsvärde respektive hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 50 fastigheter med 307 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 130 stycken med en genomsnittlig hyresduration om 5,9 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.

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

Fastigheten Tumba 7:234 i Stockholm. Hela fastigheten är uthyrd till Riksarkivet som använder lokalerna för förvaring av museiföremål.

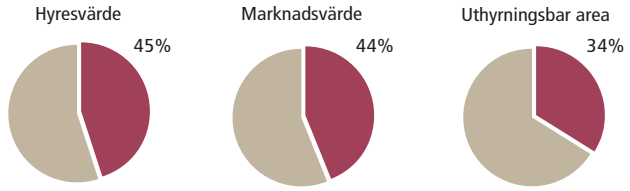
De fem största hyresgästerna som motsvarar 21 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Elektroskandia	Grossist av elprodukter, industriförnödenheter och hushållsmaskiner
Kindwalls	Försäljning och service av bilar
MediCarrier	Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar
Menigo	Livsmedelsgrossist

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	50
Uthyrningsbar area, kvm	306 903
Hyresvärde, Mkr	285
Vakansgrad, %	8,1
Hyresduration, år	5,9
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 816
Direktavkastning per 2009-12-31, %	7,3

ANDEL AV SAGAX



FÖRVALTNING

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet har successivt förlängts och uppgick per 31 december 2009 till 5,9 (5,8) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2009 minskat från 8,8 % till 8,1 %.

Under 2009 har hyresmarknaden kännetecknats av färre lokalsökanden. Sagax har dock lyckats teckna nya hyresavtal omfattande totalt 22 800 kvadratmeter i Stockholm varav de två största uthyrningarna utgör sammanlagt 12 000 kvadratmeter.

I fastigheten Horndal 1 i Lunda industriområde har ett trettonårigt avtal tecknats med Kylma som flyttat in i lokaler om 5 700 kvadratmeter. Kylma är en av Sveriges ledande grossister av kylaggregat och komponenter till kylindustrin och är ett helägt dotterbolag till G&L Beijer AB.

I fastigheten Söderbymalm 7:49 i Haninge har ett femårsavtal tecknats med Luthman Scandinavia AB om uthyrning av 6 300 kvadratmeter. Luthman är en av Nordens ledande grossister inom musikinstrument och professionell ljudutrustning. Lokalerna anpassas med nya in- och utlastningskajer samt med byte från oljeuppvärmning till fjärrvärme.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2009 förvärvades tre fastigheter i Stockholm för totalt 195 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om totalt 19 021 kvadratmeter.

I Årsta partihandelsområde förvärvades Panncentralen 1 med en uthyrningsbar area om 12 400 kvadratmeter. Fastigheten innehåller i huvudsak kyllager för färskvaror till livsmedelshandeln. Hyresgäster är Menigo Foodservice AB samt Allfrukt i Stockholm AB. Menigo är en av Sveriges ledande grossister av livsmedel och Allfrukt är en betydande leverantör till dagligvaruhandeln i Stockholmsområdet. Sagax har sedan förvärvet byggt om inlastningen samt bytt portar och i samband med detta förlängt hyresavtalet från 6,7 år till 10,0 år.

I Järfälla förvärvades fastigheterna Veddesta 2:33 och 2:7 med Ramirent som hyresgäst. Ramirent är Sveriges största maskinuthyrningsföretag med kunder främst inom bygg- och anläggningssektorn.

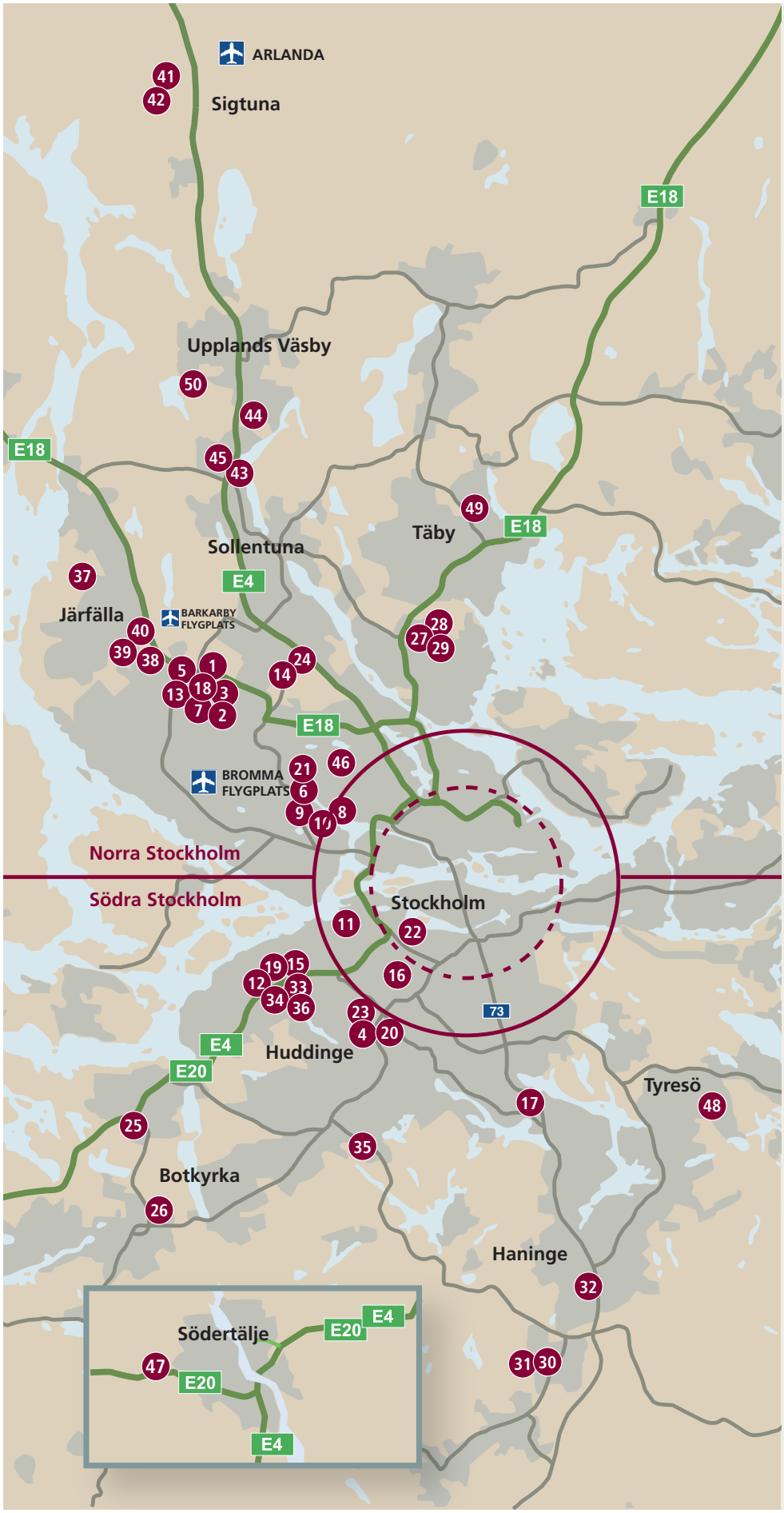
I Sigtuna såldes markområdet Märsta 24:24.

Under 2009 förvärvades Panncentralen 1 i Årsta. Lokalerna används för distribution av livsmedel vilket är den dominerade verksamheten i Årstaområdet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref [2]	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings-värde, Mkr
1	Domnarvet 16[1]	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 416	1 992	4 408	20,4
2	Domnarvet 34[1]	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	1 972	12,1
3	Domnarvet 40[1]	Gunnebogatan 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	7 053	1 270	8 323	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	13,3
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	3 000	3 000	6 000	29,8
15	Murmästare-Ämbetet 3[1]	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 590	1 948	10 538	39,5
16	Panncentralen 1[1]	Partihandlarvägen 50–52	Stockholm	10 633	1 791	12 424	52,9
17	Sillö 3[1]	Edsvallabacken 20–24	Stockholm	6 150	910	7 060	24,8
18	Skultuna 3[1]	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	11 754	44,3
19	Stensätra 16[1]	Stensätravägen 2–4	Stockholm	8 528	2 046	10 824	9,2
20	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1–5	Stockholm	1 994	–	1 994	3,4
21	Valsverket 10[1]	Karlsbodavägen 2–4	Stockholm	14 615	2 020	16 635	69,4
22	Varubalen 3[1]	Upplagsvägen 2–10	Stockholm	7 502	2 962	10 464	35,2
23	Varubilen 1[1]	Konsumentvägen 13–17	Stockholm	8 935	1 110	10 045	30,4
24	Vitå 2	Viderögatan 3–5	Stockholm	4 100	4 915	9 015	51,8
25	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	1 950	9,2
26	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10–12	Botkyrka	13 252	540	13 792	20,1
27	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	1 237	6,5
28	Bulten 6	Ryttarvägen 9	Danderyd	1 600	–	1 600	9,3
29	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	2 800	27,5
30	Jordbromalm 6:10[1]	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	6 018	25,3
31	Jordbromalm 6:82[3]	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	13,6
32	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	–	7 500	23,2
33	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	4 060	15,2
34	Heden 4	Lövbacksvägen 4,6	Huddinge	4 658	–	4 658	17,5
35	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	5 420	25,3
36	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	4 387	12,8
37	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	2 650	17,7
38	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	–	5 040	28,2
39	Veddesta 2:33	Veddestavägen 6–10	Järfälla	1 500	–	1 500	16,0
40	Veddesta 2:7	Äggelundavägen 4–6	Järfälla	4 142	955	5 097	23,6
41	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	3 621	8,7
42	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	1 895	7,6
43	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13,15	Sollentuna	6 798	540	7 338	45,8
44	Reglaget 2	Bergkällavägen 20–22	Sollentuna	1 334	1 761	3 095	18,5
45	Romben 3	Staffans väg 4/Norrvikenleden 97	Sollentuna	10 390	7 105	17 495	83,9
46	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	15 952	57,9
47	Mästaren 6[1]	Hantverksvägen 14	Södertälje	910	194	1 104	4,3
48	Bagaren 5	Radiovägen 23–25	Tyresö	6 252	811	7 063	24,8
49	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	2 851	13,3
50	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	6 966	29,0
Totalt				**240 852**	**66 051**	**306 903**	**1 158,7**

1) Fastigheten innehas med tomträtt.
2) Se karta, sidan 25.
3) Mark.



Centrala områden

Närförort

Övriga områden

Ytterförort

Se även Marknadsöversikt på sidan 13.

MARKNADSOMRÅDE SVEALAND

I Svealand har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 15 fastigheter med 56 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 29 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Svealand omfattar 15 fastigheter med 56 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 6 % av den totala uthyrningsbara arean och 5 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i Svealand återfinns bland annat Schneider Electrics svenska centrallager och huvudkontoret för Närkes Elektriska AB. Den största hyresgästen är Närkes Elektriska AB (NEA).

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 16 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,0 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Under året har om- och tillbyggnadsarbeten utförts för hyresgästen Närkes Elektriska i fastigheten Hissmontören 2 i Örebro. Dessutom har arbeten utförts åt hyresgästen Åke Eriksson Bil AB i fastigheten Vattenormen 2 i Luleå.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2009 har fastigheten Rödingen 2 i Arboga om 254 kvadratmeter och fastigheten Utmeland 39:12 i Mora om 285 kvadratmeter avyttrats de de ej bedömdes vara långsiktigt intressanta investeringar för Sagax.

Fastigheten Ånsta 20:262 i Örebro. Byggnaden omfattar 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till Schneider Electric.

Följande hyresgäster motsvarar 100 % av marknadsområdets hyresvärde:

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

KORTA FAKTA

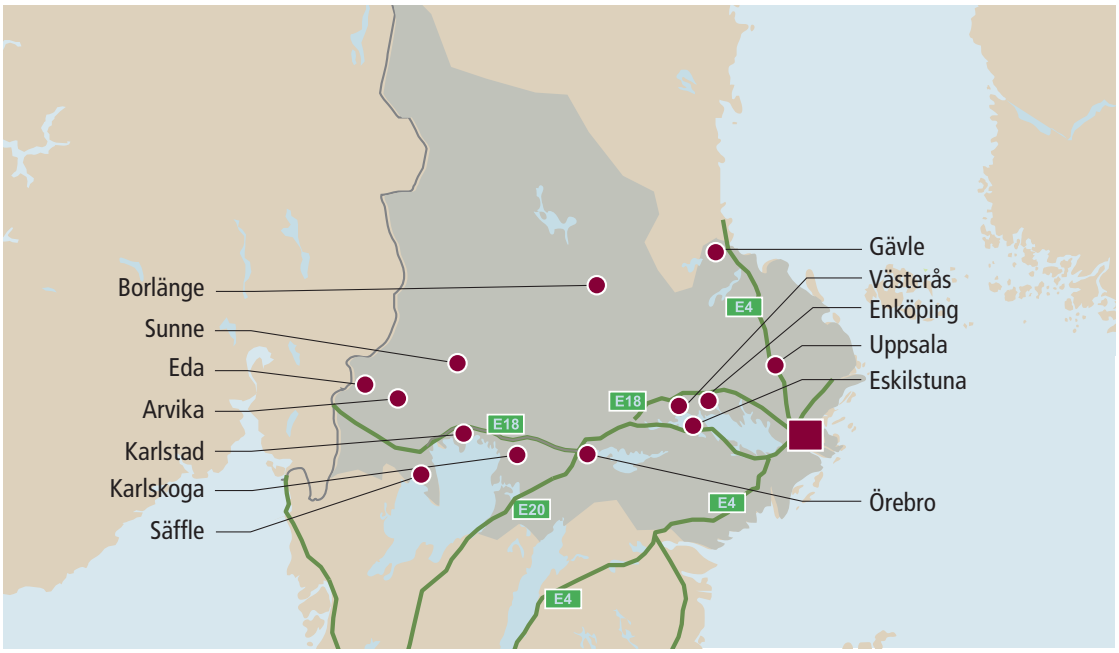
Antal fastigheter	15
Uthyrningsbar area, kvm	55 553
Hyresvärde, Mkr	29
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	11,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	359
Direktavkastning per 2009-12-31, %	8,1

ANDEL AV SAGAX

FASTIGHETSFÖRTECKNING – SVEALAND

			Uthyrningsbar area, kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings-värde, Mkr
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)]	Fabriksgatan 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
Brårud 1:117	Brårudsallén 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			**42 314**	**13 239**	**55 553**	**155,8**

1) Fastigheten innehas med tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE ÖSTRA GÖTALAND

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 85 miljoner kronor.

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 26 % av den uthyrningsbara arean och 14 % 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.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 18 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,6 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Under året har om- och tillbyggnadsarbeten genomförts för Närkes Elektriska i fastigheten Gravören 9 i Växjö. Hyrestillägg och förlängning av hyrestiden har erhållits. Hyresgästanpassning för hyresgästen EvoBus, ett bolag inom Daimlerkoncernen, i fastigheten Brogårdshemmet 14 i Vetlanda har påbörjats i samband med avtalstecknande om förhyrning av hela fastigheten. Arbetena kommer att färdigställas under 2010. Hyresgästen har tecknat ett tioårigt hyresavtal.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2009 har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats i marknadsområdet.

Fastigheterna Pollaren 1 och Pollaren 2 i Norrköping utgör centrallager för BE Group.

De fem största hyresgästerna som motsvarar 79 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

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

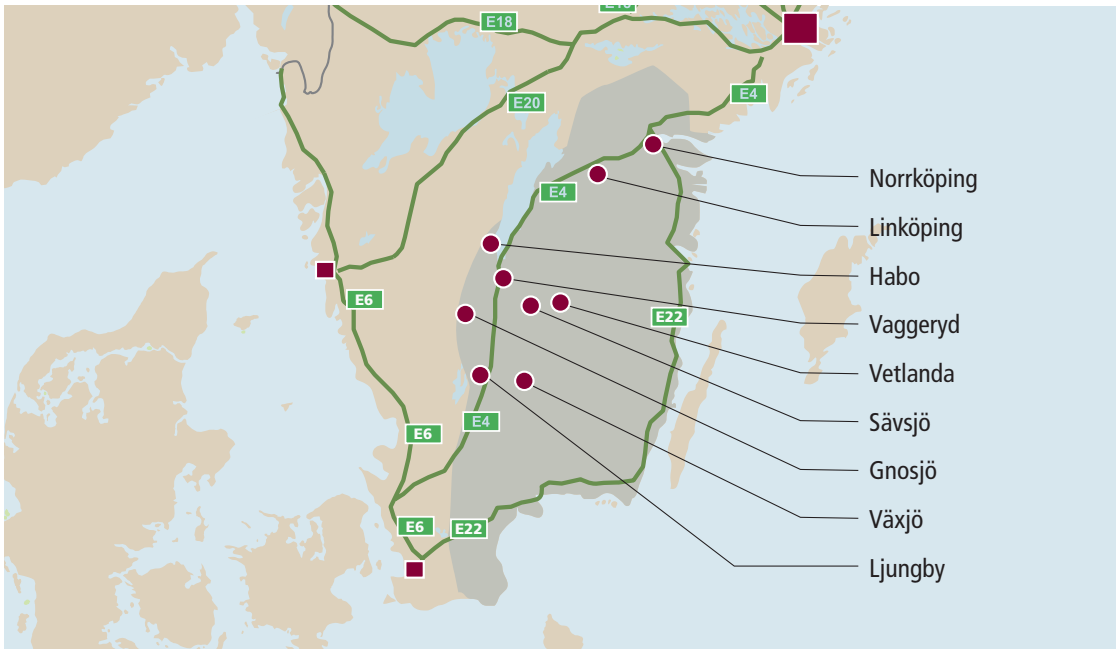
KORTA FAKTA

Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar area, kvm	239 807
Hyresvärde, Mkr	85
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	10,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	767
Direktavkastning per 2009-12-31, %	11,4

ANDEL AV SAGAX

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖSTRA GÖTALAND

			Uthyrningsbar area, kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings-värde, Mkr
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	5 919	–	5 919	–
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	57 995	44,2
Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	1 530	2,7
Totalt			**219 680**	**20 127**	**239 807**	**278,0**



MARKNADSOMRÅDE VÄSTRA GÖTALAND

Sagax fastighetsbestånd i Västra Götaland omfattar 14 fastigheter med 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 82 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Västra Götaland omfattar 14 fastigheter med 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 10 % av den uthyrningsbara arean 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 (NEA).

I Lund är Sagax fastigheter belägna i direkt närhet till Brunnshög där de kommande europeiska samarbetsprojekten ESS och Max IV (neutronforskningsanläggningarna) kommer att placeras. Full drift av anläggningarna är planerad till 2020 och marknadsläget för Sagax fastigheter i området bedöms bli allt mer värdefullt i takt med konstruktionsarbetet. ESS och Max IV kommer att skapa ett behov av kontor, forskningslokaler, bostäder och hotell.

Fastigheterna Båtyxan 5 och Båtyxan 6 i Malmö omfattar 18 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgör Panduro Hobbys centrallager och huvudkontor.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 14 hyresavtal. Samtliga hyresavtal är triple netavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,3 år. Sagax har en vakans om 4 131 kvadratmeter i Lund.

Under året har tillbyggnadsarbeten om 4 400 kvadratmeter lokaler för produktion, lager och kontor slutförts för Tornum AB i fastigheten Gräsanden 7 i Vara. Vidare har ombyggnadsarbeten i fastigheten Inteckningen 5 slutförts, vilka omfattade ombyggnad av 2 800 kvadratmeter laboratorie- och kontorslokaler åt hyresgästen Gambro.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2009 har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats i marknadsområdet.

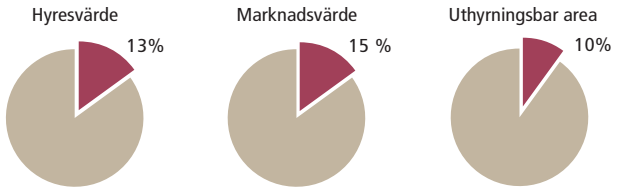
De fem största hyresgästerna som motsvarar 95 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

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

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	14
Uthyrningsbar area, kvm	90 568
Hyresvärde, Mkr	82
Vakansgrad, %	4,6
Hyresduration, år	10,3
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	944
Direktavkastning per 2009-12-31, %	7,7

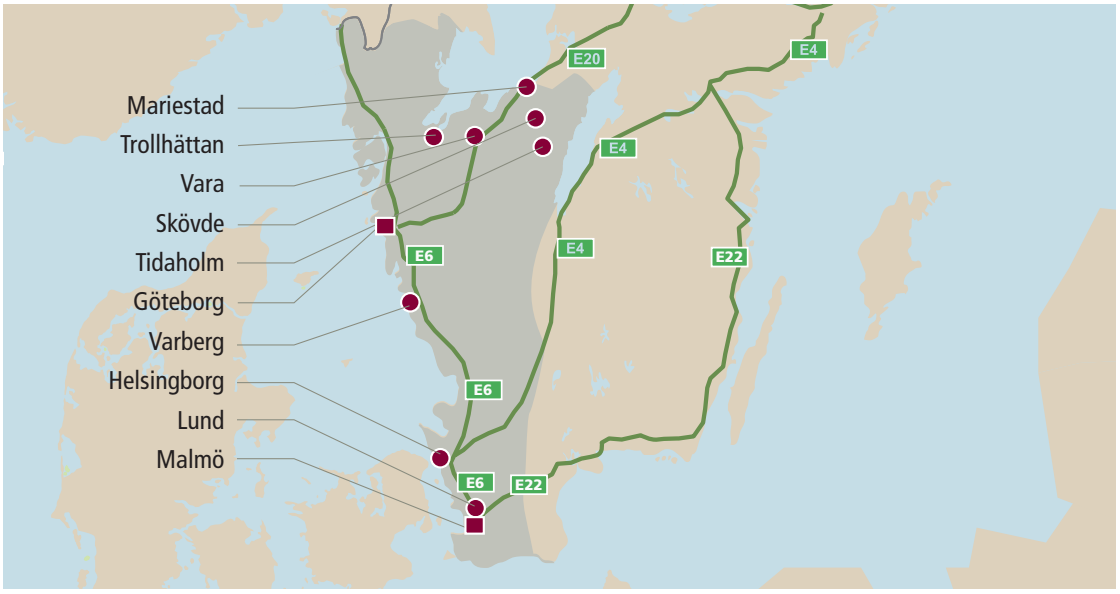
ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – VÄSTRA GÖTALAND

			Uthyrningsbar area, kvm			
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings-värde, Mkr
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	Järnvägsgatan 7	Tidaholm	130	230	360	1,0
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	2 642	6,7
Gräsanden 7	Skaragatan15	Vara	6 946	1801	8 747	9,0
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	2 400	26,9
Totalt			**58 749**	**31 819**	**90 568**	**329,8**

1) Fastigheten innehas med tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE UTLAND

I Finland, Tyskland och Danmark hade Sagax per den 31 december 2009 ett fastighetsbestånd omfattande 16 fastigheter med 224 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgick till 12,9 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Utland omfattar 16 fastigheter med 224 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 24 % av den uthyrningsbara arean och 23 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 14 hyresavtal. Samtliga fastigheter var fullt uthyrda och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 12,9 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

Under 2008 påbörjades tillbyggnation av 7 400 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler i Lathis, Finland, för hyresgästen BE Group vilken färdigställdes under det tredje kvartalet 2009. Investeringen uppgick till 6,4 miljoner euro.

Fastigheterna Honkanummentie 3 och Honkanummentie 7 i Helsingfors är uthyrda till transport- och logistikföretaget DSV.

I Hyvinge, Finland, har 4 700 kvadratmeter byggts till för det i Finland börsnoterade bolaget Konecranes. Investeringen uppgick till sammanlagt 7,2 miljoner euro och avsåg nybyggnation och uppgradering av vissa befintliga byggnader.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har tre fastigheter i Finland förvärvats för totalt 259 miljoner kronor.

Två av fastigheterna är belägna i Vanda, en av Helsingfors mest attraktiva delmarknader för lager- och distributionsfastigheter. Fastigheterna är uthyrda till det globala transport- och logistikföretaget DSV och omfattar 32 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

I Tammerfors har Sagax förvärvat ståldistributören Tibnors centrallager i Finland. Fastigheten omfattar 10 686 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten ligger cirka 5 minuter från Finlands största IKEA-varuhus som för närvarande är under uppförande. Mikroläget bedöms således ha en långsiktigt intressant potential.

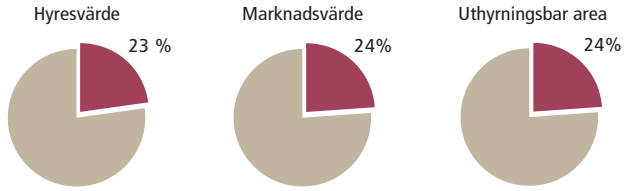
De fem största hyresgästerna som motsvarar 97 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

BE Group	Stålgrossist
DSV	Transport och logistik
Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Konecranes	Tillverkare av lyftkranar
Tibnor	Ståldistributör

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	16
Uthyrningsbar area, kvm	223 946
Hyresvärde, Mkr	141
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	12,9
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 536
Direktavkastning per 2009-12-31, %	8,4

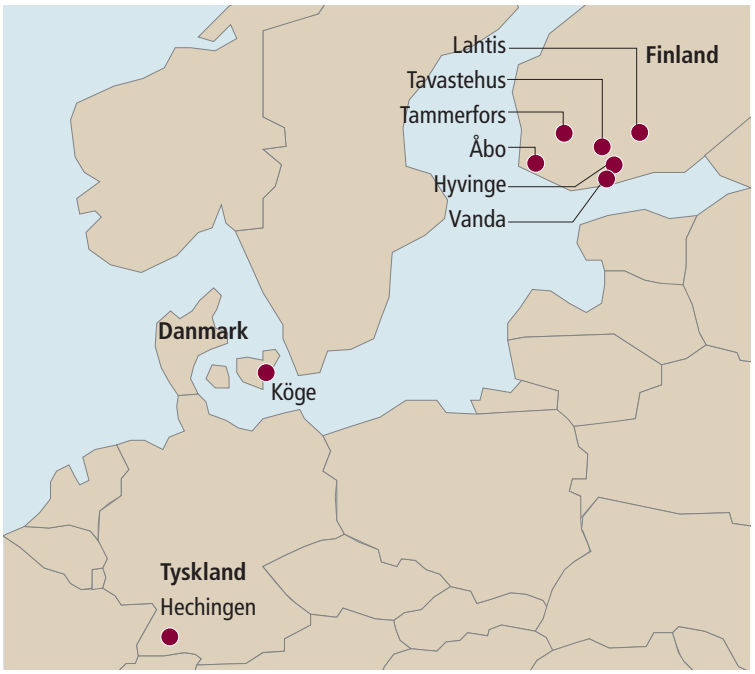
ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – UTLAND

			Uthyrningsbar area, kvm		
Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt
108756,9M Ølsemagle By, Ølsemagle	Vaerkstedsvej 45-49	Köge, Danmark	3 378	250	3 628
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	7 107
Koneenkatu 8(106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	30 487
Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	16 186	5 500	21 686
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
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	26 441	646	27 087
Ruununmyllyntie 13	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	14 760	2 367	17 127
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)[1)]	Tuotekatu 3	Tammerfors, Finland	10 047	639	10 686
Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda, Finland	24 094	2 195	26 289
Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda, Finland	5 431	280	5 711
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	25 691	1 483	27 174
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	5 754	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 205	956	11 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	22	10 235
Totalt			**195 474**	**28 472**	**223 946**

1) Fastigheten innehas med tomträtt.



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 6 422 miljoner kronor per 31 december 2009. Samtliga fastigheter värderades av oberoende värderingsföretag. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 %. Sagax redovisade direktavkastning uppgick till 8,1 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSSTANDARD

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 värdemetoden, det vill säga till marknadsvärde.

Sagax utgående orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2009 uppgick till totalt 92,5 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde med detta belopp sedan Sagax började tillämpa IFRS år 2005.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 113 (110) fastigheter uppgick den 31 december 2009 till 6 422 (6 060) miljoner kronor. Förändringen av bedömt marknadsvärde har främst uppkommit genom förvärv av nya fastigheter för sammanlagt 447 (1 254) miljoner kronor samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd som under året uppgick till 209,4 (97,5) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde minskade med 5,0 (343,0) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Värdeförändringar under året uppgick till –244,1 (–147,8) miljoner kronor, varav realiserade värdeförändringar utgjorde 0,5 (–19,9) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar –244,6 (–127,9) miljoner kronor. Valutakurseffekter svarade för –21,7 (108,8) miljoner kronor. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 10,35 (10,94) kronor respektive 1,24 (1,47) kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 39,9 (39,9) miljoner kronor reducerat redovisat fastighetsvärde i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 6 382 (6 020) miljoner kronor.

Värdeutvecklingen i Sagax segment har under lång tid varit stabil och positiv. Den internationella finansiella turbulensen under 2008-2009 har dock inneburit att fastighetsvärdena sjunkit.

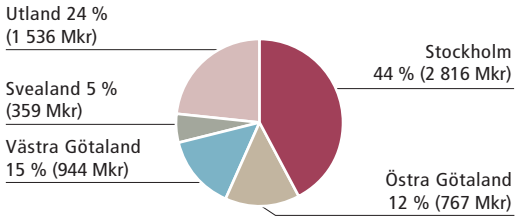
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Förvärv av fastigheter	447,4	6
Omräkningsdifferenser avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–45,1	
Investeringar i befintligt bestånd	209,4	
Försäljning av fastigheter	–5,0	–3
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	–244,6	
Fastighetsbestånd 31 december 2009	**6 421,8**	**113**
Vid förvärvet beaktad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	**6 381,9**	

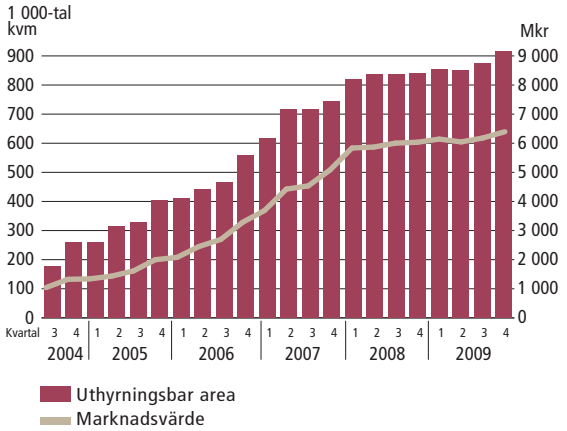
FASTIGHETERNAS OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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
2009	336,8	–244,6	0,3	92,5
Totalt		**328,5**	**–236,0**	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt under året vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –248,6 (–372,7) miljoner kronor. Resultatet har till följd av en svagare eurokurs påverkats med –21,7 (180,8) miljoner kronor och ökat med 39,3 (79,3) miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till –163,4 (–339,3) miljoner kronor och värdeutveckligen på fastigheterna utomlands har uppgått till –81,2 (211,4) miljoner kronor.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,4 % (8,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (7,9 %) respektive 10,4 % (10,3 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 36.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2009
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	39,3
Avflyttningar/Omförhandlingar	–13,6
Allmän marknadsförändring	–189,1
Delsumma Sverige	**–163,4**
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	–
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	–59,5
Valutaeffekt	–21,7
Delsumma Utland	**–81,2**
Summa orealiserade värdeförändringar	**–244,6**

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att uteslutande använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2009 har värderats av värderingsföretag per 30 juni och 31 december till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland.

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 oberoende 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.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2009 till 2 685 miljoner kronor. Detta motsvarade 42 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras nedan:

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Honkanummentie 3 och 7	Vanda, Finland	32 000
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	44 000
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	62 244
Lotila (398-20-246-8)	Lahtis, Finland	27 087
Myresjö 31:2	Vetlanda	57 995
Pansio (853-66-3-15)	Åbo, Finland	27 174
Romben 3	Sollentuna	17 495
Valsverket 10	Stockholm	16 635
Verkmästaren 4	Solna	15 952
Totalt		**324 371**

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 3 429 miljoner kronor, vilket motsvarar 53 % 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 värderarna åsatt respektive fastighet.

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

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av bedömt marknadsvärde
Stockholm	5,9	8,0 %	36 %
Svealand	11,0	7,1 %	58 %
Östra Götaland	10,6	8,7 %	69 %
Västra Götaland	10,0	6,6 %	61 %
Utland	12,9	9,3 %	71 %
Genomsnitt	**9,1**	**8,2 %**	**53 %**

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.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. 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. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2009 uppgick till 515 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 521 miljoner kronor som redovisas i Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2009, se sidan 44. Således översteg Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

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 (6,00–12,00 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (8,70–18,00 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,80–16,00 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2009 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,16 % (7,90 %) respektive 10,41 % (10,30 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,43 % (8,36 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 6 422 miljoner kronor en kalkylränta om 8,16 % avseende kassaflödet, 10,41 % avseende restvärdet och ett direktavkastningskrav om 8,43 %.

Värdetidpunkt 31 december 2009	
Verkligt värde	6 422 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 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta (kassaflöde)	6,00–12,00 %
Kalkylränta (restvärde)	8,70–18,00 %
Direktavkastningskrav	6,80–16,00 %

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde	Kalkylränta restvärde	Direkt-avkastningskrav
Stockholm	6,00–10,30 %	8,70–11,30 %	6,80–9,40 %
Svealand	6,75–12,00 %	9,70–12,00 %	7,70–10,00 %
Östra Götaland	6,25–10,75 %	10,25–18,00 %	8,25–16,00 %
Västra Götaland	6,15–11,50 %	8,75–12,20 %	6,85–10,00 %
Utland	6,50–10,00 %	10,00–11,50 %	8,00–9,50 %
Vägt genomsnitt	**8,16 %**	**10,41 %**	**8,43 %**

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis är världens största fastighetskonsultbolag med cirka 30 000 anställda vid cirka 300 kontor fördelade över 50 länder. I Sverige finns cirka 40 anställda och bolaget har kontor i Stockholm och Göteborg.
www.cbre.se

DTZ

DTZ är ett världsledande fastighetskonsultföretag med 10 000 anställda på 148 kontor i 43 länder. I Sverige finns cirka 80 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping.
www.dtz.com

Bryggan Fastighetsekonomi

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av konsulter med fastighetsrelaterade specialistkunskaper. Värdering av kommersiella fastigheter tillhör det största affärsområdet. 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 12 700 anställda i 61 länder och med 294 kontor, inklusive Stockholm, Göteborg och Malmö. Colliers Property Partners värderar fyra fastigheter i Tyskland åt Sagax.
www.colliers.com

FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 1 382 miljoner kronor per 31 december 2009. De räntebärande skulderna uppgick till 5 030 miljoner kronor, motsvarande en belåningsgrad om 73 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,4 respektive 4,2 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 6,9 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 31 december 2009 för 20 % 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 (95 %), långa hyresavtal (9,1 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 1 453 miljoner kronor. Faciliteten står till bolagets förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Den del av kreditfaciliteten som eventuellt ej utnyttjats före detta datum kommer inte att kunna disponeras utan kompletterande överenskommelse. Det kapital som utbetalas från kreditfaciliteten skall refinansieras 2014 tillsammans med faciliteten i övrigt. 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 31 december 2009 uppgick bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 4,2 år och Sagax har inte något refinansieringsbehov under 2010. 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. bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

Sagax egna kapital uppgick till 1 382 (1 261) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 20 % (19 %) av bolagets totala finansiering.

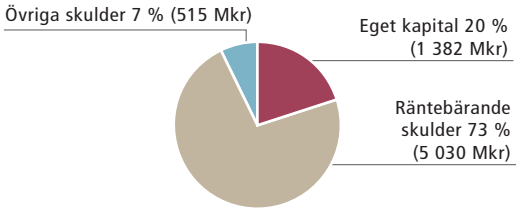
Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. bolagets målsättning är att det egna kapitalet långsiktigt skall överstiga 20 % av bolagets totala finansiering. En soliditet överstigande 20 % har bedömts som lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt. Soliditetsmålet har utformats med särskilt beaktande av bolagets mål för räntebindning (> 4 år) och räntetäckning (>150 %). Med en soliditet om 20 % uppfyllde Sagax målet vid utgången av 2009.

Sagax målsättning för avkastningen på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2009 till 3 % (–13 %). Den låga avkastningen de senaste två åren är en följd av negativ värdeutveckling på bolagets fastigheter och finansiella derivat. Detta till trots har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 19 % under de senaste fem åren.

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2009 på 12 077 322 stamaktier och 20 605 276 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm.

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående per 31 december 2009. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor. Vid fullt utnyttjande av optionerna kommer Sagax egna kapital att öka med 46,8 miljoner kronor.

KAPITALSTRUKTUR



Preferensaktier

Preferensaktierna bidrar, i tillägg till Sagax 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 31 december 2009 uppgick preferenskapitalet till 659,4 (482,9) miljoner kronor motsvarande 47,7 % (38,3 %) av koncernens egna kapital.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Preferensutdelningen år 2009 uppgick till 33,2 miljoner kronor motsvarande 13,5 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2009.

PREFERENSKAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2009-12-31	2008-12-31
Preferenskapital	659,4	482,9
Andel av eget kapital, %	47,7	38,3
	2009	**2008**
Utdelning	33,2	29,9
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	13,5	17,4

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen (se sidan 111), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 december 2009 uppgick eget kapital till 59,80 (64,46) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 73 % (73 %) av bolagets finansiering per 31 december 2009 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av ett mindre lån erhållet från Proventus Capital. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea Bank samt Svenska Handelsbanken. Samtliga bolagets fastigheter, exklusive en mindre fastighet i Danmark, är finansierade i lokal valuta.

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 5 030 (4 708) miljoner kronor varav 1 154 (887) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat till följd av nyupplåning vid fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd. Till följd av valutakursförändringar minskade skulderna med –47,2 (118,4) miljoner kronor under 2009.

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

KREDITAVTAL

Kreditgivare			Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")		
Belopp i miljoner kronor	Belopp 31 dec 2009	Slutdatum	Belåningsgrad	Ränte-täckningsgrad	Skuld-täckningsgrad
Lån upptagna i SEK:					
Deutsche Pfandbriefbank	3 118	2014	Nej	Nej	Nej
Svenska Handelsbanken	468	2016	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	290	2011–2014	Nej	Ja, uppfylls [1]	Nej
Delsumma	**3 876**				
Lån upptagna i EUR:					
Deutsche Pfandbriefbank	874	2014	Nej	Nej	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	244	2011	Nej	Nej	Ja, uppfylls [2]
Proventus Capital	36	2013	Nej	Nej	Nej
Delsumma	**1 154**				
Summa	**5 030**				

1) Räntetäckningsgraden skall ej understiga 1,7 gånger.
2) Skuldtäckningsgraden skall ej understiga 1,0 gånger.

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 Sagax, så kallad "change of control", har Sagax kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av låneavtalen och ytterst förtida återbetalning av lånen.

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 4 894 (4 599) miljoner kronor motsvarande 97 % (98 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 136,4 (108,7) miljoner kronor motsvarande 3 % (2 %) 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 tolv 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 2010 utgörs Sagax kortfristiga räntebärande skulder uteslutande av löpande amorteringar som återbetalas genom att ta i anspråk bolagets löpande kassaflöde. Sagax har således inget refinansieringsbehov under 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 normalt 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 4,2 (5,1) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 4 822 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.

Kreditram

Sagax träffade i juni 2007 ett avtal med Deutsche Pfandbriefbank (före detta Hypo Real Estate Bank) om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. Av faciliteten var 1 453 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 hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Kostnaden för kreditramen beräknas uppgå till 3,5 miljoner kronor under 2010. 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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2009

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfalloår	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2010	1 055	2,3 %	21 %	136	3 %
2011	425	5,8 %	8 %	363	7 %
2012	338	4,1 %	7 %	106	2 %
2013	335	5,1 %	7 %	161	3 %
2014	696	4,0 %	14 %	3 916	78 %
>2014	2 181	3,9 %	43 %	348	7 %
Summa/snitt	**5 030**	**4,3 %**	**100 %**	**5 030**	**100 %**

inte överstiger en i förväg bestämd nivå samt att fastigheterna som skall belånas har en viss miniminivå på direktavkastningen.

Räntebindning och derivat

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders 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 4 251 miljoner kronor i nominellt belopp vilket motsvarade 85 % av bolagets räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 4,4 (5,1) 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 Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro beroende på vilken valuta lånen är upptagna i.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2009

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	16	2 702	64 %	5,5 år	4,3 %	–209,6
Svenska Handelsbanken	8	419	10 %	6,6 år	4,2 %	–28,7
Nordea	7	392	9 %	4,3 år	4,1 %	–11,6
Delsumma	**31**	**3 513**	**83 %**	**5,5 år**	**4,3 %**	**–261,9**
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	2	332	8 %	6,2 år	4,7 %[2)]	1,8
Svenska Handelsbanken	3	44	1 %	2,0 år	5,2 %[2)]	–0,0
Delsumma	**5**	**376**	**9 %**	**5,7 år**	**4,7 %**	**1,7**
Realränteswappar:						
Svenska Handelsbanken	1	40	1 %	5,0 år	1,9 %	–4,7
Nordea	1	172	4 %	6,3 år	2,2 %	–25,6
Delsumma	**2**	**212**	**5 %**	**6,1 år**	**1,9 %**	**–30,3**
Stängningsbara ränteswappar:						
Nordea	1	150	3 %	5,7 år[1)]	4,1 %	–11,6
Delsumma	**2**	**150**	**3 %**	**5,7 år**	**4,1 %**	**–11,6**
Summa	**40**	**4 251**	**100 %**	**5,5 år**	**4,2 %**	**–302,1**

1) Påverkar ej den redovisade genomsnittliga löptiden.
2) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2010	158	–0,2	1,5 %
2011	415	–18,7	4,3 %
2012	327	–14,2	4,8 %
2013	330	–21,1	4,2 %
2014	696	–36,7	4,5 %
>2014	2 325	–211,3	4,2 %
Summa/genomsnitt	**4 251**	**–302,1**	**4,2 %**

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultat år 2009 uppgick till 16,8 (–344,0) miljoner kronor, varav 0,0 (4,3) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Derivaten består av nominella ränteswappar, realränteswappar, räntetak och en stängningsbar ränteswap.

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, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar på bokslutsdagen hade en genomsnittlig löptid om 5,5 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 3 513 miljoner kronor, motsvarande 83 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 375,9 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 (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid 5,7 år och en genomsnittlig strikeränta om 4,7 %.

Realränteswappar

Sagax hade vid årsskiftet realränteswappar med ett nominellt belopp om 212,0 miljoner kronor. Realränteswapparna innebär att Sagax erlägger en realt fastställd ränta. Den reala räntan består av en fast nominell ränta samt av kompensation för inflation. Inflationskompensationen 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 inflationskompensationen. Sagax redovisar och kostnadsför löpande upplupen inflation som en negativ värdeförändring av derivaten.

Stängningsbara ränteswappar

Sagax hade vid årsskiftet en stängningsbar ränteswap om 150,0 miljoner kronor i nominellt belopp. Denna typ av derivat är ränteswappar där Sagax motpart har rätt att säga upp avtalet kvartalsvis under swappens löptid. Som kompensation för detta betalar Sagax en fast ränta som är avsevärt lägre än vad motsvarande fasta marknadsränta var 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 och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot respektive motpart. Värdet på samtliga derivat, efter beaktande av upplupen inflationskompensation i realränteswappar, uppgick till –302,1 (–336,3) miljoner kronor per 31 december 2009. 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 övervärde 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. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 514 (513) miljoner kronor motsvarande 7 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld 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.

RÖRELSEKAPITAL

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolvmånadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

SKATTER

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 727,8 miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för 2009. Underskottsavdragen minskade med 83,6 miljoner kronor under 2009.

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 727,8 (811,4) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2009, vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 191,4 miljoner kronor vid beräkning av en vägd schablonskatt om 26,2 %. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag minskade med 83,6 miljoner kronor under 2009. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolagen. Begränsande faktorer kan vara bolagens hemvist i olika länder och tidsbegränsade koncernbidragsspärrar.

Den aktuella skatten påverkas även av avdragsgilla avskrivningar vilka sker i deklarationen, direktavdrag för vissa investeringar, avsättningar till obeskattade reserver och andra skattemässigt skattepliktiga eller avdragsgilla intäkter respektive kostnader.

Den uppskjutna skatten påverkas av till exempel förändrade underskottsavdrag och värdeförändringar på fastigheter respektive finansiella instrument.

Under 2009 har rättsfall vilka påverkar fastighetsbranschen, så kallade Hollandsbolag, varit uppmärksammade i massmedia. Det kan konstateras att Sagax inte genomfört någon transaktion av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning. Sagax har inga pågående skatterättsliga tvister.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2009.

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Total skatte-kostnad	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	242,8	–	242,8	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–100,8	100,8	–	–
Obeskattade reserver	9,0	–9,0	–	–
Icke avdragsgilla kostnader	0,4	–	0,4	0,4
Övriga skattemässiga justeringar	–1,9	–	–1,9	–1,9
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**149,5**	**91,8**	**241,3**	**–1,5**
Värdeförändringar, fastigheter	–	–244,6	–244,6	–
Ändrad skattelagstiftning för Justerade Anskaffningsutgifter (JAU), avseende kommanditbolagsandelar	–	38,4	38,4	38,4
Försäljningar av fastigheter	4,0	0,5	4,5	4,0
Värdeförändringar, finansiella derivat	–	16,8	16,8	–
Förtidslösen av finansiella derivat	–17,3	17,3	–	–
Värdeförändringar, aktier	–	31,9	31,9	–
Försäljningar av aktier	–35,8	25,9	–9,9	–
Värdeförändringar, lån i utländsk valuta	12,1	–	12,1	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**112,5**	**–21,9**	**90,6**	**41,0**
Underskottsavdrag, ingående balans	–811,4	811,4	–	–
Tidigare ej utnyttjat underskottsavdrag	–	–29,7	–29,7	–29,7
Underskottsavdrag, utgående balans	727,8	–727,8	–	–
Skattepliktigt resultat	**28,9**	**32,0**	**60,9**	**11,3**
26,2 % skatt[1)]	**–7,6**	**–8,4**	**–16,0**	

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 26,0 %. Den vägda genomsnittliga skattesatsen blir 26,2 %.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2009. Det är viktigt att notera att den ej är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, valutaeffekter, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar. Läsaren bör särskilt notera att hyresvärdet är per 31 december och att indexförändringar eller hyrestillägg vilka träder i kraft därefter ej har beaktats. Sagax redovisar löpande aktuell intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

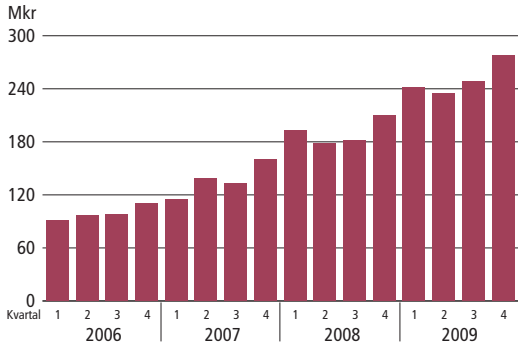
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder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

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2009

Den aktuella intjäningsförmågan har stärkts under 2009, dels till följd av fastighetsförvärv under 2009 och dels tack vare en förbättrad intjäningsförmåga i det befintliga fastighetsbeståndet. Förbättringen av intjäningsförmågan förklaras av ökade hyresintäkter till följd av investeringar i fastigheterna under året.

Som framgår av nedanstående diagram har Sagax intjäningsförmåga successivt förbättrats över åren. I likhet med för 2009 är de främsta förklaringarna dels de fastighetsförvärv som skett och dels de investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet som genomförts över åren.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 december 2008	Förändring befintligt bestånd	Fastighetsförvärv 2009	Fastighets-avyttringar 2009	31 december 2009
Hyresvärde	545	33	44	0	622
Vakans	–22	–4	–	–	–26
Hyresintäkter	**523**	**29**	**44**	**0**	**596**
Fastighetskostnader	–60	–9	–6	0	–75
Driftnetto	**463**	**20**	**38**	**0**	**521**
Central administration	–26				–26
Finansnetto	–235				–217
Förvaltningsresultat	**202**				**278**
Skatt	–53				–73
Resultat efter skatt	**149**				**205**
– varav preferensaktieägarna	30				41
– varav stamaktieägarna	119				164
Investeringar och avyttringar		209	447	–6	

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 lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lokaler för lager och lätt industri i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för 45 % 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.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader 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.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

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. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för tillexempel skatter och juridiska tvister 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.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren ställer ut garantier avseende fastigheternas funktion, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har tillgång till sådan kompetens i den egna organisationen förstärkt med extern kompetens när så krävs.

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 oberoende värderingföretag 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.

FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax olika typer av räntederivat. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 4 251 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saknar 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 skapade under 2008 och under inledningen av 2009 en internationell oro för bankernas möjligheter att leva upp till sina åtaganden och konsekvenserna för deras kunder. Det finns i dagsläget inte någon anledning till oro för att bolagets kreditgivare inte skall kunna uppfylla sina åtaganden gentemot Sagax.

Likviditetsrisk

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och inget behov av refinansiering av räntebärande skulder förrän 2011, se not 15 där förfallotidpunkter framgår. Koncernen hade vid årsskiftet dessutom en outnyttjad kreditfacilitet om 1 453 miljoner kronor. Faciliteten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

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 normalt 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.

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. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2009 uppgick de räntebärande skulderna till 5 030 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2009 påverkat räntekostnaderna med 11,1 miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet påverkat räntekostnaderna med 50,3 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 4,4 år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget påverkas.

VALUTARISK

Sagax äger elva fastigheter i Finland och fyra fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot SEK/EUR-kursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska och tyska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 december 2009 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 1 154 miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 1 512 miljoner kronor. Sagax nettoexponering mot SEK/EUR-kursen uppgick således till 358 miljoner kronor. Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 24 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad vid årsskiftet. Sagax aktier i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA värderades vid årsskiftet till 114 miljoner kronor.

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 2008-2009 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 2009

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 %	+/– 6,2
Hyresintäkter	+/– 1 %	+/– 5,9
Fastighetskostnader	+/– 1 %	–/+ 0,7
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1)]	+/– 1 %-enhet	–/+ 11,1
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå[2)]	+/– 1 %-enhet	–/+ 50,3
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/– 10 %	+/– 7,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2010	+/– 10 %	+/– 0,7

	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/– 1 %	+/– 64,2
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/– 10 %	+/– 38,4 [3)]

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.
2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.
3) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultateffekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. En kompetent organisation är avgörande för bolagets utveckling.

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 64 koncernföretag varav tre med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Moderbolaget ägde 63 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. 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.

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, problem och möjligheter diskuteras under två dagar. Syftet är att i möjligaste mån skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Sagax hade den 31 december 2009 14 medarbetare, varav fem kvinnor. Medelåldern uppgår till 39 år. Bolaget hade ingen personalomsättning under 2009. Medeltalet anställda var under 2009 14,0 personer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 61 i avsnittet om bolagsstyrningen.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

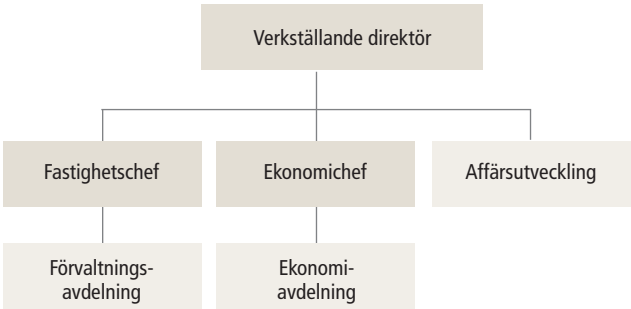
Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män skall ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas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

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

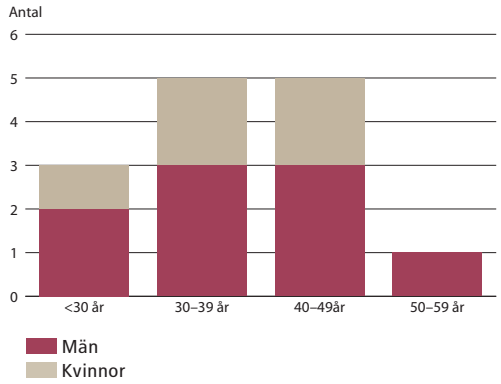
FASTIGHETSSKÖTSEL

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 fastighetsskötseln.

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning.

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.

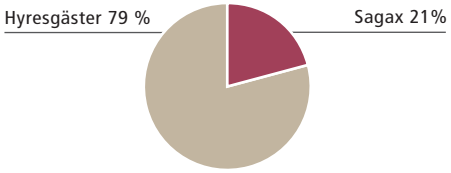
Energideklaration

För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarera de byggnader där krav på sådan deklarationer finns. Sagax fastighetsbestånd 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 viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar men det är inte möjligt för Sagax att följa upp förbrukningen av värme och elektricitet i hela fastighetsbeståndet då bolaget inte har tillgång till denna information.

FÖRDELNING AV MEDIAABONNEMANG



Sagax har därför 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.

Genomförda energiprojekt

Den enklaste åtgärden för att minska energiförbrukningen är i ett första steg att optimera drifttider för ventilation. Nya ventilationssystem med över 90 % återvinning togs under 2008 i drift i två av Sagax fastigheter. Under 2009 har uppvärmningskostnaden mer än halverats i dessa fastigheter. I fastigheten Veddesta 1:13 i Järfälla kommun noterades en minskad energiåtgång för uppvärmning om 67 %. Investeringskostnaden uppgick till 2,7 miljoner kronor och besparingen beräknas till 0,5 miljoner kronor per år. En motsvarande investering om 2,8 miljoner kronor i en återvinningsanläggning gjordes i Murmästare-Ämbetet 3 i Sätra. Vad den faktiska förändringen av fjärrvärmeåtgången blir har ännu inte kunnat fastställas, men hittills har 33 % i energibesparing kunnat uppmätas. Sagax återbetalningstid på dessa investeringar är kort.

I Varubilen 1 i Älvsjö byttes den tidigare uppvärmningen via oljeeldning ut mot uppvärmning med fjärrvärme. Då fjärrvärmeleverantörens uppvärmningskällor till över 75 % består av förnybara energikällor uppnås ett väsentligt minskat koldioxidutsläpp. Investeringen färdigställdes under 2009. Den nya fjärrvärmeanläggningen har betydligt lägre driftkostnader än den äldre oljepannan, men den faktiska besparingen har ännu inte kunnat fastställas.

Kommande energiprojektet

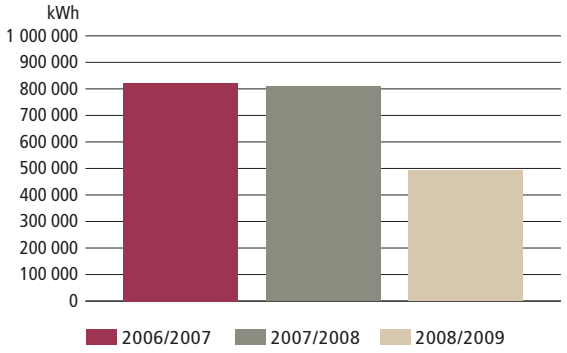
Under 2009 har två fastigheter identifierats som lämpliga för konvertering från olja till annan uppvärmning. Nya uppvärmningskällor planeras att bli bergvärme i den ena fastigheten och fjärrvärme i den andra. Konvertering görs under 2010 i samband med om- och tillbyggnationer. Sagax har därefter endast 20 fastigheter med oljeuppvärmning.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

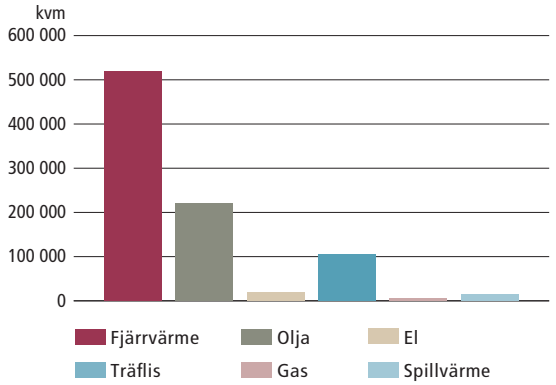
En av de största energiförbrukarna i samhället är uppvärmning av fastigheter. Denna energiförbrukning säsongvarierar mycket. Hur stor variationen är beror på vintersäsongens genomsnittstemperatur. En fastighets elförbrukning för andra ändamål än eventuell uppvärmning är vanligen lägre och har inte alls samma säsongsvariation som energiåtgången för uppvärmning. Detta gäller för bostads-, lager- och kontorsfastigheter. För industrifastigheter kan naturligtvis energiåtgången för elkraft vara västentligt högre än för uppvärmning beroende på industriprocessen.

Till nästan 60 % utgör fjärrvärme uppvärmningskälla i Sagax fastighetsbestånd. I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 12 %, kommer från spill

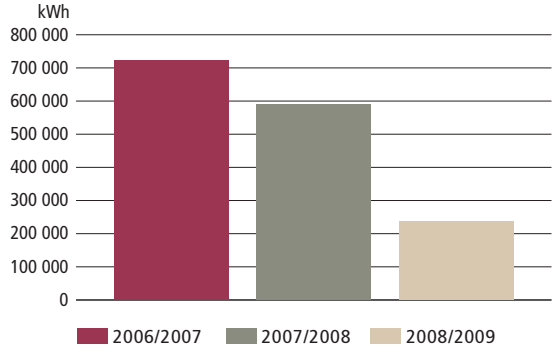
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING, Murmästare-Ämbetet 3



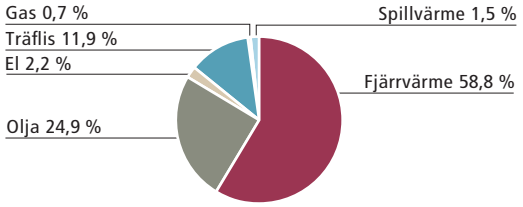
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I FASTIGHETSBESTÅNDET



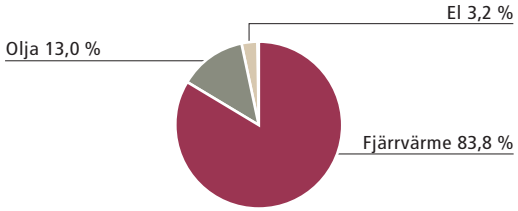
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING, Veddesta 1:13



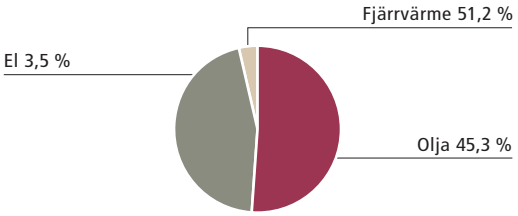
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I PROCENT



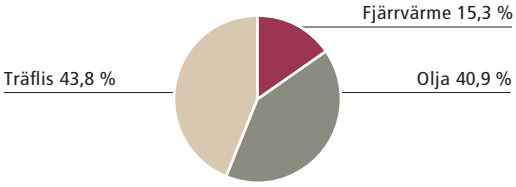
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Stockholm



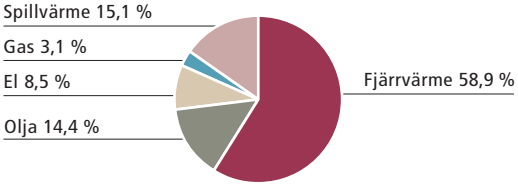
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Svealand



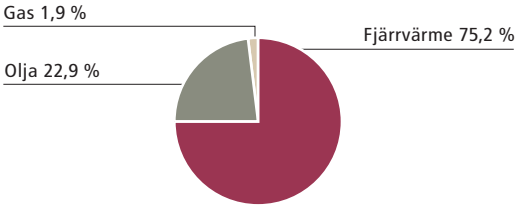
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Östra Götaland



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Västra Götaland



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Utland



i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. Över 40 % av lokalarean i marknadsområde Östra Götaland uppvärms med hjälp av träflis. Oljeeldad uppvärmning finns i 22 av Sagax fastigheter vilket utgör 25 % av lokalarean. Under 2009 har fastigheten Varubilen 1 i Älvsjö konverterats från oljeeldning till fjärrvärmeanslutning. I diagrammen till vänster redovisas uppvärmningskällor uppdelade per marknadsområde. Fjärrvärme dominerar som synes, särskilt i Stockholm och i utlandsbeståndet.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

De vanligaste skadliga ämnen Sagax hanterar i befintliga fastigheter är PCB, asbest och olika köldmedium.

PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. För Sagax del gäller att industribyggnader uppförda mellan åren 1956 och 1973 skall inventeras och saneras senast 30 juni 2013. Sagax har 43 byggnader (40 %) uppförda under dessa år. Samtliga har undersökts och några har behövt åtgärdas.

Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Denna asbest finns ofta i golv och ventilationssystemet som isolering. Vid ombyggnationer tas regelmässigt all asbest bort enligt särskild ordning och destrueras. Den vanligaste förekomsten är som isolering i ventilationssystemen och i golvbeläggningar.

För köldmedium i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktningar som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Inga anmärkningar har noterats vid kontrollerna under 2009.

Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget investerar 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 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 2009 har varit tillfredsställande.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationskontroll, 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 överensstämmer 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 som 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 i 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 den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1-5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

Vid de besiktningar vilka genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2009 har fastigheterna uppfyllt alla krav för godkänd elrevisionsbesiktning.

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

De senaste åren har flera olika miljöklassningssystem för fastigheter börjat användas av bygg- och fastighetsbolag, jämför gärna med floran av miljömärkningar av konsumentprodukter. Systemen beaktar allt från byggmaterial till energiåtgång vid byggnation och förvaltning av fastigheterna. Nedan redogörs kort för några av de vanligast förekommande miljöklassningssystemen.

Inom EU och via Fastighetsägarna i Sverige görs klassningen Green Building. Denna klassning är helt inriktad på energianvändningen och är inget egentligt miljöklassningssystem.

Det tidigast utvecklade miljöklassningssystemet för byggnader är Breeam, utvecklat i Storbritannien. Breeam utvärderar och betygsätter byggnadens totala miljöpåverkan. En mängd miljöspekter kring byggnaden bedöms, till exempel energi, transporter, vatten, material, avfall och föroreningar. Systemet kan även anpassas efter nationella och regionala förutsättningar.

Ett ytterligare miljöklassningssystem är det amerikanska LEED, där hänsyn inte bara tas till fastighetens energiförbrukning och typ av energiförsörjning utan även om hänsyn tagits till om återvunna eller närproducerade material använts i byggnaden, innovation i design och byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationer. Till exempel skulle Sagax fastigheter i Ulvsunda/Bromma få poäng när den kommande spårvägen färdigställts.

I det svenska Miljöklassad byggnad väger energiförbrukningen tyngre än i de utländska systemen. Detta beror på vårt kalla klimat. Vattenförbrukning å andra sidan finns inte med i det svenska systemet men har stor vikt i länder med vattenbrist.

Sagax har ännu inte miljöklassat någon fastighet enligt något av de ovannämnda systemen. Då hyresgästerna till 80 % själva står för mediaabonnemang är det svårt för Sagax att administrera ett sådant system och bolaget har därför inte sett något av de ovan presenterade miljöklassningssystemen som ett användbart verktyg för att arbeta vidare med miljöfrågor inom Sagax fastighetsbestånd. Sagax har istället valt att göra främst energiinsatser där det finns uppenbara förutsättningar att tillsammans med hyresgäster åstadkomma lägre driftkostnader samtidigt som miljöbelastningen kan minskas. Vid större om- och tillbyggnader utvärderas alltid uppvärmnings- eller återvinningssystemen då besparingspotentialen ofta är betydande. Avsaknad av miljöklassning av fastigheterna påverkar inte Sagax benägenhet att löpande byta ut skadliga material och ersätta dessa med material som är skonsammare mot miljön. Sagax följer dock utvecklingen av miljöklassningssytem och det kan bli aktuellt att miljöklassa fastigheter i framtiden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

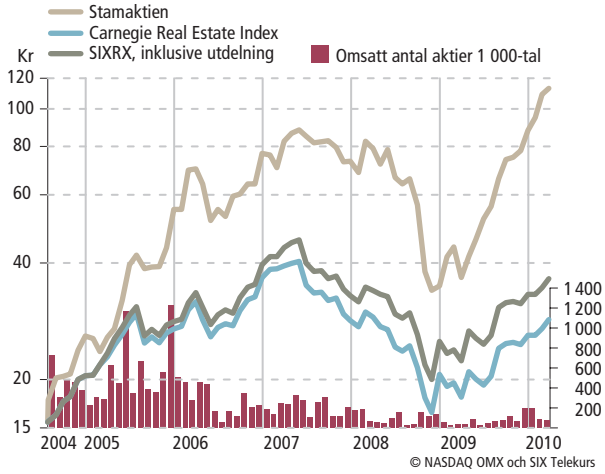
Sagax aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 1 630 (769) miljoner kronor den 31 december 2009. Antalet aktieägare uppgick till 5 600.

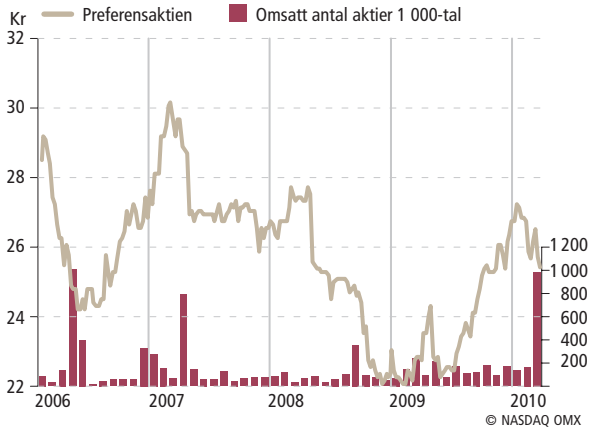
STAMAKTIERNAS UTVECKLING 2009

Sista betalkurs den 30 december 2009 för Sagax stamaktie uppgick till 88,00 (34,90) kronor. Under 2009 har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 7 (9) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 21 % (14 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,6 (0,4) miljoner kronor per dag.

PREFERENSAKTIERNAS UTVECKLING 2009

Betalkursen den 30 december 2009 för Sagax preferensaktie uppgick till 27,50 (23,00) kronor. Under 2009 har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 8 (6) transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under året uppgick till 27 % (9 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,5 (0,1) miljoner kronor per dag.





STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2009

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2009	Preferens	Förändring 2009	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 615 070	3 144	775	–	8,0 %	18,5 %
M2 Capital Management	1 585 365	1 361 130	250 000	250 000	5,6 %	11,4 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	200 000	38 595	–	3,8 %	8,6 %
LF Fastighetsfond	749 737	256 796	–	–	2,3 %	5,3 %
Skandrenting	700 000	43 917	–	–	2,1 %	5,0 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	–	–	1,8 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	5 132 521	249 847	15,7 %	3,6 %
Banque Carnegie Luxembourg	358 541	192 000	240 003	–	1,8 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	–	310 000	–95 000	1,9 %	2,4 %
Avanza Pension	66 390	30 190	1 387 323	1 374 288	4,4 %	1,5 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–1 200 000	–	–	0,6 %	1,4 %
Corem Property Group	187 834	187 834	–	–	0,6 %	1,3 %
Stella Småbolag	168 500	168 500	–	–	0,5 %	1,2 %
SEB Private Bank	74 250	1 500	569 098	14 965	2,0 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	89 497	22 016	366 308	150 623	1,4 %	0,9 %
Aktie-Ansvar Sverige	110 000	–14 131	–	–	0,3 %	0,8 %
CAIL	107 905	–	5 395	–	0,3 %	0,8 %
Skandia Liv	99 800	–350 000	2 075	–	0,3 %	0,7 %
Örruds Mekaniska	94 637	–	19 510	–	0,3 %	0,7 %
FastPartner	–	–8 100	900 000	–	2,8 %	0,6 %
Delsumma	**9 333 732**	**894 796**	**9 221 603**	**1 944 723**	**56,8 %**	**72,5 %**
Övriga aktieägare	**2 743 590**	**–894 796**	**11 383 673**	**3 570 277**	**43,2 %**	**27,5 %**
Totalt	**12 077 322**	**–**	**20 605 276**	**5 515 000**	**100,0 %**	**100,0 %**
– varav styrelse och medarbetare	4 083 018	–996 298	70 770	–	12,7 %	28,9 %

Källa: Ovanstående aktieägarstruktur per den 31 december 2009 är baserade på uppgifter från Euroclear Sweden.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgår till 163 412 990 kronor och fördelas på 12 077 322 stamaktier och 20 605 276 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 företrädda aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor, vilket innebär lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

Sagax aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Sagax aktier under 2009 eller 2008.

Sagax är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepappers-system, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman efter förslag av styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom allmänna regler om preskription. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till bolaget.

UTDELNINGSPOLICY FÖR STAMAKTIER

Enligt Sagax utdelningspolicy har sedan 2004 ingen utdelning lämnats till stamaktieägarna. Styrelsen har den 22 oktober 2009 offentliggjort sin bedömning att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, från och med årsstämman 2011 lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

UTDELNINGSPOLICY FÖR 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.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING SEDAN 1 JULI 2004

Datum[1)]	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferensaktier	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
2009-06-05	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	20 605 276	32 682 598
2010-03-31[2)]	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	–	10 894 199	10 894 199	12 077 322	31 499 475	43 576 797
2010-03-31[2)]	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	35 499 475	47 576 797

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 Verksamhetshistoria, sidan 8.

2) Ej registrerat hos Bolagsverket vid årsredovisningens offentliggörande. Datum avser tidpunkt för styrelsens beslut om tilldelning av aktier.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning som enligt lag får utdelas får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre än att beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda 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 innestående belopp[1)] 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 till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. 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 innestående belopp[1)] innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Under 2009 har bolaget emitterat totalt 5 515 000 preferensaktier. Emissionerna skedde i enlighet med bemyndiganden från årsstämmorna 2008 och 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 1 stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor. 1 339 500 teckningsoptioner var utestående per 31 december 2009. Vid fullt utnyttjande av återstående teckningsoptioner ökar Sagax aktiekapital med 6,7 miljoner kronor. Den av bolaget genomförda företrädesemissionen under 2010 har medfört att villkoren omräknats från att tidigare ha varit 1 stamaktie per teckningsoption och en teckningskurs om 35,00 kronor.

LIKVIDITETSGARANTI

Remium är likviditetsgarant (market maker) åt Sagax på NASDAQ OMX Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet skall Remium för Sagax stamaktie ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3,0 % mellan köp- och säljkurs. Motsvarande för preferensaktien är en köp- respektive säljvolym om vardera minst 400 aktier i orderboken med en spread om maximalt 4,0 % mellan köp- och säljkurs.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2009

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	4 653
501–1 000	290
1 001–2 000	198
2 001–5 000	203
5 001–10 000	87
10 001–50 000	100
50 001–	69
Totalt	**5 600**

Aktieägarkategori	Antal	Röstandel
Privatpersoner bosatta i Sverige	4 782	10,0 %
Privatpersoner bosatta utomlands	50	0,3 %
Företag/institutioner i Sverige	399	79,5 %
Företag/institutioner utomlands	369	10,2 %
Totalt	**5 600**	**100,0 %**

Aktieägare per land	Antal	Röstandel
Sverige	5 181	89,5 %
Luxemburg	24	5,4 %
Finland	13	1,5 %
Danmark	222	0,8 %
Schweiz	15	0,7 %
USA	25	0,7 %
Övriga länder	120	1,4 %
Totalt	**5 600**	**100,0 %**

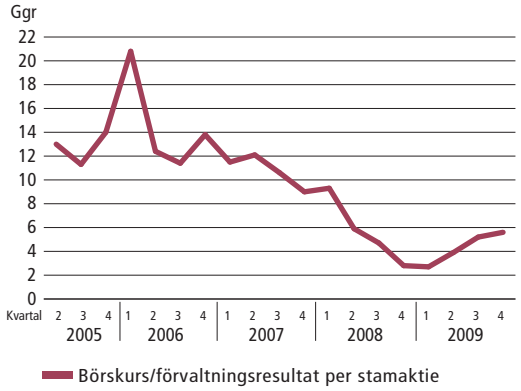
1) Se Bolagsordning, sidan 111, för definition av beräkningsgrund.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat[1] per aktie efter utspädning, kr	15,79	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde[1) 2)] per aktie efter utspädning, kr	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	5,6	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde[2], ggr	5,8	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	157	56	95	212	193

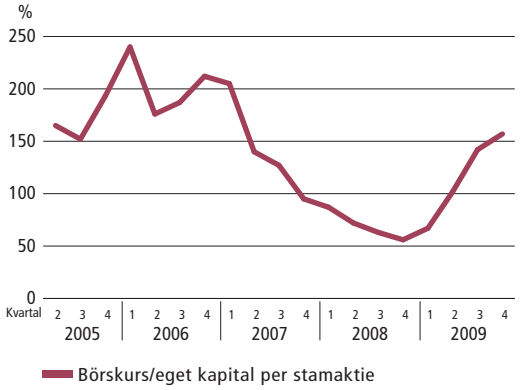
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande tolv månader.
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT[1] PER STAMAKTIE



1) Förvaltningsresultat avser rullande tolv månader.

BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



AKTIEKURSUTVECKLING OCH VOLATILITET

Utveckling[1]	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie[2]	Carnegie Real Estate Index[3]	OMXS30 Index[3]
1 år	147,7 %	24,6 %	38,1 %	47,9 %
2 år	32,1 %	10,5 %	–9,4 %	–1,9 %
3 år	54,6 %	10,2 %	–29,9 %	–18,2 %
4 år	56,8 %	13,5 %	–10,6 %	–4,8 %
5 år	339,5 %	ET	23,9 %	23,0 %

Volatilitet[1]	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMXS30 Index
1 år	46,6 %	12,9 %	22,6 %	25,2 %
2 år	51,7 %	13,4 %	30,0 %	34,0 %
3 år	46,7 %	13,5 %	28,7 %	30,8 %
4 år	43,8 %	15,2 %	26,5 %	28,5 %
5 år	42,5 %	ET	24,8 %	25,9 %

1) Per 28 februari 2010.
2) Utvecklingen inkluderar återinvesterad utdelning för Sagax preferensaktie.
3) Carnegie Real Estate Index samt OMXS30 Index inkluderar inte återinvesterade utdelningar.

BOLAGSSTYRNING

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

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. För ytterligare information, se avsnittet Bolagsordning.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels den 1 juli 2008, dels den 1 februari 2010. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. 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 regelverk 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.

Styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är 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 minst 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 fastigheternas 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 som förvärvades under 2004 till att omfatta 113 fastigheter per 31 december 2009. Sagax har därför under 2008–2009 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 bolaget, 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.

Sagax har haft tre bolagsstämmor sedan avgivandet av bolagsstyningsrapport för 2008.

Årsstämman den 6 maj 2009

Vid Sagax årsstämma den 6 maj 2009 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning, 2,00 kronor per preferensaktie. Måndagen den 11 maj fastställdes som avstämningsdag för utdelningen. Resterande vinstmedel avsattes till konsolideringsfond samt balanserades i ny räkning. 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.

Det noterades att auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, vid årsstämman 2008 utsetts till bolagets revisorer för tiden fram till årsstämman 2012.

I enlighet med valberedningens förslag beslutade stämman om principer för utseende av en valberedning.

Stämman beslutade 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, preferensaktier eller teckningsoptioner i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst 10 % av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2009.

Stämman beslutade 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 skall ske på NASDAQ OMX Stockholm. Stämman fattade även beslut om bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma fatta beslut om avyttring av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier eller preferensaktier som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag.

Stämman beslutade om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

Extra bolagsstämma den 16 oktober 2009

En extra bolagsstämma i Sagax den 16 oktober 2009 beslutade att ändra bolagsordningen så att kvartalsvis utbetalning av utdelning med 0,50 kronor per preferensaktie införs. Avstämningsdagar för utbetalningarna kommer att vara sista vardagen i mars, juni, september respektive december månad. Förändringen syftar till att ge aktieägarna jämn avkastning, öka aktiens likviditet samt öka investeringsintresset för bolaget.

Stämman beslutade även, för att införa den kvartalsvisa utdelningsjusteringen, att utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie skall ske med avstämningsdag sista vardagen i mars 2010. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg cirka tre vardagar efter avstämningsdagen.

Stämman beslutade vidare om ändringar i bolagsordningen innebärande att det i bolagsordningen kommer att framgå att befintliga aktier vid emission, som inte är apportemission, ger företrädesrätt till ny aktie av samma slag (primär företrädesrätt), att aktier som

inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare (sekundär företrädesrätt) 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 lottning. Motsvarande skall gälla vid emission av teckningsoptioner och konvertibler. Justeringarna utgjorde ett förtydligande och en anpassning av bolagsordningen till gällande aktiebolagsrätt.

Stämman ändrade även bolagsordningen så att 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. Beslutet om ändringen är villkorad av att en ändring av aktiebolagslagens bestämmelser rörande sättet för kallelse till bolagsstämma har trätt i kraft senast den 1 juli 2010, som innebär att ändringen är förenlig med aktiebolagslagen.

Extra bolagsstämma den 3 mars 2010

En extra bolagsstämma i Sagax den 3 mars 2010 beslutade att godkänna styrelsens beslut av den 14 februari 2010 om nyemission av preferensaktier om 272 miljoner kronor med företrädesrätt för bolagets aktieägare.

Den extra bolagsstämman beslutade även att godkänna styrelsens beslut av den 14 februari 2010 om en övertilldelningsoption om 100 miljoner kronor i form av en riktad nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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 2009. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och VD David Mindus. Stämman utsåg Göran E Larsson till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse, företagsledning och revisorer.

STYRELSENS ARBETSRUTINER

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 fastställes 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 16 protokollförda möten under år 2009 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2009 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 protokollförda 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 prövas 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 bolagets valberedning beslöt årsstämman att uppdra åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2009 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden 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 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.

Valberedningen som tillkännagavs i oktober 2009 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar M2 Capital Management AB.
- Erik Salén, representerar Familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, styrelseordförande i Sagax.

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

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 6 maj 2009 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 ett protokollfört sammanträde under 2009.

Revisionskommitté

Revisionskommittén tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 6 maj 2009 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa bolagets revisorer vid tre tillfällen 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 med revisorerna under 2009. Under dessa sammanträdanden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats. Revisorernas iakttagelser och synpunkter har sedan vidarerapporterats till 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 Sagax sedan 2007 och Ingemar Rindstig sedan 2004.

Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Sagax under 2009.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget skall leverera snabb, 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 Sagax bolag 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 anlitade 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 verkställande direktör.

Utdelningspolicy

Styrelsen för Sagax har 2009 beslutat om ny utdelningspolicy för bolagets stamaktier. Den nya utdelningspolicyn syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Mot den bakgrunden är det styrelsens bedömning att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Enligt den tidigare utdelningspolicyn, som gällt sedan 2004, har ingen utdelning på stamaktierna lämnats. Hela resultatet med undantag för preferensutdelningen har återinvesterats. Syftet har varit att reducera hyresgästspecifika risker genom att låta kassaflödet delfinansiera en snabb tillväxt av bolaget. Styrelsen bedömer att bolaget nu uppnått adekvat riskspridning och att en ny utdelningspolicy således bör införas.

Den nya policyn träder ikraft avseende verksamhetsåret 2010 och kommer att vara vägledande för utdelningsförslaget vid årsstämman 2011.

Vid extra bolagsstämma den 16 oktober 2009 beslutades om kvartalsvis utbetalning av utdelning till preferensaktieägare från och med 2010.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagen jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. 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.

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, Johan Thorell och Staffan Salén är oberoende, enligt Svensk kod för bolagsstyrning, 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. 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.

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 88.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 6 maj 2009 beslutades att arvoden utgår 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 2009 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 frångå 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 88. Styrelsen föreslår årsstämman 2010 att samma riktlinjer även skall gälla framledes.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2010

Inför årsstämman den 5 maj 2010 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2009 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas på stamaktierna,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier eller teckningsoptioner eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- att AB Sagax resultat, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare, avsättes till konsolideringsfonden.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 113.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- omval av styrelseordförande Göran E Larsson och styrelseledamöterna Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.
- nyval av Ulrika Werdelin och Johan Cederlund.
- att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 1 100 000 kronor fördelat med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 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.

Budkampen inom fastighetsbranschen om 2009 års pepparkakshus vanns av Sagax med 100 000 kronor före Sveafastigheter med 95 000 kronor och Einar Mattson med 75 000 kronor. Nytt för auktionen i december var att tre pepparkakshus auktionerades ut. De tre högsta buden summerade till 270 000 kronor. Newsec som hållit i auktionen skänkte sitt försäljningsarvode om 10 000 kronor varvid sammanlagt 280 000 kronor kunde överlämnas till Astrid Lindgrens Barnsjukhus vid en ceremoni i december. Närvarande var Peter Larsen från Sagax samt representanter från Astrid Lindgrens Barnsjukus, Sveafastigheter, Einar Mattson och Newsec.

Fastigheterna Rankan 1 och Romben 3 i Sollentuna ligger stategiskt mellan Stockholms city och Arlanda flygplats, invid E4:an och järnvägsstationen.

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, Aqeri Holding AB. och stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond.Göran är vice styrelseordförande i Avega Group AB samt styrelseledamot i bland annat Habia Cable AB och Sandrew Metronome AB samt 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, QlikTech International AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB.
Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.
Innehav i AB Sagax den 31 december 2009: 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 i Matterhorn Advisors AB och 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 2009: 102 500 teckningsoptioner.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.
David har tidigare arbetat som analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag. David är även styrelseledamot i Northern Logistic Property ASA och Hemsö Fastighets AB.
Innehav i AB Sagax den 31 december 2009: 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 Skyways Holding AB, Amapola AB och Fredells Trävaru AB samt styrelseledamot i bland annat E-Work Scandinavia AB, Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd, X5 Music Group och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle). 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 2009: 1 212 479 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 och är styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Bromma Center Södra och Vinovo AB (publ).
Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.
Innehav i AB Sagax den 31 december 2009: 201 627 stamaktier.

Sagax styrelse består av Staffan Salén, Göran E Larsson, David Mindus, Filip Engelbert och Johan Thorell.

REVISORER

INGEMAR RINDSTIG

Född 1949. Revisor i bolaget sedan 2004. Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR. Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Vasakronan AB, Castellum AB, Svenska Bostäder AB, Jernhusen AB, Veidekke Sverige AB och Einar Matsson AB.
Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2009.

JONAS SVENSSON

Född 1968. Revisor i bolaget sedan 2007.
Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR.
Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, Sveriges Byggindustrier, Svensk Byggtjänst och ByggPartner.
Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2009

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2009/2010

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under verksamhetsåret 2009/2010 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax. Även hittillsvarande transaktioner under 2010 redovisas.

Datum	Namn	Värdepapper	Köpt/Sålt	Antal
2009-02-23	David Mindus	Stamaktier	Köpt	+ 558
2009-03-06	Johan Thorell	Stamaktier	Sålt	– 450 000
2009-03-06	Staffan Salén	Stamaktier	Köpt	+ 200 000
2009-05-28	Filip Engelbert	Teckningsoptioner	Köpt	+30 000
2009-06-29	Johan Thorell	Stamaktier	Sålt	–750 000
2009-11-30	Filip Engelbert	Teckningsoptioner	Köpt	+45 000
2009-12-15	David Mindus	Stamaktier	Köpt	+3 144
2010-01-15	David Mindus	Stamaktier	Köpt	+1 405 656
2010-02-24	Filip Engelbert	Teckningsoptioner	Köpt	+20 000
2010-03-26	Staffan Salén	Preferensaktier	Köpt	+40 000
2010-03-29	Göran E Larsson	Preferensaktier	Köpt	+169 999
2010-03-29	Johan Thorell	Preferensaktier	Köpt	+499 999

					Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
Namn	Födelseår	Invald	Oberoende[1)]	Ersättning, kr	Styrelsemöten	Ersättningskommitté	Revisionskommitté
Göran E Larsson (Ordf.)	1943	2001	Ja	240 000	16 av 16	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	1969	2007	Ja	120 000	14 av 16		
David Mindus (VD)	1972	2004	Nej	–	16 av 16		
Staffan Salén	1967	2004	Ja	120 000	15 av 16	1 av 1	
Johan Thorell	1970	2004	Ja	120 000	16 av 16		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 Mälartornet AB.
Innehav i Sagax den 31 december 2009: 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 2009: 5 200 stamaktier, 44 preferensaktier, 4 386 teckningsoptioner.

DAVID MINDUS
Se sidan 64.

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

Sagax ledning består av Peter Larsen, David Mindus och Per Wärnegård.

Fastigheten Romben 3 i Sollentuna, Stockholm. Fastigheten är bland annat uthyrd till Aga Gas som använder lokalerna för lagring och distribution av medicinska gaser. Övriga hyresgäster i fastigheten är Elektroskandia och SiteTel. Fastigheten är fullt uthyrd.

FLERÅRSÖVERSIKT

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2009	2008	2007	2006	2005
Hyresintäkter	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Övriga intäkter	4,0	5,9	12,9	–	–
Drift- och underhållskostnader	–38,3	–31,2	–32,5	–28,4	–26,0
Tomträttsavgäld	–12,2	–8,6	–9,1	–7,2	–6,5
Fastighetsskatt	–14,2	–11,9	–9,2	–4,6	–3,8
Fastighetsadministration	–8,5	–8,7	–7,0	–4,8	–4,8
Driftnetto	**497,2**	**436,8**	**310,4**	**200,4**	**127,4**
Central administration	–26,2	–25,7	–19,9	–13,6	–11,7
Resultat från intresseföretag	2,2	–1,4	3,2	–	–
Finansiella intäkter	4,2	19,7	9,3	2,5	0,8
Finansiella kostnader	–234,6	–240,9	–168,8	–96,4	–69,5
Förvaltningsresultat	**242,8**	**188,5**	**134,2**	**92,9**	**47,0**
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	0,5	–19,9	14,6	5,9	–
Finansiella instrument	–9,9	2,5	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	–244,6	–127,9	492,0	152,1	56,9
Finansiella instrument	48,7	–424,2	6,0	7,1	–0,2
Lån i utländsk valuta	12,1	–42,3	–	–	–
Resultat före skatt	**49,6**	**–423,3**	**646,8**	**258,0**	**103,7**
Uppskjuten skatt	–8,4	248,7	–74,8	–71,9	–19,7
Aktuell skatt	–7,6	–6,9	–6,0	–0,6	–0,1
Årets resultat	**33,7**	**–181,5**	**566,0**	**185,5**	**83,9**
Omräkningsdifferenser	–2,3	4,2			
Totalresultat för perioden	**31,4**	**–177,3**			

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 381,9	6 019,8	5 064,7	3 263,7	1 992,1
Övriga anläggningstillgångar	171,9	184,0	55,5	4,0	18,6
Summa anläggningstillgångar	**6 553,8**	**6 203,8**	**5 120,2**	**3 267,7**	**2 010,7**
Kassa och bank	203,7	210,9	398,0	233,3	48,1
Aktier	113,7	51,1	96,8	–	–
Övriga tillgångar	54,9	67,8	65,7	41,2	21,2
Summa omsättningstillgångar	**372,3**	**329,8**	**560,5**	**274,5**	**69,3**
Summa tillgångar	**6 926,1**	**6 553,6**	**5 680,7**	**3 542,2**	**2 080,0**
Eget kapital	**1 381,6**	**1 261,4**	**1 465,6**	**832,0**	**356,1**
Långfristiga räntebärande skulder	4 893,5	4 599,2	3 689,0	2 396,3	1 533,2
Uppskjuten skatteskuld	43,5	–	131,9	57,1	–
Övriga långfristiga skulder	303,9	390,7	36,8	20,8	3,0
Summa långfristiga skulder	**5 240,9**	**4 989,9**	**3 857,7**	**2 474,2**	**1 536,2**
Kortfristiga räntebärande skulder	136,4	108,7	104,0	96,3	67,5
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	–	67,1	–	–
Övriga kortfristiga skulder	167,2	173,6	186,3	139,7	120,2
Summa kortfristiga skulder	**303,6**	**282,3**	**357,4**	**236,0**	**187,7**
Summa skulder	**5 544,4**	**5 272,2**	**4 215,1**	**2 710,2**	**1 723,9**
Summa eget kapital och skulder	**6 926,1**	**6 533,6**	**5 680,7**	**3 542,2**	**2 080,0**

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	97	93	95
Hyresduration, år	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvm	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	113	110	98	57	40
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	3	–13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	14	14	13	9	8
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	–0,62	–17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	–0,62	–17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Utdelning stamaktie, kr	–	–	–	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,50	23,00	27,30	27,60	–
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	–
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal aktier vid periodens utgång	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841	–
Genomsnittligt antal aktier	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	–
Utdelning preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	0,52	–

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 15 januari 2010 att Duco AB den 15 januari 2010 förvärvat en post om 1 405 656 stamaktier i Sagax. Aktieförvärvet motsvarar 4,3 % av aktiekapitalet och 9,9 % av rösterna i Sagax. Duco ägde sedan tidigare 119 566 stamaktier och 78 preferensaktier i Sagax. Efter förvärvet uppgick Ducos innehav i Sagax till 1 525 222 stamaktier och 78 preferensaktier, motsvarande 4,7 % av kapitalet och 10,8 % av rösterna i bolaget efter full utspädning före den senare genomförda nyemissionen i Sagax. Duco ägs huvudsakligen av grundarna av, tillika styrelseledamöterna i Sagax, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.

Sagax pressmeddelade den 5 februari 2010 att bolaget har avtalat om förvärv av tomträtten till Domnarvet 17 i Lunda industriområde, Stockholm stad. Domnarvet 17 omfattar 8 000 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lagerlokaler med tillhörande kontor. Anskaffningskostnaden uppgår till 28 miljoner kronor, motsvarande en initial direktavkastning om 8,5 %. Tillträde skedde den 12 mars 2010. Sagax har även beslutat att genomföra en tillbyggnad på fastigheten Tillverkaren 1 i Älvsjö industriområde, Stockholm stad. Investeringen beräknas uppgå till 22 miljoner kronor och inkluderar friköp av marken som tidigare innehafts med tomträtt. Tillbyggnaden utgörs av verkstadslokaler med tillhörande butik som kommer att hyras av Mekonomen på ett tioårigt hyresavtal.

Sagax pressmeddelade den 12 februari 2010 att bolaget avtalat om förvärv av två lager- och distributionsfastigheter i Helsingfors. Fastigheterna omfattar sammanlagt 100 000 kvadratmeter markarea som innehas med äganderätt. Byggnadernas sammanlagda uthyrningsbara area uppgår till 27 000 kvadratmeter. Därutöver finns outnyttjade byggrätter om 18 000 kvadratmeter som möjliggör tillbyggnad av ytterligare höglager. Lokalerna utgörs av höglager, terminallokaler samt kontor. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgick till 295 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning överstigande 8 %. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 8,5 år. Tillträde skedde den 31 mars 2010.

Sagax pressmeddelade den 15 februari 2010 att styrelsen beslutat om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare. Styrelsens beslut godkändes av extra bolagsstämma den 3 mars 2010. Teckningskursen har fastställts till 25 kronor per preferensaktie och vid full teckning kommer Sagax att tillföras 272 miljoner kronor före emissionskostnader. I tillägg till företrädesemissionen beslutade styrelsen om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av preferensaktier om ytterligare 100 miljoner kronor före emissionskostnader. Beslutet godkändes av extra bolagstämma den 3 mars 2010. Den 10 mars 2010 pressmeddelade Sagax att bolaget erhållit teckningsförbindelser överstigande 220 miljoner kronor före teckningsperiodens inledande, motsvarande drygt 80 % av företrädesrättsemissionen.

Sagax pressmeddelade den 31 mars 2010 att 97,2 % av företrädesemissionen om 272 miljoner kronor tecknats med stöd av företrädesrätt. Resterande 2,8 % av företrädesemissionen tecknades utan stöd av teckningsrätter. Nyemissionen övertecknades. Styrelsen beslöt därför att utnyttja den övertilldelningsoption om 100 miljoner kronor som bolagsstämman tidigare beslutat om. Sagax tillfördes sammanlagt 372 miljoner kronor före emissionskostnader.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –23,9 (70,8) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 9,2 (8,2) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 888,7 (898,7) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 98,3 (96,8) miljoner kronor.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2009	2008
Hyresintäkter	2	566,3	491,4
Övriga intäkter		4,0	5,9
Driftskostnader	4	–29,4	–23,5
Underhållskostnader	4	–8,8	–7,7
Tomträttsavgäld	4,9	–12,2	–8,6
Fastighetsskatt	4	–14,2	–11,9
Fastighetsadministration	4	–8,5	–8,7
Driftnetto	3	**497,2**	**436,8**
Central administration	5, 6, 20	–26,2	–25,7
Resultat från intresseföretag		2,2	–1,4
Finansiella intäkter	7	4,2	19,7
Finansiella kostnader	8	–234,6	–240,9
Förvaltningsresultat	3	**242,8**	**188,5**
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		0,5	–19,9
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	11	–244,6	–127,9
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade		–9,9	2,5
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	16	48,7	–424,2
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade		12,1	–42,3
Resultat före skatt		**49,6**	**–423,3**
Uppskjuten skatt	10	–8,4	248,7
Aktuell skatt	10	–7,6	–6,9
Årets resultat	3	**33,7**	**–181,5**
Omräkningsdifferenser		–2,3	4,2
Totalresultat för perioden		**31,4**	**–177,3**
Resultat per stamaktie, kr	27	–0,62	–17,53
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	27	–0,62	–17,53
Genomsnittligt antal stamaktier		12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		12 762 909	12 705 344

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 566,3 (491,4) miljoner kronor, främst till följd av en större fastighetsportfölj. Totalt har även 4,0 (5,9) miljoner kronor erhållits i övriga intäkter för engångsersättningar vid förtida avflyttningar från kontrakterade lokaler, försäkringsersättningar och utdelning vid konkurs.

Koncernen har under året haft sammanlagda hyresförluster om 0,2 (1,0) miljoner kronor, motsvarande 0,04 % av omsättningen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 38,2 (31,2) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 26,4 (20,5) 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 26,2 (25,7) miljoner kronor.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultat från intresseföretag uppgick till 2,2 (–1,4) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernen erhöll intäkter om 4,2 (11,2) miljoner kronor. Föregående år erhöll koncernen 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 234,6 (240,9) miljoner kronor. De består av räntekostnader för Sagax räntebärande skulder och av löpande kostnader för Sagax räntederivat De finansiella kostnaderna har stigit marginellt trots ökad nyupplåning i samband med fastighetsförvärv. Detta förklaras av lägre räntor på befintliga räntebärande skulder samt låga kostnader för årets nyupplåning

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 242,8 (188,5) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras av en större fastighetsportfölj, högre driftnetto i befintliga fastigheter samt lägre genomsnittlig kapitalkostnad.

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt under året vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –244,1 (–147,8) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 38,8 (–421,7) miljoner kronor varav 34,2 (–344,0) miljoner kronor avser räntederivat. Realiserade värdeförändringar på innehav av börsnoterade aktier uppgick till –9,9 (–1,8) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar på innehav av börsnoterade aktier uppgick till 31,9 (–76,0) miljoner kronor.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet med 12,1 (–42,3) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 33,7 (–181,5) miljoner kronor.

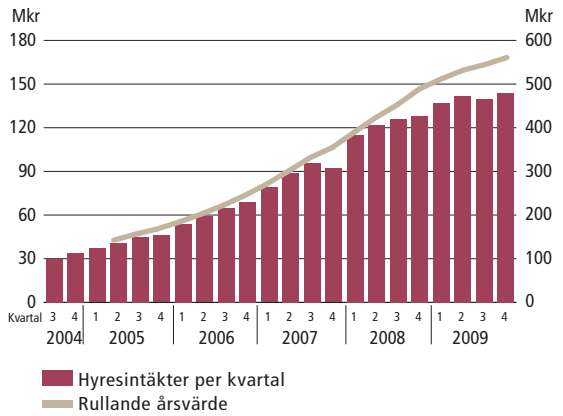
SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 7,6 (6,9) miljoner kronor, vilken uppstått för dotterbolag som ej kunnat nyttja koncernens skattemässiga underskott samt för koncernens verksamhet i Tyskland.

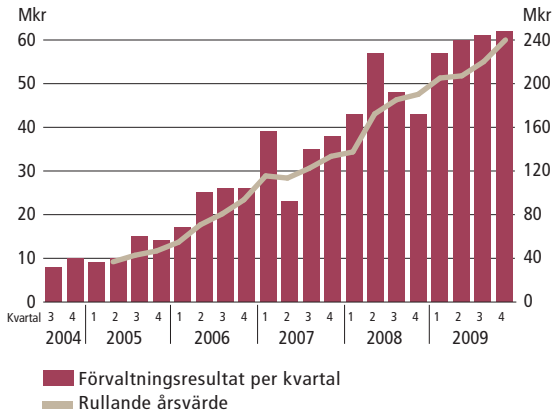
Den uppskjutna skatten för året uppgick till –8,4 (248,7) miljoner kronor. Under 2009 har rättsfall vilka påverkar fastighetsbranschen, så kallade Hollandsbolag, varit uppmärksammade i massmedia. Det kan konstateras att Sagax inte genomfört någon transaktion av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2009	31 december 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	6 381,9	6 019,8
Uppskjuten skattefordran	12	151,9	168,6
Materiella anläggningstillgångar	20	5,5	0,5
Aktier i intresseföretag	22	5,0	2,7
Finansiella fordringar	13	7,8	11,9
Finansiella derivat	16	1,8	0,3
Summa anläggningstillgångar		**6 553,8**	**6 203,8**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		0,2	1,0
Börsnoterade aktier	16	113,7	51,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46,2	44,0
Övriga fordringar		8,5	22,8
Kassa och bank	30	203,7	210,9
Summa omsättningstillgångar		**372,3**	**329,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 926,1**	**6 533,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		163,4	135,9
Övrigt tillskjutet kapital		529,7	435,2
Reserver		1,8	4,1
Balanserad vinst inklusive årets resultat		686,7	686,2
Summa eget kapital		**1 381,6**	**1 261,4**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	4 893,5	4 599,2
Uppskjuten skatteskuld	12	43,5	51,7
Finansiella derivat	16	303,9	336,6
Övriga långfristiga skulder	17	–	2,4
Summa långfristiga skulder		**5 240,9**	**4 989,9**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	136,4	108,7
Leverantörsskulder		4,7	6,7
Upplupna kostnader och förutbetala intäkter	18	161,0	162,5
Övriga skulder		1,5	4,4
Summa kortfristiga skulder		**303,6**	**282,3**
Summa skulder		**5 544,5**	**5 272,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 926,1**	**6 533,6**
Ställda säkerheter	29	5 194,8	4 290,8
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till –244,1 (–147,8) miljoner kronor varav –244,6 (–127,9) miljoner kronor var oreliserad värdeförändring. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras på sidan 34. Justerat för valutaeffekter och värderingseffekter till följd av nyförhyrningar och förlängda hyreavtal uppgick värdeförändringen till –248,6 (–372,7) miljoner kronor vilket förklaras på sidan 35. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 37.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras på sidan 43. Skulden nettoredovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 151,9 (168,6) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld 43,25 (51,7) miljoner kronor i balansräkningen.

Omsättningstillgångar

Börsnoterade aktier har omvärderats med sammanlagt 31,9 (–76,0) miljoner kronor till följd av högre börskurser. Det sammanlagda marknadsvärdet på aktieinnehaven uppgick till 113,7 (51,1) miljoner kronor på balansdagen. Aktieinnehavet vid årets utgång avsåg aktier i fastighetsbsolaget Northern Logistic Property ASA, se not 16. Samtliga aktier i Dagon AB, som erhölls som dellikvid vid försäljning av fastigheter 2007, har avyttrats under året med en realiserad värdeförändring om –9,9 (–1,8) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Sagax egna kapital har ökat med sammanlagt 122,0 (3,0) till följd av apport- och nyemissioner av preferensaktier under 2009. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 77.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs särskilt på sidan 39 i årsredovisningen. Till följd av fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd har de räntebärande skulderna ökat under 2009.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Derivaten har omvärderats med 34,2 (–344,0) miljoner kronor. Undervärdet på derivaten har minskat till följd av kortare återstående löptid och ökat till följd av förändrad marknadsränta. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –302,1 (–336,3) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredovisas i balansräkningen med en fordran om 1,8 (0,3) miljoner kronor och en skuld om 303,9 (336,6) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvädering-arna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Uppskjuten skattefordran och Underskottsavdrag

Sagax uppskjutna skattekostnad för året uppgick till –8,4 (248,7) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 151,9 (116,9) respektive 43,5 (–) miljoner kronor vid årets slut.

Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 727,8 (780,3) miljoner kronor vid årets slut.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 236,3 (184,1) miljoner kronor vilket kan jämföras med bolagets förvaltningsresultat om 242,8 (188,5) miljoner kronor.

Rörelsekapitalets förändring uppgick till 10,2 (–12,3) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 691,1 (1 057,5) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 437,4 (698,7) miljoner kronor.

Likvida medel har under perioden förändrats med –7,2 (–187,1) miljoner kronor.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor	Not 30	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Resultat före skatt		**49,7**	**–423,3**	**–26,4**	**81,1**
Värdeförändringar på finansiella instrument		–37,7	424,3	–	–
Värdeförändringar på fastigheter		244,1	147,8	–	–
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta		–12,1	42,3	–	–
Förtida lösen derivat		–	–	19,5	–
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	3,0	–7,8
Koncernintern försäljning av andelar		–	–	–	–59,1
Koncerninterna ränteintäkter		–	–	–27,3	–32,4
Koncerninterna räntekostnader		–	–	4,8	12,9
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		–1,7	–3,8	3,8	–1,5
Betald skatt		–6,0	–3,3	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**236,3**	**184,1**	**–22,6**	**–6,8**
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		5,4	1,0	3,2	58,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		4,8	–13,3	–48,2	–173,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**246,5**	**171,7**	**–67,6**	**–121,8**
Förvärv av fastigheter		–447,4	–1 254,1	–	–
Försäljning av fastigheter		5,5	323,1	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter		–209,4	–97,5	–	–
Förvärv av börsnoterade aktier		–69,3	–62,6	–	–
Försäljning av börsnoterade aktier		25,7	30,4	–	–
Fordringar hos intresseföretag		–	–	2,0	–
Förvärv av aktier och andelar i dotterföretag		–	–	–	–0,2
Minskning av övriga anläggningstillgångar		3,8	3,2	–	–
Ökning av övriga anläggningstillgångar		–	–	–2,1	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–691,1**	**–1 057,5**	**–0,1**	**–0,2**
Nyemission av preferensaktier		121,9	3,0	121,9	3,0
Utdelning till preferensaktieägare		–33,2	–29,9	–33,2	–29,9
Upptagna lån		552,9	1 777,0	–	–
Amorterade lån		–200,4	–1 047,6	–	–
Lösen finansiella derivat		–	–	–19,5	–
Minskning av övriga långfristiga skulder		–3,8	–3,8	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**437,4**	**698,7**	**69,2**	**–26,9**
Årets kassaflöde		**–7,2**	**–187,1**	**1,5**	**–148,4**
Likvida medel vid årets ingång		210,9	398,0	96,8	245,2
Likvida medel vid årets utgång		203,7	210,9	98,3	96,8

FÖRÄNDRINGAR 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 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
Totalresultat januari-december 2008[1)]	–	–	4,2	–181,5	–177,3
Eget kapital 31 december 2008	**135,9**	**435,2**	**4,1**	**686,2**	**1 261,4**
Aktieutdelning	–	–	–	–33,2	–33,2
Nyemitterade preferensaktier	20,0	70,0	–	–	90,0
Apportemitterade preferensaktier[2)]	7,5	27,3	–	–	34,8
Transaktionskostnader	–	–2,9	–	–	–2,9
Totalresultat januari–december 2009[1)]	–	–	–2,3	33,7	31,4
Eget kapital 31 december 2009	**163,4**	**529,7**	**1,8**	**686,7**	**1 381,6**

1) Jämförelsetal har justerats så att "Totalresultat" omfattar tidigare resultat samt omräkningsdifferenser.
2) 1 515 000 preferensaktier à 23 kronor emitterades mot apport av skuldebrev om 34 845 000 kronor i samband med förvärv av fastigheten Panncentralen 1.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2009	2008
Nettoomsättning	26	9,2	8,2
Administrationskostnader	5, 6, 20	–24,1	–24,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		**–14,9**	**–15,9**
Resultat från andelar i koncernföretag	19	–3,0	66,9
Finansiella intäkter	7	31,8	52,8
Finansiella kostnader	8	–40,3	–22,7
Resultat före skatt		**–26,4**	**81,1**
Skatt på årets resultat	10	2,5	–10,3
Årets resultat		**–23,9**	**70,8**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2009	31 december 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	20	2,4	0,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	193,2	168,9
Andelar i intresseföretag	22	0,9	0,9
Fordringar på koncernföretag	24	125,9	125,9
Fordringar på intresseföretag	23	7,8	9,8
Uppskjuten skattefordran	12	50,2	52,4
Summa anläggningstillgångar		**382,4**	**358,3**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	408,0	437,8
Skattefordran		0,1	3,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1,2	2,6
Övriga fordringar		0,7	–
Kassa och bank	30	98,3	96,8
Summa omsättningstillgångar		**508,3**	**540,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**888,7**	**898,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	27		
Aktiekapital		163,4	135,9
Reservfond		121,0	121,0
Konsolideringsfond		193,7	143,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond		407,0	312,7
Balanserad vinst		13,4	12,8
Årets resultat		–23,9	70,8
Summa eget kapital		**874,6**	**796,4**
Skulder			
Skulder till koncernföretag	25	–	99,9
Leverantörsskulder		0,4	0,2
Övriga skulder		0,7	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13,1	1,2
Summa skulder		**14,1**	**102,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**888,7**	**898,7**
Ställda säkerheter	29	34,0	6,7
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 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**	**396,2**	**796,4**
Aktieutdelning		–	–	–	–33,2	–33,2
Apportemitterade preferensaktier		7,5	–	–	27,3	34,8
Nyemitterade preferensaktier		20,0	–	–	70,0	90,0
Transaktionskostnader		–	–	–	–2,9	–2,9
Koncernbidrag, netto efter skatt		–	–	–	13,4	13,4
Vinstdisposition		–	–	50,4	–50,4	–
Årets resultat 2009		–	–	–	–23,9	–23,9
Eget kapital 31 december 2009		**163,4**	**121,0**	**193,7**	**396,5**	**874,6**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2009 har av styrelsen godkänts för publicering den 20 april 2010. Bokslutskommuniké presenterades den 19 februari 2010. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 5 maj 2010.

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 1.2, 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.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets 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 2009. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod 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 31 på sidan 105.

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 av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 83 samt i not 11.

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 REDOVISNINGSREGLER

IFRS 8 Rörelsesegment

Standarden 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. Detta har inte haft någon inverkan på koncernens segmentsredovisning utöver lämnade tilläggsupplysningar.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden har uppdaterats 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.

Resultaträkningen har därmed förlängts och kompletterats med redovisade intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital, alternativt att dessa poster redovisats i en egen rapport placerad direkt efter resultaträkningen. För Sagax innebär standarden att omräkningsdifferenser redovisas i rapporten över totalresultatet, nedanför årets resultat.

IAS 23 Lånekostnader
Standarden tillämpas från den 1 januari 2009. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförbara 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 medförde inga förändringar av Sagax redovisning.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar
En omarbetning av standarden trädde i kraft 1 januari 2009. Omarbetningen gäller utökade upplysningskrav avseende bland annat likviditetsrisker och hur finansiella instruments verkliga värden har beräknats. För Sagax har detta medfört att mer information lämnats om koncernens likviditetsrisker. Upplysningskraven om beräkning av verkliga värden uppfylls sedan tidigare.

Förändring av befintliga standarder
Ett antal mindre förändringar har gjorts av befintliga standarder, vilka trädde 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. Denna förändring av standarder samt övriga förändringar har inte haft någon väsentlig effekt på Sagax redovisning.

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR AV STANDARDER
Nya IFRS, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden vilka träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2010 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Av EU godkända standarder och tolkningsuttalanden:

IFRS 3 Rörelseförvärv
Standarden har omarbetats och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 juli 2009 eller senare vilket för Sagax innebär räkenskapsår 2010. Den av Sagax identifierade förändring som vid ett eventuellt verksamhetsförvärv (Business Combination) kommer att påverka bolaget är att transaktionskostnader hänförliga till verksamhetsförvärv ska kostnadsföras istället för att som tidigare aktiveras.

Övriga nya och ändrade standarder samt tolkningar bedöms inte komma att ha någon väsentlig påverkan 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 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. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur.

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 dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträtts. 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 hänför sig. 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, IT, 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 medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig.

Till finansiella kostnader hänför 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 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 inte 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 2009 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 eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. 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 2009 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 eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 6,0 och12,0 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 8,7 och 18 %. 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 8,4 % (7,8 %).

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 transaktions-

kostnader 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.

Börsnoterade aktier
Koncernen äger aktier i det i Norge noterade fastighetsbolaget 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 ett bundet lån om 36,2 mkr med fast ränta . Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms varje respektive 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 alternativt begränsas ränterisken genom 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 realiseras. 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 2009 uppgick till 566,3 (491,4) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd och intäktshöjande investeringar i befintligt 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 72 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2014.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2009	3	10 100	6,7	1 %
2010	25	18 698	17,5	3 %
2011	31	33 434	32,1	5 %
2012	36	51 865	42,7	7 %
2013	21	36 555	29,2	5 %
2014	13	81 319	42,4	7 %
>2014	80	661 133	422,9	72 %
Totalt	**209**	**893 104**	**593,5**	**100 %**

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 9,1 (9,3) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (96 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår vid årets slut till 26,2 (22,3) miljoner kronor. Nyuthyrning under året uppgick till 23,2 (19,3) miljoner kronor. Omförhandlingar och förlängningar uppgick till 86,8 (76,0) miljoner kronor, medan avflyttningar och konkurser uppgick till 14,0 (22,5) 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	593,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 093,1
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	2 709,7
Summa	**5 396,3**

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Västra Götaland		Östra Götaland	
Intäkter	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hyresintäkter	257,7	203,6	68,5	82,7	86,7	83,2
Övriga intäkter	4,0	5,9	–	–	–	–
Fastighetskostnader	–56,8	–47,4	–4,6	–6,8	–3,3	–5,4
Driftnetto	**204,9**	**162,1**	**63,9**	**75,9**	**83,4**	**77,8**
Finansiella intäkter	2,6	5,6	0,0	0,3	0,6	1,6
Finansiella kostnader	–101,6	–116,4	–27,8	–47,3	–29,8	–33,5
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–
Förvaltningsresultat	**105,9**	**51,3**	**36,1**	**28,9**	**54,2**	**45,9**
Orealiserade värdeförändringar[1)]	–62,4	–103,2	73,6	–10,0	–172,1	–67,2
Realiserade värdeförändringar[1)]	0,0	–	–	–19,9	–	–
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	**43,5**	**–51,9**	**109,7**	**–1,0**	**–117,9**	**–21,3**
Förvaltningsfastigheter[2)]	2 814,4	2 651,8	942,8	839,5	734,2	893,8
Likvida medel	59,3	49,4	5,5	3,1	24,1	30,6
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skattefordran						
Övriga tillgångar						
Summa tillgångar						
Fastighetskrediter	2 211,4	2 096,1	811,2	579,7	571,2	609,3
Avsättningar	–	–	–	–	–	–
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skatteskuld						
Övriga skulder						
Summa skulder						
Koncernens egna kapital						
Summa skulder och eget kapital						
Övriga upplysningar						
Investeringar i fastigheter	226,4	723,1	27,5	89,7	12,6	108,3
Ej kassaflödespåverkande poster						
Orealiserade värdeförändringar	–62,4	–103,2	73,6	–10,0	–172,1	–67,2
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	**–62,4**	**–103,2**	**73,6**	**–10,0**	**–172,1**	**–67,2**

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.

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgår till 94,4 miljoner kronor fördelat med 47,9 miljoner kronor på segmentet Västra Götaland och med 46,5 miljoner kronor på segmentet Utland.

Svealand		Utland		Ofördelade poster		Summa koncernen	
2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
37,2	32,5	116,2	89,4	–	–	566,3	491,4
–	–	–	–	–	–	4,0	5,9
–1,2	–2,4	–7,3	–7,6	0,1	9,1	–73,1	–60,5
36,0	**30,1**	**108,9**	**81,8**	**0,1**	**9,1**	**497,2**	**436,8**
0,0	0,1	0,2	1,1	3,0	11,0	6,4	19,7
–19,3	–20,9	–46,6	–50,0	–9,5	25,8	–234,6	–242,3
–	–	–	–	–26,2	–25,7	–26,2	–25,7
16,7	**9,3**	**62,5**	**32,9**	**–32,6**	**20,1**	**242,8**	**188,5**
–2,7	–25,8	–81,0	78,3	60,8	–466,5	–183,8	–594,4
0,5	–	–	–	–9,9	2,5	–9,4	–17,4
–	–	–	–	–7,6	–6,9	–7,6	–6,9
–	–	–	–	–8,4	248,7	–8,4	248,7
14,5	**–16,5**	**–18,5**	**111,2**	**2,3**	**–202,1**	**33,7**	**–181,5**
354,4	362,0	1 536,0	1 272,7	–	–	6 381,9	6 019,8
10,0	6,3	6,4	24,6	98,4	96,9	203,7	210,9
						151,9	168,6
						188,7	134,3
						6 926,1	**6 533,6**
281,9	535,8	1 154,2	887,0	–	–	5 029,9	4 707,9
–	–	–	–	–	–	–	–
						43,5	–
						471,1	564,3
						5 544,5	**5 272,2**
						1 381,6	1 261,4
						6 926,1	**6 533,6**
0,9	5,1	389,4	425,4	–	–	656,8	1 351,6
–2,7	–25,8	–81,0	78,3	60,8	–466,5	–183,8	–594,4
–	–	–	–	–8,4	248,7	–8,4	248,7
–2,7	**–25,8**	**–81,0**	**78,3**	**52,4**	**–217,8**	**–192,2**	**–345,7**

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2009 till 73,1 (60,4) 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 vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Samtliga 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. Driftskostnaderna uppgick under år 2009 till 29,4 (23,5) miljoner kronor och de löpande underhållskostnaderna uppgick till 8,8 (7,7) miljoner kronor.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 27 (25). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2009 till 12,2 (8,6) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2010 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 11,2 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). I Finland är fastighetsskatten kommunal och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten mellan 0,74 och 0,9 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 14,2 (11,9) miljoner kronor under 2009

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2009 till 8,5 (8,7) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Antal anställda				
Medelantal anställda	14,0	13,1	13,0	12,1
varav män	9,0	8,2	8,0	7,2
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,6	4,6	4,6	4,6
varav tantiem och bonus	0,6	0,8	0,6	0,8
Övriga anställda	6,1	5,4	5,3	4,6
Summa	**10,7**	**10,0**	**9,9**	**9,2**
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	1,5	1,5	1,5	1,5
varav pensionskostnader	0,5	0,5	0,5	0,5
Övriga anställda	1,6	1,5	1,6	1,5
varav pensionskostnader	0,7	0,5	0,5	0,3
Summa	**3,1**	**3,0**	**3,1**	**3,0**

NOT 5 FORTSÄTTNING

Under år 2009 hade moderbolaget 5 (5) styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinnor.

Till VD har under år 2009 utbetalts 2 441 (2 221) Tkr i lön inklusive förmåner om 7 (13) Tkr och inklusive 600 (420) Tkr i bonus för verksamhetsåret 2008. För verksamhetsåret 2009 utbetalas 620 Tkr i bonus under 2010. Ersättning och förmåner till VD under 2010 utgår enligt avtal med 2 040 Tkr per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen för 2010 års verksamhet regleras i förhållande till individuellt satta mål. VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 600 (600) Tkr utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 6 maj 2009. Därav har styrelsens ordförande erhållit 240 (240) Tkr och övriga 3 (3) ledamöter 120 (120) Tkr vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

Till övriga ledande befattningshavare, två stycken, har under 2009 utbetalts 1 770 (1 779) Tkr i lön, inklusive 9 (211) Tkr i kontant bonus och 175 (173) Tkr i extra utbetalning för pensionsförsäkring. Denna extra kostnad för pensioner ingår i de redovisade kostnader för pensioner. Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med totalt 1 832 Tkr per år i fast ersättning för dessa befattningshavare, samt med en rörlig ersättningsdel vilken tilldelas diskretionärt av VD. Den rörliga ersättningsdelen uppgår maximalt till 175 Tkr för ekonomichefen under 2010. Fastighetschefens rörliga ersättningsdel är uppdelad i två delar. Utveckling av förvaltningsorganisationen kan ge fastighetschefen en maximal bonus om 50 Tkr enligt gällande avtal. Den andra delen av den rörliga ersättningen baseras på fastigheternas kassaflöden och avser fastighetschefens roll som förvaltare av vissa fastigheter. Denna ersättning kan maximalt uppgå till tre årslöner, motsvarande 1 937 Tkr plus sociala avgifter. Motsvarande ersättning under 2009 uppgick till 9 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 under 2009 uppgick till 1,1 % (1,5 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	1,7 %
30–49	1,1 %
50>	0,0 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,3 %
Kvinnor	2,3 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	1,2	0,8	0,5	0,4
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa	**1,3**	**0,9**	**0,6**	**0,5**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter dotterbolag	–	–	27,6	32,4
Ränteintäkter	3,5	11,2	3,5	11,4
Övriga finansiella intäkter	0,7	8,5	0,7	9,0
Summa	**4,2**	**19,7**	**31,8**	**52,8**

Koncernens ränteintäkter härrör från koncernens likvida medel. Koncernens övriga finansiella intäkter 2009 avsåg en garantiersättning vid en nyemission i Northern Logistic Properties ASA. 2008 bestod de övriga finansiella intäkterna av utdelningar från börsnoterade aktier.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader	226,9	237,0	15,3	4,7
Övriga finansiella kostnader	7,7	3,9	20,3	5,1
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	4,7	12,9
Summa	**234,6**	**240,9**	**40,3**	**22,7**

Kostnad för outnyttjad kreditfacilitet uppgick till 4,7 (3,9) miljoner kronor.

NOT 9 OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	11,2
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	35,9
Förfaller till betalning senare än 5 år	19,3
Summa	**66,4**

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

NOT 10 SKATTEKOSTNAD

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 26,3 % under 2009, i Finland 26,0 % och i Danmark 25,0 %. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

1) göra skattemässiga avskrivningar
2) göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats.

	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	2009	2008	2009	2008
Aktuell skattekostnad:				
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	5,0
Beräknad skattekostnad	–5,6	–6,9	–	
Skatt till följd av ändrad taxering	–2,0	–	–	–3,1
Summa aktuell skatt	**–7,6**	**–6,9**	–	**1,9**
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–5,0	–5,7	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–13,7	96,5	–4,4	–12,2
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i aktier	–15,2	20,0	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–8,6	91,8	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	34,1	46,1	1,9 [1)]	–
Summa uppskjuten skatt	**–8,4**	**248,7**	**–2,5**	**–12,2**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**–16,0**	**241,8**	**–2,5**	**–10,3**

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2009.

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	2009	2008	2009	2008
Resultat före skatt	**49,6**	**–423,3**	**–26,4**	**81,2**
26,2 % skatt[1)]	–13,0	111,3	6,9	–21,3
Icke avdragsgilla kostnader	–0,1	–5,3	–0,1	–0,1
Ej skattepliktiga intäkter	–	–	0,0	17,8
Ändrad skattelagstiftning för Justerade Anskaffningsutgifter (JAU), avseende kommanditbolagsandelar	–10,1	–	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	0,5	–5,0	–2,3	–3,1
Upplösning av uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	–1,0	8,3	–	–
Temporär skillnad fastigheter i underliggande kommanditbolag	–	–	–1,9	–
Likvidering av bolagsandelar	–	133,2	–	–
Tidigare ej intäktsfört underskottsavdrag	7,8	12,5	–	–
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	–	–13,2	–	–3,6
Redovisad skatt	**–16,0**	**241,8**	**2,5**	**–10,3**

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 26,0 %.
Den vägda genomsnittliga skattesatsen blir 26,2 %.

NOT 10 FORTSÄTTNING

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2009.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Total skatte-kostnad	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	242,8	–	242,8	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–100,8	100,8	–	–
Periodiseringsfonder	9,0	–9,0	–	–
Icke avdragsgilla kostnader	0,4	–	0,4	0,4
Övriga skattemässiga justeringar	–1,9	–	–1,9	–1,9
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**149,5**	**91,8**	**241,3**	**–1,5**
Värdeförändringar, fastigheter	–	–244,6	–244,6	–
Ändrad skattelagstiftning för Justerade Anskaffnings-utgifter (JAU), avseende kommanditbolagsandelar	–	38,4	38,4	38,4
Försäljningar av fastigheter	4,0	0,5	4,5	4,0
Värdeförändringar, finansiella derivat	–	16,8	16,8	–
Förtidslösen av finansiella derivat	–17,3	17,3	–	–
Värdeförändringar, aktier	–	31,9	31,9	–
Försäljningar av aktier	–35,8	25,9	–9,9	–
Värdeförändringar, lån i utländsk valuta	12,1	–	12,1	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**112,5**	**–21,9**	**90,6**	**41,0**
Underskottsavdrag, ingående balans	–811,4	811,4	–	–
Tidigare ej utnyttjat underskottsavdrag	–	–29,7	–29,7	–29,7
Underskottsavdrag, utgående balans	727,8	–727,8	–	–
Skattepliktigt resultat	**28,9**	**32,0**	**60,9**	**11,3**
26,2 % skatt[1)]	**–7,6**	**–8,4**	**–16,0**	

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 26,0 %. Den vägda genomsnittliga skattesatsen blir 26,2 %.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
Specifikation av årets förändring	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Verkligt värde vid årets början	6 059,7	5 104,6	–	–
Förvärvade fastigheter	447,4	1 254,1	–	–
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–45,1	74,4	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	209,4	97,5	–	–
Bokfört värde sålda fastigheter	–5,0	–343,0	–	–
Värdeförändring, inklusive valutaeffekter	–244,6	–127,9	–	–
Verkligt värde vid årets slut	**6 421,8**	**6 059,7**	–	–
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–39,9	–39,9	–	–
Redovisade fastighetsvärden	**6 381,9**	**6 019,8**	**–**	**–**

NOT 11 FORTSÄTTNING

Principer
Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Marknadsvärden
Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 6 421,8 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 21,7 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarar 10,353 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 6 381,9 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2009.

För detaljer avseende värdering se sidan 83 samt sidorna 34-37.

Lagfarter
Bolagets dotterbolag Storstockholms Industrifastigheter AB (556695-9572) förvärvade och tillträdde den 15 september 2009 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:33 och Järfälla Veddesta 2:7 genom avtal om förvärv och fastighetsreglering. Köpeskillingen uppgick totalt till 63,0 miljoner kronor. Järfälla kommun meddelade dock den 11 december 2009 att den beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868). Bolaget har bestridit förköpet. Tillståndsfrågan befinner sig sedan den 18 januari 2010 hos Regeringen för avgörande. Storstockholms Industrifastigheter AB har för närvarande vilande lagfart för båda fastigheterna.

Sagax bedömning är att Regeringen kommer att ge bolaget rätt i denna fråga.

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skatten har beräknats med respektive lands skattesats, se not 10. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 727,8 (811,4) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2009. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp.

Koncernbidragsspärr, vilken hindrar utnyttjande av underskott i moderbolaget, omfattar vid taxeringsåret 2010 198,1 (190,4) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsåren 2011–2014. Moderbolagets underskott uppgår vid taxeringsåret 2010 till 198,1 (190,4) miljoner kronor.

I Rapport över koncernens finansiella ställning skall uppskjuten skattefordran och skatteskuld nettoredovisas per land enligt nedanstående sammanställning. Förvärvad uppskjuten skatt redovisas som avdrag från uppskjuten skattefordran respektive från fastighetstillgångsposten.

	Koncernen	
Redovisad uppskjuten skattefordran	2009	2008
Sverige	109,2	206,6
Danmark	2,8	1,9
Summa	**112,0**	**208,5**
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 11	39,9	39,9
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	**151,9**	**168,6**
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	–40,6	–51,7
Tyskland	–2,9	–
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	**–43,5**	**–51,7**

NOT 12 FORTSÄTTNING

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skattefordran	2009	2008	2009	2008
Derivat	79,9	88,5	–	–
Underskottsavdrag	191,4	205,1	52,1	52,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på aktier	4,8	20,0	–	–
Summa	**276,1**	**313,6**	**52,1**	**52,4**
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	187,8	221,9	1,9	–
Obeskattade reserver	19,8	14,7	–	–
Summa	**207,6**	**236,6**	**1,9**	**–**
Netto uppskjuten skattefordran	68,5	77,0	50,2	52,4
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld, se not 11	39,9	39,9	–	–
Uppskjuten skattefordran, netto	**108,4**	**116,9**	**50,2**	**52,4**

De skattemässiga restvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 3 615 miljoner kronor.

NOT 13 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Fordran på intresseföretag	7,8	9,8
Reversfordran	–	2,1
Summa	**7,8**	**11,9**

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	2,7	2,2	–	–
Förutbetalda finansiella kostnader	9,2	10,3	–	–
Periodiserade hyresrabatter	8,1	7,7	–	–
Upplupna ränteintäkter	18,6	19,8	0,4	1,9
Övrigt	7,6	4,0	0,8	0,7
Summa	**46,2**	**44,0**	**1,2**	**2,6**

NOT 15 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	4 893,5	4 599,2	–	–
Räntebärande skulder, kortfristig del	136,4	108,7	–	–
Summa	**5 029,9**	**4 707,9**	**–**	**–**

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. Räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 4,4 (5,1) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,2 (5,1) år vid årets utgång.

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

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2010	136	3 %
2011	363	7 %
2012	106	2 %
2013	161	3 %
2014	3 916	78 %
>2014	348	7 %
Summa	**5 030**	**100 %**

Genomsnittlig kapitalbindning 4,2 år.

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

Räntetak om 376 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2010	1 055	2,3 %	21 %
2011	425	5,8 %	8 %
2012	338	4,1 %	7 %
2013	335	5,1 %	7 %
2014	696	4,0 %	14 %
>2014	2 181	3,9 %	43 %
Summa/genomsnitt	**5 030**	**4,3 %**	**100 %**

Genomsnittlig räntebindning 4,4 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 1 453 miljoner kronor. Kostnaden för denna förvärvsfacilitet uppgick under 2009 till 4,7 (3,9) miljoner kronor.

NOT 16 FINANSIELLA INSTRUMENT

	Koncernen	
Derivat	2009-12-31	2008-12-31
Övervärden på finansiella derivat	1,8	0,3
Undervärden på finansiella derivat	–303,9	–336,6
Summa	**–302,1**	**–336,3**
Aktier		
Aktier i Dagon AB	–	38,6
Aktier i Northern Logistic Property ASA	113,7	12,5
Summa	**113,7**	**51,1**

Aktierna i det noterade fastighetsbolaget Dagon AB erhölls som en dellikvid vid fastighetsförsäljning till Dagon under 2007. Aktierna har avyttrats under 2009 med en realiserad värdeförändring om –9,9 miljoner kronor. Aktierna i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA (NLP) har förvärvats under 2008-2009 se tabell nedan.

Aktierna redovisas till det verkliga värdet (marknadsvärdet), vilket motsvarar betalkursen (marknadsvärdet) vid årets utgång multiplicerat med antalet innehavda aktier omräknat till balansdagens valutakurs. Aktieinnehavet motsvarar 12,9 % av röster och kapital i NLP.

Förvärv av aktier i Northern Logistic Property ASA	Antal	Pris i NOK	MNOK	Mkr	SEK/NOK
Förvärvade aktier den 12 mars 2008	1 261 600	41,58	52,5	62,6	1,19
Förvärvade aktier den 18 november 2009	1 000 000	18,05	18,0	22,2	1,23
Förvärvade aktier vid nyemission i december 2009[1)]	1 583 258	15,33	24,3	29,9	1,23
Förvärvade aktier den 11 december 2009	730 000	19,05	13,9	17,3	1,24
Summa/genomsnitt	**4 574 858**	**23,75**	**108,7**	**132,0**	**1,21**
	Värdeförändring 2008			–50,1	
	Värdeförändring 2009			31,9	
	Bokfört värde den 31 december 2009			**113,7**	

1) Förvärvspriset inkluderar kostnad för förvärvade teckningsrätter.

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	2009	2008
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	16,8	–348,3
Orealiserade värdeförändringar på noterade aktier	31,9	–76,0
Summa	**48,7**	**–424,2**

	Koncernen	
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	2009	2008
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	0,0	4,3
Realiserade värdeförändringar på noterade aktier	–9,9	–1,8
Summa	**–9,9**	**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 bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid.

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2009 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –302,1 (–336,3) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter från realränteswappar med –15,4 (–27,1) 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.

NOT 16 FORTSÄTTNING

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2010	158	–0,2	1,5 %
2011	415	–18,7	4,3 %
2012	327	–14,2	4,8 %
2013	330	–21,1	4,2 %
2014	696	–36,7	4,5 %
>2014	2 325	–211,3	4,2 %
Summa/genomsnitt	**4 251**	**–302,1**	**4,2 %**

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultat år 2009 uppgick till 16,8 (–344,0) miljoner kronor, varav 0,0 (4,3) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Derivaten består av nominella ränteswappar, realränteswappar, räntetak och en stängningsbar ränteswap. Derivaten beskrivs på sidorna 41-42.

NOT 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Depositioner från hyresgäster	–	2,4	–	–
Summa	–	**2,4**	–	–

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupen fastighetsskatt	10,8	9,7	–	–
Upplupna finansiella kostnader	80,9	77,0	11,9	–
Förutbetalda hyresintäkter	63,5	70,1	–	–
Övriga interimsskulder	5,8	5,7	1,2	1,2
Summa	**161,0**	**162,5**	**13,1**	**1,2**

NOT 19 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2009	2008
Avyttring av dotterföretag	–	59,1
Sagax Jönköping KB, resultatandel	–	8,0
Bilhornet KB, resultatandel	–3,0	–1,0
Sagax Helsingborg KB, resultatandel	–	0,8
Summa	**–3,0**	**66,9**

NOT 20 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	1,5	1,3	1,4	1,3
Årets investeringar	5,5	0,2	2,5	0,1
Utrangeringar	–0,8	–	–0,8	–
Summa	**6,2**	**1,5**	**3,1**	**1,4**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–1,0	–0,7	–1,0	–0,7
Årets avskrivningar	–0,5	–0,3	–0,5	–0,3
Utrangeringar	0,8	–	0,8	–
Summa	**–0,7**	**–1,0**	**–0,7**	**–1,0**
Bokfört värde	**5,5**	**0,5**	**2,4**	**0,4**

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
Ab KC Invest Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	100 %	27,4	0,0
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	–2,7	0,2
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	0,9	0,9
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 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 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 Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0,1	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	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	35,3	35,3
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4,2	4,2
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Summa					**193,2**	**168,9**

NOT 21 FORTSÄTTNING

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Action House Sweden AB	556527-0260	Stockholm
Broudden AB	556763-2129	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
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
Kiinteistö Oy Vanttan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
Oy Cephyr Ab	1794375-0	Helsingfors
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm
Pepparkakshuset i Tyresö AB	556736-0945	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Stockholm
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
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 Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm

NOT 22 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

				Moderbolaget	
Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	2009-12-31	2008-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50 %	0,9	0,9
Summa				**0,9**	**0,9**

				Koncernen	
Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	2009-12-31	2008-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50 %	5,0	2,7
Summa				**5,0**	**2,7**

Sagax äger Segeltorp Utveckling AB tillsammans med Eldkvarn AB. Bolaget äger fastigheterna Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 i Huddinge. Hyresgästen är Delicato som har sitt bageri i lokalerna.

NOT 23 FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG

	Moderbolaget	
Intresseföretag	2009-12-31	2008-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	7,8	9,8
Summa	**7,8**	**9,8**

NOT 24 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget 2009-12-31	Moderbolaget 2008-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Ab KC Invest Oy	–	24,7
Bilhornet KB	–	0,1
Cephyr AB	1,4	48,6
Sagax Europa AB	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Reglaget AB	–	1,2
Fastighetsbolaget V-verket AB	–	0,0
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	7,6	4,5
Oy Cephyr Ab	4,2	–
Panncentralen 1 Fastighets AB	1,0	–
Sagax Alpha AB	5,8	12,5
Sagax Beta AB	12,4	21,3
Sagax Danderyd AB	0,1	0,1
Sagax Beta Komplementär AB	44,1	14,6
Sagax Helsingborg KB	0,1	0,0
Sagax Huskvarna AB	0,1	–
Sagax Invest AB	7,7	14,1
Sagax Jönköping KB	0,3	0,0
Sagax Karlskoga AB	0,1	1,5
Sagax Komplementär AB	0,0	0,0
Sagax Korsberga AB	0,4	–
Sagax Köge A/S	35,2	37,5
Sagax Norrköping AB	–	9,7
Sagax Partille AB	0,1	10,7
Sagax PLP Holding AB	28,8	33,9
Sagax Sapla 1 AB	0,5	–
Sagax Sapla 2 AB	0,6	–
Sagax Sapla 3 AB	0,6	–
Sagax Sapla 4 AB	0,7	–
Sagax Småland AB	40,5	48,1
Sagax Tyskland AB	128,0	122,7
Sagax Vaggeryd AB	0,5	–
Sagax Vetlanda AB	2,6	0,1
Satrap Kapitalförvaltning AB	78,9	25,8
Storstockholms Industrifastigheter AB	5,7	0,0
Summa	**408,0**	**437,8**

Koncernföretag	Moderbolaget 2009-12-31	Moderbolaget 2008-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Sagax Småland AB	121,0	121,0
Storstockholms Industrifastigheter AB	4,9	4,9
Summa	125,9	125,9

NOT 25 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Koncernföretag	2009-12-31	2008-12-31
Action House Sweden AB	–	0,3
Oy Aplimax AB	–	7,8
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	–	11,5
Förvaltnings AB Varubilen	–	2,6
Sagax Bokbindaren 1 AB	–	5,7
KB Slänten	–	4,6
KB Upplagsvägen	–	7,4
Oy Cephyr Ab	–	33,0
Sagax Alpha KB	–	0,2
Sagax Beta KB	–	1,3
Sagax Huskvarna AB	–	0,0
Sagax NEEAH AB	–	1,3
Sagax Vaggeryd AB	–	0,0
Storstockholms Industrifastigheter KB	–	3,6
Tillverkaren 1 Fastighets AB	–	0,5
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**

NOT 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2009. 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 9,2 (8,2) miljoner kronor. Inga övriga inköp har skett mellan koncernföretagen.

NOT 27 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2009 fördelat på 12 077 322 stamaktier med en röst per aktie och 20 605 276 preferensaktier med en tiondels 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 2009 har bolaget emitterat totalt 5 515 000 preferensaktier vid en riktad emission och en apportemission. Antalet prefensaktier har under året ökat från 15 090 276 till 20 605 276 stycken. Sammanlagt har bolaget tillförts 122,0 (3,0) miljoner kronor genom emissioner under 2009. Aktiekapitalets utveckling under åren 1999-2009 beskrivs nedan.

År	Månad	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital, 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
2009	April	Apportemission	12 077 322	16 465 276	142 712 990
2009	April	Apportemission	12 077 322	16 605 276	143 412 990
2009	Juni	Nyemission preferensaktier	12 077 322	20 605 276	163 412 990

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 erhölls en teckningsoption för var fjärde preferensaktie. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor per stamaktie. Den 2010 genomförda företrädesemissionen har medfört att teckningskursen räknats om från att tidigare ha varit 35,00 kronor. Den 31 december 2009 fanns 1 339 500 teckningsoptioner utestående. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken, Sagax aktiekapital skulle öka med 6,7 miljoner kronor och det egna kapitalet skulle öka med 46,8 miljoner kronor.

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.

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 ianspråktas 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 föreskrivs av aktiebolagslagen. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och innestående medel överföras till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på konsolideringsfonden innestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess att all på preferensaktierna belöpande rätt till utdelning betalats. Se även bolagsordningen på sidan 111.

NOT 27 FORTSÄTTNING

Utdelning
Sagax skall enligt bolagsordningen dela ut 2,00 kronor per preferensaktie. Vid årsstämman 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie vid avstämningsdagen befintlig preferensaktie. Totalt skall då 70 998 950 kronor utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden fram till årsstämman 2011.

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 41 210 552 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 20 605 276 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 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Sagax redovisade resultat och egna kapital har sedan 2005 i enlighet med IFRS påverkats av orealiserade värdeförändringar. Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år. Byte av schablonskattesats från 28,0 % till 26,3 % skedde 2008.

	2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
Fastigheter	56,9	152,1	492,0	–127,9	–244,6	328,5
Finansiella instrument	–0,2	7,1	6,0	–424,2	48,7	–362,6
Lån i utländsk valuta	–	–	–	–42,3	12,1	–30,2
Uppskjuten skatt	–15,9	–44,6	–139,4	156,3	60,6	17,1
Summa	**40,8**	**114,6**	**358,6**	**–438,1**	**–123,2**	**–47,2**

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar[1)]	4 821,6	3 911,2	–	–
Företagsinteckningar	3,3	3,3	–	–
Pantsatta bankkonton	18,9	8,9	0,0	0,2
Pantsatta dotterbolagsaktier[2)]	351,0	367,4	34,0	6,5
Summa	**5 194,8**	**4 290,8**	**34,0**	**6,7**

1) I Finland överstiger uttagna pantbrev räntebärande skulder med 778,6 (240,7) miljoner kronor.

2) Pantsatta dotterbolagsaktier avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar.

NOT 30 KASSAFLÖDESANALYSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Poster ingående i likvida medel	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Kassa och bank	203,7	210,9	98,3	96,8
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	**203,7**	**210,9**	**98,3**	**96,8**

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 6 483 (6 772) miljoner kronor. Ej utnyttjad del av kreditfacilitet uppgick vid årets utgång till 1 453 (2 064) miljoner kronor. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 226,9 (237,0) miljoner kronor. Erhållna ränteintäkter och utdelningar på kortfristiga fordringar uppgick till 3,5 (19,7) miljoner kronor. Ingen utdelning erhölls från innehav av börsnoterade aktier under året (8,5 miljoner kronor under föregående år).

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 209,4 (97,5) miljoner kronor varav aktiverade räntor uppgick till 3,8 (–) miljoner kronor. Kassaflödet avseende årets fastighetsförvärv belastade koncernen med 447,4 (1 254,1) miljoner kronor. Årets fastighetsförsäljningar bidrog med 5,5 (323,1) miljoner kronor till kassaflödet. Förvärv och försäljning av börsnoterade aktier belastade kassaflödet med netto 43,6 (32,2) miljoner kronor.

NOT 31 RISKHANTERING

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav samt finansiella derivat marknadsvärderas. Sagax baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa orealiserade 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 2008-2009 har dock inneburit att fastighetsvärdena sjunkit. Utvecklingen påverkas främst av ränteutvecklingen, tillgång till kapital och det globala intresset av fastigheter som investeringsobjekt. Över tiden är efterfrågan på lokaler i Sagax fastigheter 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 2009 till –302,1 (–336,3) miljoner kronor. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En höjning/sänkning av marknadsräntan med en %-enhet skulle med kapitalstrukturen per den 31 december 2009 påverka koncernens resultat med motsvarande 11,1 (5,5) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 4,4 (5,1) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,2 (5,1) år.

Likviditetsrisk

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och inget behov av refinansiering av räntebärande skulder förrän 2011, se not 15 där förfallotidpunkter framgår. Koncernen hade vid årsskiftet dessutom en outnyttjad kreditfacilitet om 1 453 miljoner kronor. Faciliteten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

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 normalt 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.

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 2008-2009 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 vidarefaktureras hyresgästerna.

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

Under 2009 har rättsfall vilka påverkar fastighetsbranschen, så kallade Hollandsbolag, varit uppmärksammade i massmedia. Det kan konstateras att Sagax inte genomfört någon transaktion av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

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 9,1 (9,3) år.

Valutarisk

Sagax ägde vid årets slut elva fastigheter i Finland, fyra fastigheter i Tyskland och en fastighet i Danmark. Lån avseende utländska fastigheter är i utländsk valuta, vilket innebär att valutarisken för kassaflödet är begränsad då samtliga operativa flöden är i samma valuta. Se även sidan 46 om valutarisker.

Sagax äger även en obelånad fastighet i Danmark. Fastigheten värderades vid årsskiftet till 24 miljoner kronor.

Sagax aktier i det i Norge noterade fastighetsbolaget Nothern Logistic Property ASA värderades vid årsskiftet till 114 miljoner kronor.

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.

Transaktionsrelaterade risker

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. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för tillexempel skatter och juridiska tvister 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.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren ställer ut garantier avseende fastigheternas funktion, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har tillgång till sådan kompetens i den egna organisationen förstärkt med extern kompetens 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 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.

NOT 31 FORTSÄTTNING

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2009

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 %	+/– 6,2
Hyresintäkter	+/– 1 %	+/– 5,9
Fastighetskostnader	+/– 1 %	–/+ 0,7
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1)]	+/– 1 %-enhet	–/+ 11,1
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå[2)]	+/– 1 %-enhet	–/+ 50,3
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/– 10 %	+/– 7,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2010	+/– 10 %	+/– 0,7

	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/– 1 %	+/– 64,2
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/– 10 %	+/– 38,4[3)]

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.
2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.
3) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultateffekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

NOT 32 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 15 januari 2010 att Duco AB den 15 januari 2010 förvärvat en post om 1 405 656 stamaktier i Sagax. Aktieförvärvet motsvarar 4,3 % av aktiekapitalet och 9,9 % av rösterna i Sagax. Duco ägde sedan tidigare 119 566 stamaktier och 78 preferensaktier i Sagax. Efter förvärvet uppgick Ducos innehav i Sagax till 1 525 222 stamaktier och 78 preferensaktier, motsvarande 4,7 % av kapitalet och 10,8 % av rösterna i bolaget efter full utspädning. Duco ägs huvudsakligen av grundarna av, tillika styrelseledamöterna i Sagax, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.

Sagax pressmeddelade den 5 februari 2010 att bolaget har avtalat om förvärv av tomträtten till Domnarvet 17 i Lunda industriområde, Stockholm stad. Domnarvet 17 omfattar 8 000 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lagerlokaler med tillhörande kontor. Anskaffningskostnaden uppgick till 28 miljoner kronor, motsvarande en initial direktavkastning om 8,5 %. Tillträde skedde den 12 mars 2010. Sagax har även beslutat att genomföra en tillbyggnad på fastigheten Tillverkaren 1 i Älvsjö industriområde, Stockholm stad. Investeringen beräknas uppgå till 22 miljoner kronor och inkluderar friköp av marken som tidigare innehafts med tomträtt. Tillbyggnaden utgörs av verkstadslokaler med tillhörande butik som kommer att hyras av Mekonomen på ett tioårigt hyresavtal.

Sagax pressmeddelade den 12 februari 2010 att bolaget avtalat om förvärv av två lager- och distributionsfastigheter i Helsingfors. Fastigheterna omfattar sammanlagt 100 000 kvadratmeter markarea som innehas med äganderätt. Byggnadernas sammanlagda uthyrningsbara area uppgår till 27 000 kvadratmeter. Därutöver finns outnyttjade byggrätter om 18 000 kvadratmeter som möjliggör tillbyggnad av ytterligare höglager. Lokalerna utgörs av höglager, terminallokaler samt kontor. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgick till 295 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning överstigande 8 %. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 8,5 år. Tillträde skedde den 31 mars 2010.

Sagax pressmeddelade den 15 februari 2010 att styrelsen beslutat om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare. Styrelsens beslut godkändes av extra bolagsstämma den 3 mars 2010. Teckningskursen har fastställts till 25 kronor per preferensaktie och vid full teckning kommer Sagax att tillföras 272 miljoner kronor före emissionskostnader. I tillägg till företrädesemissionen beslutade styrelsen om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av preferensaktier. Beslutet godkändes av extra bolagsstämma den 3 mars 2010.

Den 10 mars 2010 pressmeddelade Sagax att bolaget erhållit teckningsförbindelser överstigande 220 miljoner kronor före teckningsperiodens inledande, motsvarande drygt 80 % av företrädesrättsemissionen.

Sagax pressmeddelade den 29 mars 2010 att Valberedningen föreslår omval av nuvarande ledamöter Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert samt David Mindus samt nyval av Johan Cederlund och Ulrika Werdelin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Göran E Larsson.

Sagax pressmeddelade den 31 mars 2010 att 97,2 % av företrädesemissionen om 272 miljoner kronor tecknats med stöd av företrädesrätt. Resterande 2,8 % av företrädesemissionen tecknades utan stöd av teckningsrätter. Nyemissionen övertecknades. Styrelsen beslöt därför att utnyttja den övertilldelningsoption om 100 miljoner kronor som bolagsstämman tidigare beslutat om. Sagax tillförs sammanlagt 372 miljoner kronor före emissionskostnader.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Överkursfond	406 971 538 kr
Balanserad vinst	13 359 703 kr
Årets resultat	–23 881 879 kr
Summa	**396 449 362 kr**

Till stamaktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	0 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	70 998 950 kr
Balanseras i överkursfond	325 450 412 kr
Summa	**396 449 362 kr**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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 1.2 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 (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.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2009 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen föreslår styrelsen onsdagen den 30 juni 2010, torsdagen den 30 september 2010, fredagen den 31 december 2010 och torsdagen den 31 mars 2011. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna. Den föreslagna vinstutdelningen 2010 motsvarar 28 % av koncernens förvaltningsresultat för 2009 och 29 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2009. 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 8 % av moderbolagets egna kapital och 5 % av koncernens egna kapital den 31 december 2009. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. 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 företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 april 2010

GÖRAN E LARSSON
Styrelsens ordförande

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2010.

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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-109, med undantag för sidorna 57-63. 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 samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2010

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

BOLAGSORDNING

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§ 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 100 miljoner kronor och högst 400 miljoner kronor.

§ 5

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.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 0,50 kronor per aktie under första kvartalet 2010 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2010. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda 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 Uppräknings-belopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger 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 och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkning skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. 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 uppräkning av belopp 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 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 på senaste årsstämma beslutad utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får ianspråktas endast för (i) omedelbar utdelning av samtliga ianspråktagna medel till preferensaktieägarna (varvid medel som ianspråktas 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 företrädda preferensaktier eller av den högre majoritet som må föreskrivas av tillämplig aktiebolagslag. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och innestående medel överföras 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 sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportegendom 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 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 lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportegendom av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom 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.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. 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 stamaktieägama 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 bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder. Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier, som skall inlösas, bestämmes 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 bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För att få deltaga i bolagsstämma 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 biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda 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, 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 preferensaktieägama skall avsättas till Konsolideringsfonden.

§ 10

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

Årsstämma skall hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. 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 extrastämma den 16 oktober 2009.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX (PUBL)

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma onsdagen den 5 maj 2010 kl. 17.00, i Bolagets lokaler, Engelbrektsplan 1, Stockholm.

Deltagande på årsstämman

Aktieägare som vill delta på årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken senast onsdagen den 28 april 2010,
- dels anmäla sitt deltagande hos Bolaget under adress: AB Sagax, attention: Katarina Lindberg, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-mail till: katarina.lindberg@sagax.se, senast onsdagen den 28 april 2010, kl. 16.00.

Vid anmälan ska 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 webbplats www.sagax.se samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-mail. 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 på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, ska vara verkställd (registrerad hos Euroclear) senast onsdagen den 28 april 2010 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

Antal aktier

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 32 682 598 aktier, varav 20 605 276 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 14 137 849,6 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

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
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av aktier och/eller teckningsoptioner
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och/eller överlåtelse av egna aktier och/eller teckningsoptioner
15. Beslut om ändring av bolagsordning avseende kallelse till bolagsstämma (§ 8)
16. Stämmans avslutande

Beslutsförslag

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2009 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie i enlighet med bolagsordningen. Som avstämningsdagar för utdelningen föreslår styrelsen onsdagen den 30 juni 2010, torsdagen den 30 september 2010, fredagen den 31 december 2010 och torsdagen den 31 mars 2011. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen närmast följande respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas på stamaktierna, samt att ett belopp om 325 450 412 kronor balanseras i överkursfonden.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att arvoden ska utgå med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 100 000 kronor. Det föreslagna arvodet är 500 000 kronor högre än föregående år, till följd av ytterligare styrelseledamöter samt justering av arvodesnivån. 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 samt nyval av Johan Cederlund och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om Göran E Larssons uppdrag som styrelseordförande skulle upphöra i förtid föreslås att styrelsen ska välja ordförande inom sig för tiden intill nästa årsstämma.

Information om föreslagna nya styrelseledamöter:

Johan Cederlund, född 1970, är bosatt i Stockholm. Sedan årsskiftet är Johan verksam som ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp. Dessförinnan var Johan advokat och sedan 1999 delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad. Johan är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Ulrika Werdelin, född 1969, är bosatt i London och har tidigare under lång tid varit verksam inom Goldman Sachs, bland annat som Managing Director på Goldman Sachs International och som Chief Operating Officer i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners fonder. Ulrika är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

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 2010, 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 ska den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska 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 ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska 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 ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före årsstämman 2011. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska 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 ska omedelbart offentliggöras. Inget arvode ska utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Punkt 12

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 ska ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att 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 ska utgå endast i begränsad omfattning. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen ska utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget ska avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger ska det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 % av den fasta årslönen. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag ska ej tillämpas. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier, preferensaktier och/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 2010. Emissionerna

ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska 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, preferensaktier och/eller teckningsoptioner att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier 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 förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 % av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst marknadsvärdet och högst 150 % av marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier och/eller preferensaktier ska även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, 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

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

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

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

Vidare föreslås att nuvarande andra och tredje meningarna § 8 stryks, innebärande att aktiebolagslagens bestämmelse om tid för kallelse tillämpas.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämmans beslut om ändring av bolagsordningen ska 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.

Majoritetskrav

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 13, 14 och 15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädda aktierna.

Övrigt

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, samt revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med onsdagen den 21 april 2010. 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. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2010
AB Sagax (publ)
Styrelsen

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.

IAS
International Accounting Standards. De internationella redovisningsstandarder vilka utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade företag inom EU.

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

2010-04-06	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ.)
2010-03-31	Sagax nyemission slutförd
2010-03-29	Valberedningens förslag till styrelseledamöter i AB Sagax
2010-03-10	Sagax offentliggör prospekt
2010-03-10	Betydande intresse för Sagax nyemission av preferensaktier
2010-03-03	Kommuniké från extra bolagsstämma i AB Sagax
2010-02-19	Bokslutskommuniké för 2009
2010-02-16	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax (publ)
2010-02-15	Sagax genomför företrädesemission av preferensaktier om 272 miljoner kronor
2010-02-12	Sagax förvärvar två lagerfastigheter i helsingfors
2010-02-05	Sagax förvärvar och hyr ut i stockholm
2010-01-15	Ägarförändring i AB Sagax (publ)
2009-11-26	Sagax förvärvar lagerfastighet i Helsingfors
2009-11-18	Sagax prisas för bästa årsredovisning av NASDAQ OMX Stockholm
2009-10-23	Sagax valberedning har utsetts
2009-10-23	Delårsrapport för perioden januari-september 2009
2009-10-22	Sagax fastställer ny utdelningspolicy för stamaktier
2009-10-16	Kommuniké från extra bolagsstämma i Sagax
2009-10-09	Sagax hyr ut 6 300 kvadratmeter
2009-09-18	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax (publ)
2009-08-20	Delårsrapport för januari-juni 2009
2009-08-14	Sagax förvärvar fastigheter i Järfälla
2009-07-22	Sagax hyr ut 5 700 kvadratmeter i Stockholm
2009-07-08	Sagax förvärvar lagerfastighet i Finland
2009-06-30	Nytt antal preferensaktier i Sagax
2009-06-11	Sagax offentliggör idag prospekt med anledning av upptagande av preferensaktier till handel
2009-05-19	Sagax genomför riktad nyemission av preferensaktier
2009-05-06	Årsstämma i Sagax
2009-05-06	Delårsrapport för januari-mars 2009
2009-04-30	Nytt antal preferensaktier i Sagax
2009-04-22	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
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

KALENDARIUM

Delårsrapport för januari – mars 2010	5 maj 2010
Årsstämma 2010	5 maj 2010
Delårsrapport för januari – juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport för januari – september 2010	26 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	10 februari 2011

NORDIC ECOLABEL 341 001

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm
Org. nr. 556520-0028
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549
www.sagax.se