

AB | SAGAX



Årsredovisning 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	1	Finansiella rapporter	
Sagax i korthet	2	Koncernens resultaträkning	60
VD har ordet	4	Kommentarer till koncernens resultaträkning	61
		Koncernens balansräkning	62
		Kommentarer till koncernens balansräkning och kassaflödesanalys	63
Förvaltningsberättelse		Kassaflödesanalys, koncernen och moderbolaget	64
Affärsidé, mål och strategier	6	Förändring av eget kapital, koncernen	65
Verksamhetshistoria	8	Moderbolagets resultaträkning	66
Marknadsöversikt	10	Moderbolagets balansräkning	67
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	14	Förändring av eget kapital, moderbolag	68
Marknadsområde Stockholm	18	Redovisningsprinciper och noter	69
Marknadsområde Svealand	22	Förslag till vinstdisposition	88
Marknadsområde Östra Götaland	24		
Marknadsområde Västra Götaland	26		
Marknadsområde Utland	28		
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	30		
Finansiering	33	Revisionsberättelse	90
Aktuell intjäningsförmåga	36	Bolagsordning	92
Risker och riskhantering	37	Kallelse till årsstämma	94
Organisation och medarbetare	41	Definitioner	96
Miljöarbete	42	Pressmeddelanden	97
Aktien och ägarna	44	Kalendarium	97
Bolagsstyrning	49		
Styrelse och revisorer	52		
Företagsledning	54		
Flerårsöversikt	56		
Händelser efter årets utgång	59		

Årsstämman äger rum torsdagen den 8 maj klockan 17.00, Grev Turegatan 30, Stockholm.



Flygfoto över södra Stockholm.

Sagax fastigheter Stensättra 16, Murmästare-Ämbetet 3, Heden 1, Heden 4, Slänten 17 samt de delägda fastigheterna Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 har markerats på fotot.

ÅRET I KORTHET

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2007 ökade till 355,5 miljoner kronor (245,4 miljoner kronor föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 134,2 (92,9) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt ökade till 566,0 (185,5) miljoner kronor, motsvarande 44,68 (13,62) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 358,6 (114,5) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Under året har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 694 (1 097) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter har avyttrats för ett sammanlagt försäljningspris om 491,6 (62,5) miljoner kronor vilket medfört realiserade och orealiserade värdeförändringar om 127,6 (5,9) miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 5 105 (3 300) miljoner kronor vid årets slut. Direktavkastningen vid årets utgång uppgick till 7,3 %.

Börsnotering

Den 8 oktober noterades AB Sagax aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie. Ingen utdelning föreslås för stamaktierna.

Prognos för 2008

För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.

NYCKELTAL

Miljoner kronor	2007	2006	2005	2004
Hyresintäkter	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	134,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning, %	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	44,68	13,62	7,39	7,70

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 största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare.

Strategier i korthet

- Sagax skall fortsätta expandera genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintligt fastighetsbestånd.
- 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 återinvestera genererat resultat och endast i begränsad omfattning lämna utdelning till stamaktieägarna de närmaste åren.

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2007 omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter med en uthyrningsbar area om 744 000 kvadratmeter. 41 % av fastigheternas marknadsvärde och 44 % av hyresvärdet finns i Stockholmsregionen.

Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 440,7 respektive 426,2 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 %.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 105 miljoner kronor vid årets slut.

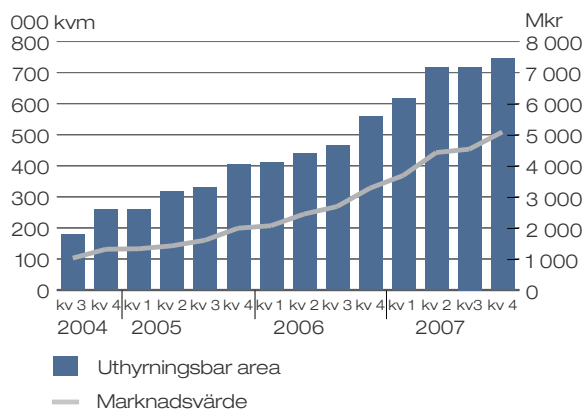
Förvärv och försäljningar

Sagax har under året förvärvat fastigheter för 1 694 miljoner kronor och investerat 95,1 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet. Under året har fastigheter sålts för 491,6 miljoner kronor.

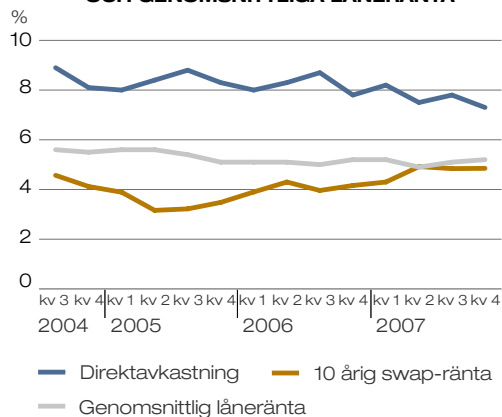
Kunder

Sagax hade 191 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 8,7 år. De tio största kundernas årshyra uppgick till 212,5 miljoner kronor motsvarande 48 % av kontrakterad årshyra. Återstående löptid för dessa avtal uppgick till 11,7 år.

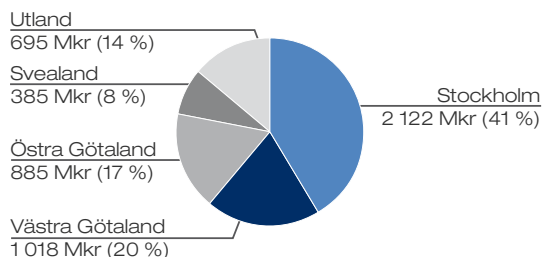
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



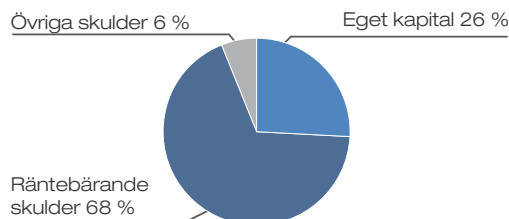
FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING OCH GENOMSNITTLIGA LÄNERÄNTA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSSOMRÅDE



KAPITALSTRUKTUR 31 DECEMBER 2007



Finansiering

De räntebärande skulderna uppgick till 3 860 miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 5,2 % vid årets slut. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 5,7 respektive 5,8 år. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1 procentenhet, förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 6,7 miljoner kronor under 2008.

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 134,2 miljoner kronor och värdeförändringarna till 506,6 miljoner. Årets resultat uppgick till 566,0 miljoner kronor.

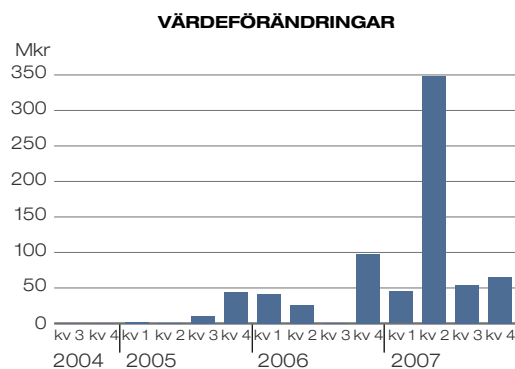
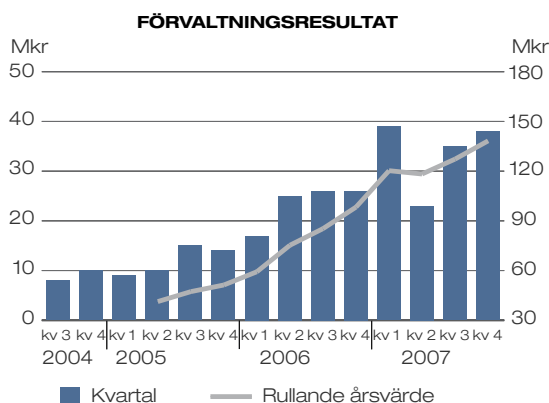
Förvaltningsresultatet är beroende av fastigheternas direktavkastning och genomsnittliga låneränta för de räntebärande skulderna. I vidstående diagram redovisas förändringarna av Sagax direktavkastning och genomsnittsränta. Långa hyresavtal och lång räntebindning gör bolaget mindre känsligt för ränte- och konjunkturförändringar.

Prognos för år 2008

För år 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv, uppgå till 170 miljoner kronor.

Aktie

Sagax har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Dessa är noterade på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Bolaget hade vid årets utgång 6 299 aktieägare. Betalkursen för Sagax stamaktie förändrades från 76,75 till 73,25 kronor under 2007. Betalkursen för preferensaktien förändrades från 27,60 kronor till 27,30 kronor under 2007. Sagax börsvärde uppgick till 1 293 miljoner kronor vid årets utgång.



FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	39	230 684	44 %
Svealand	17	56 534	6 %
Östra Götaland	18	239 722	19 %
Västra Götaland	15	92 797	19 %
Utland	9	124 313	12 %
Totalt	98	744 050	100 %

VD HAR ORDET

Bäste aktieägare!

På följande sidor återfinns redovisningen av Sagax verksamhet för 2007. Det nyss avslutade verksamhetsåret var över lag mycket framgångsrikt för bolaget. Jag vill i korthet uppmärksamma följande.

Lönsamhet

Verksamheten uppvisade i likhet med tidigare år en mycket god lönsamhet. Resultatet efter skatt för 2007 uppgick till 566,0 miljoner kronor. Detta är det högsta resultat som åstadkommit sedan bolaget bildades. Förvaltningsresultatet uppgick till 134,2 miljoner kronor vilket var i linje med bolagets prognos om 130 miljoner kronor. Detta är en ökning med 44 % jämfört med år 2006 och årets förvaltningsresultat var bolagets bästa någonsin.

Utveckling

I tillägg till 2007 års rekordresultat börsnoterades bolaget på OMX Nordisk Börs Stockholm. Börsnoteringen var både en symbolisk och en finansiellt betydelsefull milstolpe. Jag bedömer att börsnoteringen ger bolaget goda förutsättningar för långsiktig kapitalförsörjning och därmed för fortsatt tillväxt. Tillväxten syftar till att fortsätta diversifiera hyresintäkterna och därmed löpande minska den operationella risken samt till att öka resultatet.

Finansiell ställning

Bolagets finansiella ställning är god. Kassaflödet från rörelsen uppgick till 146,3 miljoner kronor under 2007. Per bokslutsdagen uppgick de finansiella omsättningstillgångarna till knappt 0,5 miljarder kronor och refinansieringsbehovet under 2008 till 104 miljoner kronor. De räntebärande skulderna har en lång genomsnittlig kapitalbindning (5,8 år) och en likaledes lång räntebindning (5,7 år). Sagax har utnyttjade kreditfaciliteter om 2,7 miljarder kronor som kan användas för nya fastighetsförvärv. Jag förväntar mig att bolaget skall kunna utnyttja sin goda finansiella ställning för fortsatt lönsam expansion under 2008.

Kunder

Sagax tecknade hyresavtal om sammanlagt 27 000 kvadratmeter under 2007. Vakansen minskade från 23,2 miljoner kronor till 14,5 miljoner kronor under året vilket jag upplever som särskilt positivt med hänsyn till bolagets redan tidigare höga uthyrningsgrad. Hyresavtalsportföljens

genomsnittliga återstående löptid uppgår till 8,7 år. Detta är, relativt fastighetsmarknaden i stort, en lång återstående löptid. Bolagets tio största kunder svarade för 48 % av det sammanlagda hyresvärdet. Dessa hyresgäster har en ännu längre genomsnittlig återstående avtalslängd (11,7 år).

Under 2008 och 2009 är endast 5 respektive 6 % av bolagets hyresvärde föremål för eventuell uppsägning. Detta är låga andelar och jag förväntar mig att huvuddelen av dessa avtal förlängs på oförändrade eller bättre villkor. Hyresintäkterna kan således förväntas vara stabila under överskådlig framtid.

Risker

De största riskerna som jag bedömer att bolaget kan komma att utsättas för inom de kommande 24 månaderna är, i första hand, de omständigheter som härrör från situationen på de internationella kapitalmarknaderna och, i andra hand, den påverkan som de försvagade konjunktutsikterna kan leda till. Turbulensen på kapitalmarknaderna har lett till väsentligt sämre finansieringsmöjligheter ur både pris- och volymperspektiv. Detta har satt press på fastighetsmarknaden. Vissa marknadsbedömare anser att de värsta svårigheterna nu passerats och att kapitalmarknaden från och med nu successivt kommer att återhämta sig. Det kan dock noteras att samma marknadsbedömare misslyckades med att förutse problemen överhuvudtaget. Osäkerheten är med andra ord fortsatt stor. Skulle nuvarande situation bestå under längre tid och fastighetsvärdena därmed justeras ned kan Sagax, precis som övriga fastighetsbolag, komma att se sitt egna kapital minska. Någon nämnvärd effekt på bolagets operativa kassaflöde på kort och medellång sikt är däremot inte sannolik. På längre sikt kan dock Sagax kassaflöde påverkas negativt av en svagare konjunktur. Även om Sagax exponering mot hyresmarknaden under den närmaste framtiden (1–2 år) är låg kan en konjunkturförsvagning leda till försämrade ekonomi hos bolagets hyresgäster och på längre sikt till lägre efterfrågan på bolagets lokaler.

Verksamhetsåret 2008

Det är min uppfattning att Sagax, även om utmaningar och risker inte saknas, kommer att kunna leverera en god avkastning på ägarnas kapital även under innevarande år. Visserligen är det troligt att fastighetsbolagens resultat inte kommer att få samma draghjälp av återkommande upp-

värderingar under 2008 som under det senaste året. Istället kommer sannolikt den operativa effektiviteten att stå i fokus det närmaste året. För verksamhetsåret 2008 beräknas Sagax förvaltningsresultat, det vill säga resultat före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor. Denna prognos är 26 % högre än rekordresultatet för 2007, vilket är ytterst tillfredsställande.

Avslutningsvis vill jag framhålla att bolagets positiva utveckling kunnat åstadkommas endast tack vare mina medarbetares och styrelsekollegors stora arbetsinsatser vilka enligt min uppfattning gått utöver vad bolagets ägare kunnat förvänta sig eller begära. Jag vill uttrycka min uppriktiga uppskattning för detta.

Stockholm i april 2008

David Mindus
Verkställande direktör



”Jag förväntar mig att bolaget skall kunna utnyttja sin goda finansiella ställning för fortsatt lönsam expansion under 2008”

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Affärsidé

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

Mål

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

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

Strategier

Investeringsstrategi

Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Sagax investerar i främst lager- och industrifastigheter. Fastighetsförvärven syftar till att generera starka kassaflöden med balanserade risker.

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 8,7 år. Motsvarande siffra för de tio största hyresgästerna, som svarar för 48 % av den totala kontrakterade årshyran, uppgick till 11,7 år.

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 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn



Ånsta 20:262 i Örebro

tagen till Sagax derivatavtal till 5,7 år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,8 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 fortsatta expansion kan påskyndas genom att, utöver att återinvestera de medel som genereras av verksamheten, även fortsättningsvis nyemittera preferensaktier.

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 44 samt Bolagsordningen på sidan 92.

Utdelningsstrategi

Bolagets investeringsstrategi medför att bolaget har ett kapitalbehov för finansiering av förvärv. Styrelsens bedömning är att det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat med undantag för utdelning till preferensaktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman 2008 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie motsvarande 29,9 miljoner kronor. Ingen utdelning föreslås till stamaktieägarna.

FINANSIELLA MÅL

	Beskrivning:	Måloppfyllelse 2007:	
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 49 %.	<p>Mål</p>
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 44 %.	<p>Mål</p>
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt inte understiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 180 %.	<p>Mål</p>
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 26 %.	<p>Mål</p>
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 (inklusive derivat) på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,7 år.	<p>Mål</p>

Sagax har under 2007 uppnått samtliga finansiella mål.

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 area om 559 000 kvadratmeter.

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

2004

2005

2006

2007

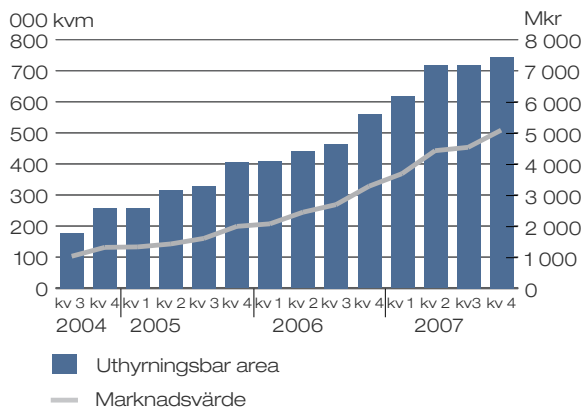
2007

Sagax förvärvar fastigheter för sammanlagt 1 694 miljoner kronor. Bland annat förvärvas fastigheter från Gambro för 561 miljoner, 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 fastigheter från Gambro för 440 miljoner kronor. Under året säljer Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avser försäljningen av fyra fastigheter till Dagon.

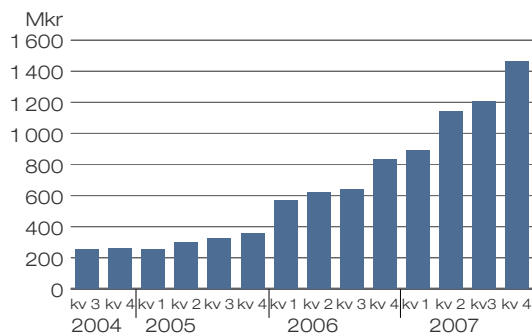
I juni träffas ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor, vilket skapar utrymme för fortsatt expansion.

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

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE
OCH AREA



EGET KAPITAL





Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Kraven vid investeringar är att fastigheten uppfyller Sagax krav på ett starkt kassaflöde, god avkastning och balanserad risk. En viktig parameter för att uppnå dessa mål är att fastigheten är bra lokaliserad. Sagax fastigheter Rankan 1 i förgrunden och Romben 3 i bakgrunden ingår i marknadsområdet Stockholm.

MARKNADSÖVERSIKT

Tyngdpunkten i Sagax fastighetsbestånd finns i Sverige och utgör 88 % av Sagax totala hyresvärde. Sagax utländska fastigheter återfinns till största delen i Finland. Tillväxten i den globala ekonomin har gynnat såväl den svenska som den finska exporten och båda länderna är inne i en period med god tillväxt.

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden återfinns främst i Stockholmsregionen där fastigheterna har hyresavtal med relativt korta löptider. Hyres- och vakansutvecklingen för lager- och industrifastigheter är relativt stabil. Fastigheternas långsiktiga värdetillväxt drivs av fortsatt urbanisering och byggande. Sagax fastigheter utanför Stockholm är uthyrda på långa så kallade triple net-avtal vilket innebär låg exponering mot hyresmarknaden under en överskådlig framtid.

Ekonomi

Under perioden 2002–2007 har Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökat med i genomsnitt 3,0 % per år. Under 2002 och 2003 var den ekonomiska tillväxten låg till följd av en avmattning i den globala ekonomin. I slutet av 2003 stärktes den svenska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess utvecklats positivt. Perioden 2002–2007 har karakteriserats av låga marknadsräntor. Räntan på en svensk tioårig statsobligation har sjunkit från 5,3 % 2002 till 4,2 % 2007. Under samma period har inflationen varit låg.

Under perioden 2002–2007 har Finlands BNP ökat med i genomsnitt 3,2 % per år. I likhet med Sverige avmattades den finska ekonomin 2001 och genererade en låg ekonomisk tillväxt fram till 2003. Under 2004 förstärktes den finska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess ökat. Perioden 2002–2007 har liksom i Sverige karaktäriserats av låga marknadsräntor. Räntan på en finsk

tioårig statsobligation har sjunkit från 5,0 % 2002 till 4,3 % 2007. Inflationen under samma period har varit låg.

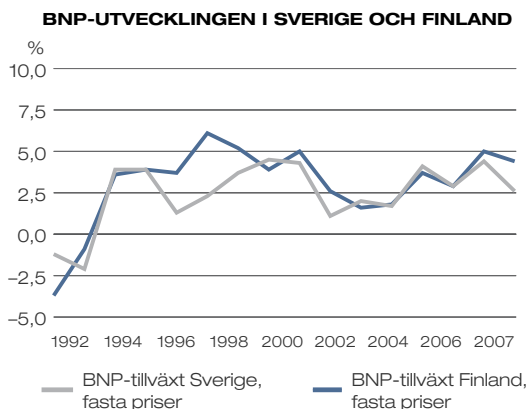
Hyresmarknaden

Sagax exponering mot hyresmarknaden

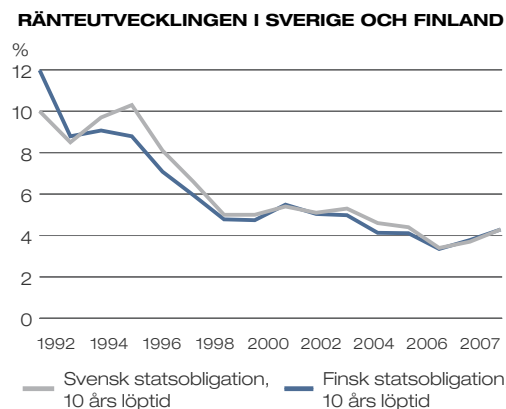
Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader. Hyresintäkterna från fastigheter i Stockholmsregionen är i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden jämfört med bolagets övriga fastigheter. Detta beror på att fastigheterna i Stockholmsregionen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

Den genomsnittliga hyresdurationen för Sagax fastigheter i Stockholmsregionen uppgår till 5,6 år. Stockholmsregionen utgör Sagax största marknadssegment och svarar för 44 % av bolagets sammanlagda hyresvärde.

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



Källa: Statistiska Centralbyrån och Finska Statistikcentralen



Källa: Reuters och Finlands Bank

Stockholmsregionen

Sagax fastigheter i Stockholm är belägna utanför centrala Stockholm, ofta i företagsområden såsom Lunda, Älvsjö, Kista, Segeltorp och Ulvsunda. Den långsiktiga värdetillväxten för Sagax fastigheter i Stockholm drivs bland annat av stark befolkningsökning, hög ekonomisk tillväxt samt fortsatt stadsutbyggnad i form av bostäder, handel och infrastruktur.

Antalet invånare i Stockholms län uppgår till 1,95 miljoner, vilket motsvarar en femtedel av Sveriges totala befolkning. Invånarantalet ökade under 2007 med drygt 30 000 personer eller 1,6 % jämfört med 2006. Den procentuella ökningen var dubbelt så stor som för Sverige i helhet. Under de senaste 20 åren har befolkningen ökat med 1,0 % per år, i jämförelse med 0,5 % per år för riket som helhet. Enligt Boverket har nettoinflyttningen till Storstockholm under de senaste 20 åren i genomsnitt varit 9 000 personer per år. Under 2007 var nettoinflyttningen nästan 20 000 personer.

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

Hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsområdet

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Lager och lätt industri svarade per 31 december 2007 för 83 % av Sagax uthyrningsbara area. Huvuddelen av lager- och industrifastigheterna är samlade i företagsområden. Ett typiskt företagsområde består av cirka 45 % indu-

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

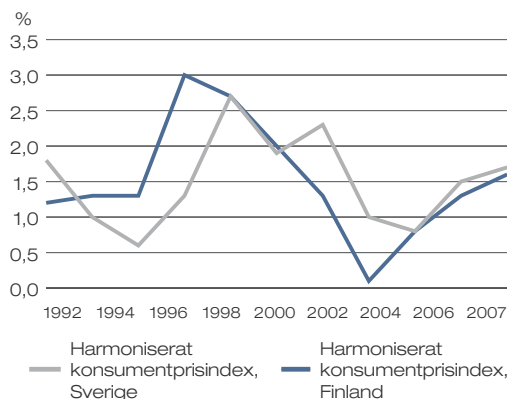
Hyresgäster i lager- och industrifastigheter har huvudsakligen en låg och lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att flertalet hyresgäster har sina kunder i närmarknaden. Enligt en undersökning genomförd av konsultföretaget Temaplan uppgav merparten av tillfrågade hyresgäster i ett stort företagsområde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

Hyresutveckling och vakanser

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste tio åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Detta betyder också att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor i Stockholm.

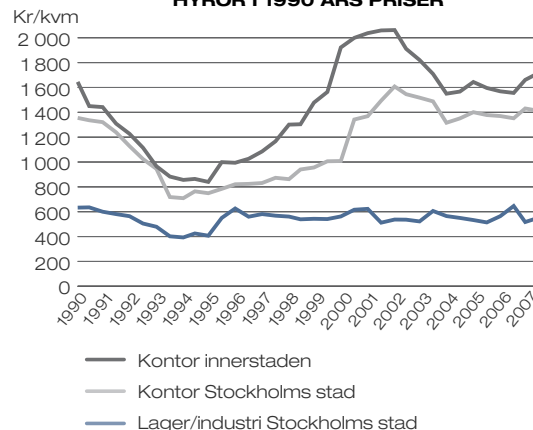
I Sverige finns ett stort antal regioner där hyrorna för industrilokaler normalt varierar mellan 400 och 500 kronor per kvadratmeter och år. Dessa regioner som är av olika storlek, är belägna i olika delar av landet och skiljer sig åt

INFLATIONSUTVECKLINGEN I SVERIGE OCH FINLAND



Källa: Eurostat

HYROR I 1990 ÅRS PRISER



Källa: Omlander, Objektvision, Stockholms stad och Tyréns Temaplan AB

även ur andra aspekter. Trots detta är variationen i hyror låg, både geografiskt och över tiden. Det är endast i landets främsta tillväxtregioner som hyrorna är väsentligt högre och därmed möjliggör nybyggnation i större omfattning. Även när det gäller vakanser uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tiden än vakanser för kontorslokaler. Vakansgraden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 10 %.

Investeringsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är det allmänna ränteläget, tillgången till eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark global ekonomisk tillväxt och låga räntor har drivit intresset för fastighetsinvesteringar under den senaste femårsperioden. Detta har resulterat i ett stort inflöde av kapital på fastighetsmarknaden vilket har resulterat i stigande marknadsvärden på både svenska och finska fastigheter och sjunkande direktavkastningskrav.

Sverige är den fjärde största investeringsmarknaden i Europa, med en total transaktionsvolym om cirka 130 miljarder kronor under 2007. Lager- och industrifastigheter svarade för cirka 10 % av transaktionsvolymen. Internationella investerare svarar för omkring hälften av den totala transaktionsvolymen. Bidragande orsaker till det internationella intresset är den svenska marknadens transparens, höga likviditet och tydliga regelverk. Den försämrade kreditmarknaden som följde i spåren av den amerikanska bolånekrisen under sommaren 2007 innebar en lägre aktivitet på investeringsmarknaden under det andra halvåret 2007.

Totalavkastning

Totalavkastningen, det vill säga summan av fastigheternas löpande direktavkastning och deras värdeförändring, har enligt Svenskt Fastighetsindex varit högre för industrifastigheter än för kontor under en lång period. Detta framgår av grafen på sidan 13. Under 2007 var direktavkastningen för lager- och industrifastigheter 5,9 % och värdeförändringen 9,7 % vilket åskådliggörs i diagrammet på sidan 13. För kontor var motsvarande avkastningar 4,9 % respektive 9,4 % för landet som helhet.

Konkurrenser

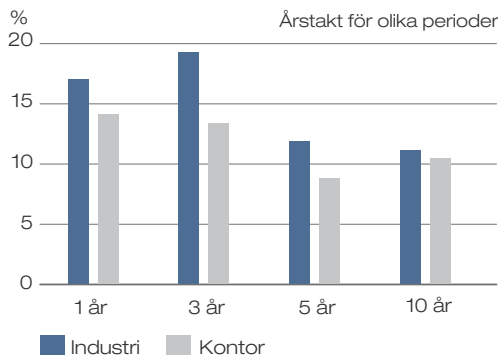
Segmentet för lager och industri karaktäriseras av ett spritt ägande. Sagax konkurrenser består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenser återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen.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

Sagax skiljer sig från ovanstående konkurrenser även genom sin finansiella strategi. Sagax genomsnittliga räntebindningstid skall uppgå till minst 4 år. Den 31 december 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,7 år. Av diagrammet på sidan 13 framgår publicerade uppgifter om räntebindningar i noterade fastighetsbolag. Av diagrammet framgår att Sagax har längst räntebindning.

Urval av större transaktioner under 2007 avseende lager- och industrifastigheter

Kvartal	Beskrivning	Kommun	Köpare	Säljare	Pris, Mkr	Area, kvm
1	12 logistikfastigheter	Blandat	Acta	Kuwait Finance House	3 900	368 000
1	5 industrifastigheter	Storstockholm	Niam Industrifastighets AB	STN Förvaltning	125	18 000
2	8 logistikfastigheter	Blandat	Kungsleden	Papyrus	532	62 000
2	Veddesta 2:80	Järfälla	Nordic Real Estate Partners	Atrium Ljungberg	240	33 000
3	Asea 3	Stockholm	Diös & Kuylensstierna	Northern European Properties	590	60 000
3	Jordbromalm 4:12	Haninge	Northern Logistic Property	Privat investerare	214	23 000
4	20 industri- och lagerfastigheter	Blandat	Kungsleden	Northern European Properties	3 000	445 000
4	2 logistikanläggningar	Sigtuna	Schroder EuroLogistic Fund	NCC Property Development	200	18 000
4	Jordbromalm 3:1	Haninge	Okänd	Axfast	550	96 000

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2007

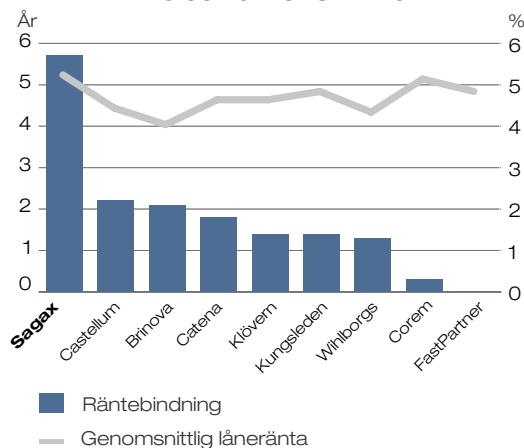


Källa: SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex

Lager/industri Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 387 000	46 %
Kungsleden	1 046 000	37 %
Sagax	617 000	83 %
Wihlborgs Fastigheter	534 000	43 %
Brinova Fastigheter	465 000	77 %
Klövern	453 000	32 %
Corem Property Group	405 000	78 %
FastPartner	300 000	63 %
Catena	95 000	42 %
Totalt	5 302 000	

Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2007

RÄNTEBINDNING OCH GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2007

Brinova Fastigheter

Brinova är verksam 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 465 000 kvadratmeter och utgör 77 % 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, Östersundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 1 387 000 kvadratmeter och utgör cirka 46 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Catena

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

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 405 000 kvadratmeter och utgör 78 % 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 300 000 kvadratmeter och utgör 63 % 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 453 000 kvadratmeter och utgör 32 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd i totalt 125 kommuner men med en koncentration till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 046 000 kvadratmeter och utgör cirka 37 % 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 534 000 kvadratmeter och utgör cirka 43 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2007.

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2007 omfattade Sagax fastighetsbestånd 98 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 744 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler och till 17 % av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 440,7 respektive 426,2 miljoner kronor.

Marknadsområden

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Marknadsområdet Stockholm omfattar 41 % av det totala marknadsvärdet och 44 % av hyresvärdet.

Hyresavtal

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, elektricitet, fastighetsskatt samt VA i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning av exempelvis värme eller vatten. Utanför storstadsregionerna har avtalats om att hyresgästen även ombesörjer och bekostar 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 uthyrda arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 21 %.

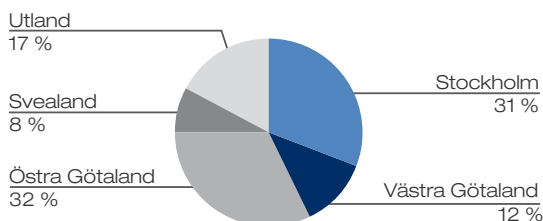
Därutöver vidarefaktureras 65 % av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2007 fördelades Sagax hyresintäkter på 191 hyresavtal. Flertalet fastigheter utanför Stockholm och Göteborg har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med långa kontraktstider.

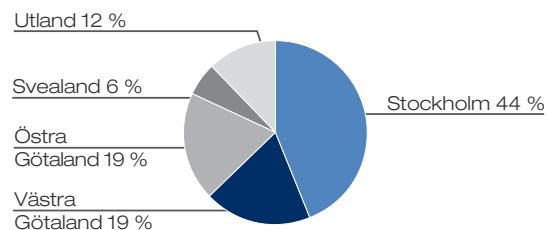
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt till följd av minskad risk för vakanser och uthyrningskostnader.

Andelen hyresavtal kopplade till konsumentprisindex motsvarade 97 % av kontrakterade hyror vid årsskiftet. Detta medför att avtalade hyresintäkter ökar motsvarande inflationen.

AREAFÖRDELNING



KONCERNENS HYRESVÄRDE



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadsområde	Antal fastigheter	2007-12-31						2007				
		Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde, Mkr	Marknadsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Fastighetskostnader, kr/kvm	Driftnetto, Mkr
Stockholm	39	230 684	2 122	9 199	195,0	845	93 %	179,1	12,9	-48,0	-208	144,0
Svealand	17	56 534	385	6 810	27,7	491	100 %	22,0	-	-1,0	-18	21,0
Östra Götaland	18	239 722	885	3 692	82,0	342	100 %	76,8	-	-2,6	-11	74,2
Västra Götaland	15	92 797	1 018	10 970	83,0	895	99 %	35,6	-	-4,4	-47	31,2
Utland	9	124 313	695	5 591	52,9	426	100 %	42,0	-	-2,0	-16	40,0
Summa	98	744 050	5 105	6 861	440,7	592	97 %	355,5	12,9	-58,0	-78	310,4

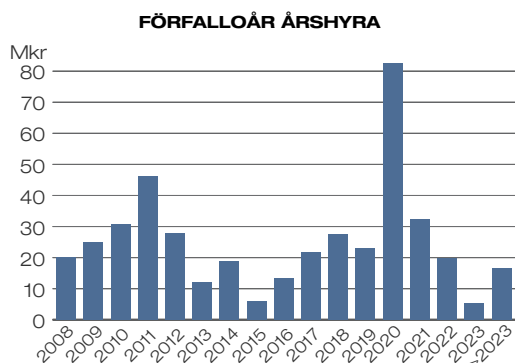
Hyresduration

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2007 till 8,7 (7,4) år. Förändringen beror främst på förvärv av fastigheter som är uthyrda på långa hyresavtal samt försäljning av fastigheter med korta hyresavtal. Hyresavtal med förfall inom 2 år uppgick till 11 % (15 %).

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration (år)
Stockholm	39	120	5,6
Svealand	17	17	12,6
Östra Götaland	18	19	11,5
Västra Götaland	15	28	10,1
Utland	9	7	10,9
Totalt/Snitt	98	191	8,7

Uthyrningar under året

Under året har hyresavtal tecknats avseende 26 498 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 25,1 miljoner kronor. Omförhandling och förlängning av befintliga avtal har skett till ett belopp om 28,9 (41,9) miljoner kronor.



Vakanser

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,3 %, vilket kan jämföras med 7,0 % vid utgången av år 2006. Vakansgraden har halverats under året.

Avtal för lokaler med en årshyra om 10,2 miljoner kronor har sagts upp men ännu ej avflyttats i Stockholm. Avtal för lokaler med en årshyra om 3,5 miljoner kronor har tecknats men ännu ej tillträtts.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick till 2,0 % (5,0 %).

VAKANSER 31 DECEMBER 2007

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde (Mkr)	Vakansvärde (%)	Vakant area, kvm
Stockholm	39	13,7	7,0	13 484
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	15	0,8	1,0	656
Utland	9	–	–	–
Totalt	98	14,5	3,3	14 140

VAKANSFÖRÄNDRINGAR 2007

Belopp i miljoner kronor	31 december 2007
Ingående vakans 31 december 2006	23,2
Vakansvärde från fastighetsförvärv	0,0
Avflyttningar	12,4
Inflyttningar	-20,0
Förändring av lämnade rabatter	0,9
Vakansvärde sålda fastigheter	-2,1
Utgående vakans	14,5
Uppsagt för omförhandling	0,0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,2
Nyuthyrning, ej inflyttat	-3,5
Justerad utgående vakans 31 december 2007	21,2

Större hyresgäster

Det totala årshyresvärdet för Sagax tio största hyresgäster uppgick vid årsskiftet till 212,5 miljoner kronor. Detta motsvarar 48 % av Sagax totala hyresintäkter. Sagax tio största hyresgäster sorterade i hyresvärde framgår nedan. Hyresdurationen för dessa uppgick till 11,7 år i genomsnitt.

Gambro i Lund Medicintekniskt företag	1
BE Group i Norrköping, Åbo och Lahtis Stålgrossist	2
Prevesta Husmanufaktur i Vetlanda och Sävsjö Småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan	3
Närkes Elektriska, NEA, i ett flertal svenska städer Installation, service och försäljning av elmateriel	4
Konecranes i Hyvinge och Tavastehus, Finland Lyftutrustning och underhållstjänster	5

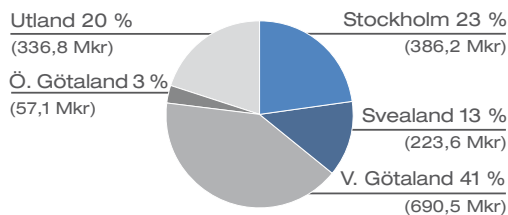
Kindwalls i Stockholm Försäljning och service av personbilar	6
Trivselhus i Vetlanda Småhustillverkare	7
MediCarrier i Stockholm Stockholms Läns Landstings materialleverantör	8
Elektroskandia i Stockholm Elprodukter, industriföremådenheter och hushållsmaskiner	9
Schneider Electric i Örebro Elmaterielgrossist	10

Förvärv och försäljningar

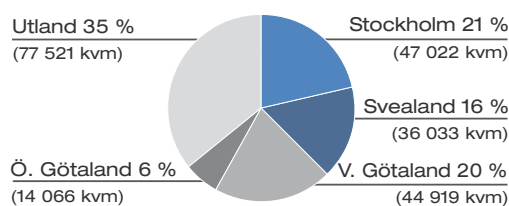
Under 2007 förvärvades 45 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 226 000 kvadratmeter för totalt 1 694 (1 097) miljoner kronor. Nedan presenteras de fem största transaktionerna, vilka motsvarar 85 % av årets förvärv.

Förvärv	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun
2 forsknings- och produktionsfastigheter	561	Gambro	Lund
25 verkstads- och lagerfastigheter	351	Närkes Elektriska (NEA)	Örebro, Stockholm med flera
6 lager- och produktionsfastigheter	305	Konecranes	Tavastehus och Hyvinge i Finland
2 bilhandelsfastigheter	120	Kindwalls	Järfälla och Stockholm
3 lager- och produktionsfastigheter	102	Kemetyl	Haninge samt Köge i Danmark
Summa	1 439		

FASTIGHETSFÖRÄRV 2007, FÖRÄRVSPRIS



FASTIGHETSFÖRÄRV 2007, AREA



Avtalade fastighetsförsäljningar 2007

Under året såldes sju fastigheter om 64 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. Två av dessa fastigheter frånträdde under andra kvartalet 2008. Sagax sålde även ett markområde som avstyckats från Gjutmästaren 8 i Stockholms stad.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Sandhamn 2	Stockholm	5 000
Luna 1	Huddinge	6 600
Konsumenten 3	Stockholm	10 500
Johannelund 14	Stockholm	22 900
Stenen 1	Stockholm	11 000
Borg 3	Stockholm	1 800
Borg 6	Stockholm	6 500
Summa		64 300

Fastighet	Kommun	Mark, kvm
del av Gjutmästaren 8	Stockholm	17 000

Fastighetsförvärv, 2007

Fastighet	Kommun	Area kvm	Anskaffningskostnader, Mkr
Rödingen 2	Arboga	254	
Lampan 1*	Arvika	816	
Nygårdarna 14:202	Borlänge	1 493	
Nålen 4	Eda	340	
Romberga 11:5	Enköping	1 143	
Nollplanet 8*	Eskilstuna	1 251	
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	2 350	
Spärren 2*	Karlstad	1 954	
Utmeland 39:12	Mora	727	
Brårud 1:117	Sunne	813	
Kättingen 1	Säffle	649	
Kungsängen 32:8	Uppsala	1 148	
Sågklingan 9	Västerås	3 580	
Hissmontören 2	Örebro	10 331	
Glaskronan 1	Linköping	2 502	
Galjonen 9	Linköping	762	
Exportzonen 2	Norrköping	2 145	
Gravören 9	Växjö	1 530	
Högsbo 34:18*	Göteborg	4 784	
Vevaxeln 4	Malmö	2 838	
Poppeln 29	Mariestad	400	
Kamaxeln 6*	Skövde	2 280	
Tornväktaren 12	Tidaholm	360	
Ratten 6	Trollhättan	2 642	
Kalvholmen 1*	Stockholm	4 417	350,9
Kvartal 1		51 509	350,9
Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	17 127	
Koneenkatu 8	Hyvinge		
106-7-606-25		7 107	
106-7-606-22		30 487	
106-7-606-21		16 210	
106-7-606-26		1 764	
106-7-606-16		1 200	305,4
Veddesta 1:13	Järfälla	5 040	
Murmästare- Ämbetet 3*	Stockholm	9 901	120,4
Domnarvet 16*	Stockholm	4 405	25,3
Terminalen 10	Karlskoga	9 184	39,3
Tillverkaren 1*	Stockholm	1 994	16,3
Kvartal 2		104 419	506,7
Horndal 1*	Stockholm	8 185	53,8
Bagaren 5	Tyresö	7 063	60,5
Inteckningen 5	Lund	23 789	
Stockholmsledet 9	Lund	9 949	561,1
108756,9M			
Ölsemagle By	Køge, Danmark	3 628	
Jordbromalm 6:10*	Haninge	6 018	
Jordbromalm 6:82	Haninge	0	101,8
Bårebo 1:17	Gnosjö	7 127	
Gräsanden 4-7	Vara	4 329	51,1
Kvartal 4		70 088	828,3
Tillkommande förvärvskostnader under 2007 för tidigare förvärv			8,3
Summa		226 016	1 694,2

* Fastigheten innehas med tomträtt.

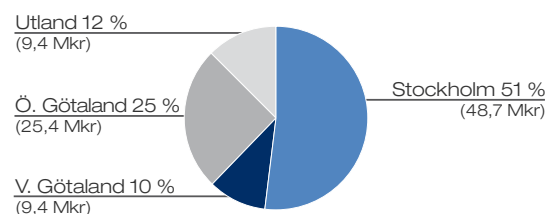


Reglaget 2 i Sollentuna

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd

Sagax har under 2007 investerat 95,1 (98,9) miljoner kronor i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Investeringarna kommenteras i texten om respektive marknadsområde.

INVESTERINGAR 2007



MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

Korta fakta

Antal fastigheter	39
Uthyrningsbar area, kvm	230 684
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 122
Hyresvärde, Mkr	195
Vakansgrad, %	7
Hyresduration, år	5,6
Direktavkastning per 2007-12-31, %	6,7

I Stockholmsområdet har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 39 fastigheter med 231 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet Stockholm omfattar 41 % av det totala marknadsvärdet och 44 % av hyresvärdet i koncernen. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 120 stycken.

Stockholmsfastigheterna har kortare löptider på hyreskontrakten än det övriga fastighetsbeståndet i koncernen. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att fylla vakanser är normalt sett bättre än i övriga marknadsområden.

Förvaltning

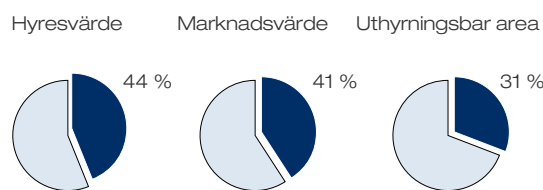
Fastighetsskötsel och jourtjänster upphandlas på entreprenad. Det finns även hyresgäster som själva ansvarar för fastighetsskötseln.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet har successivt förlängts och uppgick vid årsskiftet till 5,6 år. Hyresvakansen i Stockholm har minskat från 10 % till 5,9 %. Den i slutet av 2006 förvärvade, helt tomställda, fastigheten Induktorn 24 hade vid senaste årsskifte tecknade avtal om 7 500 kvadratmeter vilket motsvarar 60 % uthyrningsgrad. Under 2007 har även flera större hyresavtal förlängts. Den enskilt största avtalsförlängningen utgjordes av MediCarrier med 10 800 kvadratmeter uthyrningsbar area i fastigheten Skultuna 3.

Stora ombyggnader påbörjades under 2007 för hyresgästen Kindwalls i Veddesta 1:13 i Järfälla samt Murmästare-Ämbetet 3 i Sättra. Genom om- och tillbyggnad har den uthyrningsbara arean ökat med 450 kvadratmeter i Induktorn 24 i Bromma.

De fem största hyresgästerna som motsvarar 22 % av marknadsområdets hyresvärde är följande.

ANDEL AV SAGAX:



AB Wilhelm Kindwall	Försäljning av bilar
MediCarrier AB	Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar
Elektroskandia AB	Grossist av bland annat elartiklar
Menigo Foodservice AB	Matdistributör
SC Auto Sweden AB	Försäljning av bilar

Fastighetsförvärv och försäljningar

Sagax förvärvade 12 fastigheter för 386,2 miljoner kronor samt tre delägda fastigheter under 2007.

Fastigheterna Veddesta 1:13 och Murmästare-Ämbetet 3 har bilåterförsäljaren Kindwalls som hyresgäst. I fastigheterna bedrivs försäljning och service av bilar. Fastigheterna som omfattar 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area har under andra halvåret om- och tillbyggs för 25 miljoner kronor. Färdigställande sker under 2008. Tillbyggnaderna utgörs bland annat av entresoler om 1 500 kvadratmeter för bilutställning och uppfartsramper samt nya ventilationssystem.

Två förvärv har skett i Lunda företagsområde. Fastigheten Horndal 1 omfattar 8 200 kvadratmeter, i huvudsak lagerarea. Fastigheten kommer att bli vakant under andra kvartalet 2008. Dessutom förvärvades Domnarvet 16 om 4 400 kvadratmeter uthyrningsbar area. I Lunda har Sagax därefter sex fastigheter omfattande 40 900 kvadratmeter uthyrningsbar area.

I Kista förvärvades två fastigheter, Vitå 2 och Miklaholt 3. Fastigheterna är belägna intill det blivande mässområdet och omfattar 9 600 respektive 6 700 kvadratmeter uthyrningsbar area.

I Älvsjö har förvärv skett av Tillverkaren 1 som omfattar 2 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med Marinshopen



ROMBEN 3



RANKAN 1



SKULTUNA 3



INDUKTORN 24

FÖRE



VARUBALEN 3

FÖRE

EFTER



EFTER



Sagax har som målsättning att skapa real tillväxt i sitt fastighetsbestånd. Detta åstadkoms bland annat genom investeringar för hyresgästers räkning.

som hyresgäst. Kalvholmen 1 som omfattar 4 400 kvadratmeter uthyrningsbar area i Skärholmen förvärvades under året. Fastigheten är uthyrd till NEA för lager- och kontorsändamål. Bagaren 5 är belägen i Tyresö och har sedan 1978 Annas Pepparkakor som hyresgäst. Av Kemetyl förvärvades Jordbromalm 6:10 och 6:82 i Haninge.

Tre delägda fastigheter förvärvades under året. Fastigheterna ligger i Segeltorp, Huddinge. Ängen 6, 11 och 15 omfattar 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna ägs till lika delar av Sagax och brukaren Delicato. I fastigheterna bedrivs bageriverksamhet sedan 1960-talet.

Försäljning har skett av Sandhamn 2 i Farsta. Fyra fastigheter såldes till Dagon. De fyra fastigheterna är Luna 1 i Huddinge, Konsumenten 3 i Älvsjö samt Johannelund 7 och Stenen 1 i Vällingby, vilka samtliga hade ett relativt stort inslag av kontorslokaler. Totalt omfattar försäljningarna 64 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. I Bromma såldes dessutom 17 000 kvadratmeter mark till Stockholms stad. Marken utgjordes av en avstyckning från Sagax fastighet Gjutmästaren 8.

Två fastigheter i Kista har sålts under året. Dessa frånträdde under andra kvartalet 2008.

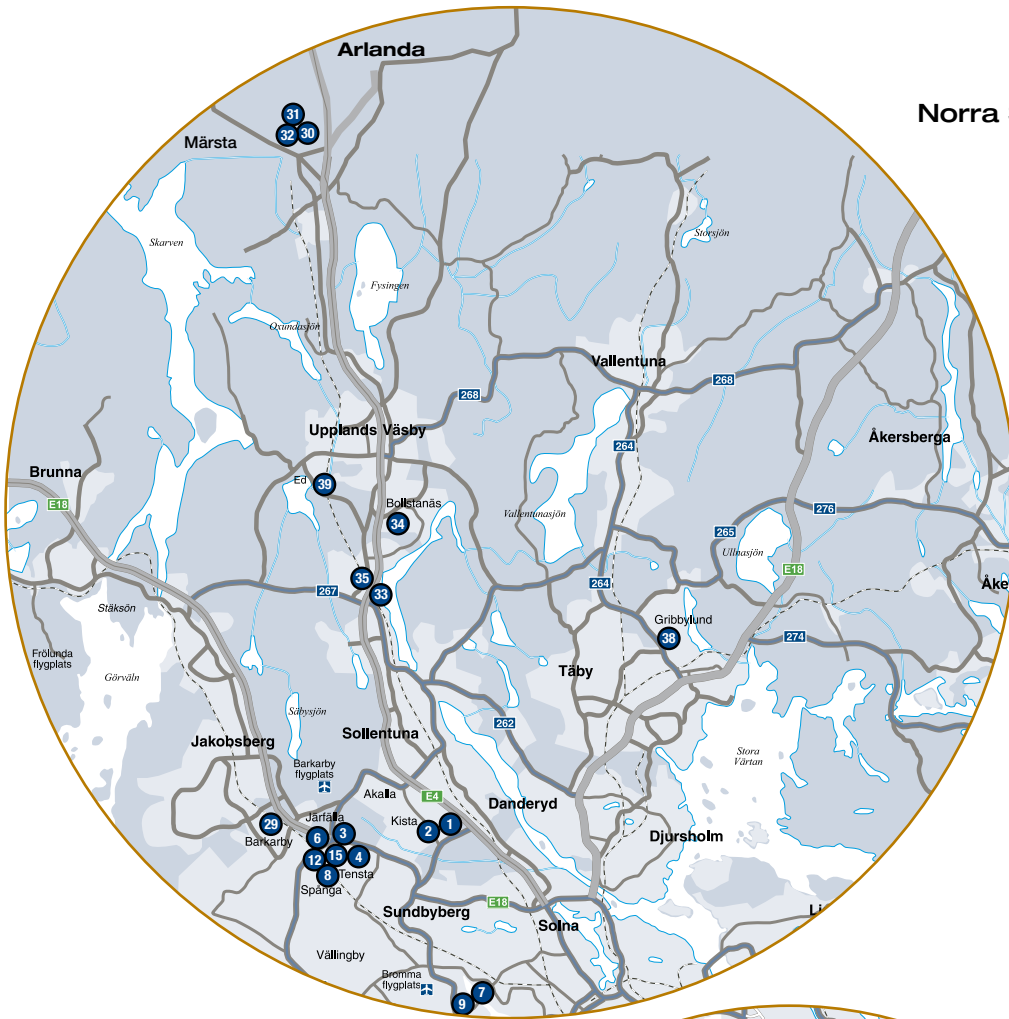
Fastighetsförteckning – Stockholm

Ref ^{***}	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
1	Borg 3 ^{*/**}	Strömögatan 5	Stockholm	1 450	350	1 800	8,9
2	Borg 6 ^{*/**}	Strömögatan 6 och 7	Stockholm	4 673	1 816	6 489	34,0
3	Domnarvet 16 [*]	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 557	1 848	4 405	20,4
4	Domnarvet 34 [*]	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	1 972	12,1
5	Fabrikören 9 [*]	Konsumentvägen 9–11	Stockholm	3 076	955	4 031	14,8
6	Finspång 6 [*]	Finspångsgatan 49-52	Stockholm	6 687	1 797	8 484	27,1
7	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	5 000	–
8	Horndal 1 [*]	Fagerstagatan 29	Stockholm	6 594	1 591	8 185	31,4
9	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12–14	Stockholm	8 335	4 436	12 771	–
10	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	1 878	9,2
11	Kalvholmen 1 [*]	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	4 417	19,4
12	Kolsva 1 [*]	Fagerstagatan 26	Stockholm	5 180	870	6 050	21,2
13	Murmästare-Ämbetet 3 [*]	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 636	1 265	9 901	39,5
14	Sillö 3 [*]	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	7 060	24,8
15	Skultuna 3 [*]	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	11 754	44,3
16	Stensättra 16 [*]	Stensättravägen 2-4	Stockholm	8 561	2 325	10 886	9,2
17	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	1 994	–	1 994	3,4
18	Varubalen 3 [*]	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 452	3 022	10 474	35,2
19	Varubilen 1 [*]	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	7 995	885	8 880	30,4
20	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	1 950	9,2
21	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10–12	Botkyrka	13 252	540	13 792	20,1
22	Jordbromalm 6:10 [*]	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	6 018	25,3
23	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	13,6
24	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	–	7 500	23,2
25	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	4 060	15,2
26	Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	4 658	17,5
27	Kuggghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	5 420	25,3
28	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	4 387	12,8
29	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	–	5 040	29,0
30	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	1 895	8,3
31	Märsta 24:24	Turbingatan 4	Sigtuna	–	–	–	–
32	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	3 621	8,7
33	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	7 338	45,8
34	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	3 095	18,5
35	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	17 495	83,9
36	Mästaren 6 [*]	Hantverkarsvägen 14	Södertälje	910	194	1 104	4,3
37	Bagaren 5	Radiovägen 23–25	Tyresö	6 252	811	7 063	24,8
38	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	2 851	13,3
39	Njursta 1:22	Saturnusvägen 1	Upplands Väsby	6 536	430	6 966	29,0
Totalt				182 684	48 000	230 684	813,1

* Fastigheten innehas med tomträtt.

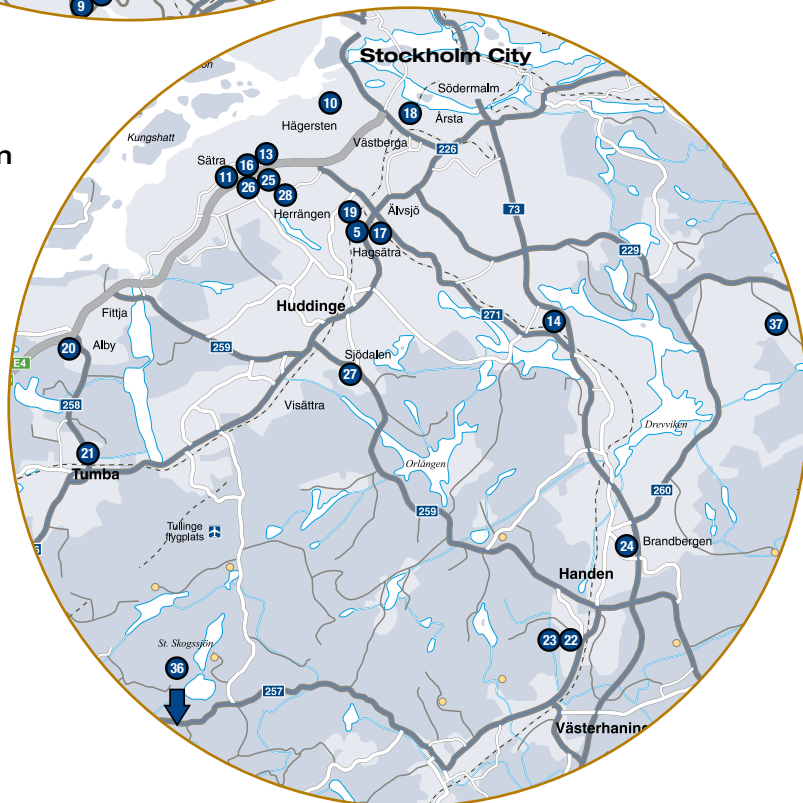
** Fastighet såld men ej tillträdd av köparen vid årsskiftet.

*** Se karta, sidan 21.



Norra Storstockholm

Södra Storstockholm



MARKNADSOMRÅDE SVEALAND

Korta fakta

Antal fastigheter	17
Uthyrningsbar area, kvm	56 534
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	385
Hyresvärde, Mkr	28
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	12,6
Direktavkastning per 2007-12-31, %	6,9

I Svealand har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 17 fastigheter med 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 8 % av den totala uthyrningsbara arean och 6 % av hyresvärdet i koncernen. Den största hyresgästen är elgrossisten NEA.

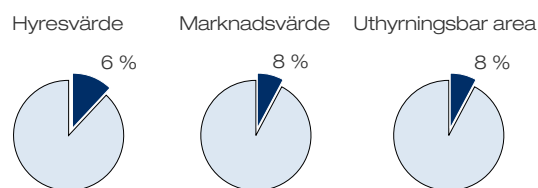
Förvaltning

Vid årskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 17 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 12,6 år. Samtliga hyresgäster ansvarar själva för fastighetsskötseln.

Följande hyresgäster motsvarar 100 % av marknadsområdets hyresvärde:

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

ANDEL AV SAGAX:



Fastighetsförvärv

I Svealand förvärvades 15 fastigheter för 223,6 miljoner kronor. Av dessa förvärvades 14 fastigheter från NEA på 14 olika orter i Mellansverige. Fastigheterna har 36 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 24 500 kvadratmeter är lager. Den största av dessa fastigheter är Hissmontören 2 i Örebro som omfattar 10 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. Här finns NEAs huvudkontor.

I Karlskoga förvärvades Terminalen 10 med elgrossisten Onninen som hyresgäst. Terminalen 10 är bebyggd med 9 200 kvadratmeter höglager och kontor. Fastigheten har en markarea om 76 000 kvadratmeter.



ÅNSTA 20:262



HISSMONTÖREN 2

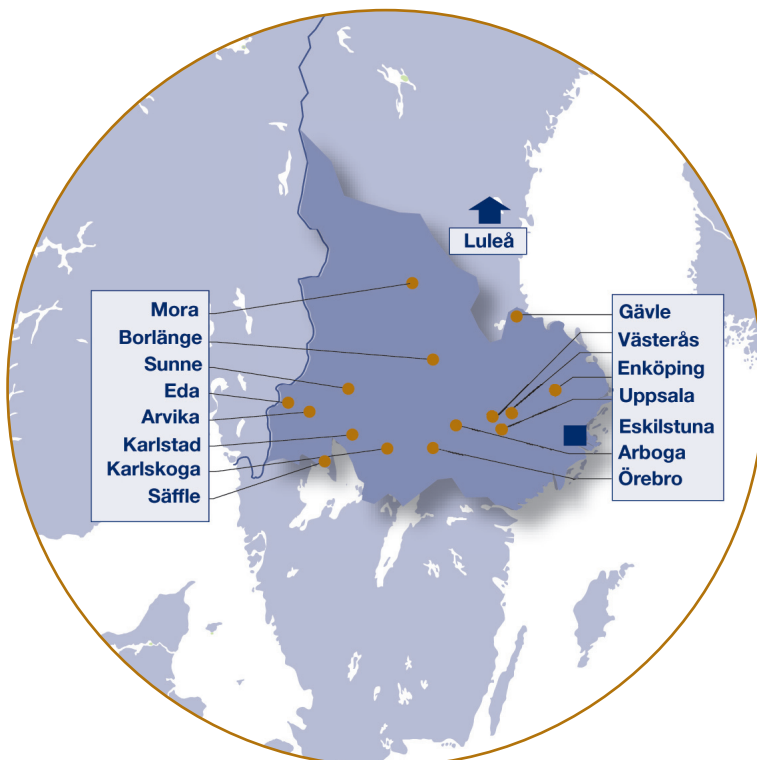


TERMINALEN 10

Fastighetsförteckning - Svealand

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Rödningen 2	Norrängsgatan 2	Arboga	133	121	254	0,3
Lampan 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*	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*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	1 954	4,9
Vattenormen 2	Ålgatan 10	Luleå	3 851	679	4 530	5,6
Utmeland 39:12	Örjasvägen 18	Mora	442	285	727	1,4
Brårud 1:117	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			42 889	13 645	56 534	157,5

* Fastigheten innehas med tomträtt.

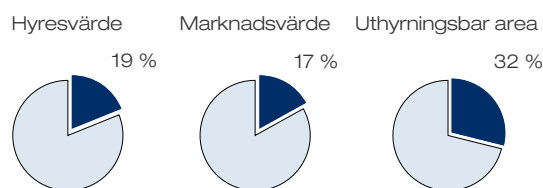


MARKNADSOMRÅDE ÖSTRA GÖTALAND

Korta fakta

Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar area, kvm	239 722
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	885
Hyresvärde, Mkr	82
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	11,5
Direktavkastning per 2007-12-31, %	9,0

ANDEL AV SAGAX:



I Östra Götaland har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 32 % av den totala uthyrningsbara arean och 19 % av hyresvärdet i koncernen.

Förvaltning

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 19 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,5 år. Samtliga hyresgäster ansvarar själva för fastighetsskötseln.

I Vaggeryd har fastigheten Bildhuggaren 1 tillbyggt med 5 800 kvadratmeter höglager med ny in- och utlastningsdel för hyresgästen Landmann som är grossist för grillar och utemöbler. För hyresgästen Trivselhus har en stor om- och tillbyggnad färdigställt i fastigheten Bockaberg 2:2 strax efter årsskiftet.

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

Prevesta AB	Trähusfabrikant
BE Group AB	Stålgrossist
Trivselhus AB	Trähusfabrikant
Pelly Industri AB	Förvaringslösningar för hemmet
Isaksson Gruppen AB	Tillverkar och säljer bland annat lås och beslag genom varumärket Habo

Fastighetsförvärv

Sagax förvärvade fastigheter i Östra Götaland för 571,1 miljoner kronor under 2007. Totalt förvärvades 25 fastigheter från NEA, varav fyra stycken är belägna i Östra Götaland. Två fastigheter ligger i Linköping, samt en i Norrköping och en

i Växjö. Dessa fyra fastigheter omfattar 6 900 kvadratmeter lager och kontor.

I Gnosjö förvärvades Bårebo 1:17 med Sveico som hyresgäst. Sveico bedriver produktion och handel med köksredskap. Fastigheten omfattar 7 100 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 6 000 kvadratmeter utgörs av produktions- och lagerlokaler.



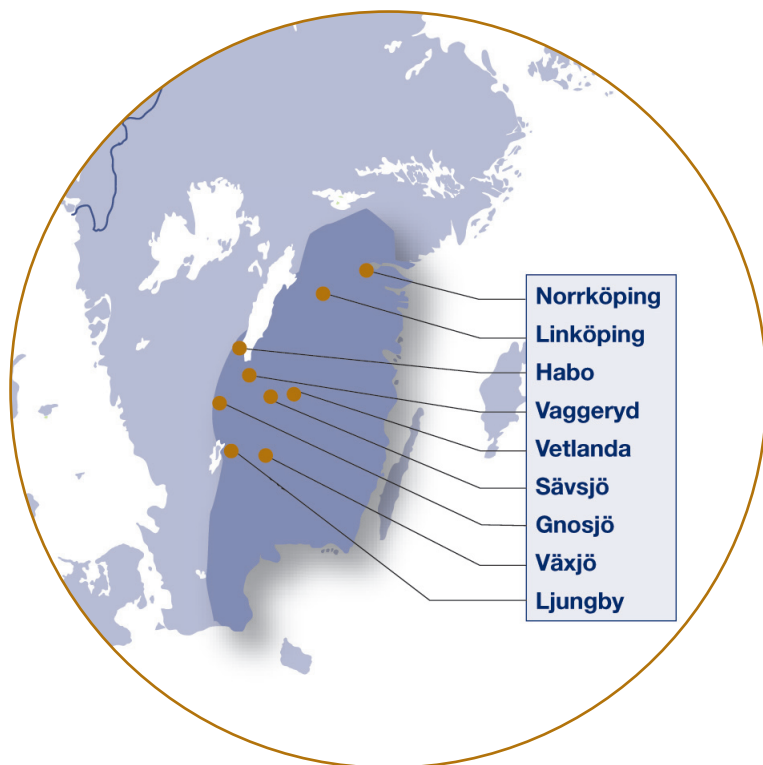
POLLAREN 2



POLLAREN 1 OCH 2

Fastighetsförteckning – Östra Götaland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	1 117	7 127	4,4
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	23 450	23,1
Bränninge 2:136 mfl	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	62,2
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	7 700	3,0
Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	7 016	8,7
Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	14 355	10,6
Bildhuggaren 1	Storgatan 70	Vaggeryd	14 247	400	14 647	16,1
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	19 527	9,3
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	13 000	20,0
Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	2 200	1,6
Brogårdshemmet 14	Lasarettsgatan 30	Vetlanda	5 834	–	5 834	–
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	57 995	44,2
Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	1 530	3,6
Totalt			219 595	20 127	239 722	257,3



MARKNADSOMRÅDE VÄSTRA GÖTALAND

Korta fakta

Antal fastigheter	15
Uthyrningsbar area, kvm	92 797
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 018
Hyresvärde, Mkr	83
Vakansgrad, %	1
Hyresduration, år	10,1
Direktavkastning per 2007-12-31, %	7,5

I Västra Götaland har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 15 fastigheter med 93 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 12 % av den totala uthyrningsbara arean och 19 % av hyresvärdet i koncernen.

Förvaltning

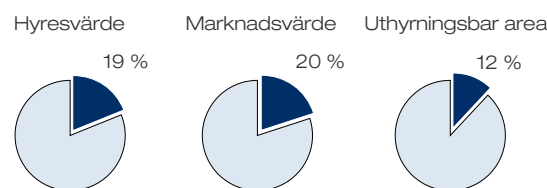
Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 28 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,1 år. För flertalet av fastigheterna ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. För övriga fastigheter har fastighetsskötsel och jourtjänster upphandlats på entreprenad.

En ombyggnad av kontorslokaler har utförts i fastigheten Högsbo 34:18 för hyresgästen NEAs räkning. Ombyggnationer har även påbörjats i fastigheterna Kokosnöten 2 och Bronsen 1 i Helsingborg för hyresgästen Kemira.

De fem största hyresgästerna som motsvarar 81 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Gambro Lundia AB	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Närkes Elektriska AB	Elgrossist
Björnkläder AB	Produktion av arbets- och skyddskläder
Gothia Financial Group AB	Inkasso- och finansiella tjänster
Kemira Service Partner AB	Produktion av kemiska produkter

ANDEL AV SAGAX:



Fastighetsförvärv

Sagax förvärvade fastigheter i Västra Götaland för 690,5 miljoner kronor under 2007. Sex fastigheter förvärvades från NEA. Högsbo 34:18 i Göteborg omfattar 4 800 kvadratmeter verkstads-, höglager- och kontorslokaler. Övriga fastigheter finns i Mariestad, Trollhättan, Skövde, Tidaholm och Malmö. Dessa sex fastigheter omfattar 13 300 kvadratmeter verksamhetslokaler.

I Vara förvärvades fastigheterna Gräsanden 4–7. Byggnaderna omfattar 4 300 kvadratmeter verksamhetslokaler som är uthyrda till Tornum. Tornum är leverantör av spannmålsanläggningar till lantbruk och spannmålsindustrin.

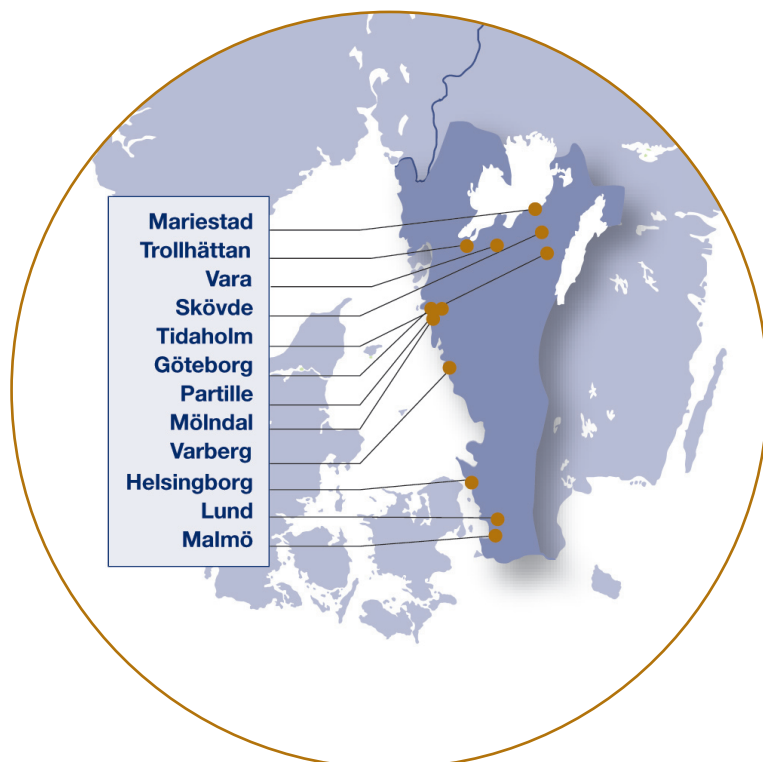
I december tecknades avtal om Sagax största fastighetsförvärv hittills. Sagax förvärvade två fastigheter i Lund, Inteckningen 5 och Stockholmsledet 9, omfattande 23 800 respektive 9 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokalen utgörs av laboratorier, lager och kontor och är belägna i Ideonområdet. Hyresgäst är Gambro som är världsledande inom dialys. I förvärvet ingick även en option att förvärva fastigheten Fastighetsboken 1 i Lund omfattande 15 000 kvadratmeter obebyggd mark. Sagax har under 2008 utnyttjat optionen samt sålt den obebyggda fastigheten vidare.

I Göteborg har avtal tecknats om förvärv av fastighet och byggnation av 3 000 kvadratmeter höglager för hyresgästen Björnkläders räkning. Björnkläder hyr sedan tidigare hela fastigheten Backa 30:4 med höglager, butik och kontor. Under 2008 kommer den förvärvade fastigheten att fastighetsregleras och sammanbyggnas med den av Sagax tidigare ägda fastigheten.

Fastighetsförteckning – Västra Götaland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Backa 30:4	Importgatan 23-33	Göteborg	5 885	1 490	7 375	26,7
Högsbo 34:18*	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	4 434	844	5 278	20,0
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16–18	Lund	12 924	10 865	23 789	87,7
Stockholmsledet 9	Erdalavägen 5	Lund	6 817	3 132	9 949	65,9
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	2 838	13,8
Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	400	1,3
Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Mölnadal	6 258	1 942	8 200	31,0
Lexby 2:29	Brodalsvägen 13	Partille	6 946	2 801	9 747	29,5
Kamaxeln 6*	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 4–7	Skaragatan 15	Vara	3 556	773	4 329	5,2
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	2 400	26,9
Totalt			62 098	30 699	92 797	364,1

* Fastigheten innehas med tomträtt.



STOCKHOLMSLEDET 9



GRÄSANDEN 7

MARKNADSOMRÅDE UTLAND

Korta fakta

Antal fastigheter	9
Uthyrningsbar area, kvm	124 313
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	695
Hyresvärde, Mkr	53
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	10,9
Direktavkastning per 2007-12-31, %	7,1

Utänför Sverige hade Sagax vid årsskiftet ett fastighetsbestånd omfattande nio fastigheter med 124 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 17 % av den totala uthyrningsbara arean och 12 % av hyresvärdet i koncernen.

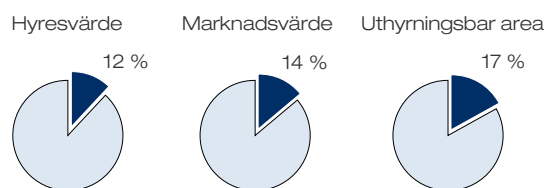
Förvaltning

Den genomsnittliga hyresdurationen i det utländska beståndets sju hyresavtal var 10,9 år vid utgången av 2007. Samtliga hyresgäster ansvarar själva för fastighetsskötseln.

Följande fyra hyresgäster svarade för marknadsområdets samtliga hyresintäkter.

Konecranes	Tillverkare av kranar
BE Group	Stålgrossist
Kemetyl	Leverantör av etanol och lösningsmedel
Movere	Logistiktjänster

ANDEL AV SAGAX:



Fastighetsförvärv

Fastigheter har förvärvats i marknadsområdet Utland för 336,8 miljoner kronor under 2007. Sagax finska fastighetsbestånd utökades genom förvärvet av Konecranes sex fastigheter i Hyvinge och Tavastehus. Sagax fastighetsinnehav i Finland uppgick vid årsskiftet till åtta fastigheter.

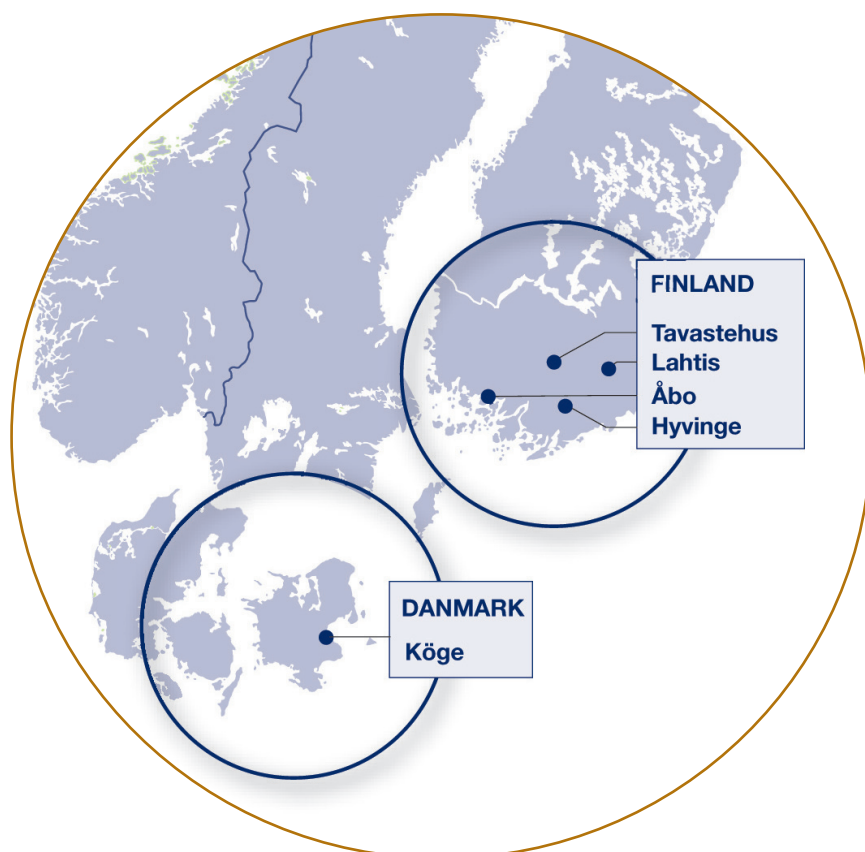
Vid slutet av året förvärvades även en fastighet i Køge, utanför Köpenhamn i Danmark. Hyresgäst är Kemetyl.



PANSIO ÅBO

Fastighetsförteckning – Utland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt
108756,9M Ølsemagle By	Vaerkstedsvej 45–49	Köge, Danmark	3 378	250	3 628
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	19 616	–	19 616
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	27 174	–	27 174
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	7 107
Koneenkatu 8(106-7-606-22)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	30 487
Koneenkatu 8 (106-7-606-21)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	11 610	4 600	16 210
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	1 764
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	1 200
Ruununmyllyntie 13	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	17 127	–	17 127
Totalt			112 753	11 560	124 313



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 5 105 miljoner kronor vid årets utgång. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderingsföretag. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,8 %.

Internationell redovisningsstandard

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Enligt dessa regler skall fastigheterna redovisas till marknadsvärden. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Externa marknadsvärderingar

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att uteslutande använda externa värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter, med eventuella undantag för fastigheter för vilka försäljning har avtalats om. Dessa fastigheter värderas till avtalat försäljningspris.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknads-

värde. De externa värderingarna utförs av DTZ och CB Richard Ellis.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 98 fastigheter uppgick den 31 december 2007 till 5 105 (3 300) miljoner kronor. Ökningen i marknadsvärde har främst uppkommit genom förvärv av nya fastigheter för sammanlagt 1 694 (1 097) miljoner kronor. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick under året till 95,1 (98,9) miljoner kronor.

Fastigheternas redovisade värde minskade med 477,0 (62,5) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året. Under det fjärde kvartalet träffades avtal om försäljning av Borg 3 och Borg 6 i Stockholms stad för 89 miljoner kronor. Fastigheterna frånträdde under det andra kvartalet 2008 och värderades per 31 december 2007 till det avtalade försäljningspriset.

Värdeförändringar under året uppgick till 506,6 (158,0) miljoner kronor, varav realiserade värdeförändringar utgjorde 14,6 (5,9) miljoner kronor och orealiserade värdeföränd-

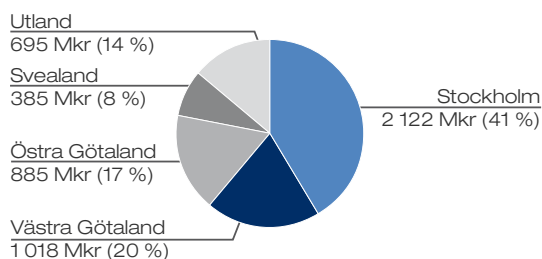
FASTIGHETERS OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Varav realiserat Mkr	Utgående orealiserade värden, Mkr
2004	-	-	-	-
2005	-	56,9	-	56,9
2006	56,9	152,1	-1,3	207,7
2007	207,7	492,0	-113,0	586,7
Totalt		701,0	-114,3	

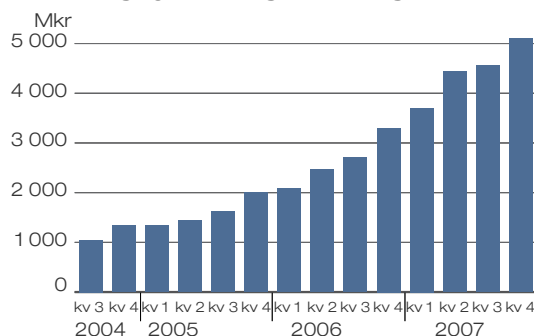
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2006	3 300,3	58
Förvärv av fastigheter	1 694,2	45
Investeringar i nybyggnation	20,9	
Investeringar i befintligt bestånd	74,2	
Försäljning av fastigheter	-477,0	-5
Värdeförändring	492,0	
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,6	98
Förvärvat uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	5 064,7	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



ringar 492,0 (152,1) miljoner kronor. 113,0 miljoner kronor av de orealiserade värdeförändringarna har uppstått till följd av försäljningar av fastigheter under året. Det sammanlagda försäljningspriset översteg Sagax ursprungliga anskaffningskostnad med 177,7 miljoner kronor. 379,0 miljoner kronor avser orealiserade värdeförändringar av koncernens förvaltningsfastigheter som ägdes vid rapportperiodens utgång. Valutakurseffekter svarade för 21,6 (–8,0) miljoner kronor. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 9,47 kronor respektive 1,27 kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 39,9 (36,6) miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 5 065 (3 264) miljoner kronor.

Sagax fastigheter med högst marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio största fastigheter uppgick per 31 december 2007 till 2 074 miljoner kronor. Detta motsvarade 41 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio största fastigheter, mätt i marknadsvärde, sorterade i bokstavsordning är följande:

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area (kvm)
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge	56 768
Lotila (398-20-246-8)	Lahtis	19 616
Murmästare-Ämbetet 3	Stockholm	9 901
Myresjö 31:2	Vetlanda	57 995
Pansio (853-66-3-15)	Åbo	27 174
Romben 3	Sollentuna	17 495
Skultuna 3	Stockholm	11 754
Stockholmsledet 9	Lund	9 949
Ånsta 20:262	Örebro	15 971

Bedömt 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.

Det bedömda nuvärdet av framtida kontrakterade hyresintäkter uppgår till 2 553 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 50 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. För att bedöma hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderingsmännen åsatt respektive fastighet.

BEDÖMD ANDEL AV MARKNADSVÄRDE SOM MOTSVARAS AV NUVÄRDET AV KONTRakterade HYRESINTÄKTER

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta, %	Andel, %
Stockholm	5,6	7,4	32
Svealand	12,6	6,3	60
Östra Götaland	11,5	6,3	71
Västra Götaland	10,1	5,7	58
Utland	10,9	7,3	58
Totalt	8,7	6,9	50



Värderingsmetodik

Värderingarna genomförs i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

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

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

Analys 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 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 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.

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 livscykelns slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (5,25–9,50 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (8,00–14,50 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,25–12,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition. Per den 31 december 2007 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 6,89 % (7,36 %) respektive 9,57 % (10,09 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,83 % (8,23 %).

Värdetidpunkt	31 december 2007
Verkligt värde	5 105 Mkr
Oberoende värderingsinstitut	DTZ Sweden, DTZ Finland, DTZ Egeskov, CB Richard Ellis
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	2 % (Riksbankens inflationsmål)
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta (kassaflöde)	5,25–9,50 %
Kalkylränta (restvärde)	8,00–14,50 %
Direktavkastningskrav	6,25–12,50 %

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde %	Kalkylränta restvärde %	Direktavkastningskrav %
Stockholm	5,25–9,50	8,00–10,00	6,25–8,00
Svealand	6,00–8,25	8,25–10,75	6,50–8,75
Östra Götaland	5,50–8,00	9,50–14,50	7,50–12,50
Västra Götaland	5,50–9,20	8,75–11,70	6,75–9,50
Utland	7,00–7,70	9,00–10,00	8,00–9,00
Vägt genomsnitt	6,89	9,57	7,83

Värderingsinstitut

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis är världens största fastighetskonsultbolag med drygt 22 000 anställda vid cirka 300 kontor fördelade över 50 länder. I Sverige finns cirka 60 anställda och bolaget har kontor i Stockholm och Göteborg. www.cbre.se

DTZ

DTZ är ett världsledande fastighetskonsultföretag med 10 000 medarbetare på 200 kontor i 40 länder. I Sverige finns cirka 50 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Karlstad. www.dtz.com

FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 1 466 miljoner kronor vid årets utgång. Soliditeten uppgick till 26 %. De räntebärande skulderna uppgick till 3 860 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 68 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,7 respektive 5,8 år.

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 5,6 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 för 26 % respektive 68 % av Sagax finansiering.

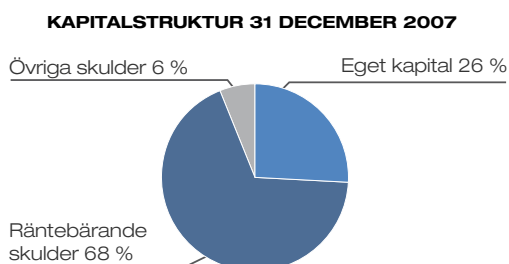
Räntekostnaderna utgör verksamhetens överlägset största kostnad. Sagax har som policy att binda räntan under lång tid framåt. Bolaget har som mål att ha en räntebindningstid som alltid överstiger 4 år. Den långa räntebindningen gör räntekostnaderna förutsägbara. I kombination med Sagax höga uthyrningsgrad (97 %), långa hyresavtal (8,7 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 förvärva nya fastigheter och därmed fortsätta att utveckla bolaget. Sagax har därför arrangerat kreditfaciliteter för en fortsatt expansion. Kreditfaciliteterna omfattar 2 740 miljoner kronor och står till bolagets förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Sagax har således god tillgång till nyupplåning för en fortsatt expansion.

Eget kapital

Sagax egna kapital uppgick till 1 466 (832) miljoner kronor vid årsskiftet vilket motsvarade 26 % (23 %) 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 rätetäckning (>150%).

Sagax målsättning för avkastningen på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2007 till 49 %.

Det egna kapitalet är fördelat på 12 077 322 stamaktier och på 14 959 841 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på OMX Nordiska Börs Stockholm. (Se sidan 44 för en beskrivning av preferensaktierna samt bolagsordningen på sidan 92 för fullständiga villkor.)

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

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per den 31 december 2007 uppgick preferenskapitalet till 478,7 (371,1) miljoner kronor motsvarande 32,7 % (44,6 %) av koncernens egna kapital.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Preferensutdelningen för 2007 uppgår till 29,9 (23,2) miljoner kronor motsvarande 19,6 % (17,2 %) av kassaflödet från den löpande verksamheten 2007.

PREFERENSKAPITAL

	2007-12-31	2006-12-31
Preferenskapital, Mkr	478,7	371,1
Andel av eget kapital, %	32,7	44,6
Föreslagen utdelning, Mkr	29,9	23,2
Utdelningens andel av kassaflöde, %	19,6	17,2

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Vid årsskiftet uppgick eget kapital till 81,71 (38,68) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

Räntebärande skulder

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 68 % (70 %) av bolagets finansiering på bokslutsdagen och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter.

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 860 (2 493) miljoner kronor varav 488,4 (201,2) miljoner kronor var upptagna i euro. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 15,2 (-6,4) miljoner kronor under året.

Räntebindning och derivat

Sagax kreditavtal löper i huvudsak med 3 månader Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen 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 och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 3 153 miljoner kronor i nominellt belopp vilket motsvarade 82 % av bolagets räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 5,7 (5,9) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat

påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget. Sagax räntebindningsstrategi skiljer sig från övriga noterade fastighetsbolag.

Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken och Hypo Real Estate Bank. Derivatens utgörs av ränteswappar, räntetak och realränteswappar.

Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 2 489 miljoner kronor. Ränteswapparna medför att Sagax fastställt den framtida räntekostnaden. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Sagax räntetak omfattade 262 miljoner kronor i nominellt belopp. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå. Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Sagax hade vid årsskiftet realränteswappar med ett nominellt belopp om 402 miljoner kronor. Realränteswapparna innebär att Sagax erlägger en reellt fastställd ränta. Den reala räntan består av en fast nominell ränta samt av kompensation för inflation. 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.

Värdering av räntederivat

Derivatens värde påverkas av den allmänna räntenivån och återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget föränd-

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2008	485	5,5 %	13 %	104	3 %
2009	493	5,0 %	13 %	221	6 %
2010	61	6,5 %	2 %	264	7 %
2011	215	4,4 %	6 %	73	2 %
2012	359	5,3 %	9 %	52	1 %
>2012	2 247	5,2 %	58 %	3 146	82 %
Summa/snitt	3 860	5,2 %	100 %	3 860	100 %

ras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat externt. Värdet på samtliga derivat, efter beaktande av upplupen inflationskompensation i realränteswappar, uppgick till 12,0 (-14,0) miljoner kronor per 31 december 2007.

Kapitalbindning

Bolagets långfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 689 (2 396) miljoner kronor motsvarande 97 % (96 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 104,0 (96,3) miljoner kronor motsvarande 3 % (4 %) av de räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk.

Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom 12 månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax verksamhet. 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.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Bolagets nyupplåning löper med 5–10 års kapitalbindning. Sagax förbereder även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

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

Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter som innehas för försäljning

Räntebärande skulder som är hänförliga till fastigheter som innehas för försäljning uppgick till 67,1 (-) miljoner kronor vid årsskiftet. Dessa skulder redovisas som kortfristig del av räntebärande skulder trots att kapitalbindningen är långfristig. Dessa skulder blir kortfristiga till sin karaktär på initiativ av Sagax och inte till följd av avtalsenliga förpliktelser. Således påverkar denna typ av kortfristiga skulder inte Sagax refinansieringsrisk.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 3 484 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.

Kreditavtal

Sagax träffade i juni 2007 ett avtal med Hypo Real Estate Bank International AG om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. Faciliteten upptas via dotterföretag och kan användas för framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. Av faciliteten kvarstod 2 740 miljoner kronor outnyttjad vid årsskiftet. Kreditfaciliteten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Kostnaden för förvärvsfaciliteter uppgick till 1,1 miljoner kronor under året.

Övriga skulder

Sagax övriga skulder uppgick till 355 (223) miljoner kronor motsvarande 6 % (7 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt av redovisad uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatteskuld består av kostnadsförd inkomstskatt som inte förfallit till betalning. En sådan uppskjuten skatteskuld uppstår exempelvis om bolagets förvaltningsfastigheter omvärderats till ett högre värde. Omvärderingen medför ett positivt resultat vilket redovisningsmässigt belastas med en schablonskatt om 28 %. Omvärderingen utgör dock inte någon inkomstskattepliktig vinst och den kostnadsförda schablonskatten skall således inte erläggas till Skatteverket. Skattebetalning kan bli aktuell först efter att en inkomstskattepliktig vinst vid en försäljning av fastigheter skett. Sagax kan således styra när samt i vilken omfattning denna skuld förfaller till betalning.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

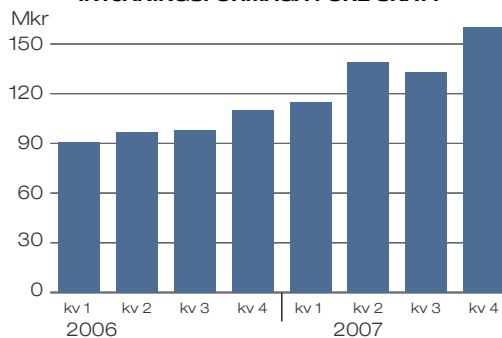
Tabellen till höger återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på årsbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar.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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Här ingår engångskostnader för börsnotering under 2007. I vidstående sammanställning är de inkluderade med 4 miljoner kronor. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 28 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 december 2007	31 december 2006
Hyresvärde	441	322
Vakans	-15	-23
Hyresintäkter	426	299
Fastighetskostnader	-53	-52
Driftnetto	373	247
Central administration	-21	-14
Finansnetto	-192	-123
Förvaltningsresultat	160	110
Skatt	-45	-31
Resultat efter skatt	115	79
- varav preferensaktieägarna	30	23
- varav stamaktieägarna	85	56

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



Finspång 6 i Stockholm

RISKER OCH RISKHANTERING

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

De möjligheter och risker som finns i verksamheten kan påverka Sagax resultat, kassaflöde och finansiella ställning i övrigt. Nedan kommenteras Sagax väsentliga risker.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2007

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr*
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 4,4
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 4,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,5
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge**	+/- 1 %	-/+ 6,7
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 51,0
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2008	+/- 10 %	+/-1,8

* Årliga resultateffekter avser resultat före skatt

** Hänsyn tagen till finansiella derivat

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Hyresmarknaden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för drygt 44 % av koncernens totala 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 fortsätter att växa genom förvärv.

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.

Fastighetsförvärv

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

Drift- och underhållskostnader

Hyresförhållandet för lager- och industrifastigheter 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.

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. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Per 31 december 2007 uppgick de räntebärande skulderna till 3 860 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2007 påverka räntekostnaderna med 6,7 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 5,7 år. Detta innebär att

Sagax förvaltningsresultat endast i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget påverkas.

I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak.

Valutarisk

Sagax äger åtta fastigheter i Finland vilket medför en exponering mot SEK/EUR-kursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 december 2007 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 488,4 miljoner kronor. De finska fastigheternas marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 667 miljoner kronor.

Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 27,8 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad vid årsskiftet.

Organisatorisk risk

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

Sagax har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga.

Operationella risker

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

Miljörisk

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljökador 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 bestämmandeinflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

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

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



Reglaget 2 i Sollentuna

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

Organisation

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 12 av 13 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 består av 58 koncernföretag varav tre har säte i Finland, ett har säte i Danmark och övriga har säte i Sverige. Moderbolaget äger 57 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 procent. Därutöver äger moderbolaget 50 procent av Segeltorp Utvecklings AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Medarbetare

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av snabba beslut. Personal och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer. Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Sagax hade den 31 december 2007 13 medarbetare, varav sex kvinnor. Under 2007 rekryterades sex medarbetare och två slutade. Medelåldern uppgår till 36 år.

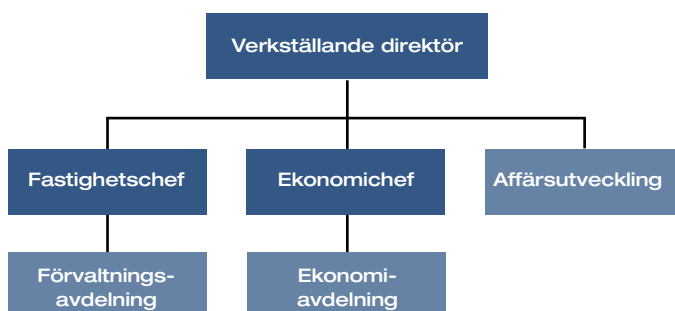
Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm och Göteborg. Sagax största leverantör för tjänsterna i Stockholm är Skarpängs El & Fastighetservice AB (SEFAB) och i Göteborg Wilfast Förvaltning AB. Hyresgästerna utanför Stockholm och Göteborg ansvarar själva för fastighetsskötseln.

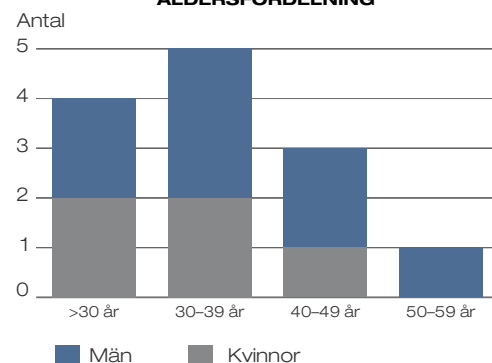
Etik och jämställdhet

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

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



MILJÖARBETE

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, men har ändå ambitionen att ständigt arbeta för en förbättrad miljösituation. Detta skall ske genom ett förebyggande arbete och en strävan efter att tillmötesgå de miljökrav som ställs från såväl bolagets kunder som från samhället i övrigt.

Sagax legala ansvar

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

Sagax har som fastighetsägare även ett visst direkt ansvar för till exempel kontroll och rapportering av kylaggregat som finns i fastigheterna.

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

till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Sagax inställning till miljöarbete

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

Sagax reducerar negativ miljöpåverkan i fastighetsverksamheten genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen och minska elförbrukningen. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

Sagax miljöarbete år 2007

Vid förvärv av fastigheter har miljöanalyser genomförts för att säkerställa att fastigheterna ej är belastade med för stora



Rankan 1 i Sollentuna

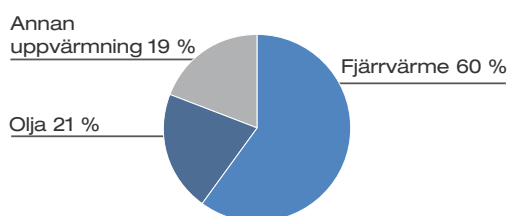
miljösulder. Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2007 har varit tillfredsställande. Endast ett fåtal av de under året förvärvade fastigheterna har varit belastade med mindre miljösulder.

För ett fastighetsbolag utgör energiförbrukningen i fastigheterna den största delen av den totala miljöbelastningen. Den enskilt enklaste åtgärden för att minska förbrukningen i ett första steg är att optimera drifttider för ventilation, vilket tidigare har genomförts i fastighetsbeståndet. Under 2007 har Sagax dessutom genomfört fem energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanli-

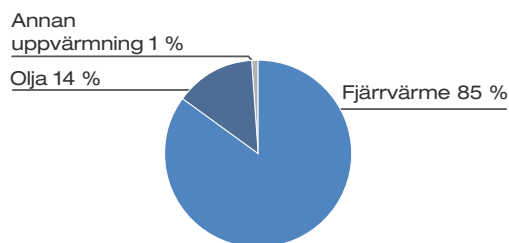
gaste effektiviseringsåtgärderna är ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt nya uppvärmningskällor.

De flesta av Sagax hyresgäster står för alla abonnemang avseende el- och värmeförbrukning. Det är därför viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen. I ett par fastigheter har helt nya ventilationssystem med över 90 % återvinning satts in. Kalkyler pekar på en halvering av uppvärmningskostnaden för hyresgästen. Sagax återbetalningstid på dessa investeringar är kort.

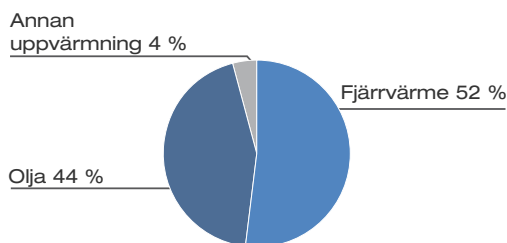
UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR HELA FASTIGHETSBESTÅNDET (AREA)



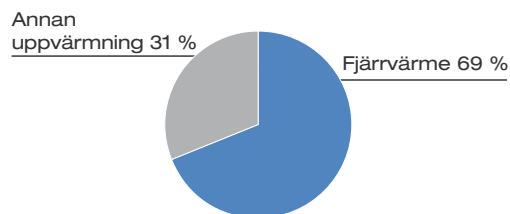
UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR FASTIGHETERNA I STOCKHOLM (AREA)



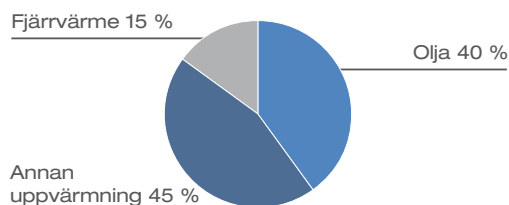
UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR FASTIGHETERNA I SVEALAND (AREA)



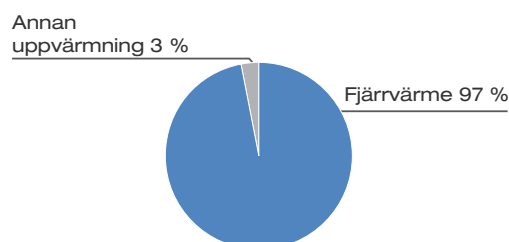
UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR FASTIGHETER I VÄSTRA GÖTALAND (AREA)



UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR FASTIGHETER I ÖSTRA GÖTALAND (AREA)

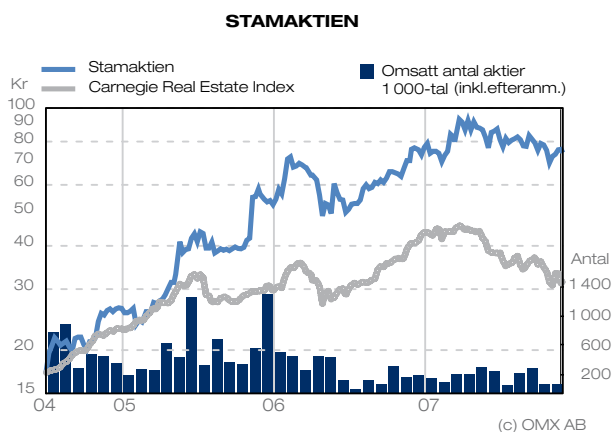


UPPVÄRMNINGSKÄLLA FÖR FASTIGHETER I UTLAND (AREA)



AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax aktier är noterade på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 1 293 (1 235) miljoner kronor den 31 december 2007. Antalet aktieägare uppgick till 6 299.



Stamaktier

Sista betalkurs den 31 december 2007 för Sagax stamaktie uppgick till 73,25 (76,75) kronor. Under året har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 19 (19) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 21 % (29 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,8 (0,8) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 31 december 2007 för Sagax preferensaktie uppgick till 27,30 (27,60) kronor. Under året har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 9 (8) transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under året uppgick till 49 % (44 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,8 (0,3) miljoner kronor per dag.

Utdelningspolicy

Bolagets förvävsstrategi medför att bolaget har ett kapitalbehov för finansiering av förvärv. Styrelsens bedömning är att det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat. Preferensaktierna skall erhålla utdelning om 2,00 kronor per aktie. Under perioden fram till årsstämman 2010 skall alla vinstmedel i bolaget efter utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild fond betecknad konsolideringsfonden, som utgörs av bundet eget kapital. Konsolideringsfonden används endast för utdelning till preferensaktieägarna eller för andra ändamål om majoritet av företrädde preferensaktier beslutar så på bolagsstämman. Styrelsens bedömning är att utdelning till bolagets stamaktieägare tidigast kan komma ifråga då lösenvärdet av bolagets preferensaktier till fullo säkerställts av konsolideringsfonden.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Sagax uppgår till 135 185 815 kronor och är fördelat på 12 077 322 stamaktier och 14 959 841 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 bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

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

Preferensaktier

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedan illustreras utvecklingen av bolagets aktiekapital sedan 1 juli 2004.

Datum*	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferensaktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	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	–	23 623 163
2007-10-05	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	118 365 815	50 000	–	50 000	12 077 322	–	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

* Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. För ytterligare information, se avsnittet Verksamhetshistorik.

är att möjliggöra en expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital i förvärv.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman 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 inestående belopp¹⁾ innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år på grund av att bolagets finansiella ställning inte medger utdelning, skall preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 % årlig ränta till dess utdelning sker. Preferensutdelning, inklusive eventuell upplupen ränta, skall lämnas så snart bolagets ställning medger detta. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställt. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier från och med den 15 februari 2011 för 35,00 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp¹⁾ innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Konsolideringsfonden

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

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

Det är styrelsens uppfattning att dylikt biträde tidigast kan komma att erhållas när lösenvärdet av Sagax preferensaktier till fullo säkerställts av konsolideringsfonden vilket i sin tur bedöms inträffa när konsolideringsfonden uppgår till minst 35 kronor per preferensaktie samt eventuellt inestående belopp. Lösenvärdet uppgick till 523,6 miljoner kronor per 31 december 2007. Konsolideringsfonden uppgick per

1) Se Bolagsordning, sidan 92 för definition och beräkningsgrund.

31 december 2007 till 143,3 miljoner kronor. 132,5 miljoner kronor fastställdes av Sagax årsstämma 2006 och resterande del av beloppet fastställdes av Sagax årsstämma 2007.

Teckningsoptioner

Sagax emitterade 1 500 000 teckningsoptioner i anslutning till en emission av preferensaktier under första kvartalet 2006. Emissionen riktades till en mindre grupp investerare där investerarna för fyra tecknade preferensaktier erhöll en teckningsoption. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Under 2007 ut-

nyttjades 160 500 teckningsoptioner, vilket tillförde bolagets aktiekapital 0,8 miljoner kronor och bolagets eget kapital 5,6 miljoner kronor. 1 339 500 teckningsoptioner var utestående vid årsskiftet. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar Sagax aktiekapital med 6 697 500 kronor. Teckningsoptionerna är registrerade i VPC AB:s kontobaserade system men är inte föremål för någon organiserad handel.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2007

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	5 211	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 376	16,2 %	Sverige	5 821	89,4 %
501-1 000	346	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,3 %	Luxemburg	28	4,7 %
1 001-2 000	267	Företag/institutioner i Sverige	445	73,2 %	Finland	15	2,0 %
2 001-5 000	219	Företag/institutioner utomlands	427	10,3 %	Danmark	257	1,0 %
5 001-10 000	106				Norge	21	1,0 %
10 001-50 000	95				Övriga länder	157	2,0 %
50 001-	55				Totalt	6 299	100,0 %
Totalt	6 299	Totalt	6 299	100,0 %			

Källa: VPC



Stockholmsledet 9 i Lund

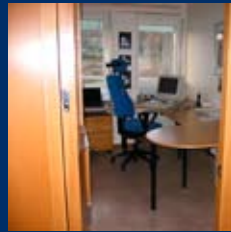
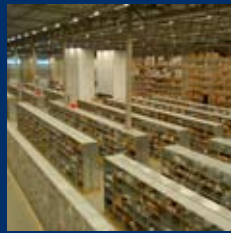
STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2007

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 608 926	775	9,7 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,2 %	10,3 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	3,7 %	7,2 %
LF Småbolagsfond	757 400	–	2,8 %	5,6 %
Skandia Liv	499 800	2 075	1,9 %	3,7 %
Catella Hedgefond	–	4 439 500	16,4 %	3,3 %
LF Fastighetsfond	365 400	–	1,4 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	405 000	2,6 %	2,6 %
Aktie–Ansvar Graal	319 600	146 000	1,7 %	2,5 %
Skandrenting	305 083	–	1,1 %	2,2 %
Staffan Rasjö	160 000	–	0,6 %	1,2 %
SEB Private Bank	117 225	190 245	1,1 %	1,0 %
Aktie–Ansvar Sverige	124 131	–	0,5 %	0,9 %
Duco	119 566	5 978	0,5 %	0,9 %
Banque Carnegie Luxembourg	115 641	20 003	0,5 %	0,9 %
Odin Eiendom	109 600	107 220	0,8 %	0,9 %
CAIL	108 155	5 407	0,4 %	0,8 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	102 000	875	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Ör Rudds Mekaniska	94 637	19 510	0,4 %	0,7 %
FastPartner	–	900 000	3,3 %	0,7 %
Delsumma	8 690 704	6 281 183	55,4 %	68,7 %
Övriga aktieägare	3 386 618	8 678 658	44,6 %	31,3 %
Totalt	12 077 322	14 959 841	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 019 850	71 570	18,8 %	37,0 %

Källa: VPC justerat för emission av 3 364 000 preferensaktier vilka ej var registrerade hos VPC den 31 december 2007.



Årsta 20:262 i Örebro



BOLAGSSTYRNING

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem vilka benämns bolagsstyrning. Nedan redogörs för de väsentliga systemen.

Bolagsordning

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns på sidan 92.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa koden då bolagets marknadsvärde understiger tre miljarder kronor. Sagax tillämpar för närvarande inte koden. Koden blir tillämplig för Sagax från och med den 1 juli 2008.

Bolagsstämma

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

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 2007. Bolagets verkställande direktör David Mindus är medlem av styrelsen. Filip Engelbert valdes till ny ledamot av styrelsen på årsstämman 2007. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell och verkställande direktör David Mindus. Stämman utsåg Göran E Larsson till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För närmare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse och revisorer på sidorna 52–53.

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 fastställs vid samma tidpunkt.

Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, lån och garantier, organisation, prognos 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 23 protokollförda möten under år 2007 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2007 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, lån och garantier samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget.

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 investera-

ringar 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 ekonomi-handboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktionen och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Kommittéer

Valberedning

På förslag av styrelsen beslutade årsstämman 2007 om att inrätta en valberedning enligt följande. Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt VPC AB:s utskrift av aktieboken per 30 september 2007, som vardera utser en representant som om möjligt inte är ledamot i bolagets styrelse att jämte ordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma.

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

Valberedningen som tillkännagavs i november 2007 har följande sammansättning. Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden samt ett antal avstämningar över telefon och e-mail.

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 2 maj 2007 inrättat en ersättningskommitté bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningskommitténs arbete. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningskommittén har haft två sammanträden samt ett antal avstämningar över telefon och e-mail.

Revisionskommitté

Revisionskommittén inrättades vid konstituerande styrelsemöte den 2 maj 2007 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa bolagets

revisorer tre gånger per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionskommitténs arbete. Revisionskommitténs uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionskommittén har haft två sammanträden.

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 mandatperiod om normalt fyra år. Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, invald den 20 september 2004 och auktoriserade revisorn Jonas Svensson som fyllnadsvälldes på årsstämman 2 maj 2007 och ersatte tidigare revisor Björn Ohlsson. Samtliga är verksamma på Ernst & Young och medlemmar av FAR SRS.

Aktiemarknadsinformation

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

Policydokument

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

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall

begränsas och vilka risker Sagax får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i koncernen omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlätade 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.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som satsar 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 beföringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledning

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

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgrup-

pen 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 nedan).

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 2 maj 2007 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.

Inför årsstämman 2008

Inför årsstämman den 8 maj 2008 föreslår styrelsen:

- en utdelning på 2,00 kronor per preferensaktie.
- ingen utdelning till ägare av stamaktier.
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att stämman beslutar om att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i bolaget.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 94.

Inför årsstämman föreslår valberedningen

- omval av styrelseordförande Göran E Larsson och styrelseledamöterna Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.
- att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 600 000 kronor fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda ledamöterna som ej är anställda i bolaget.
- att auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, utses till bolagets revisorer för en mandatperiod som gäller till slutet av den årsstämma som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

STYRELSE OCH REVISORER



Johan Thorell

Filip Engelbert

Staffan Salén

David Mindus

Göran E Larsson

Göran E Larsson

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Född 1943.

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

Göran är idag styrelseordförande i ReadSoft AB, Effnet Holding AB, Aqeri Holding AB och Four Invest AB. Göran är vice styrelseordförande i Avega AB samt styrelseledamot i bland annat Habia Cable AB och Senior Advisor i Evli Bank.

Göran har tidigare varit verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc samt styrelseordförande i bland annat Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Standard Radio AB, QlickTech International AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB.

Innehav i Sagax: 7 400 stamaktier, 31 336 preferensaktier samt 75 000 teckningsoptioner.

Filip Engelbert

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Filip Engelbert är verkställande direktör och koncernchef för Kontakt East Holding AB.

Filip är styrelseledamot och verkställande direktör i Matterhorn Advisors AB och styrelseledamot i AB Heribert Engelbert. Filip har även styrelseuppdrag i olika bolag inom Bukowskigruppen.

Filip har tidigare varit verkställande direktör för Remium AB.

Innehav i Sagax: 27 500 teckningsoptioner.

David Mindus

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972. Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

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

Innehav i Sagax: 2 620 694 stamaktier, 821 preferensaktier, 168 750 teckningsoptioner.

Staffan Salén

Styrelseledamot sedan 2004. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Staffan är verkställande direktör för Salénia AB.

Staffan är ordförande i Svenska Direktflyg AB och Fredells Trävaru AB samt styrelseledamot i bland annat Skyways Holding AB, E-Work Scandinavia AB, Westindia AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd, Amapola AB och Stockholms Universitet.

Staffan var tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för Swedbank AB.

Han har även varit redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Innehav i Sagax: 971 913 stamaktier, 38 595 preferensaktier och 150 000 teckningsoptioner.

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2004. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

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

Innehav i Sagax: 1 401 627 stamaktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav.

Revisorer**Ingemar Rindstig**

Född 1949. Revisor i bolaget sedan 2004.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS.

Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Vasakronan AB, Castellum AB, Svenska Bostäder AB, Jernhusen AB och Einar Matsson AB. Inget aktieinnehav i Sagax.

Jonas Svensson

Född 1969. Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS.

Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, Svensk Byggtjänst, Telenor AB och Forsmark Kraftgrupp AB. Inget aktieinnehav i Sagax.

Insiderregistrerades transaktioner under 2007

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under verksamhetsåret 2007 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i Sagax.

Datum	Namn	Värdepapper	Köpt/Sålt	Antal
2007-04-11	David Mindus	Teckningsoption	Köpt	+ 3 750
2007-05-04	David Mindus	Teckningsoption	Köpt	+ 104 000
2007-05-04	Göran E Larsson	Teckningsoption	Köpt	+ 75 000
2007-05-04	Per Wärnegård	Teckningsoption	Köpt	+ 5 000
2007-05-04	Staffan Salén	Teckningsoption	Köpt	+ 150 000
2007-05-04	Filip Engelbert	Teckningsoption	Köpt	+ 10 000
2007-05-07	Staffan Salén	Stamaktie	Sålt	- 70 000
2007-05-08	Staffan Salén	Stamaktie	Sålt	- 12 000
2007-05-11	David Mindus	Teckningsoption	Sålt	- 4 000
2007-05-25	Staffan Salén	Stamaktie	Sålt	- 68 000
2007-05-29	Johan Thorell	Stamaktie	Köpt	+ 1 500
2007-06-05	Johan Thorell	Stamaktie	Köpt	+ 4 500
2007-06-07	Johan Thorell	Stamaktie	Köpt	+ 5 000
2007-06-08	Johan Thorell	Stamaktie	Köpt	+ 400
2007-06-29	David Mindus	Stamaktie	Sålt	- 100 000
2007-06-29	Johan Thorell	Stamaktie	Köpt	+ 100 000
2007-08-24	David Mindus	Stamaktie	Köpt	+ 294
2007-09-07	David Mindus	Stamaktie	Sålt	- 100 000
2007-09-07	Staffan Salén	Stamaktie	Köpt	+ 100 000

Namn	Födelse- år	Invald	Oberoende*	Ersättning, kr	Närvaro 2007, %	Ersättnings- kommitté	Revisions- kommitté
Göran E Larsson (Ordf.)	1943	2001	Ja	240 000	96	○	○
Filip Engelbert	1969	2007	Ja	120 000	96		
David Mindus (VD)	1972	2004	Nej	-	100		
Staffan Salén	1967	2004	Ja	120 000	96	○	
Johan Thorell	1970	2004	Nej	120 000	100		○

* 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.

FÖRETAGSLEDNING

David Mindus

Se sidan 52

Peter Larsen

Född 1961. Ekonomichef för Sagax sedan 2004.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.
Innehav i Sagax, privat och via bolag: 5 200 stamaktier, 44
preferensaktier, 4 386 teckningsoptioner.

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.

Per Wärnegård

Född 1951. Fastighetschef för Sagax sedan 2005.
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Innehav i Sagax, privat och via bolag: 8 800 stamaktier, 9 386
teckningsoptioner.

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

Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags
innehav.



David Mindus

Peter Larsen

Per Wärnegård



Ranken 1 i Sollentuna

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	5 064,7	3263,7	1992,1	1337,6
Övriga anläggningstillgångar	55,5	4,0	18,6	41,8
Summa anläggningstillgångar	5 120,2	3 267,7	2 010,7	1 379,4
Kassa och bank	398,0	233,3	48,1	40,7
Aktier	96,8	–	–	–
Övriga tillgångar	65,7	41,2	21,2	30,3
Summa omsättningstillgångar	560,5	274,5	69,3	71,0
Summa tillgångar	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4
Eget kapital	1 465,6	832,0	356,1	253,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 689,0	2 396,3	1 533,2	1 085,3
Uppskjuten skatteskuld	131,9	57,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	36,8	20,8	3,0	3,3
Summa långfristiga skulder	3 857,7	2 474,2	1 536,2	1 088,6
Kortfristiga räntebärande skulder	104,0	96,3	67,5	9,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	67,1	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	186,3	139,7	120,2	99,5
Summa kortfristiga skulder	357,4	236,0	187,7	108,7
Summa skulder	4 215,1	2 710,2	1 723,9	1 197,3
Summa eget kapital och skulder	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

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

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

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I januari 2008 beslöt Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland. Anskaffningskostnaden uppgick till 395 miljoner kronor. Gambro kommer att återhyra lokalerna i 15 år. Tillträde skedde den 18 mars efter avslutade lantmäteriförrättningar.

I januari 2008 beslutade Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva fastigheten Fastighetsboken 1 i Lund från Gambro. Fastigheten såldes därefter vidare till Skanska Öresund AB.

Sagax har under första kvartalet 2008 förvärvat och tillträtt fastigheten Verkmästaren 4, Solna stad. Fastigheten förvärvades i bolagsform från Arvid Nordquistkoncernen som kommer att hyra samliga lokaler. Köpeskillingen uppgick till 225 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 7,4 (12,9) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 6,4 (6,6) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 996,9 (894,5) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 245,2 miljoner kronor.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2007	2006
Hysesintäkter	2	355,5	245,4
Övriga intäkter		12,9	–
Driftskostnader	4	–26,1	–23,0
Underhållskostnader	4	–6,4	–5,4
Tomträttsavgäld	4,9	–9,1	–7,2
Fastighets-skatt	4	–9,2	–4,6
Fastighetsadministration	4	–7,0	–4,8
Driftnetto	3	310,4	200,4
Central administration	5, 6, 20	–19,9	–13,6
Resultat från intresseföretag		3,2	–
Finansiella intäkter	7	9,3	2,5
Finansiella kostnader	8	–168,8	–96,4
Förvaltningsresultat	3	134,2	92,9
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		14,6	5,9
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	10	492,0	152,1
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	16	6,0	7,1
Resultat före skatt		646,8	258,0
Uppskjuten skatt	11	–74,8	–71,9
Aktuell skatt	11	–6,0	–0,6
Årets resultat	3	566,0	185,5
Resultat per stamaktie, kr	27	44,68	13,62
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	27	42,03	12,94
Genomsnittligt antal stamaktier		11 997 072	11 914 739
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		12 754 785	12 549 354

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Belopp inom parantes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 355,5 (245,4) miljoner kronor. Totalt har även ersättning av engångskaraktär om 12,9 (–) miljoner kronor erhållits avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal i fastigheten Romben 3, Sollentuna kommun.

Under det fjärde kvartalet har hyresintäkterna minskat med 4,4 miljoner kronor jämfört med föregående kvartal till följd av försäljningar av fastigheter.

Koncernen har under året haft sammanlagda hyresförluster om 0,5 (0,3) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 32,5 (28,4) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 18,3 (11,8) 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 19,9 (13,6) miljoner kronor. Kostnader för notering

och marknadskommunikation ingår under denna rubrik liksom kostnader för bolagets börsintroduktion. Under perioden uppgick kostnader för börsintroduktion till 4,0 (–) miljoner kronor.

Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna är Sagax största kostnader och uppgick under året till 168,8 (96,4) miljoner kronor.

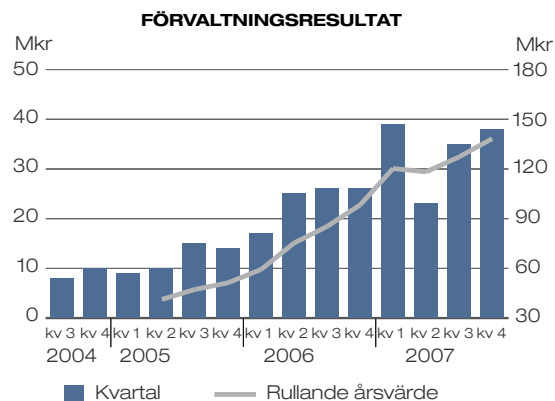
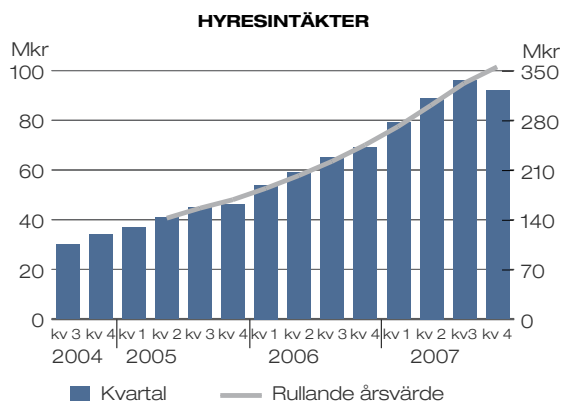
Sagax genomförde en stor refinansiering under 2007 vilken belastade resultatet med en engångskostnad om 12,2 miljoner kronor.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 134,2 (92,9) miljoner kronor. Årets resultat efter skatt uppgick till 566,0 (185,5) miljoner kronor. Effekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 358,6 (114,6) miljoner kronor efter skatt.

Skatt

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 74,8 (71,9) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 6,0 (0,6) miljoner kronor. Skattekostnaden motsvarar 12 % av resultatet före skatt. Skattekostnaden understiger 28 % bolagsskatt bland annat till följd av skattefria försäljningar under året.



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not 3	31 december 2007	31 december 2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 975,7	3 263,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	10	89,0	–
Materiella anläggningstillgångar	20	0,6	0,7
Aktier i intresseföretag	22	4,2	–
Finansiella fordringar	12	13,2	3,3
Finansiella derivat	16	37,5	5,8
Summa anläggningstillgångar		5 120,2	3 273,5
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1,0	5,3
Aktier	16	96,8	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33,9	25,6
Övriga fordringar		30,8	10,3
Kassa och bank	29	398,0	233,3
Summa omsättningstillgångar		560,5	274,5
SUMMA TILLGÅNGAR		5 680,7	3 548,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	135,2	117,6
Övrigt tillskjutet kapital		432,9	359,7
Reserver		–0,1	–0,1
Balanserad vinst inklusive årets resultat		897,6	354,8
Summa eget kapital		1 465,6	832,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	3 689,0	2 396,3
Uppskjuten skatteskuld	11	131,9	57,1
Finansiella derivat	16	25,5	19,8
Övriga långfristiga skulder		11,3	6,8
Summa långfristiga skulder		3 857,7	2 480,0
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	14	3,0	7,1
Räntebärande skulder	15	104,0	96,3
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	15	67,1	–
Leverantörsskulder		44,2	22,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	126,8	95,1
Övriga skulder	17	12,2	14,8
Summa kortfristiga skulder		357,4	236,0
Summa skulder		4 215,1	2 716,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 680,7	3 548,0
Ställda säkerheter	28	3 987,1	2 032,0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kommentarer till koncernens balansräkning och kassaflödesanalys

Omvärderingar av fastigheter

Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar. Fastigheternas värdeförändring under året uppgick till 506,6 (158,0) miljoner kronor, varav 14,6 (5,9) miljoner kronor utgör realiserad värdeförändring. 113,0 miljoner kronor utgörs av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter som sålts under året. Det sammanlagda försäljningspriset översteg Sagax ursprungliga anskaffningskostnad med 177,7 miljoner kronor. 379,0 miljoner kronor avser orealiserade värdeförändringar av koncernens förvaltningsfastigheter som ägdes vid rapportperiodens utgång. Detta motsvarar 7 % av förvaltningsfastigheternas bokförda värde vid samma tidpunkt. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 32.

Finansiella instrument

Sagax finansiella instrument som bland annat består av räntederivat och börsnoterade aktier har omvärderats med 6,0 (7,1) miljoner kronor.

Sagax erhöll 1 500 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon som dellikvid vid en försäljning av fastigheter. Aktierna har värderats till balansdagens börskurs om 64 kr per aktie vilket medfört en omvärdering med -19,9 (-) miljoner kronor.

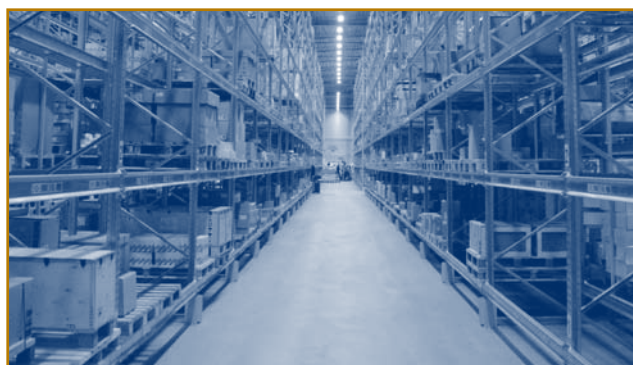
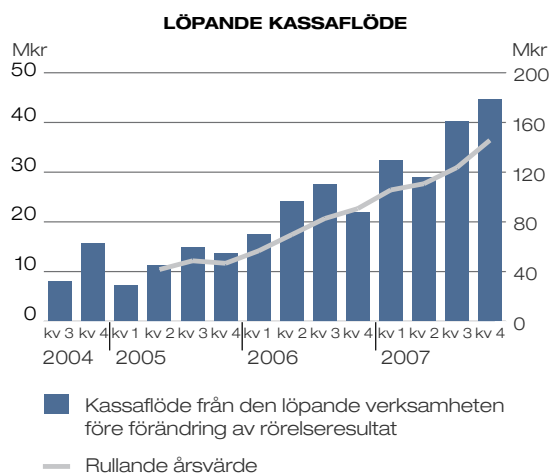
Sagax använder räntederivat som swappar och räntetak för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärden på derivaten. Derivaten har omvärderats med 25,9 (7,1) miljoner kronor. I detta belopp har inflationskomponenter om -12,0 miljoner kronor beaktats. Vid årsskiftet har netto 12,0 miljoner kronor redovisats i balansräkningen till följd av omvärderingar av derivat, varav -18,7 (-6,8) avser avsättning för inflationskompensation. Samtliga derivat värderas externt på balansdagen.

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 387,8 (310,5) miljoner kronor vid årsskiftet efter beaktande av resultat för 2007. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto-redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 131,9 miljoner kronor.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 146,3 (90,8) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 417 (1 138) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1 430 (1 186) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med 164,7 (183,4) miljoner kronor.



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 29	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Resultat före skatt		646,8	258,0	11,5	12,9
Värdoförändringar på finansiella instrument		-26,0	-7,1	-	-
Värdoförändringar på fastigheter		-506,6	-152,1	-	-
Nedskrivning aktier		20,0	-	-	-
Avskrivningar på inventarier		0,2	0,2	0,2	0,2
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-8,5	-8,4
Nedskrivning av andel i dotterföretag		-	-	-	13,5
Betald skatt		-2,5	-0,6	-	-
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		14,4	-7,6	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		146,3	90,8	3,2	18,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-33,5	-3,2	42,8	-429,6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		39,5	47,6	35,6	246,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		152,3	135,2	81,6	-164,6
Förvärv av fastigheter		-1 684,2	-1 096,5	-	-
Handpenning vid fastighetsförvärv		-5,0	-	-	-
Försäljning av fastigheter		374,8	62,5	-	-
Nybyggnation av fastigheter		-20,9	-72,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-74,2	-26,9	-	-
Fordringar hos intresseföretag		-10,5	-	10,5	-
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag		-0,9	-	-0,9	-
Förvärv av aktier/andelar i dotterföretag		-	-	-13,2	-24,3
Minskning av övriga anläggningstillgångar		3,7	0,3	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-5,2	-0,1	-5,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 417,2	-1 137,8	-24,7	-29,7
Koncernbidrag		-	-	-	21,0
Nyemission av stamaktier		5,6	1,1	5,6	1,1
Nyemission av preferensaktier		75,2	292,6	85,2	292,6
Utdelning till preferensaktieägare		-23,2	-3,4	-23,2	-3,4
Upptagna lån		2 096,1	1 744,9	-	-
Amorterade lån		-729,1	-853,0	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder		-	-0,3	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder		5,0	4,1	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 429,6	1 186,0	67,6	311,3
Periodens kassaflöde		164,7	183,4	124,5	117,0
Likvida medel vid periodens ingång		233,3	49,9	120,7	3,7
Likvida medel vid periodens utgång		398,0	233,3	245,2	120,7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2005	59,3	124,2	-0,1	172,7	356,1
Nyemitterade stamaktier	0,3	0,9	-	-	1,2
Nyemitterade preferensaktier	55,0	245,8	-	-	300,8
Fondemitterade preferensaktier	3,0	-3,0	-	-	-
Aktieutdelning	-	-	-	-3,4	-3,4
Transaktionskostnader	-	-8,2	-	-	-8,2
Årets resultat 2006	-	-	-	185,5	185,5
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Aktieutdelning	-	-	-	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	0,8	4,8	-	-	5,6
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	15,0	63,0	-	-	78,0
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Årets resultat 2007	-	-	-	566,0	566,0
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2007	2006
Nettoomsättning	26	6,4	6,6
Administrationskostnader	5, 6, 20	-20,0	-12,9
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-13,6	-6,3
Resultat från andelar i koncernföretag	19	8,5	12,9
Finansiella intäkter	7	16,5	7,0
Finansiella kostnader	8	-	-0,7
Resultat före skatt		11,5	12,9
Skatt på årets resultat	11	-4,1	-
Årets resultat		7,4	12,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2007	31 december 2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	20	0,6	0,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	192,5	179,3
Andelar i intresseföretag	22	0,9	–
Fordringar hos intresseföretag	23	10,5	–
Uppskjuten skattefordran	11	64,6	76,9
Summa anläggningstillgångar		269,1	256,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	24	481,4	515,6
Skattefordran		0,2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0,4	0,6
Övriga fordringar		0,6	0,7
Kassa och bank	29	245,2	120,7
Summa omsättningstillgångar		727,8	637,6
SUMMA TILLGÅNGAR		996,9	894,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	135,2	117,6
Reservfond		121,0	121,0
Konsolideringsfond		143,3	132,5
Fritt eget kapital			
Överkursfond		311,7	238,6
Balanserad vinst		21,1	21,0
Årets resultat		7,4	12,9
Summa eget kapital		739,7	643,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	25	252,3	245,3
Leverantörsskulder		0,7	0,9
Övriga skulder	17	0,7	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3,5	4,6
Summa kortfristiga skulder		257,2	250,9
Summa skulder		257,2	250,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		996,9	894,5
Ställda säkerheter	28	13,1	8,2
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 27	Aktiekapital	Reservfond	Konsolideringsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2005		59,3	124,0	–	135,9	319,2
Nyemitterade stamaktier		0,3	–	–	0,9	1,2
Nyemitterade preferensaktier		55,0	–	–	245,8	300,8
Fondemitterade preferensaktier		3,0	–3,0	–	–	–
Transaktionskostnader		–	–	–	–8,2	–8,2
Aktieutdelning		–	–	–	–3,4	–3,4
Koncernbidrag, netto efter skatt		–	–	21,1	21,1	–
Vinstdisposition		–	–	132,5	–132,5	–
Årets resultat 2006		–	–	–	12,9	12,9
Eget kapital 31 december 2006		117,6	121,0	132,5	272,5	643,6
Aktieutdelning		–	–	–	–23,2	–23,2
Nyemitterade stamaktier		0,8	–	–	4,8	5,6
Apportemitterade preferensaktier		1,8	–	–	8,2	10,0
Tillskjutet ej registrerat kapital		15,0	–	–	63,0	78,0
Transaktionskostnader		–	–	–	–2,8	–2,8
Koncernbidrag, netto efter skatt		–	–	–	21,1	21,1
Vinstdisposition		–	–	10,8	–10,8	–
Årets resultat 2007		–	–	–	7,4	7,4
Eget kapital 31 december 2007		135,2	121,0	143,3	340,2	739,7

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information om företaget

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2007 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 9 april 2007. Bokslutskommuniké presenterades den 22 februari 2008. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 8 maj 2008.

Grunder för redovisningen

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06, 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 och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har mer än 50 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, redovisning för juridisk person. RR 32:06 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 skatteutjämnings syfte, redovisas koncernbidragen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital med beaktande av skatt i enlighet med URA 7.

Allmänt

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2007. Siffror inom parantes avser föregående år.

Kritiska bedömningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för under avsnittet Risker och riskhantering på sidan 37.

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

Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de orealiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

Ändrade redovisningsregler

IFRS 7, Upplysningar om finansiella instrument och därmed sammanhängande ändringar i IAS 1, Utformning av finansiella rapporter trädde i kraft den 1 januari 2007 och tillämpas av Sagax.

Nya IFRS och tolkningar av standarder

Nya IFRS, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden vilka träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2008 och senare har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Av EU godkända standarder och tolkningsuttalanden:

IFRS 8 Operativa segment

Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagets verksamhet i olika segment. Enligt standarden skall företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och bestämma rapporteringsbara segment efter denna struktur. Sagax bedömning är att denna standard inte kommer att innebära redovisning av nya segment.

IFRIC 11, IFRS 2 Återköp av egna aktier och transaktioner mellan koncernbolag

Tolkningsuttalandet trädde i kraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningen klargör hanteringen avseende klassificeringen av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisningen av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Sagax kommer att tillämpa IFRIC 11 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Klassificering

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

Rapportering för segment

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

Intäkter

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

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

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

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. 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 OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap, samt kostnader för noteringsprocessen under verksamhetsåret. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, data, IR, 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 kostnadsför enligt huvudregeln i IAS 23, lånekostnader, samtidigt som posten, enligt alternativregeln, aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs 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 redovisas i takt med att anställda utfört tjänster. Sagax hade vid årets slut inga åtaganden för pensioner.

Utdelningar, koncernbidrag samt aktieägartillskott*Moderbolag*

Erhållen och eventuell anteciperad utdelning redovisas i moderbolaget som en finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter att bolagsstämman fattat beslut. 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.

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 2007 har utförts av DTZ och CB Richard Ellis.

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

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % (2) % per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 5,25–9,50 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,25–12,50 %. 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 livsrytmen vid kalkylperiodens slut. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 7,83 % (8,23 %).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

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

Finansiella instrument

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde, motsvarande verkligt värde med

tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finansiella instrumenten sedan behandlas i redovisningen.

Fordringar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet och kursdifferenser i finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

Aktier

Koncernen äger aktier i det noterade fastighetsbolaget Dagon AB 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 118,5 mkr i bundna lån med en snittränta om 5,42 %. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde.

Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig skuld.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt och rätetakt 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 oraliserad 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 redovisas direkt mot eget kapital. Även eventuell skatteeffekt redovisas då direkt mot eget kapital. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter 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, 28 %, 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.

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 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2007 uppgick till 355,5 (245,4) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som vidaredebiteras till hyresgäster såsom värme, elektricitet, fastighetsskatt och indextillägg.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa kontraktavtal framgår av tabellen nedan där 62 % av kontrakten förfaller till omförhandling efter år 2013.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2008	26	26 093	20,2	5 %
2009	32	32 294	25,0	6 %
2010	30	36 024	30,6	7 %
2011	19	51 022	46,1	10 %
2012	23	38 408	27,9	7 %
2013	6	14 606	11,6	3 %
>2013	55	530 436	264,9	62 %
Totalt	191	728 883	426,2	100 %

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 8,7 (7,4) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97 % (93 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår vid årets slut till 14,5 (23,2) miljoner kronor. Vakansgraden har minskat med 4 procentenheter bland annat som en följd av uthyrningsarbete avseende Induktorn 24 med hög andel vakanta lokaler. Nyuthyrning under året uppgick till 25,1 (13,5) miljoner kronor. Omförhandlingar och förlängningar uppgick till 28,9 (41,9) miljoner kronor, medan avflyttningar och konkurser uppgick till 13,9 (13,5) 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	419,0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	1 394,7
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	1 905,9
Summa	3 719,6

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Västra Götaland		Östra Götaland	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Intäkter						
Hysesintäkter	179,1	153,1	35,6	14,7	76,8	54,7
Övriga intäkter	12,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-48,0	-39,4	-4,4	-2,1	-2,6	-1,3
Driftnetto	144,0	113,7	31,2	12,6	74,2	53,4
Finansiella intäkter	3,4	0,2	0,1	0,0	1,7	0,3
Finansiella kostnader	-87,7	-52,7	-17,1	-6,3	-40,4	-27,3
Centrala administrationskostnader	-1,8	0,0	-0,4	0,0	-1,3	0,0
Förvaltningsresultat	57,9	61,2	13,8	6,3	34,2	26,4
Orealiserade värdeförändringar	303,3	118,0	60,8	5,0	36,2	8,4
Realiserade värdeförändringar	14,6	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktuell skatt	-3,3	-0,3	-0,4	0,0	-2,3	0,0
Uppskjuten skatt	-17,9	-39,9	-17,0	-4,7	-10,1	-18,4
Årets resultat	354,6	144,9	57,2	6,6	58,0	16,4
Förvaltningsfastigheter*	2 120,7	1 860,6	1 016,0	255,3	852,6	736,1
Likvida medel	56,5	79,8	4,9	5,5	59,1	25,3
Ofördelade poster: Uppskjuten skattefordran Övriga tillgångar						
Summa tillgångar						
Fastighetskrediter	1 578,0	1 438,8	839,5	180,2	633,9	518,6
Avsättningar	3,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ofördelade poster: Uppskjuten skatteskuld Övriga skulder						
Summa skulder						
Koncernens egna kapital						
Summa skulder och eget kapital						
Övriga upplysningar						
Investeringar i fastigheter	434,9	644,2	699,9	149,0	82,5	227,2
Ej kassaflödespåverkande poster						
Orealiserade värdeförändringar	303,3	118,0	60,8	5,0	36,2	8,4
Uppskjuten skatt	-17,9	-39,9	-17,0	-4,7	-10,1	-18,4
Summa ej kassaflödespåverkande poster	285,4	78,1	43,8	0,3	26,1	-10,0

* Fastighetsvärdena har reducerats med förvärvad uppskjuten skatt, 39,9 miljoner kronor, i enlighet med IFRS.

Svealand		Utland		Central administration		Summa koncern	
2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
22,0	2,2	42,0	20,7	0,0	0,0	355,5	245,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,9	0,0
-1,0	0,0	-2,0	-1,2	0,0	-0,9	-58,0	-45,0
21,0	2,2	40,0	19,5	0,0	-0,9	310,4	200,4
0,1	0,0	1,0	0,0	6,2	2,0	12,5	2,5
-8,3	-0,9	-25,8	-9,2	10,5	0,0	-168,8	-96,4
-0,3	0,0	-0,8	0,0	-15,3	-13,6	-19,9	-13,6
12,5	1,3	14,4	10,3	1,4	-12,5	134,2	92,9
14,8	0,0	76,9	27,8	6,0	0,0	498,0	159,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	5,9
0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-0,6
-4,1	-0,6	-21,5	-8,3	-4,1	0,0	-74,8	-71,9
23,2	0,4	69,8	29,8	3,3	-12,5	566,0	185,5
380,4	142,0	695,0	269,7	0,0	0,0	5 064,7	3 263,7
4,5	1,7	27,8	0,1	245,2	120,9	398,0	233,3
						0,0	0,0
						301,0	51,0
						5 680,7	3 548,0
316,6	137,2	492,2	217,8	0,0	0,0	3 860,1	2 492,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	7,1
						131,9	57,1
						220,1	159,2
						4 215,1	2 716,0
						1 465,6	832,0
						5 680,7	3 548,0
223,6	142,1	348,4	32,9	0,0	0,0	1 789,3	1 195,4
14,8	0,0	76,9	27,8	6,0	0,0	498,0	159,2
-4,1	-0,6	-21,5	-8,3	-4,1	0,0	-74,8	-71,9
10,7	-0,6	55,4	19,5	1,9	0,0	423,2	87,3

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick år 2007 till 58,0 (45,0) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Flertalet hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Göteborg är triple netavtal.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2007 till 26,1 (23,0) miljoner kronor och de löpande underhållskostnaderna uppgick till 6,4 (5,4) miljoner kronor. Enligt IAS 16 Materiella anläggningstillgångar skall inte utgifter för löpande underhåll av en materiell anläggningstillgång innefattas i det redovisade värdet.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 21 (15). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2007 till 9,1 (7,2) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2008 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 8,1 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5–1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick under år 2007 till 9,2 (4,6) miljoner kronor.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2007 till 7,0 (4,8) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Antal anställda				
Medelantal anställda	11,0	8,0	11,0	8,0
varav män	6,0	5,0	6,0	5,0
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,0	3,9	4,0	3,9
varav tantiem och bonus	0,7	0,4	0,7	0,4
Övriga anställda	3,2	1,9	3,2	1,9
Summa	7,2	5,8	7,2	5,8
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	1,3	0,9	1,3	0,9
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	1,0	0,6	1,0	0,6
varav pensionskostnader	–	0,1	–	0,1
Summa	2,3	1,5	2,3	1,5

Under år 2007 hade moderbolaget 5 (5) styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 0 (0) kvinnor. Till verkställande direktören har under år 2007 utbetalts 1 664 (1 163) tkr i lön inklusive förmåner om 5 (5) tkr och 380 (255) tkr i bonus. Ersättning och förmåner till verkställande direktören under 2008 utgår enligt avtal med 1 800 tkr per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 600 (600) tkr utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 2 maj 2007. Därav har styrelsens ordförande erhållit 240 (240) tkr och övriga 3 (3) ledamöter 120 (120) tkr vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

Till övriga ledande befattningshavare, två stycken, har under 2007 utbetalts 1 766 (1 353) tkr i lön och 349 (170) tkr i bonus. Ersättning och förmåner under 2008 utgår enligt avtal med totalt 1 854 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 125 respektive 100 tkr. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till tre månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen.

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

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	1,8 %
30–49	2,1 %
50>	0,0 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,2 %
Kvinnor	4,3 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	0,8	0,8	0,3	0,3
Andra konsulttjänster från revisionsbyrå	0,4	0,2	0,4	0,2
Summa	1,2	1,0	0,7	0,5

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter dotterbolag	–	–	10,9	5,2
Ränteintäkter	9,3	2,5	4,7	1,8
Övriga finansiella intäkter	–	–	0,9	–
	9,3	2,5	16,5	7,0

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader	154,2	91,9	–	0,7
Övriga finansiella kostnader	14,6	4,5	–	–
	168,8	96,4	–	0,7

I samband med refinansiering av Sagax låneportfölj under 2007 har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 12,2 miljoner kronor.

NOT 9 OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Avtalade framtida betalningar	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	1,1
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	9,1
Förfaller till betalning senare än 5 år	37,0
Summa	47,2

Operationella leasingavtal där Sagax är leasetagare. Avgäldsavtal uppgår normalt till 10 år med jämn fördelning av tidpunkt för avgäldsändring. Betalning kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Sagax har även ingått ett antal mindre leasingavtal avseende kontorsmaskiner. Summan av dessa är dock ej väsentliga.

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Verkligt värde vid årets början	3 300,3	2 008,7	–	–
Förvärvade fastigheter	1 694,2	1 096,5	–	–
Investeringar i nybyggnation	20,9	72,0	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	74,2	26,9	–	–
Bokfört värde sålda fastigheter	477,0	–56,0	–	–
Värdeförändring	492,0	152,1	–	–
Verkligt värde vid årets slut	5 104,6	3 300,3	–	–
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–39,9	–36,6	–	–
Redovisade fastighetsvärden	5 064,7	3 263,7	–	–

Principer

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 5 104,6 miljoner kronor.

Valutakurseffekter svarar för 21,6 miljoner kronor i värdeökning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarar 9,4735 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 5 064,7 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2007.

NOT 11 SKATT

I Sverige är inkomstskatten för aktiebolag 28 %. 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. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

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

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 387,8 (310,5) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2007. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp. Koncernbidragsspär, vilket hindrar utnyttjande av underskott, uppgår vid taxeringsåret 2008 till 230,7 (276,6) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsår 2010–2012. Moderbolagets underskott uppgår vid taxeringsåret 2008 till 230,7 (276,6) miljoner kronor.

Redovisad skattekostnad/skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	8,2	8,1
Beräknad skattekostnad	–6,0	–0,6	–	–
Summa	–6,0	–0,6	8,2	8,1
<i>Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	–	–2,1	–	–
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	22,3	–8,2	–12,3	–8,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–7,3	–2,0	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–89,8	–59,6	–	–
Summa	–74,8	–71,9	–12,3	–8,1
Totalt redovisad skattekostnad/-intäkt	–80,8	–72,5	–4,1	0,0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	646,8	258,0	11,5	12,9
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	-181,1	-72,2	-3,2	-3,6
Icke avdragsgilla kostnader	-	-0,3	-	-1,4
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	5,1	5,0
Upplösning av uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	65,9	-	-	-
Tidigare ej intäktsfört underskottsavdrag	34,4	-	-0,5	-
Redovisad skatt	-80,8	-72,5	4,1	0,0
	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	-	3,9	-	-
Underskottsavdrag	108,6	86,3	64,6	76,9
Summa	108,6	90,2	64,6	76,9
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	-268,0	-178,2	-	-
Derivat	-3,4	-	-	-
Obeskattade reserver	-9,0	-5,7	-	-
Summa	-280,4	-183,9	-	-
Netto uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-171,8	-93,7	64,6	76,9
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatt, se not 10	39,9	36,6	-	-
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld i balansräkningen	-131,9	-57,1	64,6	76,9

NOT 12 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2007-12-31	2006-12-31
Fordran på intresseföretag	10,5	-
Reversfordran	2,7	3,3
Summa	13,2	3,3

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	-	1,7	-	-
Förutbetalda finansiella kostnader	8,2	15,0	-	-
Periodiserade hyresrabatter	5,8	1,8	-	-
Upplupna hyrestillägg	2,7	2,7	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	1,0	-	-
Optionspremie	5,0	-	-	-
Övrigt	12,2	3,4	0,4	0,6
Summa	33,9	25,6	0,4	0,6

NOT 14 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Avsättning för omstrukturering av finansiering och tilläggsköpeskillingar	3,0	7,1	-	-
Summa	3,0	7,1	0,0	0,0

Avsättningen avser reservering för förvärvskostnader samt räntevillkor som vid förvärvstidpunkten år 2004 översteg de marknadsmässiga villkoren.

NOT 15 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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 5,7 (5,9) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,8 (5,1) år vid årets utgång.

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

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2008	104	3 %
2009	221	6 %
2010	265	7 %
2011	73	2 %
2012	52	1 %
>2012	3 146	82 %
Summa/snitt	3 860	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 5,8 år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 262 miljoner kronor har beaktats med balansdagens räntenivå samt de slutdatum vilka avtalats om.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2008	485	5,5 %	13 %
2009	493	5,0 %	13 %
2010	61	6,5 %	2 %
2011	215	4,4 %	6 %
2012	359	5,3 %	9 %
>2012	2 247	5,2 %	58 %
Summa/snitt	3 860	5,2 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning 5,7 år.

Sagax har även avtalat om en kreditram för kompletterande förvärvsfinansiering. Kreditramen är en facilitet som står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Vid årets utgång uppgick outnyttjad kreditram till 2 740 miljoner kronor.

Sagax hade vid ingången av 2007 två obligationslån, varav ett VPC-registrerat, om totalt 48 miljoner kronor vilka lösts i förtid under året.

NOT 16 FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Övervärden på finansiella derivat	37,5	5,8	-	-
Undervärden på finansiella derivat	-25,5	-19,8	-	-
Aktier				
1 500 000 aktier i Dagon AB	96,8	-	-	-

Aktierna i det noterade fastighetsbolaget Dagon AB (org nr 556431-0067) erhöles som en dellikvid vid fastighetsförsäljning till Dagon under 2007. Aktierna redovisas till det verkliga värdet, vilket motsvaras av marknadsvärdet vid årets utgång.

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.

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	25,9	7,1	-	-
Orealiserade värdeförändringar på aktier i Dagon AB	-19,9	-	-	-
Summa	6,0	7,1	-	-

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

Nedanstående tabell visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2007 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till 12,0 (-14,0) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter från realränteswappar med -18,7 (-6,8) miljoner kronor.

Räntederivat Räntebindning, år	Nominellt belopp	Marknads- värde	Genomsnittlig ränta
2008	50	0,0	4,7 %
2009	405	0,5	4,0 %
2010	53	0,1	4,7 %
2011	206	6,8	3,6 %
2012	359	0,7	4,5 %
>2012	2 081	3,8	4,4 %
Summa/genomsnitt	3 153	12,0	4,3 %

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultat år 2007 uppgick till 25,9 miljoner kronor. Derivaten består av ränteswappar, realränteswappar och räntetak.

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Mervärdesskatt	1,8	6,9	-	-
Deposition	-	2,4	-	-
Övrigt	10,4	5,5	0,7	0,1
Summa	12,2	14,8	0,7	0,1

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Upplupen fastighetsskatt	9,1	3,7	-	-
Upplupna finansiella kostnader	55,8	40,1	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	35,7	38,3	-	-
Övriga interimsskulder	26,2	13,0	3,5	4,6
Summa	126,8	95,1	3,5	4,6

NOT 19 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2007	2006
Avyttring av dotterföretag	-	18,0
Sagax Jönköping KB, resultatandel	6,8	8,4
Sagax Alpha AB, nedskrivning av andel	-	-7,2
Sagax Beta AB, nedskrivning av andel	-	-6,3
Bilhornet KB, resultatandel	1,2	-
Sagax Helsingborg KB, resultatandel	0,5	-
Summa	8,5	12,9

NOT 20 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	1,1	0,9	1,1	0,9
Årets investeringar	0,2	0,2	0,2	0,2
Summa	1,3	1,1	1,3	1,1
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-0,4	-0,2	-0,4	-0,2
Årets avskrivningar	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
Summa	-0,7	-0,4	-0,7	-0,4
Bokfört värde	0,6	0,7	0,6	0,7

NOT 21 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Ab Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen understiger 100%, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/andelar	Andel	Bokfört värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
Ab KC Invest Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	100%	0,0	–
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100%	0,6	–
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100%	1,1	1,1
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm	1	50%	0,5	0,0
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Luleå AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Lund Komplementär AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100%	0,1	–
Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm	1	0,01%	33,8	26,9
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Sollentuna AB	556695-9614	Stockholm	–	–	–	0,1
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100%	0,1	0,1
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Stockholm	1 000	100%	23,9	23,8
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	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
Storstockholms						
Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89%	4,2	0,1
TRBZ Huskvarna AB	556652-6876	Stockholm	–	–	–	0,1
Summa					191,3	179,2

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Action House Sweden AB	556527-0260	Stockholm
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm
Executer Finans AB	556376-1369	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo		
Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm
Fastighetsbolaget THV i Vetlanda AB	556718-7264	Stockholm
Fastighetsbolaget Örebro		
Ånsta AB	556704-3368	Stockholm
Fastighetsförvaltning		
Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm
Förvaltningsbolaget Borg 6 KB	916627-5033	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
Kuggjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm
Oy Aplimax Ab	1877259-4	Helsingfors
Oy Cephyr Ab	1794375-0	Helsingfors
Pepparkakshuset i Tyresö AB	556736-0945	Stockholm
Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Sagax Lund AB	556740-5179	Stockholm

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Sagax Lund 1 KB	969720-4312	Lund
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

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2007-12-31	2006-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50%	0,9	-
Summa				0,9	0,0
Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2007-12-31	2006-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	50%	4,2	-
Summa				4,2	-

NOT 23 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2007-12-31	2006-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	10,5	-
Summa	10,5	0,0

NOT 24 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2007-12-31	2006-12-31
AB KC Invest OY	59,6	-
Aplimax Oy	0,3	-
Bilhornet KB	0,2	-
Cephyr AB	16,6	31,3
Fastighetsbolaget Futura KB	-	3,4
Fastighetsbolaget Reglaget AB	12,6	155,7
Fastighetsbolaget THV i Vetlanda AB	-	8,7
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	-	4,2
KB Upplagsvägen	-	1,5
Oy Cephyr Ab	0,2	-
Sagax Alpha AB	-	9,6
Sagax Alpha KB	8,2	-
Sagax Beta AB	57,8	32,6
Sagax Beta KB	-	5,5
Sagax Beta Komplementär AB	70,6	13,5
Sagax Helsingborg KB	12,1	35,3
Sagax Huskvarna AB	-	0,2
Sagax Jönköping KB	9,8	3,3
Sagax Karlskoga AB	0,1	-
Sagax Korsberga AB	8,2	84,0
Sagax Köge A/S	31,8	-
Sagax Luleå AB	11,1	0,4
Sagax Lund AB	5,0	-
Sagax NEEAH AB	0,6	-
Sagax Norrköping AB	26,6	16,1
Sagax Partille AB	0,0	7,7
Sagax PLP Holding AB	30,8	-
Sagax Sollentuna AB	-	6,1

fortsättning not 24

	2007-12-31	2006-12-31
Sagax Tyskland AB	0,3	–
Sagax Vetlanda AB	26,7	25,1
Storstockholms Industrifastigheter AB	92,2	59,7
Storstockholms Industrifastigheter KB	–	10,0
Veddesta Properties AB	–	1,7
Summa	481,4	515,6

NOT 25 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2007-12-31	2006-12-31
Action House Sweden AB	8,3	1,6
Aplimax Oy	9,6	–
Fastighetsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	22,3	53,0
Fastighetsbolaget Örebro Ånsta AB	3,5	114,9
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	8,5	–
Förvaltnings AB Varubilen	21,0	19,0
Förvaltningsbolaget Borg 6 KB	29,4	19,4
KB Kolsva 1	6,6	1,4
KB Konsumenten	–	6,1
KB Slänten	4,4	1,0
KB Upplagsvägen	6,9	–
Kuggghjulet 3 AB	22,5	16,0
Oy Cephyr Ab	22,1	–
Sagax Alpha AB	14,5	–
Sagax Alpha KB	–	0,7
Sagax Beta KB	2,4	–
Sagax Huskvarna AB	0,3	–
Sagax Lund Komplementär AB	14,4	–
Sagax PLP Holding AB	–	0,6
Sagax Vaggeryd AB	6,0	11,5
Storstockholms Industrifastigheter KB	39,1	–
Tillverkaren 1 Fastighets AB	10,5	0,0
TRBZ Huskvarna AB	–	0,1
Summa	252,3	245,3

NOT 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under 2005 utgavs obligationer i dotterbolag om 30 miljoner kronor i vilka verkställande direktör David Mindus via bolag investerade 2 miljoner kronor. Styrelseledamöterna Johan Thorells och Staffan Saléns innehav av obligationer uppgick till 1 respektive 6 miljoner kronor och ägdes via bolag. Samtliga obligationslån har lösts in av bolaget under det fjärde kvartalet 2007. 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 6,4 (6,6) miljoner kronor. Inga övriga inköp har skett mellan koncernföretagen.

NOT 27 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2007 fördelat på 12 077 322 stamaktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Sagax äger inga av de utestående aktierna. Under år 2007 utnyttjades 160 500 teckningsoptioner varvid antalet stamaktier ökade från 11 916 822 till 12 077 322, motsvarande 60 386 610 kronor.

Under år 2007 har bolaget emitterat totalt 3 364 000 preferensaktier. Under december emitterades först 364 000 preferensaktier som delikvid vid ett fastighetsförvärv och därefter emitterades ytterligare 3 000 000 preferensaktier vid en riktad emission. Antalet prefrensaktier har under året ökat från 11 595 841 till 14 959 841, motsvarande 74 799 205 kronor.

Sammanlagt har bolaget tillförts 90,8 (293,8) miljoner kronor i emissioner under år 2007. Aktiekapitalets utveckling sedan år 1999 beskrivs nedan.

År	Månad	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktie kapital, kr
1999	April	Nyemission stamaktier	1 842 181	0	2 302 726
1999	November	Split 5:1 stamaktier	9 210 905	0	2 302 726
1999	December	Nyemission stamaktier	10 410 905	0	21 602 726
2000	April	Fondemission	10 410 905	0	26 027 262
2000	Maj	Nyemission stamaktier	10 535 905	0	26 339 762
2000	Maj	Split 5:1	52 679 525	0	26 339 762
2000	Juli	Nyemission stamaktier	54 329 525	0	27 164 762
2000	Sept–Dec	Nyemission/konv. skuldebrev	54 942 650	0	27 471 325
2004	Juli	Apportemission	108 668 220	0	54 334 110
2004	Juli	Sammanslagning 1:10	10 866 822	0	54 334 110
2005	Juni	Nyemission stamaktier	11 866 822	0	59 334 110
2006	Januari	Nyemission stamaktier	11 916 822	0	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

Riktad nyemission i december 2007 registrerades den 9 januari 2008.

Teckningsoptioner

Vid den extra bolagsstämman den 24 januari 2006 beslöts om utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner i samband med ny- och och fondemission av preferensaktier. Vid teckning av nyemitterade preferensaktier i januari år 2006 erhöles en teckningsoption för var fjärde preferensaktie. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35 kronor per stamaktie. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken. Den 31 december 2007 fanns 1 339 500 teckningsoptioner utestående.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen ännu ej utbetalad utdelning för räkenskapsåret 2007 redovisas som skuld efter att årsstämman har beslutat om utdelning.

Konsolideringsfond

Enligt Sagax bolagsordning skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie avsättas till en särskild bunden fond betecknad konsolideringsfond. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital och får ianspråk tas endast för utdelning av på preferensaktierna upplupen och obetald utdelning eller för andra ändamål, om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier eller av den högre majoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och inestående medel överföras till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på konsolideringsfonden inestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess att all på preferensaktierna belöpande rätt till utdelning betalats. Se även bolagsordningen.

Utdelning

Sagax skall enligt bolagsordningen dela ut 2,00 kronor per preferensaktie. Vid årsstämman 2008 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, totalt 29 919 682 kronor.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per stamaktie är årets resultat minskat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 29 919 682 kronor.

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

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsinteckningar	3 484,4	1 751,7	–	–
Företagsinteckningar	3,3	6,0	–	–
Innehavarskuldebrev	33,5	32,0	–	–
Pantsatta bankkonton	17,5	53,2	7,6	7,7
Pantsatta dotterbolagsaktier*	448,4	189,1	5,5	0,5
Summa	3 987,1	2 032,0	13,1	8,2

*Pantsatta dotterbolagsaktier avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar.

NOT 29 KASSAFLÖDESANALYSER

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	398,0	233,3	245,2	120,7
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	398,0	233,3	245,2	120,7

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 6 600 (3 441) miljoner kronor. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteten uppgick vid årets utgång till 2 740 (961) miljoner kronor. Erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 154,2 (91,8) miljoner kronor. Erhållna ränteintäkter och utdelningar på kortfristiga fordringar uppgick till 9,3 (2,5) miljoner kronor.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 95,1 (98,9) miljoner kronor varav aktiverade räntor uppgick till 0,2 (0,5) miljoner kronor. Fastighetsförvärv uppgick under räkenskapsåret till 1 694,2 (1 096,5) miljoner kronor. Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,2 (0,2) miljoner kronor.

NOT 30 RISKHANTERING

Marknadsrisk

Enligt IFRS skall koncernens fastighetsinnehav samt finansiella derivat marknadsvärderas. Sagax baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernexterna värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa realiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Sagax villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende räntenivå och amorteringar för delar av låneportföljen. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de segment som Sagax är verksam i. Värdeutvecklingen har, i Sagax segment, under lång tid varit stabil och positiv. Utvecklingen påverkas främst av ränteutveckling och det globala intresset av fastigheter som investeringsobjekt. Över tiden är dock efterfrågan på lokaler i Sagax segment den viktigaste förklaringen till en fortsatt positiv värdeutveckling 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 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 skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingades avyttra dessa derivat i förtid. Marknadsvärdet för dessa derivat uppgick per den 31 december 2007 till 12,0 (–14,0) miljoner kronor. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En höjning/sänkning av marknadsräntan med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen per den 31 december 2007 påverka koncernens resultat med motsvarande 6,7 (3,6) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 5,7 (5,9) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,8 (5,1) år.

Kreditrisk

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

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 8,7 (7,4) år.

Valutarisk

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

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.

Känslighetsanalys per 31 december 2007	Förändring	Årlig resultateffekt*
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 4,4
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 4,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,5
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge**	+/- 1 %	-/+ 6,7
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 51,0
Ändrad hyresnivå på kontraktstid 2008	+/- 10 %	+/-1,8

* Årliga resultateffekter avser resultat före skatt

** Hänsyn tagen till finansiella derivat

NOT 31 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari 2008 beslöt Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland. Anskaffningskostnaden uppgick till 395 miljoner kronor och Gambro kommer att återhyra lokalerna i 15 år. Tillträde skedde den 18 mars efter avslutade lantmäteri-förrättningar.

I januari 2008 beslutade Sagax även att utnyttja bolagets option att förvärva fastigheten Fastighetsboken 1 i Lund från Gambro. Fastigheten såldes därefter omedelbart vidare till Skanska Öresund AB.

Sagax har under första kvartalet 2008 förvärvat och tillträtt fastigheten Verkmästaren 4, Solna stad. Fastigheten förvärvades i bolagsform från Arvid Nordquistkoncernen som kommer att hyra samliga lokaler. Köpeskillingen uppgick till 225 miljoner kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande, disponeras enligt följande.

Styrelsens yttrande avseende förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Överkursfond	311 726 900 kr
Balanserad vinst	21 132 644 kr
Årets resultat	7 405 282 kr
Summa	340 264 826 kr

Till stamaktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	0 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	29 919 682 kr
Balanseras i överkursfond	310 345 144 kr
Summa	340 264 826 kr

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

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer).

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

Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna. Styrelsen föreslår ingen avsättning till konsolideringsfond då den föreslagna utdelningen till preferensaktieägarna överstiger summan av Balanserad vinst och Årets resultat. Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar 17 % av koncernens förvaltningsresultat och 5 % av koncernens resultat efter skatt. 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 konjunkturen.

Föreslagen utdelning utgör 4 % av moderbolagets egna kapital och 2 % av koncernens egna kapital. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

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

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

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och 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 9 april 2008

Göran E Larsson
Styrelsens ordförande

Filip Engelbert

Staffan Salén

Johan Thorell

David Mindus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2008.

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 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 9 april 2008

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



BOLAGSORDNING

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

5.1 Aktieslag

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

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av två (2) kronor per aktie från och med årsstämman 2007. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman 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 Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

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

ningsbelopp läggs till Innestående Belopp den 30 juni varje år och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet. Under perioden till och med årsstämman 2010, skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får ianspråkats endast för (i) omedelbar utdelning av samtliga ianspråkade medel till preferensaktieägarna (varvid medel som ianspråkats 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 ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie skall ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga ägare av aktier av samma slag samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

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

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

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

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

5.5. Inlösen

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

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman 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 eller teckningsoptioner, vinstandels- eller kapitalandelslån; och
- d) Under tiden till och med årsstämman 2011, ändring eller upphävande av bolagsordningsbestämmelsen att all vinst i bolaget efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna skall avsättas till Konsolideringsfonden.

§ 10

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

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

§ 12

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

§ 13

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

Antagen vid bolagets årsstämma den 2 maj 2007.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Publicerad den 10 april 2008

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma torsdagen den 8 maj 2008 kl. 17.00, Summit Konferens på Grev Turegatan 30, Stockholm.

Deltagande på stämman

Aktieägare som vill delta på bolagsstämman ska:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 2 maj 2008,
- dels anmäla sitt deltagande hos Bolaget under adress: AB Sagax, attention: Catrin Fogelström, Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-mail till: catrin.fogelstrom@sagax.se, senast fredagen den 2 maj 2008, kl. 16:00.

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

Ombud och fullmaktsformulär

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

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos VPC AB i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos VPC AB) senast fredagen den 2 maj 2008 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

Antal aktier

Bolaget har den 2 maj 2008 totalt 27 037 163 aktier varav 14 959 841 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst) och 12 077 322 utgörs av stamaktier (var och en medförande 1 röst), motsvarande totalt 13 573 306,1 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på stämman:

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

7. Beslut

- a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, se särskild rubrik nedan
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer, se särskild rubrik nedan
 9. Val av styrelseledamöter samt revisor, se särskild rubrik nedan
 10. Beslut om principer för utseende av valberedning, se särskild rubrik nedan
 11. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av aktier, se särskild rubrik nedan
 12. Beslut om riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare, se särskild rubrik nedan
 13. Stämmans avslutande

Beslutsförslag

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedlen om 340 264 826 kronor disponeras så att 29 919 682 kronor, motsvarande 2,00 kronor per preferensaktie, utdelas till ägarna av preferensaktier, att ingen utdelning lämnas till ägarna av stamaktier och att återstående belopp om 310 345 144 kronor balanseras i överkursfond. Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen tisdagen den 13 maj 2008. Om bolagsstämman beslutar i enlighet med förslaget, beräknas utdelningen kunna utbetalas genom VPC AB:s försorg fredagen den 16 maj 2008.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att arvoden skall utgå med sammanlagt 600.000 kronor, fördelat med 240.000 kronor till styrelseordföranden och med 120.000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Arvodet till revisorerna föreslås av valberedningen utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att stämman beslutar om omval av styrelseordföranden Göran E. Larsson och styrelseleda-

möterna Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell. Valberedningen föreslår att auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, utses till bolagets revisorer för en mandatperiod som gäller till slutet av den årsstämma som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Punkt 10

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare) enligt VPC AB:s utskrift av aktieboken per den 30 september 2008 som vardera utser en representant att jämte ordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i 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 2009. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i VPC AB:s utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Punkt 11

Styrelsen föreslår att stämman beslutar 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 Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i Bolaget. Det totala antalet aktier vid sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst nio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2008. De nya aktierna skall emitteras till en marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning

för aktierna skall, förutom kontant betalning, kunna ske med appotegendom eller genom fordringskvittning eller på annat sätt som avses i 13 kap. 5 § 1 st. 6 p. aktiebolagslagen. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

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

Övrigt

För beslut enligt punkt 11 ovan krävs biträde av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan (tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen) samt kopior av redovisningshandlingar och revisionsberättelse finns tillgängliga på Bolagets kontor från och med torsdagen den 24 april 2008. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress, dels till de aktieägare som anmäler sig till stämman. Nämnda handlingar kommer också återfinnas på Bolagets hemsida www.sagax.se.

Stockholm i april 2008

AB Sagax (publ)

Styrelsen

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat 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.

IFRS

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

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

2008-03-07	Sagax offentliggör i dag prospekt med anledning av upptagande av aktier till handel	2007-09-28	AB Sagax noteras på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap, från och med den 8 oktober 2007
2008-02-22	Sagax bokslutskommuniké för år 2007	2007-08-23	Sagax fastställer finansiella mål
2008-01-24	Sagax förvärvar fastighet i Solna för 225 miljoner kronor	2007-08-23	Delårsrapport för januari-juni år 2007 – Fortsatt god utveckling för bolaget
2008-01-14	Sagax utnyttjar option att förvärva exploateringsfastighet från Gambro och vidareförsäljer den till Skanska	2007-07-06	Villkor för Sagax försäljning till Dagon uppfyllt
2008-01-09	Sagax utnyttjar option att förvärva fastigheter i Tyskland från Gambro	2007-06-28	Sagax säljer för 417 mkr och köper för 41 miljoner kronor
2007-12-28	Sagax har emitterat 3 364 000 preferensaktier under december	2007-06-27	Sagax tar upp ny kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor – sänker räntekostnader och säkerställer fortsatt tillväxt
2007-12-20	Sagax genomför riktad nyemission av preferensaktier	2007-06-20	Sagax förvärvar i Stockholm för 42 miljoner kronor
2007-12-13	Sagax förvärvar fastigheter i Stockholm för 94 miljoner kronor	2007-05-03	Årsstämma i Sagax
2007-12-07	Sagax förvärvar fastigheter för 150 miljoner kronor	2007-05-02	Sagax rapport för perioden januari till och med mars 2007
2007-12-07	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter från Gambro	2007-04-30	Sagax fullföljer förvärvet från Konecranes
2007-12-07	Sagax bygger ut för befintliga hyresgäster	2007-04-25	Sagax säljer för 50 miljoner kronor
2007-11-20	Sagax säljer i Stockholm för 89 miljoner kronor	2007-04-12	Sagax årsredovisning för år 2006 finns nu på hemsidan www.sagax.se
2007-11-07	Sagax valberedning har utsetts	2007-04-05	Sagax förvärvar i Stockholm för 120 miljoner kronor
2007-10-25	Delårsrapport för januari-september 2007	2007-04-04	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2007-10-12	Sagax förvärvar för 60 miljoner kronor	2007-03-27	Sagax förvärvar och tecknar nya hyresavtal
2007-10-08	AB Sagax noteras idag på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap	2007-02-22	Sagax bokslutskommuniké för år 2006
2007-10-01	Sagax förvärvar i Stockholm för 54 miljoner kronor	2007-01-31	Sagax förvärvar fastigheter i Huddinge
		2007-01-19	Sagax förvärvar fastigheter från NEA för 348 Mkr
		2007-01-10	Sagax säljer mark i Ulvsunda

KALENDARIUM

Delårsrapport för januari – mars 2008	8 maj 2008
Årsstämma	8 maj 2008
Delårsrapport för januari – juni 2008	21 augusti 2008
Delårsrapport för januari – september 2008	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké	20 februari 2009

■ **AB | SAGAX** ■

AB Sagax (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm
Org. nr. 556520-0028
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549
E-post info@sagax.se, www.sagax.se