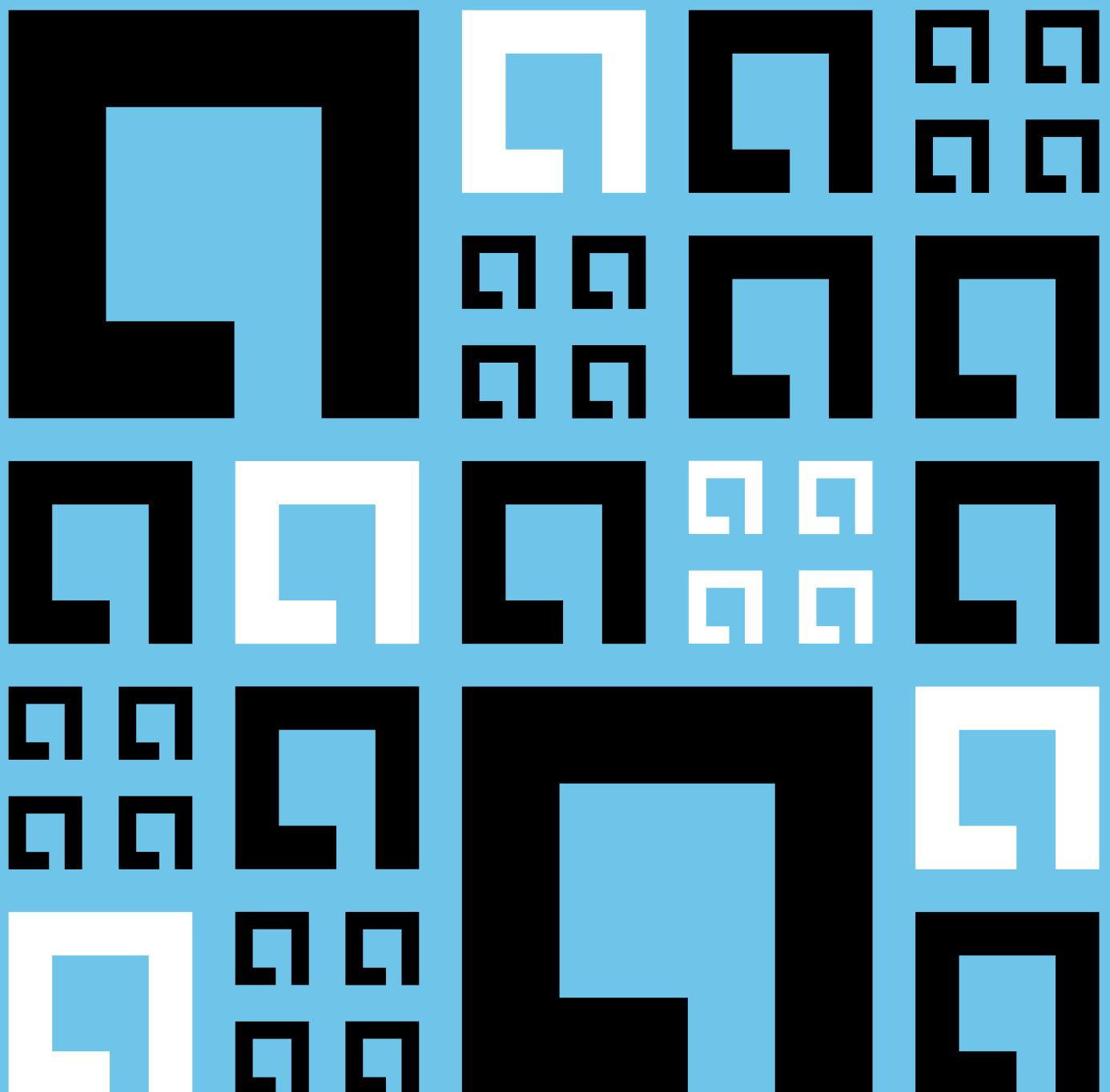
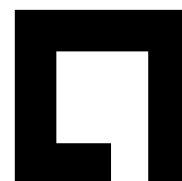




INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2	OM AGORA
4	ÅRET I KORTHET
7	KOMMENTARER FRÅN VD
9	VISION, AFFÄRSIDÉ OCH ÖVERGRIPANDE STRATEGIER
10	FINANSIELLA MÅL, STRATEGIER OCH UTFALL
12	FÖRVÄRVSSTRATEGI
13	OPERATIVA STRATEGIER
15	MARKNADSUTBLICK
18	CASE – LINNÉGALLERIAN I VÄXJÖ
20	HÅLLBARHET
25	FASTIGHETSBESTÅND
33	FINANSIELLA RAPPORTER
34	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
36	RISKER OCH RISKHANTERING
38	FINANSIERING
40	AKTIEN OCH AKTIEÄGARE
42	RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT
44	RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING
46	RAPPORT ÖVER KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
47	RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE
48	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
49	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
51	RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
52	MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE
53	NOTER
82	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
83	REVISIONSBERÄTTELSE
88	STYRELSE
90	LEDNING
92	NYCKELTAL
93	DEFINITIONER
95	FINANSIELL KALENDER



VI SKAPAR MÖTESPLATSER DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

Vi är en långsiktig samarbetspartner för relevanta aktörer inom handel, restaurang, hälsa och service. Tillsammans skapar vi intressanta platser som underlättar människors vardag.

270 112

Uthyrningsbar yta, kvm

FASTIGHETER MED FÖRÄDLINGSPOTENTIAL

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med god förädlingspotential i växande städer utanför storstadsregionerna.

23

Fastigheter

UNIKA LÖSNINGAR FÖR VARJE FASTIGHET

Vår samlade erfarenhet och kunskap utvecklar det lokala mötet och vi utgår alltid från att hitta platsens och fastighetens bästa potential.

4 422

Totalt marknadsvärde, Mkr

INNOVATION HÖJER RESULTATET

Vi utmanar gärna traditionella sätt att arbeta för att höja vår effektivitet och vårt förvaltningsresultat, samtidigt som vi skapar intressanta platser.

Vi har valt vårt namn Agora med omsorg. I städerna i antikens Grekland var agoran en mötesplats för sociala, politiska och kommersiella aktiviteter i medborgarnas dagliga liv. Vårt namn fångar helt enkelt vår affärsidé, intressanta platser där människor kan mötas i vardagen.

SAÅLD 20180131

Borås
Eskilstuna
Falköping
Kalmar
Linköping
Malmö
Motala
Nässjö
Stockholm
Sundsvall
Södertälje
Tranås
Trollhättan
Västerås
Växjö
Örebro

ÅRET I KORTHET

FINANSIELLA HIGHLIGHTS

23

Antal fastigheter

403 Mkr

Hyresintäkter

89%

Ekonomisk uthyrningsgrad

270 112 kvm

Uthyrningsbar yta

46 kr

Eget kapital per stamaktie

4 422 Mkr

Totalt marknadsvärde

VIKTIGA AVTAL TECKNADE MED STARKA AKTÖRER

- Linnégallerian i Växjö har utvecklats och förädlats till en självklar mötesplats för mat och service. Avtal har tecknats med; O'Learys, Nordic Wellness, Pinchos, Strössel och Apoteket Kronan.
- I Malmö pågår arbetet med Kv. Carolis nya inriktning med fokus på mat, service och hälsa. Avtal har tecknats med Grekiska kolgrillsbaren, Subway och B-Beauty Clinique.
- Kompassen i Örebro har ställts om till att bli en destination för mat och upplevelser med nya hyresgäster som Pitcher's och Prison Island, Lilys Burger och Mocca Deli.
- Ekholmen Centrum har utvecklats till Linköpings bästa destination för mat och service. Nya avtal har tecknats med Synoptik och restaurang Azia samt med ICA om ny förbutik, Willys om utbyggnad och Systembolaget om förlängt avtal.

- Avtal tecknat med Clear Channel, ledande i Sverige inom digital reklam, om cirka 100 digitala skärmar för att stärka besökarupplevelsen på våra mötesplatser.
- Oden i Trollhättan har stärkt sin position med Nordic Wellness och Telgehuset i Södertälje med Gina Tricot.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Ett tioårigt avtal har tecknats med Lidl om en butik på cirka 1 800 kvm i Kv. Caroli.
- Försäljning av fastigheten Havren 4 i Sundsvall till Peritas Fastigheter AB. Försäljningen sker genom en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 64 miljoner kronor.
- Ett förlängt tioårigt avtal har tecknats med ICA i Ekholmen Centrum.
- Rikard Edenius utsedd till ny VD, tillträder 23 april.

NYCKELTAL

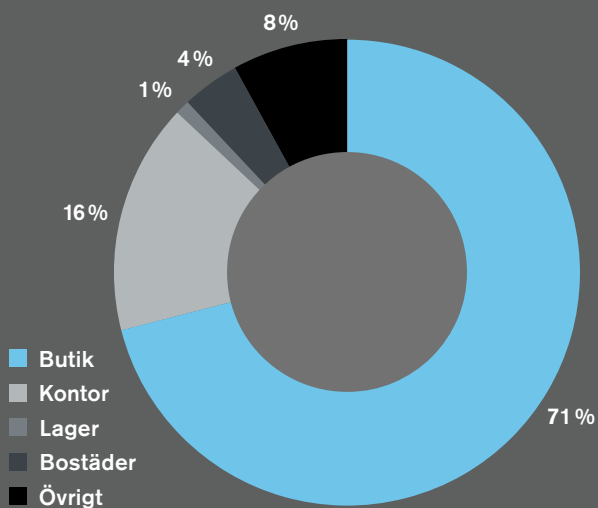
NYCKELTAL

Hyresintäkter	403 Mkr
Driftnetto	205 Mkr
Hyresvärde	456 Mkr
Marknadsvärde fastigheter	4 422 Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	89 %
Uthyrningsbar yta	270 112
Antal fastigheter	23
Antal hyresgäster	720
Resultat per stamaktie före utspädning	1,24 kr
Resultat per stamaktie efter utspädning	1,21 kr
Eget kapital per stamaktie	46 kr
Soliditet	31 %
Räntetäckningsgrad	1,8 ggr
Avkastning på eget kapital	2,7 %

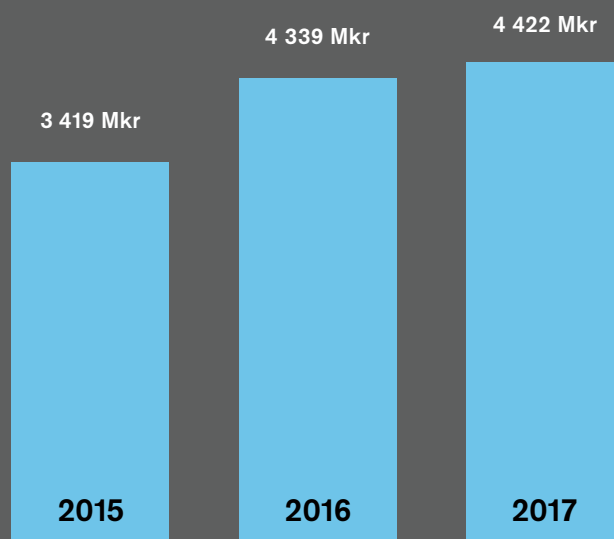
TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

HYRESGÄST	ANDEL AV TOTAL HYRA, %
ICA	6,2
Q-Park	5,7
Åhléns	3,5
Lindex	2,9
Willys och Hemköp	2,8
H&M	2,6
Stadium	2,0
Pitcher's	1,7
KappAhl	1,6
Akademibokhandeln	1,4
SUMMA TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA	30,4

FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER





KOMMENTARER FRÅN VD

BÅDE MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

När jag summerar 2017 kan jag konstatera att året innebar både framgångar och utmaningar. Vi inledde året med tre positiva kvartal men avslutade med ett något svagare fjärde kvartal. För helåret ökade drift-nettot med 37 procent till 205 Mkr och överskottsgraden till 51 procent (45). Förvaltningsresultatet ökade 51 procent till 74 Mkr. Ökningarna förklaras främst av förvärven av innerstadsgallerierna Punkt och Gallerian i Västerås i september 2016. Under 2017 har vi investerat 105 Mkr i våra fastigheter. Merparten av investeringarna avser hyresgästpassningar i samband med nya uthyrningar. Under första kvartalet 2018 sålde vi fastighet Havren 4 i Sundsvall för 64 Mkr som vi förvärvade för 56 Mkr i samband med att Agora startades. Jag känner mig mycket nöjd med försäljningen och den utveckling Havren haft under den tid vi ägt fastigheten.

Värdeförändringen på våra fastigheter uppgick för helåret till -22 Mkr efter en negativ utveckling under det fjärde kvartalet. Det finns flera förklaringar till den svaga avslutningen på året. Vi upplevde en trögare marknad avseende uthyrning och omförhandlingar inom detaljhandelssegmentet. E-handels tillväxt tog framförallt under senare delen av året marknadsandelar av fysiska butiker. Det innebär att förväntade framtida hyresökningar avseende detaljhandelshyresgäster inte bedöms bli så stora som vi tidigare trott. För vår del innebär det också att våra uthyrningar framförallt har gjorts till andra aktörer än till traditionella detaljhandelsaktörer, det vill säga aktörer inom restaurang, café och service. Det medför stora investeringar för att anpassa lokalerna medan kontrakten i gengäld är längre och den långsiktiga hyran högre. På lång sikt är det klart positivt för Agora då dessa verksamheter inte påverkas negativt av den ökande digitaliseringen.

Den starka digitaliseringstrenden i samhället och de förändringar den innebär ser vi som en stor möjlighet för Agora. Våra fastigheter är ofta mycket centralt belägna i stads kärnor och/eller vid kommunikationshubbar. Restauranger och caféer tillsammans med

gym och upplevelsebaserade koncept ökar i betydelse på bekostnad av traditionell detaljhandel när vi skapar liv i stads kärnorna. Under det senaste året har därför vårt fokus breddats väsentligt när vi utvecklar våra fastigheter för att maximera attraktionskraften. Under fjolårets andra halva präglades också uthyrningarna av en allt bredare mix av hyresgäster inom service, restaurang, café, dagligvaror, utbildning och kontor. Den gemensamma nämnaren är kopplad till vad människor har behov av och gör i sin vardag.

Som en del av vårt arbete med att möta digitaliseringens effekter har det varit naturligt för oss i ledningen och styrelsen att se över och formulera om Agoras vision, affärsidé och övergripande strategi för att betona att vårt perspektiv sträcker sig långt bortom detaljhandeln. Jag tycker vår nya vision sammanfattar detta på ett bra sätt: Vi skapar förutsättningar för stadens puls och berikar människors vardag.

Agneta Segerhammar

Tf. VD



VÅR KUNSKAP, VÅRT
ENGAGEMANG OCH VÅRT SÄTT ATT
JOBBA GER RESULTAT

ATTRAKTIV
OCH LÖNSAM
FASTIGHET

ENGAGEMANG
KUNSKAP
RESURSER

PASSIVT FÖRVALTAD
FASTIGHET

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

VISION

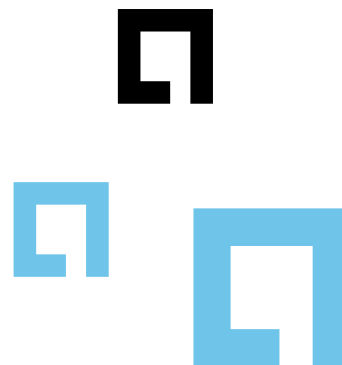
Agora skapar förutsättningar för stadens puls och berikar människors vardag.

AFFÄRSIDÉ

Agora ska äga, utveckla och förvalta lönsamma fastigheter i attraktiva lägen. Genom en bred mix av hyresgäster underlättar vi människors vardag och skapar intressanta platser.

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

- Vi ska äga attraktiva fastigheter i centrala lägen i utvalda större och medelstora städer.
- Vi förädlar våra fastigheter genom att identifiera och anpassa innehållet till de branscher och hyresgäster som bäst kan tillgodgöra sig platsens och fastighetens potential.
- Vi utmanar traditionella sätt att arbeta med syfte att höja vår effektivitet och därmed vårt förvaltningsresultat. Vi strävar efter att ha goda och långvariga hyresförhållanden med välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.



FINANSIELLA MÅL, STRATEGIER OCH UTFALL

LÖNSAMHET, TILLVÄXT OCH LÅNGSIKTIG STABILITET

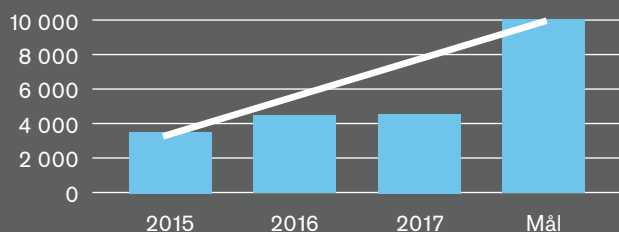
För att skapa förutsättningar för tillväxt och en långsiktigt hållbar avkastning för våra aktieägare fokuserar vi på en god lönsamhet och starka kassaflöden samt en stabil kapitalstruktur och balanserad risknivå.

TILLVÄXT

Mål: På tre till fem år är målsättningen att öka värdet på fastighetsportföljen till 10 miljarder kronor dels genom förvärv av nya fastigheter, dels genom investeringar i befintliga fastigheter.

Strategi: Vi expanderar vår portfölj genom att investera i om- och tillbyggnadsprojekt i våra egna fastigheter samt genom förvärv.

Marknadsvärde fastighetsportfölj, Mkr



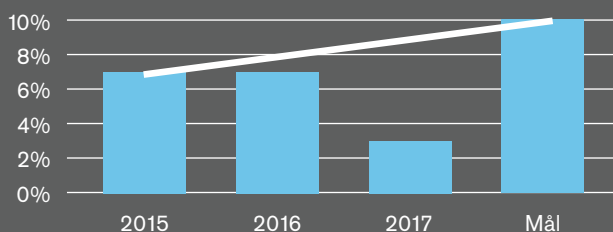
Utfall 2017: Under 2017 investerade vi drygt 100 miljoner kronor i våra fastigheter. Merparten är hyresgäst Anpassningar som bidragit till ökade kassaflöden vilket ökat värdet på vårt fastighetsbestånd med 83 miljoner kronor.

LÖNSAMHET

Mål: Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent.

Strategi: Vi ökar lönsamheten genom att minska vakanser och ha en aktiv förvaltning tillsammans med att minimera kostnaden för främmande kapital samt ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv.

Avkastning eget kapital



Utfall 2017: Under 2017 fortsatte vi arbetet med att vidta åtgärder för att sänka fastighetskostnaderna och trimma organisationen. Vi påbörjade omvandlingen av innerstadsfastigheter från gallerior med svaga butiker till destinationer med restauranger, gym och upplevelsekoncept. Vi har genomfört flera större uthyrningar som kommer öka lönsamheten längre fram. På grund av att omvandlingen av flera fastigheter kräver stora investeringar har vi under året haft en negativ värdet förändring, vilket påverkar avkastningen på eget kapital som under året minskat jämfört med förra året.

3 %

Avkastning på eget kapital

31 %

Soliditet

4 422 Mkr

Totalt marknadsvärde

1,8 ggr

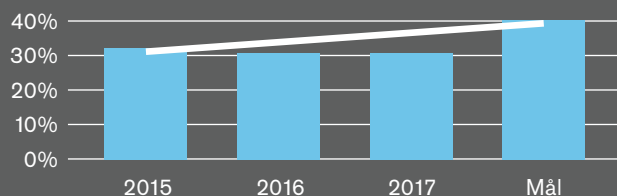
Räntetäckningsgrad

LÅNGSIKTIG STABILITET

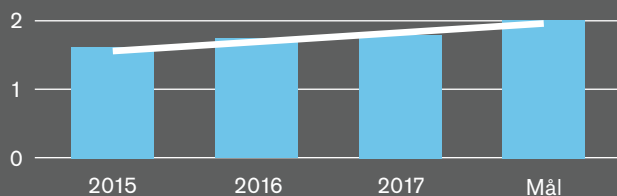
Mål: Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 200 procent.

Strategi: Genom en väldiversifierad kapitalstruktur och god balans mellan finansiell risk och avkastning skapas förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer vilket bidrar till vår långsiktiga stabilitet.

Soliditet



Räntetäckningsgrad



Utfall 2017: Vi har under året amorterat 32 miljoner kronor vilket bidrar till minskade räntekostnader och därmed en stärkt räntetäckningsgrad. Soliditeten ligger dock kvar på 31 procent (31 procent) medan den justerade soliditeten ökat till 33 procent (32 procent).

UTDELNINGSPOLICY

Mål: Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 30–50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt och utdelning till preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas andra investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur.

Utfall 2017: Styrelsen föreslår en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie att utbetalas med 5 kronor per kvartal samt att ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna.

STRATEGI

FÖRVÄRVSSTRATEGI

Vi investerar i fastigheter med förbättringspotential, som vi som en kunnig och aktiv ägare kan utveckla till lönsamma fastigheter och intressanta platser. Vi fokuserar på attraktiva fastigheter i centrala lägen i större och medelstora städer i Sverige.

Målsättning om ökad transaktionsaktivitet

Vi har ambitionen att växa. Samtidigt bygger vår strategi på en effektiv förvaltning. För att uppnå detta krävs tillräcklig geografisk koncentration. Därför strävar vi efter att växa i de områden där vi redan finns. Parallellt med detta har vi för avsikt att avyttra de fastigheter som geografiskt, eller på annat sätt, inte passar in i portföljen.

Fastigheter med stor förädlingspotential

I många större och medelstora städer finns fastigheter med stor förädlingspotential som inte utnyttjas. Med goda finansiella resurser samt kunskap och erfarenhet av den här sortens fastigheter skapar vi en konkurrensfördel gentemot övriga aktörer. Lokala ägare är ofta för små för en effektiv förvaltning, och många internationella aktörer har begränsad kunskap om förvärv och förvaltning av fastigheter utanför storstadsregionerna. Dessutom erbjuder fastigheter i större och medelstora städer ofta goda förutsättningar för kompletterande förvärv.

Ett stort antal potentiella objekt

Statistik visar att så gott som samtliga kommuner i Sverige växer och våra större och medelstora städer kännetecknas oftast av ett bra handelsunderlag, befolkningstillväxt och god infrastruktur. Närvaro i dessa städer skapar därför långsiktiga möjligheter för tillväxt och utveckling. När vi utvärderar ett tänkbart förvärv är fastighetens läge i staden det viktigaste. Utifrån platsens förutsättningar kan vi sedan förändra och förädla fastigheten.



STRATEGI

OPERATIVA STRATEGIER

Vår verksamhet bedrivs med ett långsiktigt perspektiv. Vår uppgift är att utveckla lönsamma fastigheter; skapa värde genom att hitta och realisera deras fulla potential. Utgångspunkten är fastigheterna och deras lägen.

Vår filosofi för hur vi förvaltar och skapar värde i våra fastigheter

Varje byggnad och plats har sin egen potential och den förändras över tid i takt med att nya trender påverkar samhällsutvecklingen. I detaljhandelsbranschen omvandlades till exempel många klassiska varuhus i städerna till gallerior under 80- och 90-talet. Idag ser vi att stadskärnorna förändras med ökat fokus på nöjen, mat och annan service till stadens invånare och besökare. När vi förvärvar en fastighet ägnas mycket tid åt att förstå fastighetens och platsens fulla potential samt identifiera de hyresgäster som bäst kan dra nytta av läget.

Grundläggande för oss är att se över användningen av fastighetens ytor och identifiera möjligheter till

förtätning, förädling eller annan användning. Det påverkar både fastighetens utformning och hyresgästmix.

Ett bra exempel på hur vi arbetar med våra fastigheter är Ekholmen Centrum som ligger i ett växande bostadsområde, nära en viktig genomfartsled i Linköping. Där har vi jobbat utifrån visionen att skapa Linköpings bästa matdestination. Stora aktörer som Willys, Ica och Systembolaget har tecknat nya långa hyresavtal, ökat butiksytan och investerat i sina verksamheter. De kompletteras av två restauranger samt Synsam, Apoteket och ytterligare ett antal aktörer inom service och handel som underlättar vardagen för de boende i närområdet.

FÖRVALTA OCH SKAPA VÄRDE I PRAKTIKEN

Utifrån en vision för varje fastighet upprättar vi affärs- och åtgärdsplaner och utvecklar kontinuerligt fastighetsportföljen genom aktivt arbete inom bland annat följande områden:

YTOR

- Effektivisera användningen av ytor, bland annat genom att förtäta, förädla och identifiera alternativ användning.
- Skapa nya ytor inom befintliga fastigheter.
- Använda befintliga ytor och skapa nya byggrätter.

HYRESGÄSTER

- Aktivt arbeta med diversifiering av hyresgäster.
- Minska vakanser.
- Göra förbättringar som medför möjlighet till intäkthöjningar.
- Genomföra hyresgästpassningar.
- Kundanpassa hyresavtal med varierande längd på avtalen.

SYSTEM OCH TEKNIK

- Investera i system och teknik som medför effektivare drift och miljöeffektivitet.

Attraktiv mix av hyresgäster

Vi arbetar metodiskt för att identifiera de branscher och hyresgäster som bäst ser potentialen i respektive plats. För detta finns det ingen universell lösning utan varje fastighet har sin plan. Vi fokuserar på olika branscher och då framförallt sådana som kan dra nytta av varje fastighets unika läge. Ofta innebär det en bransch och verksamhet där centralt läge, närhet till bra kommunikationer och hög tillgänglighet är viktigt.

På grund av den ökade digitaliseringen och dess påverkan på detaljhandeln breddar vi mixen av hyresgäster där restauranger, caféer, service såsom gym, sjuk- och hälsovård, samhällsservice och skolor får ökad betydelse. Syftet är att öka lönsamheten och skapa långsiktigt stabila kassaflöden.

Hyresavtalen

Vi arbetar målinriktat och metodiskt för att skapa en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Där har vi kommit långt i flera fastigheter. Under 2018 fortsätter vi arbeta fokuserat för att hitta stora hyresgäster med långa hyresavtal för att ytterligare stabilisera portföljen som helhet.

Samverkan är nyckeln

För att skapa en attraktiv handels- och mötesplats

krävs samarbete med hyresgäster, besökare, kommun och andra intressenter. Lyckas alla intressenter i omgivningen ökar våra gemensamma förutsättningar att lyckas. Samverkan är ett nyckelord.

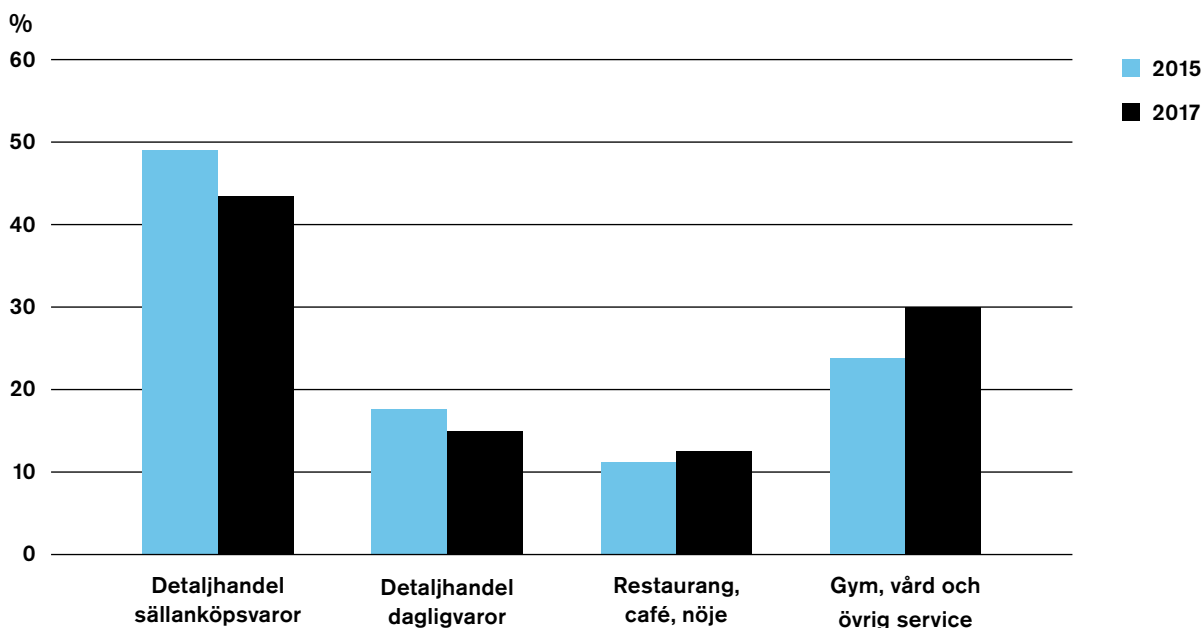
För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med befintliga och potentiella kunder baserat på kunskap, dialog och kundförståelse. Våra hyresgäster ska märka att vi bryr oss om dem, tänker på detaljer och att vi vill skapa resultat i deras egen verksamhet. Genom återkommande kundmöten med våra hyresgäster bygger vi en god relation och ökar kunskap om varandras verksamheter.

På samma sätt är samverkan med kommuner, besökare och boende i närområdet viktigt och en naturlig del i utvecklingen och i den löpande förvaltningen.

Närhet och anpassningsförmåga

Vi vill skapa förutsättningar för en konkurrenskraftig och aktiv utveckling av den lokala mötesplatsen och handeln i de orter där vi verkar. Vår förvaltnings- och utvecklingsfilosofi bygger på närvaro och förståelse för platsen och kundens förutsättningar i kombination med bred och djup kompetens kring hur besökare och konsumenter, handel, service, fastigheter och finansiering fungerar.

ANDEL HYRESINTÄKTER PER HYRESGÄSTTYP



MARKNADSUTBLICK

Den svenska ekonomin håller ångan uppe och BNP-tillväxten för 2017 uppgick till 2,4 procent. Utsikterna för 2018 och 2019 ser goda ut för Sveriges räkning där tillväxten förväntas bli strax över 2,5 procent. Arbetslösheten fortsatte att minska under 2017 och prognosen för perioden 2018–2019 är en fortsatt stark arbetsmarknadsutveckling. Orosmolnet på himlen är fortsatt bostadsmarknaden där en tydlig prisnedgång konstaterades under det fjärde kvartalet 2017. De skärpta amorteringskraven som trädde i kraft i mars 2018 kan tillsammans med en eventuell räntehöjning under senare delen av 2018 eller första halvåret 2019 få effekter för hushållens förmåga att konsumera varor och tjänster.

Ränte- och kreditmarknaden

Svenska Riksbanken har under 2017 fortsatt fokus på KPI-målet om två procent. Sedan februari 2016, då reporäntan sänktes till ny historisk lägstanivå om -0,5 procent, har reporäntan börjat stiga långsamt. Stibor-räntan (tre månader), som är viktig för Agora, har rört sig mycket lite under året. Tillgången till bankfinansiering och finansiering på den svenska kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna har efter en successiv nedgång under merparten av året tenderat att stabiliseras under slutet av 2017.

Fastighetsmarknaden

Den kommersiella fastighetsmarknaden är mycket kapitalintensiv och påverkas kraftigt av det låga ränteläget. Detta har i sin tur gjort att en hel del kapital tillgängliggjorts för fastighetsinvesteringar och därmed drivit upp efterfrågan på fastigheter generellt och på fastigheter i handelssegmentet specifikt, framförallt i storstadsområdena med även på medelstora orter. Det har gjort att direktavkastningskraven är nere på mycket låga nivåer även utanför Sveriges tre storstäder. Intresset att investera i handelsfastigheter har varit högt under 2017 och transaktionsvolymen inom segmentet uppgick till 25 miljarder kronor, vilket motsvarar en marknadsandel om cirka 16 procent. Trots en viss avmattning på transaktionsmarknaden ser förutsättningarna för 2018 goda ut.

Detaljhandelsåret 2017

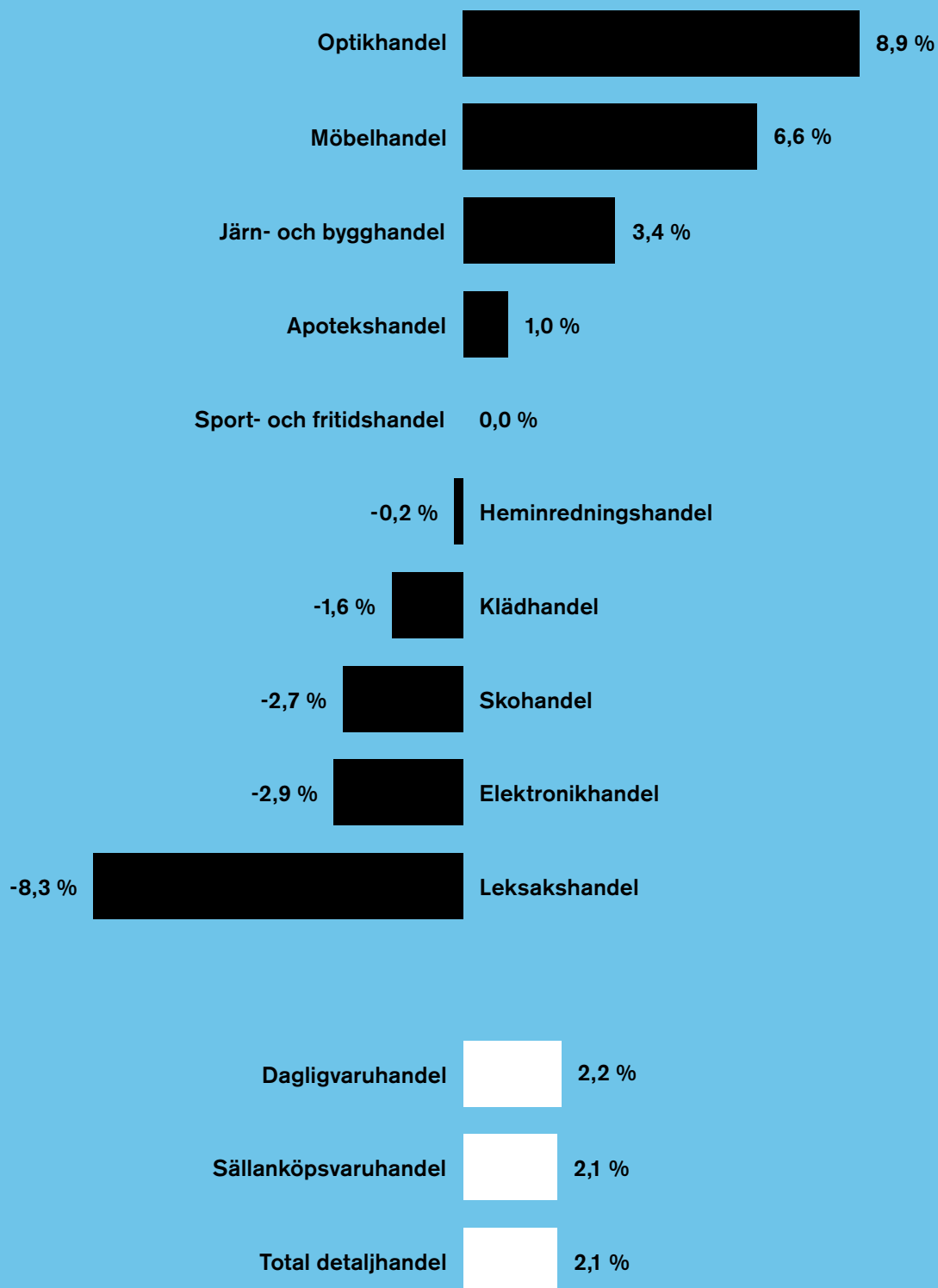
Likt Sveriges ekonomi kunde detaljhandeln konstatera ännu ett år med tillväxt. När 2017 summerades kunde detaljhandeln notera 21 år i rad med tillväxt, trots 90-talskrisen, IT-bubblan vid millennieskiftet samt den senaste finanskrisen. Tillväxten för detaljhandeln skrevs till 2,1 procent under 2017. Ökningen uppgick till 2,2 procent för dagligvaror och 2,1 procent för sällanköpsvaror. Tillväxten i kronor och ören avseende 2017 uppgick till 16 miljarder kronor varav sju miljarder i dagligvaruhandeln och nio miljarder i sällanköpsvaruhandeln. Detaljhandelns omsättning uppgick därmed till 767 miljarder kronor. HUI Researchs prognos för detaljhandelns tillväxt 2018 skrivs till 2,5 procent eller drygt 19 miljarder kronor. Tillväxten gynnas av regeringens förslag om ökat barnbidrag och höjda pensioner, som i sin tur gynnar detaljhandelskonsumtionen.

Branschutvecklingen inom sällanköpsvaruhandeln var förhållandevis lik den för 2016, där varor kopplade till hemmet (som möbler, järn- och byggvaror) gick starkt samtidigt som optikhandeln fortsatte att utvecklas väl. Klädhandeln, skohandeln och elektronikhandeln backade under 2017, vilket förstärker bilden av de stora utmaningar som dessa branscher står inför. Branscherna är hårt konkurrensutsatta både i den fysiska butiksstrukturen och på nätet. Pristransparensen genom exempelvis prisjämförelsesajter har dessutom pressat priserna nedåt under en längre tid.

Fortsatt tillväxt av E-handeln

E-handels totala utveckling summerades till 67 miljarder kronor 2017, vilket motsvarade en tillväxt om 16 procent eller nära nio miljarder kronor jämfört med 2016. E-handels marknadsandel ökade därmed från åtta till nio procent. Inom sällanköpsvaruhandeln skedde ett trendbrott under första halvåret 2017 då e-handeln stod för all tillväxt om denna fördelades på e-handel och fysiska butiker. Denna utveckling avtog under andra halvåret och de fysiska butikerna kunde notera en försiktig tillväxt för helåret 2017.

DETALJHANDELNS UTVECKLING PER BRANSCH 2016–2017 I LÖPANDE PRISER



Källa: SCB/HUI

Dagligvaror på nätet växte kraftigt under 2017, men har än så länge inte slagit igenom på allvar. Marknadsandelen för dagligvaror på nätet uppgick till omkring två procent av dagligvaruhandeln. Lösplock uppvisade mycket höga tillväxttal om 38 procent medan färdiga middagslösningar backade med åtta procent jämfört med 2016. Detta indikerar att allt fler konsumenter av de som handlar dagligvaror på nätet regelbundet väljer att gå över till lösplock från färdigkomponerade middagslösningar. Drivkraften bakom detta är att allt fler vill kunna skräddarsy sin matkasse precis som i en fysisk butik. Denna kannibalisering innebär dock att dagligvaror på nätet inte uppvisar ännu högre tillväxttal.

Stadskärnan förändrar fokus

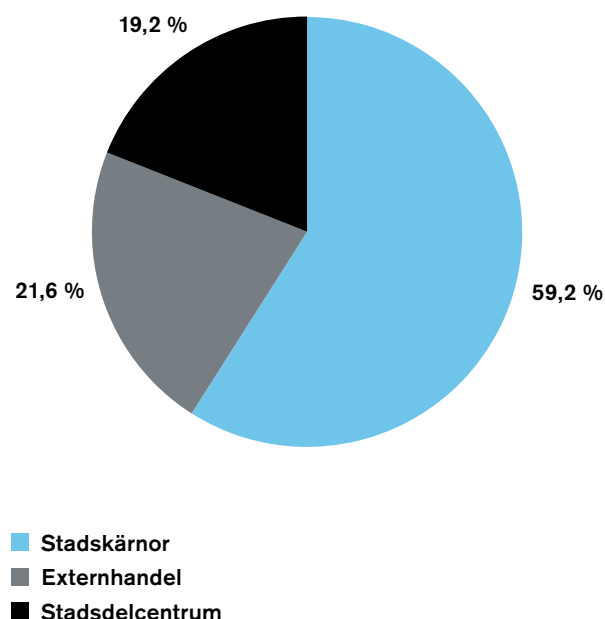
I september 2017 lanserades Cityindex som är en ny mätning av kommersiella verksamheter i stadskärnan. Kartläggningen syftar till att mäta stadskärnor på ett jämförbart och rättvisande sätt. Vid lanseringen ingick 16 städer och ytterligare tre tillkom senare under hösten. Cityindex visar på att många stadskärnor, liksom externa köpcentrum och handelsområden, bidrar till högre tillväxttal för kommunen som helhet. Det är främst segmentet hem och fritid som växer och kompenserar för en knapp positiv tillväxt inom beklädnad. Klädsegmentet möter stora utmaningar som bransch på grund av det e-handeln för med sig i form av ökad prispress, konkurrens och globalisering.

Restauranger och kommersiell service ökar i stadskärnan

Det som tar allt större plats i stadskärnor, köpcentrum och handelsområden är restauranger och kommersiell service (till exempel gym, biografer och frisörer). Restaurang och kommersiell service har inte digitaliserats i samma utsträckning som detaljhandeln vilket bidrar till både ökade och längre besök. I köpcentrumen står dessa två branscher för 13 procent av omsättningen och många fastighetsägare försöker successivt öka denna andel för att bemöta den växande e-handeln. Samtidigt utgör dessa två branscher 31 procent av den totala omsättningen i stadskärnorna. Det är till och med så

att restaurangbranschen sedan ett par år tillbaka har gått om beklädnad och är den omsättningsmässigt näst största branschen i stadskärnor efter hem och fritid. Med ovanstående till grund är det rimligt att anta att stadskärnorna är bättre positionerade för det pågående detaljhandelsskiftet än till exempel köpcentrum och handelsområden.

AGORAS YTA I STADSKÄRNOR JÄMFÖRT MED TOTAL YTA

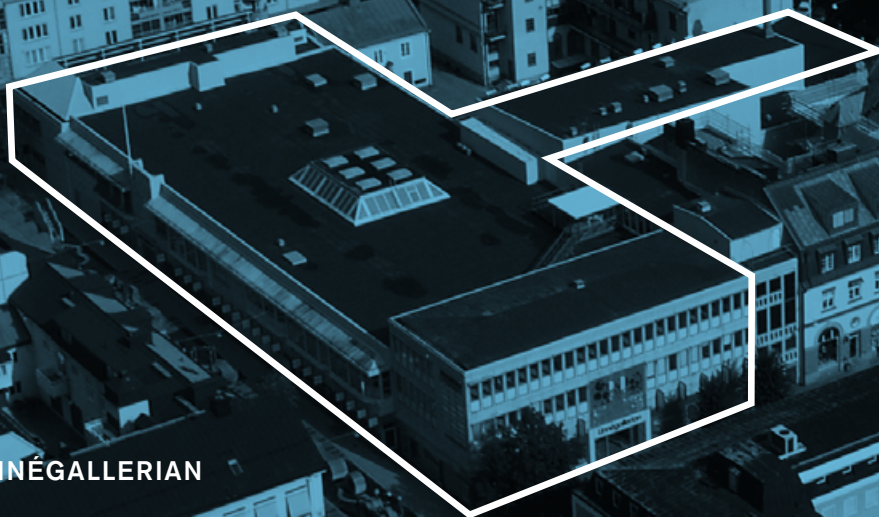


CASE: VÄXJÖ

EN MODERN MÖTESPLATS

MITT I STADEN

När vi utvecklar våra fastigheter är målet alltid att hitta platsens och fastighetens bästa potential. I Växjö har vi utvecklat Linnégallerian efter visionen att skapa en viktig mötesplats med starka och stabila hyresgäster som bidrar till stadens långsiktiga attraktivitet.



OM LINNÉGALLERIAN

Fastighetens namn: Sunaman 5
Adress: Storgatan 10, Växjö
Uthyrningsbar yta: 8 068 kvm
Antal hyresgäster: 5-6

En fastighet med stor förbättringspotential

När Linnégallerian förvärvades var vakansgraden mycket hög och formatet av en galleria i tre plan gjorde varken blivande hyresgäster eller besökare nöjda. "Vi utnyttjade vår kunskap kring omvärlden, hyresgästernas behov och konsumenternas förändrade köpbeteende för att identifiera hur både platsen, fastigheten och dess innehåll på bästa sätt kunde tillgodose kundernas framtida behov", berättar Catarina Löfgren, affärsområdeschef.

Vi fokuserade på de branscher som kunde dra nytta av fastighetens fantastiska läge på gågatan mitt i staden. Ofta är det branscher där centralt läge, närheten till bra kommunikationer och hög tillgänglighet är viktigt. På grund av den ökade digitaliseringen och dess påverkan på detaljhandeln måste vi bredda mixen av hyresgäster med restauranger, caféer och service såsom gym och samhällsservice. De är mindre utsatta för e-handeln men bidrar starkt till att skapa en attraktiv mötesplats och underlätta människors vardag.

Från tom galleria till fastighet fylld av mat, hälsa och nöje

Ganska omgående togs beslut om att ställa om fastigheten helt från att vara en ren detaljhandelsfastighet med gemensamma ytor och entréer, en

klassisk galleria, till att istället skapa en fastighet med attraktiva lokaler med egna entréer på det absolut bästa läget i staden.

"Vi har fått några av branschens skickligaste aktörer på plats, tecknat långa hyresavtal och kan äntligen möta kundernas efterfrågan på mat, hälsa och nöje mitt i staden. Fördelarna med omställningen är många. Vi har fyllt upp vakanserna, fått större uthyrbar yta och möjliggjort en mer effektiv förvaltning", berättar Catarina.

Bra läge i växande stad med höga ambitioner

Med ombyggnationen och den nya inriktningen utnyttjar vi fastighetens läge längs stadens gågata på bästa sätt. Växjö som stad och stadskärna har dessutom höga ambitioner, både vad gäller befolkningstillväxt och utvecklingen av ett gynnsamt näringsliv, något som går väl i linje med Agoras idéer.

"Vi delar Växjöns vision kring en hållbar stad som präglas av innovativt och brett miljöarbete, stark tillväxt, öppenhet, trivsel och ett gemensamt arbete för framtiden. Vi medverkar till detta genom att skapa en viktig mötesplats med starka och stabila hyresgäster som bidrar till stadens långsiktiga attraktivitet", säger Catarina Löfgren.

STARKA AKTÖRER FYLLER FASTIGHETEN

2017

- Nytt fjortonårigt avtal med O'Learys om en restaurang med aktiviteter i två plan.
- Nytt tioårigt avtal med Nordic Wellness, en av Sveriges största gymkedjor.
- Nytt femårsavtal med Kronans Apotek som byter lokal i fastigheten.
- Nytt sjuårigt avtal med restaurang- och loungekoncepten Pinchos och Strössel.
- Ombyggnation påbörjas för att kunna ta emot alla nya hyresgäster.

2018

- Kronans Apotek öppnar i nya lokaler utmed Storgatan.
- Under sommaren och hösten öppnar O'Learys, följt av restaurangerna Pinchos/Strössel och gymketten Nordic Wellness.

Vårt hållbarhetsarbete är tätt kopplat till vår vision, affärsidé och våra strategier. Ska vi lyckas skapa förutsättningar för stadens puls och berika människors vardag måste vi jobba med frågor som miljö, socialt ansvarstagande och ekonomisk uthållighet i vårt dagliga arbete.



HÅLLBARHET

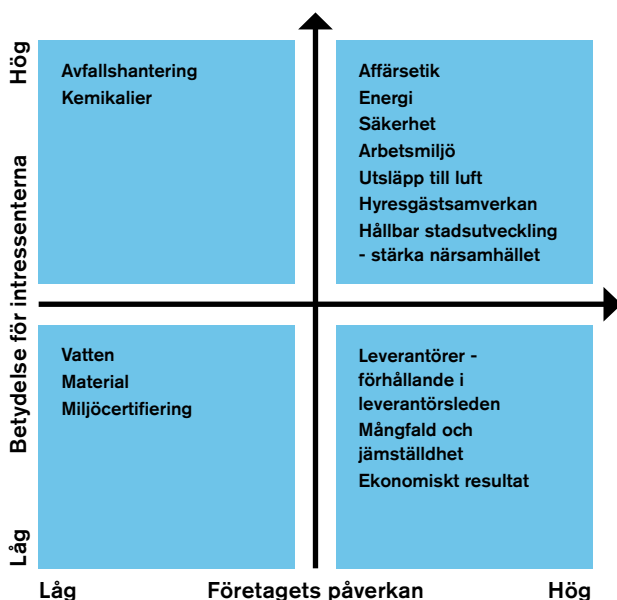
VI LÄGGER GRUNDEN FÖR ETT HÅLLBART FÖRETAG

Agora är ett ungt företag och vi bygger upp en verksamhet där vi tar ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Hållbarhetsarbetet drivs av kvalitets- och hållbarhetsansvarig tillsammans med en arbetsgrupp där organisationens olika verksamhetsområden är representerade. För att säkerställa att vi fokuserar på rätt saker i vårt hållbarhetsarbete har vi under 2017 genomfört en intressentdialog. Med hjälp av intervjuer och enkäter till ett urval av våra intressenter har vi samlat in viktiga synpunkter på vårt hållbarhetsarbete och tagit ut en riktning framåt. Arbetet har resulterat i en väsentlighetsanalys (bild nedan) och en hållbarhetspolicy.

Agoras nyckelintressenter är följande:

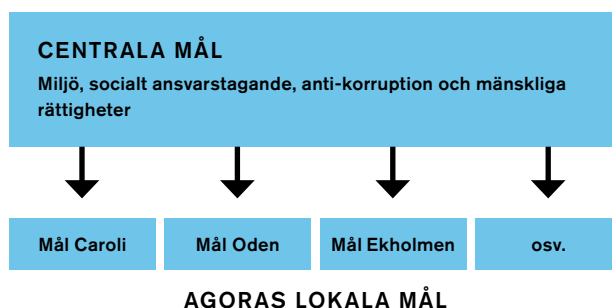
- hyresgäster
- ägare
- leverantörer
- medarbetare
- samhället (t ex de kommuner vi verkar i)
- kreditgivare

VÄSENTLIGHETSANALYS



Nya mål på central och lokal nivå

Under 2017 har vi lagt grunden för ett gemensamt arbete med kvalitets- och hållbarhetsfrågor. Utifrån vår väsentlighetsanalys har vi har satt upp centrala mål för de viktigaste hållbarhetsområdena. Därefter sätter varje centrumledning upp lokala mål för sina respektive fastigheter i samband med det årliga budgetarbetet. De lokala målen knyter an till de centrala men ska vara relevanta utifrån den enskilda fastighetens förutsättningar. På så sätt säkerställer vi att vi jobbar med rätt frågor på varje plats. Målsättningen är att kunna påbörja mätningar under 2018.



MILJÖ

Att se över våra fastigheters miljöpåverkan och energiförbrukning är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Vår miljöpåverkan är summan både av fastighetens konstruktion, utformning, läge och utrustning i sig samt av den verksamhet som vi och våra hyresgäster bedriver i fastigheten. För varje fastighet har vi särskilda åtgärdsprogram, där vi lägger fast vilka insatser som är lämpliga att genomföra för att minimera fastigheternas energiförbrukning och miljöpåverkan. Det kan handla om ombyggnader, nya installationer och byte av teknisk utrustning – men också om att påverka människors beteende och göra det lätt för hyresgäster, leverantörer och besökare att göra rätt.

Under året har vi fortsatt arbetet med att utvärdera och förbättra våra fastigheter ur ett miljöperspektiv.

MÅL INOM MILJÖ

Energi

- Reducera den totala energikonsumtionen lika för lika med 10 procent utifrån år 2016 avseende fastighetsel, fjärrvärme (normalårskorrigerad) och fjärrkyla.

Utsläpp till luft

- Minska utsläppen av växthusgaser från energiförbrukning.
- Minska mängden utsläpp (mätt i kg CO₂-ekv) per anställd med 10 procent för tjänsteresor från 2016 till 2021.
- Förbättra möjligheten för egen personal, hyresgästernas personal och kunderna att använda miljövänliga transportmedel.

Avfall

- Införa minst 18 fraktioner på våra fastigheter i Malmö, Borås, Eskilstuna, Västerås, Örebro.
- Göra det möjligt att mäta avfallsvolymer per fraktion på våra fastigheter i Malmö, Borås, Eskilstuna, Västerås, Örebro genom avtalen med avfallsentreprenörerna.

Vatten

- Minimera svinn och onödig vattenförbrukning.

Miljöcertifiering

- Certifiera våra fastigheter enligt Miljöbyggnad.

Utifrån de nya miljömålen har vi i vissa fall påbörjat insamling av data medan vi i andra fall arbetat med att sätta upp strukturer för systematisk mätning. Miljöarbetet omfattar också våra leverantörer. Under året har samtliga chefer gått en utbildning i systematiskt arbetsmiljöarbete.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Arbetsmiljö och hälsa

Vår strategi för att utveckla framgångsrika fastigheter bygger på att vi har kompetenta och engagerade medarbetare på de platser där vi verkar. Därför arbetar vi på flera sätt för att vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda en trygg och jämställd arbetsplats.

Noggrann rekrytering är en nyckelfråga för oss och vi vill ha de bästa människorna för att utveckla våra fastigheter och mötesplatser. Vår organisation och kultur präglas av pålitlighet, kunskap och engagemang. Vi strävar efter att alla våra medarbetare ska må bra, trivas på jobbet och känna sig motiverade och delaktiga i företagets utveckling. Utöver förmåner som friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring och regelbundna hälsokontroller uppmuntrar vi till friskvårdsaktiviteter och laganda genom vår sport- och kulturförening.

KÖNSFÖRDELNING

31 DECEMBER 2017

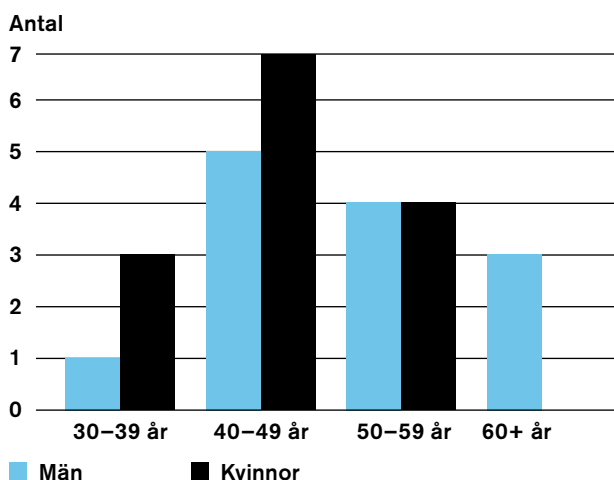
	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	3	1	4
Totalt	3	1	4

Moderbolaget

Bolagsledning	1	4	5
Övrigt	12	10	22
Totalt	13	14	27

ÅLDERSFÖRDELNING MODERBOLAGET

31 DECEMBER 2017



Agoras roll i närsamhället

Lika viktigt är hyresgästernas och besökarnas upplevda trygghet när de vistas i och i närheten av våra fastigheter. För att besökare och hyresgäster ska känna sig trygga arbetar vi på olika plan. Regelbundna säkerhetsgenomgångar i våra fastigheter är en del. Samverkan med kommuner och det omkringliggande samhället en annan. På lokal nivå deltar våra medarbetare i olika samverkansinitiativ för att lösa olika trygghetsproblem. Flera svenska städer där vi verkar

har valt att bli Purple Flag-certifierade. Här samverkar vi på olika sätt med stadens intressenter för att bidra till att skapa trygga och attraktiva städer, bland annat genom trygghetsvandringar.

Under året har vi satt upp nya mål för socialt ansvarstagande och påbörjat arbetet för att uppnå dessa. Vi fortsätter samtidigt samverkan med kommuner och lokala organisationer för att främja närsamhället.

MÅL INOM SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Arbetsmiljö

- Systematiskt arbetsmiljöarbete är implementerat.

Hyresgästsamverkan

- Utveckla arbetet avseende hyresgästsamverkan i hållbarhetsfrågor.

Hållbar stadsutveckling

- Samverka med lokala näringslivsorganisationer och kommuner i hållbarhetsfrågor där Agora verkar för att främja utveckling av näringsliv, förbättra säkerhet etc.

Säkerhet

- Implementera systematsikt arbetssätt kring säkerhet.
- All personal erbjudas utbildning i hjärt- och lungräddning vart annat år.
- Hjärtstartare installerade och registrerade i Hjärtstartsregistret på våra köpcentrum och på huvudkontoret.

ANTI-KORRUPTION OCH AFFÄRSETIK

För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra intressenter och vara en pålitlig partner till såväl hyresgäster och kommuner som leverantörer. Vi ställer höga krav på integritet och etik när vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter. Därför är det viktigt att vi säkerställer att även våra leverantörer lever upp till våra krav inom affärsetik och hållbarhet.

Under året har arbetet med att ta fram nya uppförandekoder fortsatt. Arbetet omfattar både egen personal och våra leverantörer som också ska följa vår uppförandekod. Målet är att kunna implementera dessa under 2018. I slutet av 2017 var ungefär 84 procent av våra leverantörer miljöcertifierade och vi fortsätter nu arbetet för att nå målet om 90 procent miljöcertifierade leverantörer.

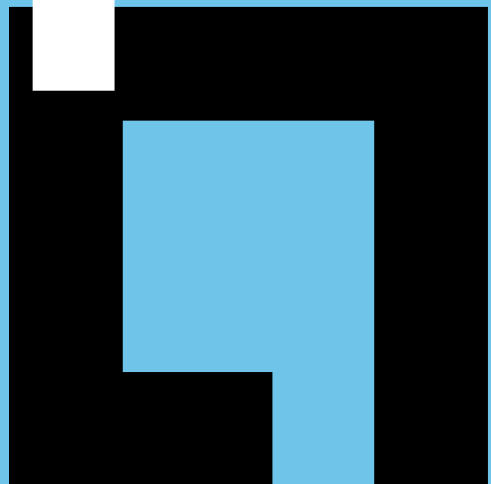
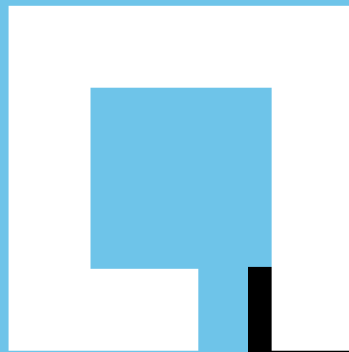
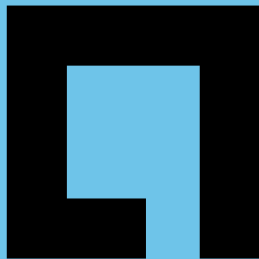
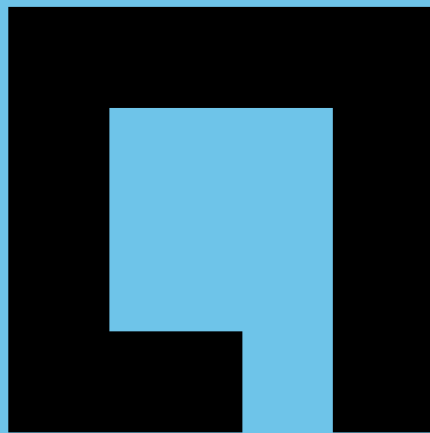
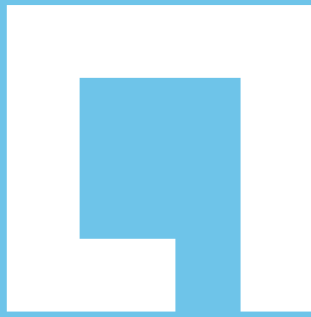
MÅL INOM ANTI-KORRUPTION

Affärsetik

- Uppförandekod för egen personal och för våra leverantörer ska implementeras.

Förhållanden i leverantörsleden

- 90 procent av våra leverantörer avseende el, lokalvård, avfall, bevakning och teknisk drift ska vara miljöcertifierade.
- Implementera systematiskt arbetssätt kring säkerhet.
- Säkerställa att vi använder leverantörer som har ett hållbarhetsperspektiv.



FASTIGHETSBESTÅND

ÖVERSIKT

FASTIGHETSBETECKNING	KOMMERSIELLT NAMN	ORT	UTHYRBAR YTA
Stadskärnor			
Vampyren 9		Eskilstuna	16 477
Vestalen 10	Cityhuset	Eskilstuna	10 830
Åldermannen 25	Kvasten	Kalmar	8 555
Plåtslagaren 7	Gallerian	Motala	8 121
Lejonet 2 m.fl.	Fenixgallerian	Nässjö	4 458
Jupiter 15	Telgehuset	Södertälje	8 264
Norra Missionen 13		Tranås	8 766
Oden 7	Oden	Trollhättan	16 572
Lennart 17		Västerås	13 246
Loke 24	Gallerian	Västerås	21 262
Mats 5	Punkt	Västerås	19 105
Sunaman 5		Växjö	8 068
Kitteln 11		Örebro	13 452
Stadsdelscentrum			
Risfältet 2 m.fl.	Ekholmen Centrum	Linköping	12 782
Carolus 32 m.fl.	Kv Caroli	Malmö	14 818
Vårholmen 4	Vårberg Centrum	Stockholm	23 436
Externhandel			
Bromsen 3 & 4 m.fl.	Knallerian	Borås	22 804
Termiten 1	Storknallen	Borås	14 806
Ciselören 2		Falköping	4 649
Hjälmen 1		Falköping	2 724
Lilla Björn 1		Falköping	3 418
Havren 4		Sundsvall	4 630
Telefonen 19		Tranås	8 872
TOTALT			270 112

STADSKÄRNOR



Fastighet: Vampyren 9, Eskilstuna

Uthyrningsbar yta: 16 477

Antal hyresgäster: 17

Större hyresgäster: Åhléns, H&M, Eskilstuna kommun, Grillska gymnasiet



Fastighet: Vestalen 10, Eskilstuna

Kommersiellt namn: Cityhuset

Uthyrningsbar yta: 10 830

Antal hyresgäster: 19

Större hyresgäster: Clas Ohlson, BR, KappAhl, Dressman, Deichmann, Jack & Jones, McDonalds



Fastighet: Äldermannen 25, Kalmar

Kommersiellt namn: Kvaster

Uthyrningsbar yta: 8 555

Antal hyresgäster: 12

Större hyresgäster: Cubus, Stadium, BikBok, 4:s Kök, Akademibokhandeln



Fastighet: Plåtslagaren 7, Motala

Kommersiellt namn: Gallerian

Uthyrningsbar yta: 8 121

Antal hyresgäster: 26

Större hyresgäster: Lindex, H&M, Intersport, Espresso House, Gina Tricot, MQ, Hemtex, Akademibokhandeln

STADSKÄRNOR



Fastighet: Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av BRF Nässjöhus 5, Nässjö

Kommersiellt namn: Fenixgallerian

Uthyrningsbar yta: 4 458

Antal hyresgäster: 13

Större hyresgäster: Länsförsäkringar, Jeansbolaget, Telia



Fastighet: Jupiter 15, Södertälje

Kommersiellt namn: Telgehuset

Uthyrningsbar yta: 8 264

Antal hyresgäster: 24

Större hyresgäster: Coop, Cervera, Indiska, Hemtex, Brothers, Gina Tricot, Folkuniversitetet



Fastighet: Norra Missionen 13, Tranås

Uthyrningsbar yta: 8 766

Antal hyresgäster: 6

Större hyresgäster: Hemköp, Elon, Tranås kommun



Fastighet: Oden 7, Trollhättan

Kommersiellt namn: Oden

Uthyrningsbar yta: 16 572

Antal hyresgäster: 25

Större hyresgäster: Åhlens, Apoteket, Max, ICA Supermarket, Systembolaget, KappAhl, Lindex, Nordic Wellness

STADSKÄRNOR



Fastighet: Lennart 17, Västerås

Uthyrningsbar yta: 13 246

Antal hyresgäster: 25

Större hyresgäster: Åhléns, Stadium, Nilson group, Member 24, Lindex, Sweco



Fastighet: Loke 24, Västerås

Kommersiellt namn: Gallerian

Uthyrningsbar yta: 21 262

Antal hyresgäster: 60

Större hyresgäster: Akademibokhandeln, Dressman, Gina Tricot, Jensens Böfhus, Prison Island, Capio



Fastighet: Mats 5, Västerås

Kommersiellt namn: Punkt

Uthyrningsbar yta: 19 105

Antal hyresgäster: 36

Större hyresgäster: Cervera, MQ, NewYorker, World Class, Q-park, Hemtex, Kicks



Fastighet: Sunaman 5, Växjö

Uthyrningsbar yta: 8 068

Antal hyresgäster: 5

Större hyresgäster: Nordic Wellness, O'Learys, Pinchos, Apoteket Kronan, Växjö kommun

STADSKÄRNOR



Fastighet: Kitteln 11, Örebro

Uthyrningsbar yta: 13 458

Antal hyresgäster: 23

Större hyresgäster: Pitchers, Actic, Prison Island, Grant Thornton, Jensen Education, Iris Hadar

STADSDELSCENTRUM



Fastighet: Risfältet 2, Riskornet 2 och Riket 20, Linköping

Kommersiellt namn: Ekholmen centrum

Uthyrningsbar yta: 12 782

Antal hyresgäster: 23

Större hyresgäster: Willys, Systembolaget, ICA, Lindex, Apoteket



Fastighet: Carolus 32 och Innerstaden 1:52, Malmö

Kommersiellt namn: Kv Caroli

Uthyrningsbar yta: 15 818

Antal hyresgäster: 29

Större hyresgäster: ICA, Apoteket Hjärtat, Grekiska kolgrills-baren, Hot Yoga, Gateau (Lidl öppnar slutet 2018)



Fastighet: Vårholmen 4, Stockholm

Kommersiellt namn: Värberg centrum

Uthyrningsbar yta: 23 436

Antal hyresgäster: 38

Större hyresgäster: ICA, Lloyds apotek, Fitness24Seven, Loppmarknaden i Värberg

EXTERNHANDEL



Fastighet: Bromsen 3 & 4 samt Spindeln 13 & 14, Borås

Kommersiellt namn: Knallerian

Uthyrningsbar yta: 22 804

Antal hyresgäster: 34

Större hyresgäster: Intersport, Hemtex, Lindex, Kicks, Cassels, KappAhl, MQ, Dressmann



Fastighet: Termiten 1, Borås

Kommersiellt namn: Storknallen

Uthyrningsbar yta: 14 806

Antal hyresgäster: 15

Större hyresgäster: Eko, H&M, Cubus, Stadium, Lagerhaus, Akademibokhandeln



Fastighet: Ciselören 2, Falköping

Uthyrningsbar yta: 4 649

Antal hyresgäster: 5

Större hyresgäster: Willys, Ke o. Bo Färg



Fastighet: Hjälmén 1, Falköping

Uthyrningsbar yta: 2 724

Antal hyresgäster: 3

Större hyresgäster: Jysk, Brobjers interiör, Elkontakten

EXTERNHANDEL



Fastighet: Lilla Björn 1, Falköping

Uthyrningsbar yta: 3 418

Antal hyresgäster: 2

Större hyresgäster: Bilia, Finnvedens Lastvagnar



Fastighet: Havren 4, Sundsvall

Uthyrningsbar yta: 4 630

Antal hyresgäster: 4

Större hyresgäster: ICA, Folk tandvården



Fastighet: Telefonen 19, Tranås

Uthyrningsbar yta: 8 872

Antal hyresgäster: 4

Större hyresgäster: Willys, Jysk, Fyndlagret



FINANSIELLA RAPPORTER

34	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
36	RISKER OCH RISKHANTERING
38	FINANSIERING
40	AKTIEN OCH AKTIEÄGARE
42	RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT
44	RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING
46	RAPPORT ÖVER KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
47	RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE
48	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
49	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
51	RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
52	MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE
53	NOTER
82	ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE
83	REVISIONSBERÄTTELSE
88	STYRELSE
90	LEDNING
92	NYCKELTAL
93	DEFINITIONER
95	FINANSIELL KALENDER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) (Agora), med organisationsnummer 559004-3641, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (Mkr).

Allmänt om verksamheten

Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande, utveckling och förvaltning av lönsamma fastigheter i centrala lägen i utvalda medelstora och större städer. Med en bred mix av hyresgäster underlättar vi människors vardag och skapar intressanta platser.

Agora har två stora huvudägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ).

Organisation

Agoras ledning och medarbetare i nyckelpositioner har lång och unik erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av fastigheter. Vi är organiserade runt våra fastigheter där varje fastighet har ett dedikerat team med centrum-, uthyrnings- och tekniskt ansvarig samt en fastighetsskötare. Alla medarbetare är anställda av moderbolaget. Den kommersiella och tekniska förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning. Agora hade den 31 december 2017 27 anställda, varav 14 kvinnor och 13 män.

Styrelse

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av årsstämman 2018.

Koncernledning

Agoras ledning har lång erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av fastigheter.

Revisorer

Vid årsstämman 2017, för tiden intill årsstämman 2018, omvaldes Ernst & Young AB till revisor för

bolaget. Oskar Wall, auktoriserad revisor utsågs som huvudansvarig revisor för Agora. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, översiktligt granska ersättningar till ledande befattningshavare samt bolagets delårsrapport per kvartal tre. Granskningarna utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Många viktiga avtal har tecknats med starka aktörer. Linnégallerian har utvecklats och förädlats och avtal har tecknats med O'Learys, Nordic Wellness, Pinchos, Strössel och Apoteket Kronan. I Malmö fortsätter arbetet med Kv. Carolis nya inriktning på mat, service och hälsa. Nya avtal har tecknats med Grekiska kolgrillsbaren, Subway och B-Beauty Clinique. Kompassen i Örebro har ställts om till att bli en destination för mat och upplevelser med nya hyresgäster som Pitcher's och Prision Island, Lilys Burger och Mocca Deli. Ekholmen Centrum har utvecklats till Linköpings bästa destination för mat och service och avtal har tecknats med Synoptik och restaurang Azia. Avtal har även tecknats med Clear Channel, ledande i Sverige inom digital reklam, om cirka 100 digitala skärmar som kommer bidra mycket till upplevelsen i gallerierna. Oden i Trollhättan har stärkt sin position med Nordic Wellness och Telgehuset i Södertälje med Gina Tricot.

Förväntad framtida utveckling

Den starka digitaliseringstrenden i samhället och de förändringar den innebär ser vi som en stor möjlighet för Agora. Våra fastigheter är ofta mycket centralt belägna i stadskärnor och/eller vid kommunikationshubbar. Restauranger och caféer tillsammans med gym, upplevelsebaserade koncept såsom Prison Island ökar i betydelse för att skapa liv i stadskärnorna på bekostnad av traditionell detaljhandel. Historiskt har detaljhandeln ofta valt att etablera sig på de mest attraktiva platserna där människor naturligt rör sig.

Nu öppnas det möjligheter för andra aktörer att komma i åtnjutande av dessa centralt belägna platser och därmed också finnas där människor finns. Det blir allt viktigare att jobba med platserns attraktivitet för att locka besökare som är intresserade av mycket mer än bara detaljhandel.

Under det senaste året har därför vårt fokus bredats väsentligt när vi utvecklar våra fastigheter för att maximera attraktionskraften för de som besöker våra platser. Våra uthyrningar det senaste halvåret har, som nämnts ovan, präglats av en allt bredare mix av hyresgäster inom service, restaurang, café, dagligvaror, utbildning och kontor. Den gemensamma nämnaren är vad människor har behov av och gör i sin vardag. För Agora innebär den här förändringen en möjlighet att skapa nya koncept med ett bredare och attraktivare utbud på våra platser. Här är våra centrala lägen optimala för att skapa platser som drar människor. Som en del av vårt arbete med att möta digitaliseringens effekter har det varit naturligt för oss i ledningen och styrelsen att se över och omformulera Agoras vision, affärsidé och övergripande strategi för att betona att vårt perspektiv sträcker sig långt bortom detaljhandeln.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Agora är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr Bolaget och hanterar dess risker. Agoras styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, First Norths regelverk, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är inte tillämplig på bolag vars aktier är upptagna till handel på First North, men Agora har för avsikt att även följa Koden. Koden innebär bland annat att viss information ska hållas tillgänglig på webbsidan. Koden anger att bolag som följer Koden men som har valt att avvika från denna i något avseende ska förklara varför avvikelse sker. För Bolagsstyrningsrapporten i sin helhet se Agoras hemsida www.agoraretail.se.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen till preferensaktieägare påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie och totalt finns det 363 640 preferensaktier vilket ger en årligt total utdelning 7 272 800 kr. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 30–50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt och utdelning till preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas andra investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur.

Vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande

	Kronor
Överkursfond	1 168 855 979
Balanserat resultat	15 449 547
Årets resultat	-603 011
Summa	1 183 702 515

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

	Kronor
Till preferensaktieägare utdelas	7 272 800
Överföres i ny räkning	
Balanserat resultat	7 573 736
Överkursfond	1 168 855 979
Summa	1 183 702 515

RISKER OCH RISKHANTERING

RISK

HANTERING

Fastigheternas värde

Agora redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Värdet på fastigheterna påverkas av hur väl vi lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt yttre faktorer som påverkar den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

Projektuppföljning och aktiv fastighetsförvaltning är viktiga beståndsdelar för att säkerställa en långsiktigt positiv värdeförändring. Flera intressanta utvecklingsprojekt har identifierats i det egna beståndet. Samtliga fastigheter värderas varje år av externa oberoende värderingsföretag för att fastställa ett korrekt marknadsvärde.

Finansiering

För Agora är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk.

Låg belåningsgrad och längre kredittider samt en spridning av lånens förfallostruktur begränsar denna finansieringsrisk.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Agoras resultat påverkas av uthyrningsgrad och bortfall av hyresintäkter. Det finns en risk i att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid eller inställer sina betalningar och i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

Risken i vakanser och bortfall av hyresintäkter försöker Agora hantera genom en god dialog med hyresgästerna för att fånga upp och tillgodose ändrade behov hos hyresgästerna.

Skatt

Agoras verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att det sker andra ändringar i skattelagstiftningen som påverkar Agora.

Agora följer löpande politiska beslut som påverkar företagsbeskattningen och fastighetsskatten.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka Agoras resultat negativt.

Genom kartläggning av fastigheternas skick och ett kontinuerligt arbete med planerat underhåll minskas riskerna.

Tekniska risker

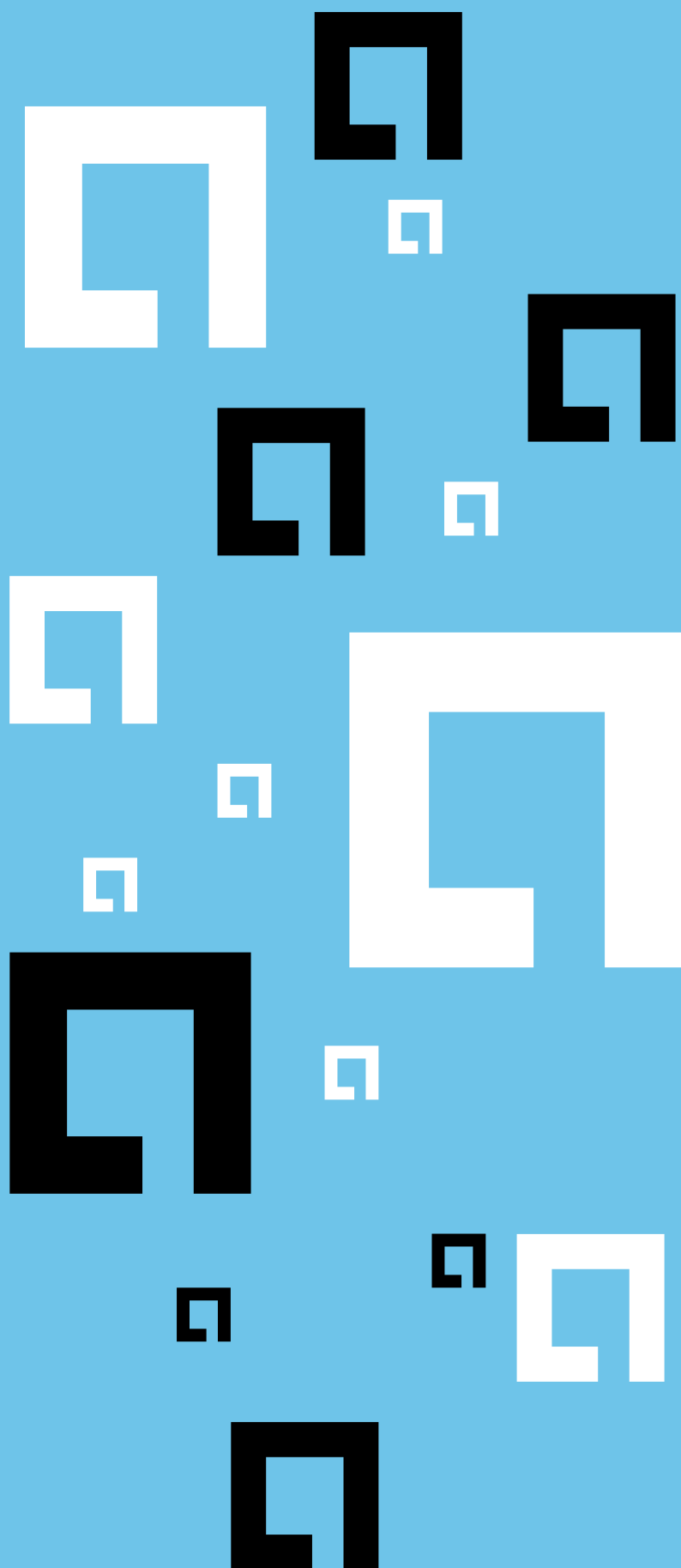
Tekniska risker såsom risken för konstruktionsfel, skador och föroreningar kan komma att medföra ökade kostnader för fastigheterna. Dessa faktorer kan komma att påverka Agoras resultat och finansiella ställning negativt.

Agora hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Agoras samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Ränterisk

Räntekostnaden är en av Agoras större kostnadsposter. Förändringar i ränteläget kan komma att innebära en risk.

Agora har valt att skydda sig mot svängningar på räntemarknaden genom att ha fast ränta på delar av belåningen.



FINANSIERING

Agoras finansverksamhet är till för att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar som anges i Agoras finanspolicy. Finanspolicyn ska utgöra en vägledning för finansfunktionen i Agora. Avsteg från finanspolicyn kräver styrelsens godkännande. Finansieringsverksamheten ska skapa förutsättningar för Agora att uppnå sina tillväxtnål och sina långsiktiga finansiella mål.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid räkenskapsårets slut till 1 420 Mkr, 31 procent av kapitalförsörjningen. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Agora har tre aktieslag; stamaktier indelade i serie A och B med olika röststyrka och preferensaktier som löper med en förutbestämd och fixerad utdelning. Agoras soliditet uppgick till 31 procent per 31 december 2017.

Räntebärande skulder

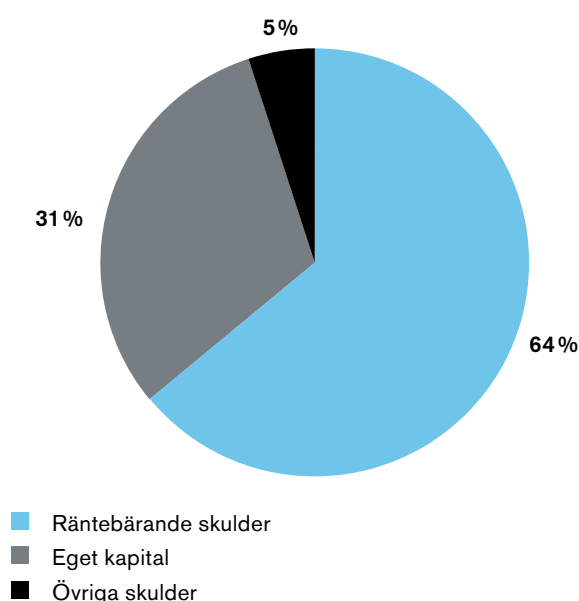
Den 31 december 2017 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 919 Mkr (2 951). Förändring sedan årsskiftet avser amorteringar 32 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 906 Mkr (2 930). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,7).

De räntebärande skulderna utgjorde per 31 december 2017 64 procent av kapitalförsörjningen, seniorlån 53 procent, mezzaninlån 6 procent, obligationslån 3 procent och skuldrevers 2 procent. Belåningsgrad fastigheter, så kallad loan to value (LTV), räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång uppgick till 55 procent. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett mezzaninelån om totalt 250 Mkr samt säljarreversen om 90 Mkr och obligationslånet om 150 Mkr. All finansiering sker i svenska kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick per 31 december 2017 till 227 Mkr, 5 procent av kapitalförsörjningen och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörs-skulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



Räntebärande skulder

	31 dec 2017	31 dec 2016
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 875	2 922
Aktiverade lånekostnader	-13	-21
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 862	2 901
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 044	29
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 044	29
Summa räntebärande skulder	2 906	2 930

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid räkenskapsårets slut till 2,9 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december var 3,2 år.

Kapitalbindning

Per sista december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på 4 kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och If Skadeförsäkring AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat vid Nasdaq Stockholm samt en säljarrevers. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 3 039 Mkr lämnats. Därutöver har Agora lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Agora.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick efter räkenskapsårets slut 2017 till 106 Mkr (78). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av förändringarna i rörelsefordringar och rörelseskulder. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -107 Mkr (-194). Investeringar i fastigheterna utgör -105 Mkr och förvärv av andra tillgångar -2 Mkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter räkenskapsårets slut 2017 till -39 Mkr (168). Amorteringar på befintliga lån -32 Mkr samt utdelning till preferensaktieägare -7 Mkr. Räkenskapsårets kassaflöde januari – december 2017 uppgick till -40 Mkr (52) och utgående likvida medel 72 Mkr (112).

Agora har under 2018 en utmaning i att 36 procent av befintliga lån förfaller till betalning. Förutom att omförhandla lånet med Swedbank skall 90 Mkr i säljarrevers samt 250 Mkr i mezzaninlån refinansieras till fördelaktiga villkor. Därutöver behövs också likvida medel för att hantera avtalade investeringar.

Covenanter och risktagande

Agoras finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för nyckeltal. Agoras egna mål stämmer med bankernas krav.

Kapitalbindning

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2018	1 044	36
2019	174	6
2020	1 191	41
2021	510	17
Summa	2 919	100

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 367	3,5	47
2018	90	5,0	3
2020	952	2,4	33
2021	510	1,9	17
Summa	2 919	2,9	100

Nyckeltal finansiering

	31 dec 2017	31 dec 2016
Räntebärande skulder, Mkr	2 919	2 930
Eget kapital, Mkr	1 420	1 390
Belåningsgrad fastigheter, %	55	57
Belåningsgrad, %	64	65
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,4
Medelränta räntebärande skulder, %	2,9	2,9

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Det totala börsvärdet på Agoras aktier av serie B och preferensaktier uppgick per den 31 december 2017 till 548 Mkr respektive 96 Mkr. Agoras B-aktier är listade på Nasdaq First North.

Per 31 december 2017 fanns det totalt 4 689 062 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie, 26 094 011 stamaktier av serie B vilka berättigar till en tiondels (0,1) röst per aktie och 363 640 preferensaktier vilka berättigar till en tiondels (0,1) röst per aktie. Totalt finns det 31 146 713 aktier och 7 334 827 röster. Börskursen per sista december 2017 var 21 kronor/B-aktie.

Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie, vilken handlas på Nasdaq First North. Börskursen per sista december 2017 var 265 kronor per preferensaktie.

Aktieägare

Agora har två dominerande huvudaktieägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ). Efter fjärde kvartalet motsvarade M2 Asset Managements innehav till motsvarande 38,53 procent av rösterna och 22,98 procent av kapitalet. Kvalitenas innehav motsvarade 35,63 procent av rösterna och 16,17 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 92,91 procent av totalt aktiekapital vid räkenskapsårets slut 2017.

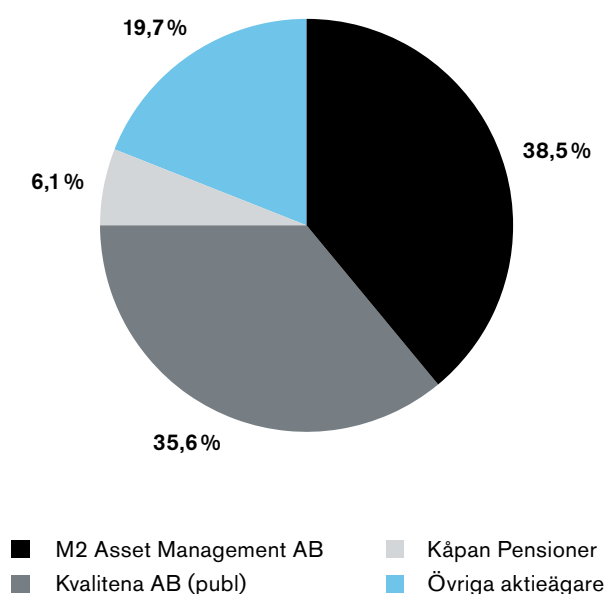
Likviditetsgarant

Agora har ett avtal med Remium enligt vilket Remium agerar likviditetsgarant i Agoras stamaktie av serie B avseende handeln på First North. Åtagandet innebär huvudsakligen att likviditetsgaranten åtar sig att när så är möjligt ställa kurser på både köp- och säljsidan, med verkan att skillnaden mellan köp- och säljkurs inte överstiger en viss nivå. Syftet med avtalet är således att främja likviditeten i Agoras stamaktie av serie B.

Incitamentsprogram

Inom Agora finns optionsprogram för ledningen. Syftet med optionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens ledning, att tillse att Agoras långsiktiga värdetillväxt återspeglas i ledningens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens ledning och dess aktieägare. Teckningsoptionerna utgavs mot ett marknadsmässigt vederlag beräknat enligt Black & Scholes. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie B. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av aktier i Agora under perioden från och med den 1 april 2018 till och med den 30 juni 2018. Teckningskursen uppgår efter omräkning till 44 kronor (52) efter genomförd företrädesemission 2016.

AKTIEÄGARE/RÖSTER 31/12 2017



Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtts- andel, %	Aktiekapital- andel, %
A-aktier	4 689 062	1	4 689 062	63,84	15,05
B-aktier	26 094 011	0,1	2 609 401	35,53	83,78
Preferensaktier	363 640	0,1	36 364	0,63	1,17
Summa	31 146 713		7 344 827	100	100

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 31 december 2017 Tio största aktieägarna	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
M2 Asset Management AB	2 344 531	4 725 941	88 872	38,53	22,98
Kvalitena AB (publ)	2 344 531	2 664 062	26 400	35,63	16,17
Kåpan Pensioner		4 490 391		6,12	14,42
Klövern		2 909 342		3,97	9,34
D. Carnegie & Co AB		2 606 832		3,55	8,37
Fastighets AB Balder		2 300 000		3,14	7,38
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 687 500		2,30	5,42
Sterner Stenhus Förvaltning AB		1 393 167		1,90	4,47
CAIL Credit Agricole Indosuez Luxembourg		847 500		1,16	2,72
Lipid AB		516 226		0,70	1,66
Övriga aktieägare		1 953 050	248 368	3,00	7,09
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

MKR	NOT	1/1–31/12 2017	1/1–31/12 2016
Hysesintäkter	2	403	330
Övriga intäkter	2	-	-
Fastighetskostnader	5	-198	-180
Driftnetto		205	150
Central administration	3,5	-39	-26
Finansiella poster	6	-92	-75
Förvaltningsresultat		74	49
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	9	-22	66
Värdeförändring fastigheter, realiserade		-	1
Resultat före skatt		52	116
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7	-14	-24
Årets resultat		38	92
Övrigt totalresultat		0	0
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		38	92
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets ägare		38	92
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		30 783 073	26 375 879
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		31 583 073	27 175 879
Resultat per stamaktie före utspädning	17	1,24	3,21
Resultat per stamaktie efter utspädning	17	1,21	3,11

KOMMENTARER TILL KONCERNENS TOTALRESULTAT

Hyresintäkter

Periodens intäkter uppgick till 403 Mkr (330) och består av hyror för lokaler, bostad, parkering samt övriga hyresintäkter. Intäktsökningen förklaras främst av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås som ägde rum 30 september 2016. Totalt hyresvärde uppgick till 456 Mkr (450) per sista december 2017 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 198 Mkr (180). Ökningen förklaras främst av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås 2016. I övrigt ligger fastighetskostnaderna på en stabil nivå. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Driftnetto

Driftnettot för räkenskapsåret uppgick till 205 Mkr (150), en ökning med 37 procent sedan föregående år. Ökningen förklaras i huvudsak av förvärven av Punkt och Gallerian i Västerås 2016.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick för perioden till 39 Mkr (26). De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion. Förändringen förklaras av att den administrativa personalstyrkan under 2016 inte var fulltalig samt att fastighetsbeståndet har ökat med förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. Det fjärde kvartalet 2017 belastades även av kostnader av engångskaraktär såsom avgångsvederlag till VD om cirka 2 Mkr och avsättning skadeståndsanspråk avseende en förvaltningsvist i Risfältet om cirka 5 Mkr. Årets andra kvartal belastades också av engångskostnader om cirka 5 Mkr för rekrytering samt av styrelsen beslutad bonus till företagets anställda.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick för räkenskapsåret 2017 till 92 Mkr (75). De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån 82,9 Mkr, resterande 8,3 Mkr avser periodiseringar av finansieringskostnader. Genomsnittlig ränta per 31 december 2017 uppgick till 2,9 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för året uppgick till -22 Mkr (66), realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (1) då inga fastigheter sålts under året.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (0), vilket förklaras av att koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid årets slut uppgick till 112 Mkr. Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -14 Mkr (-24), vilken främst avser temporära skillnader i fastigheter samt under perioden nyttjade underskottsavdrag.

Resultat

Totalresultat för året uppgick till 38 Mkr (92) vilket är en minskning med 58 procent sedan föregående år. Resultatet före skatt uppgick till 52 Mkr (116). Förvaltningsresultatet uppgick till 74 Mkr (49). Den största påverkan på förvaltningsresultatet har ett ökat finansnetto på grund av ökad extern finansiering.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BALANSRÄKNING (MKR)

TILLGÅNGAR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	8	1	-
Förvaltningsfastigheter	9	4 422	4 339
Maskiner och inventarier	10	3	2
Uppskjutna skattefordringar	19	25	22
Övriga finansiella tillgångar	11	3	3
Summa anläggningstillgångar		4 453	4 366
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	7	7
Övriga fordringar	13	18	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7	8
Likvida medel	15	72	112
Summa omsättningstillgångar		105	138
SUMMA TILLGÅNGAR		4 557	4 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	31	31
Övrigt tillskjutet kapital		1 198	1 198
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		190	161
Summa eget kapital		1 420	1 390
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	1 862	2 901
Uppskjutna skatteskulder	19	79	65
Summa långfristiga skulder		1 941	2 966
Kortfristiga skulder			
Avsättningar		5	-
Räntebärande skulder	18	1 044	29
Leverantörsskulder		39	23
Aktuella skatteskulder		-	1
Övriga skulder	21	19	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	96	78
Summa kortfristiga skulder		1 197	148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 557	4 504

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per sista december 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 422 Mkr (4 339).

Marknadsvärde fastigheter	Mkr
Ingående marknadsvärde	4 339
Försäljningar	-
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	105
Orealiserad värdeförändring	-22
Utgående marknadsvärde	4 422

Bolaget har under perioden investerat 105 Mkr (67) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar.

Uppskjuten skattefordran avser skatt på årets beräknade skattemässiga underskott.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar består i huvudsak av hyresfordringar samt fordringar avseende mervärdesskatt och likvida medel.

Eget kapital

Per 31 december 2017 har Bolaget 4 689 062 stamaktier av serie A som berättigar till 1 röst, 26 094 011 stamaktier av serie B som berättigar till en tiondels röst samt 363 640 preferensaktier som berättigar till en tiondels röst.

Räntebärande skulder

Bolagets räntebärande skulder består i av skulder till kreditinstitut. Totala räntebärande skulder uppgår till 2 906 Mkr (2 930) vilket motsvarar en belåningsgrad på 64 procent (65). Bolaget har en soliditet som uppgår till 31 procent (31) per den 31 december 2017. Uppläggningsavgifter och låneavgifter periodiseras över lånens löptid, vilket har minskat räntebärande skulder.

Ränte- och kapitalbindning

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,4 år (3,4). Den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 3,2 år (4,2). Den genomsnittliga räntan för alla lån uppgick per den 31 december till 2,9 procent (2,9).

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2018	1 044	36
2019	174	6
2020	1 191	41
2021	510	17
Summa	2 919	100

Ränteförfallostruktur	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 367	3,5	47
2018	90	5,0	3
2020	952	2,4	33
2021	510	1,9	17
Summa	2 919	2,9	100

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld består i huvudsak av skatt på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (MKR)

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS ÄGARE

MKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2016-01-01	25	1 049	75	1 149
Årets resultat			92	92
Övrigt totalresultat			-	-
Summa årets totalresultat	-	-	92	92
Transaktioner med ägare				
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier			-7	-7
Nyemission	6	154		160
Emissionskostnader		-3		-3
Summa transaktioner med ägare	6	151	-7	150
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2016-12-31	31	1 198	161	1 390
Ingående eget kapital 2017-01-01	31	1 198	161	1 390
Årets resultat			38	38
Övrigt totalresultat			-	-
Summa årets totalresultat	-	-	38	1 428
Transaktioner med ägare				
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier, justering 2015			-2	-2
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier			-7	-7
Summa transaktioner med ägare	-	-	-9	-9
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	31	1 198	190	1 420

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDESANALYS (MKR)	NOT	1/1–31/12 2017	1/1–31/12 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	29	74	49
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	14	5
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		88	54
<i>Förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-9	15
Förändring av rörelseskulder		27	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106	78
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-105	-67
Förvärv av fastigheter via bolag	29	-	-191
Avyttring av fastigheter		-	64
Förvärv av immateriella tillgångar		-1	0
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107	-194
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	740
Amortering/lösen av lån		-32	-722
Nyemission		-	157
Utbetald utdelning till innehavare av inlösbare preferensaktier		-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39	168
Periodens kassaflöde		-40	52
Ingående likvida medel		112	60
Periodens kassaflöde		-40	52
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		72	112

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (MKR)

	NOT	1/1–31/12 2017	1/1–31/12 2016
Nettoomsättning	2	72	58
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-18	-17
Personalkostnader	4	-53	-38
Avskrivningar		0	0
Summa rörelsens kostnader		-71	-54
Rörelseresultat		1	4
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	30	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-33	-25
Summa resultat från finansiella poster		-3	6
Resultat efter finansiella poster		-2	10
Bokslutsdispositioner		2	5
Uppskjuten skatt	7	-	-3
Årets resultat		-1	12
Övrigt totalresultat		-	-
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		-1	12

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (MKR)

TILLGÅNGAR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	1	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	2	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	27	342	332
Fordringar hos koncernföretag	26	1 275	1 275
Uppskjutna skattefordringar	19	1	1
Summa anläggningstillgångar		1 620	1 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag	26	10	10
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1	1
		12	12
Kassa och bank	15	5	40
		5	40
Summa omsättningstillgångar		16	52
SUMMA TILLGÅNGAR		1 636	1 660

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (MKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	31	31
		31	31
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		1 169	1 169
Balanserade vinstmedel		15	13
Årets resultat		-1	12
		1 184	1 193
Summa eget kapital		1 215	1 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	146	392
Summa långfristiga skulder		146	392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	250	-
Leverantörsskulder		3	3
Skulder till koncernföretag	26	-	23
Övriga skulder	21	10	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12	10
Summa kortfristiga skulder		275	43
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 636	1 660

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (MKR)

MKR	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL	ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående balans 2016-01-01	25	1 018	25	-5	1 063
Årets resultat				12	12
Övrigt totalresultat			-	-	-
Omföring fg års resultat enl beslut på stämma			-5	5	-
Summa årets totalresultat	-	-	-5	12	12
Transaktioner med ägare					
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier			-7		-7
Nyemission	6	154			160
Emissionskostnader		-3			-3
Summa transaktioner med ägare	6	151	-7	-	150
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2016-12-31	31	1 169	13	12	1 225
Ingående balans 2017-01-01	31	1 169	13	12	1 225
Årets resultat				-1	-1
Övrigt totalresultat			-	-	-
Omföring fg års resultat enl beslut på stämma			12	-12	-
Summa årets totalresultat	-	-	-	-1	-1
Transaktioner med ägare					
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier, justering 2015			-2		-2
Utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier			-7		-7
Summa transaktioner med ägare	-	-	-9	-	-9
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	31	1 169	15	-1	1 215

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE (MKR)

KASSAFLÖDESANALYS (MKR)	NOT	1/1 – 31/12 2017	1/1 – 31/12 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2	10
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	3	3
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1	13
<i>Förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-	113
Förändring av rörelseskulder		-17	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16	136
Investeringsverksamheten			
Utlåning till dotterföretag		-	-74
Förvärv av immateriella tillgångar		-1	0
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	0
Aktieägartillskott		-10	-332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12	-406
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	147
Nyemission		-	157
Utbetald utdelning till innehavare av inlösbara preferensaktier		-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7	297
Periodens kassaflöde		-35	27
Ingående likvida medel		40	13
Periodens kassaflöde		-35	27
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		5	40

NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt om bolaget

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), org.nr 559004-3641, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är listade på Nasdaq First North Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Drottninggatan 71C, Box 16378, 103 27 Stockholm. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 april 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 17 maj 2018.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som träder i kraft 2018 och 2019. Det rör sig om IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasing.

I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts vilket medfört att det identifierats att delar av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15, varför intäkterna ska delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig debiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Agora har gjort en analys om Agora är huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit till slutsatsen att vi i huvudsak agerar huvudman då leverantör av dessa tjänster i de flesta fall inte är valbar. Om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 skulle endast cirka 30 Mkr av koncernens omsättning om 403 Mk avse serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 Finansiella instrument kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 innebär bland annat att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Agoras kreditförluster är små och därmed för förändringen ingen väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga förändringar förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen förutom i form av eventuellt tillkommande upplysningar.

IFRS 16 Leasing publicerades i januari 2016, men har ännu inte antagits av EU. Redovisningen för leasegivare (hyresvärd) kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För bolagets del kommer därmed inte standarden ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapportvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Agora. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna,

dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med tillträdesdagen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av rörelse eller tillgångsförvärv

Vid ett förvärv av ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden. Intäkter från hyresgarantier redovisas som hyresintäkter under den period som garantin avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles, samt försäkringsersättning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än

tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/ eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser driftskostnader, underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning. Finansieringskostnader som uppkommit i anslutning till att lån upptagits redovisas netto och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas, i förekommande fall, som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten

skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

Avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter)

Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. För Agoras del innebär detta att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar Agora hela årets skuld för fastighetsskatt vid räkenskapsårets ingång. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighets-skatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, interimsfordringar, och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder,

låneskulder, övriga skulder och interimsskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid utgången av rapportperioden fanns inga derivatinstrument. Säkringsredovisning förekommer inte.

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillför värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 28.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Agora har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som likvida medel.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare kortfristiga fordringar.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kredit-faciliteter kan kostnader såsom arvoden och upp-läggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvalt-ningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nytt-jandeperiod överstigande tre år. Materiella anlägg-ningstillgångar redovisas i koncernen till anskaff-ningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskriv-ningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffnings-värdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balans-räkningen när den avyttras eller om den inte kan för-väntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över total-resultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Maskiner och Inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;

- maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjande-period görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redo-visas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalans-räkningen till verkligt värde. Agoras samtliga fastig-heter värderas enligt värderingshierarki 3. Agora värderar varje kvartal 100 procent av fastighets-beståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månaders period. Värde-ringsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Agora, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödes-modellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl ore-a-liserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredo-visning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparatio-ner och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasingavtal

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiella eller operationella. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som opera-tionella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som opera-tionella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Agora står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kost-nadsförs linjärt över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att års-stämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier. Resultat per aktie efter utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier

efter utspädning. Utspädningseffekter uppkommer på grund av aktieoptioner som kan regleras med aktier.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Agoras pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. En avgiftsbestämd pensionsplan innebär att Agora betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att kräva.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Agora bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Därför sker redovisningen inom samma segment. Agora är i sina investeringar fokuserade på detaljhandelsfastigheter som förvaltats passivt och fått bristande uppmärksamhet vilket möjliggör för Agora som en aktiv, närvarande och detaljhandelskunnig ägare att uppnå fastighetens fulla potential. Med denna fokusering är inte Bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Agora förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för

noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska 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. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Agora i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings-tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det verkliga värdet görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Efterföljande noter redovisas i Mkr om inget annat anges.

NOT 2. INTÄKTER

Intäkternas fördelning (koncern)	2017-01/12	2016-01/12
Hysesintäkter	403	330
Övriga intäkter	-	-
Summa intäkter	403	330
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretagen	72	58

Moderbolaget har inga inköp från andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör.

Fördelningen av hyresintäkterna per lokaltyp fördelas sig enligt följande:

Lokaltyp (koncern)	2017-01/12	2016-01/12
Kommersiella lokaler	357	301
Bostäder	15	16
Garage och parkeringsplatser	31	13
Summa	403	330

NOT 3. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Ernst & Young AB				
- revisionsuppdrag	1	2	1	1
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	0	-	-
Totala arvoden	1	2	1	1

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynnas i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskningen av prospekt inför börsintroduktion och granskning av delårsrapport.

NOT 4. LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Samtliga ersättningar till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare har utgått enbart från moderbolaget.

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Personalkostnader (Belopp i tkr)	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	4 717	2 522	4 717	2 522
Övriga anställda	22 079	20 445	22 079	19 706
Delsumma	26 796	22 967	26 796	22 228
Kostnader för sociala avgifter och pensionsåtagande				
Styrelse och VD	2 335	2 081	2 335	2 081
Varav pensionskostnader, inklusive löneskatt	1 334	1 289	1 334	1 289
Övriga anställda	12 340	10 771	12 340	10 551
Varav pensionskostnader, inklusive löneskatt	4 858	4 359	4 858	4 359
Koncernen totalt	14 675	12 852	14 675	12 632
Total personalkostnad	41 471	35 819	41 471	34 860

Löner och ersättningar för styrelse och VD belastades 2017 av 6 extra månadslöner som avser avgångvederlag för VD Wilner Anderson i samband med hans avgång. Wilner Andersons anställning avslutas i juni 2018. Kostnaden för inhyrd personal uppgår till 7 Mkr (5 Mkr) i moderbolag och i koncern.

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Medelantal anställda, Sverige	26	27	26	25
varav män	16	18	16	16
varav kvinnor	10	9	10	9
<i>Könsfördelning i företagsledning</i>				
<i>Styrelse</i>				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	3	3	3	3
<i>Övriga ledande befattningshavare</i>				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	3	3	3	3

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Vid ordinarie bolagsstämma den 18 maj 2017 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 200 000 kr till

styrelsens ordförande och 100 000 kr vardera till de tre övriga ledamöterna. Avgångsvederlag utgår inte. Inga förmåner eller pensioner har betalats ut 2017 avseende styrelsen.

Styrelsearvode (belopp i tkr)	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader exklusive löneskatt
Knut Pousette, ordförande	200	-	63
Katarina Klingspor	100	-	31
Rutger Arnhult	100	-	31
Patrik Essehorn	100	-	31
Summa	500	-	156

Verkställande direktör

Ersättning och förmåner till VD beslutas i maj av bolagets styrelse. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt en premiebaserad pensionslösning.

VD erhåller grundlön och förmåner. Därutöver kan bonus komma att utgå enligt vid för var tid, av styrelsen, fastställd policy. För år 2017 utbetalas ingen bonus.

Agoras VD Wilner Anderson avslutar sin anställning i juni 2018 men entledigades i december 2017 varpå Agneta Segerhammar tillsattes som tf VD.

Andra ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Följande befattningar ingick i koncernledningen vid årsskiftet 2017: VD, CFO/vVD, fastighetschef och förvaltningschef. Från och med 2018 består koncernledningen av VD, CFO, COO, Affärsområdeschef Mälardalen och Affärsområdeschef Syd.

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Avgångsvederlag utgår inte.

Ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare (belopp i tkr)	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader exklusive löneskatt
Wilner Anderson, verkställande direktör	4 924	1 011	1 001
Andra ledande befattningshavare	5 319	964	1 671
Summa	10 242	1 975	2 672

Incitamentsprogram

Inom Bolaget finns optionsprogram för ledningen i Agora. Syftet med optionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens ledning. VD Wilner Anderson innehar 500 000 optioner och övriga ledande befattningshavare 300 000 optioner, totalt utgivna optioner är 800 000. Intentionen är att tillse att Bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i ledningens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens ledning

och dess aktieägare. Teckningsoptionerna utgavs mot ett marknadsmässigt vederlag beräknat enligt Black & Scholes. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie B. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av aktier i Agora under perioden från och med den 1 april 2018 till och med den 30 juni 2018. Teckningskursen uppgår efter omräkning till 44 kronor (52) efter genomförd företrädesemission 2016.

NOT 5. RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncern	2017-01/12	2016-01/12
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	119	99
Reparationer och underhåll	5	17
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	25	21
Personalkostnader	33	21
Övriga fastighetskostnader	17	22
Summa	198	180
Central administration		
Personalkostnader	20	17
IT, reklam- och lokalkostnader	2	3
Revisionsarvoden	1	2
Övriga administrationskostnader	17	5
Summa	39	26

Fastighetskostnaderna avser i sin helhet kostnader för fastigheter som genererat intäkter. De centrala administrationskostnaderna avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR och IR.

NOT 6. FINANSIELLA POSTER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Ränteintäkter				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	30	31
Ränteintäkter, övriga	0	0	0	0
Summa	0	0	30	31
Räntekostnader				
Räntekostnader, kreditinstitut	-83	-69	-30	-23
Övriga finansiella kostnader	-9	-6	-3	-2
Summa	-92	-75	-33	-25
Finansnetto	-92	-75	-3	6

NOT 7. SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skatemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Aktuell skatt	0	0	-	0
Uppskjuten skatt	-14	-24	0	-3
Summa	-14	-24	0	-3
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-15	-29	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1	6	0	-2
Övrig uppskjuten skatt	-	-1	-	-1
Summa uppskjuten skatt	-14	-24	0	-3

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Avstämning effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Redovisat resultat före skatt	52	116	-1	15
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-11	-26	0	-3
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-3	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	0	5	0	1
Förändring av temporära skillnader, fastigheter	-2	-	-	-
Förändring av skattemässiga underskott	0	2	0	-
Övrigt	-	-1	-	-1
Redovisad skattekostnad	-14	-24	0	-3

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen i koncernen är 27 % (21).

NOT 8. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Ingående ackumulerad anskaffningsvärden	-	-	-	-
Investeringar i pågående projekt	1	-	1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	-	1	-

Immateriella tillgångar avser nedlagda kostnader i ett pågående utvecklingsprojekt avseende affärssystem.

NOT 9. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbestånd

Agoras fastighetsbestånd består av 23 fastigheter, i huvudsak innerstadsgallerior belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde per 31 december 2017 uppgick till 4 422 Mkr (4 339). Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till -22 Mkr (66). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 270 112 kvm (269 915) uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 456 Mkr (450), en ökning med 1,33 procent sedan 31 december 2016. Per sista december 2017 ligger den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 89 procent (90).

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	4 339	3 419
Förvärv	-	850
Investeringar	105	67
Försäljningar	-	-64
Orealiserade värdeförändringar	-22	66
Utgående balans	4 422	4 339

Under en tolv månaders period ska samtliga fastigheter externvärderas. Externa värderingar kompletteras med interna värderingar kvartalsvis med kassaflödesanalys som huvudmetod. Per 31 december 2017 hade samtliga fastigheter externvärderats någon gång under året. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,0 procent (6,0) per 31 december 2017. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. För rapportperioden har Agora anlitat Savills Sweden AB, Newsec och JLL (Jones Lang LaSalle) som externa värderingsinstitut.

Värderingsmodell

Samtliga fastigheter (värderingsobjekt) har värderats separat med kassaflödesanalys som huvudmetod. Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. En kalkylränta, som motsvarar ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital, diskonterar respektive kassaflöde samt hypotetisk försäljningspris efter kalkylperiodens slut till ett

nuvärde. Antagande har gjorts för marknads-hyra, drift- och underhållskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans och inflation. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. Om det förekommer outnyttjade byggrätter och tomtmark, värderas dessa utifrån ortprismetoden och/eller konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör drygt 0,2 procent (0,2) av det totala marknadsvärdet för Agoras fastighetsbestånd. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå tre.

Antagande kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett årligt inflationsantagande om i genomsnitt knappt två procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under tio-årsperioden för att uppgå till 94 procent vid kalkylperiodens slut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antagande avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, kontraktssammansättning, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkost-

naden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det framtida bedömda kassaflödet.

Det framräknade avkastningskravet kalibreras där- efter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Agora genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på radande makroekonomiska faktorer. Den genomsnittliga värderingsyielden för Agoras fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark

och byggrätter, kan beräknas till 6 procent.

Osäkerhet och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5–10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Agoras del innebär ett intervall om +/- 5 procent ett värdeintervall på 4 422 Mkr (4 339) motsvarande +/- 221 Mkr (217).

Känslighetsanalys 2017 +/- 1 procent/procentenhet	Påverkan på fastighets- värde, Mkr, 2017	Påverkan på fastighets- värde, Mkr, 2016
Hyresvärde	+/- 35	+/- 31
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 39	+/- 34
Fastighetskostnader	+/- 32	+/- 30
Avkastningskrav	+976/-553	+877/-624
Total	+1 082/-659	+972/-719

Hyresavtal och hyresgäster

De tre största hyresgästerna är ICA, Q-Park och Åhléns som tillsammans står för 15,4 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 14 olika lokaler, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyres-

gästernastår för 30,4 procent av total hyra. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17 Mkr som svarar för 3,8 procent av det totala hyresvärdet.

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel av total hyra i %	Antal kontrakt	Återstående löptid (år)
ICA	6,2	5	2,3
Q-Park	5,7	7	7,1
Åhléns	3,5	3	1,7
Lindex	2,9	6	2,6
Willys och Hemköp	2,8	4	6,0
H&M	2,6	5	1,3
Stadium	2,0	3	1,7
Pitchers	1,7	3	2,5
Kappahl	1,6	5	1,4
Akademibokhandeln	1,4	3	1,8
Summa, tio största hyresgästerna	30,4	44	

NOT 10. MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2	0	0
Investeringar	1	0	1	0
Förvärv dotterbolag	-	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	2	2	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	0	0	0
Utgående redovisat värde	3	2	2	0

NOT 11. ÖVRIGA FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncern	2017-12	2016-12
Övriga andelar och värdepapper	3	3
Summa	3	3

Övriga andelar och värdepapper avser fastighetsbolaget Butiksfastigheter i Nässjö AB:s andel i Bostadsrättsföreningen Nässjöhus Nr 5.

NOT 12. KUNDFORDRINGAR

Koncern	2017-12	2016-12
Ej förfallet	0	0
Förfallit 1-30 dagar	3	5
Förfallit 31-60 dagar	2	0
Förfallit mer än 61 dagar	11	7
Summa	16	12
Ingående balans reserv osäkra kundfordringar	5	5
Ökning av reserv	3	0
Återförda reserver (-)	0	0
Utgående balans osäkra kundfordringar	8	5
Summa kundfordringar	7	7

NOT 13. ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Fordran på tidigare fastighetsägare	-	10	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	18	1	1	1
Summa	18	11	1	1

Fordringar på tidigare fastighetsägare per 2016-12-31 består främst av ej reglerad köpeskilling vid förvärv av fastigheter (10 Mkr). Övriga kortfristiga fordringar 2017-12-31 består främst av fordran avseende mervärdesskatt.

NOT 14. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Periodiserade fastighetskostnader	5	5	-	-
Upplupna intäkter	1	2	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	1	1	1	1
Summa	7	8	1	1

NOT 15. LIKVIDA MEDEL

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Kassa och banktillgodohavanden	72	112	5	40
Summa	72	112	5	40

Likvida medel består av banktillgodohavanden. Spärrade medel uppgår till 18 Mkr för investeringar i Gallerian i Västerås.

NOT 16. EGET KAPITAL

Specifikation över förändringen

av aktiekapital 2017

Specifikationen över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen respektive förändringar i Eget kapital i moderbolaget.

Antal utestående aktier per 31 december 2017 är 31 46 713 stycken.

Händelse	Registrering Bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Preferens- aktier	Aktiekapital kronor
Ingående balans 2016-01-01		3 751 250	20 875 209	363 640	24 990 099
Nyemission	2016-09-30	937 812	5 218 802		6 156 614
Utgående redovisat värde 2016-12-31		4 689 062	26 094 011	363 640	31 146 713
Ingående balans 2017-01-01		4 689 062	26 094 011	363 640	31 146 713
Utgående redovisat värde 2017-12-31		4 689 062	26 094 011	363 640	31 146 713

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtts- andel	Aktiekapital- andel
A-aktier	4 689 062	1	4 689 062	63,9%	15,1%
B-aktier	26 094 011	0,1	2 609 401	35,6%	83,8%
Preferensaktier	363 640	0,1	36 364	0,5%	1,2%
Summa	31 146 713		7 334 827	100%	100%

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen samt utdelning till innehavare av inlösbare preferensaktier.

Moderbolagets bundna och fria egna 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.

Preferensaktierna berättigar till utdelning om 20 kronor per preferensaktie och år, vilket utbetalas med fem kronor per aktie och kvartal från och med september 2015. Inlösen kan ske efter bolagsstämmobeslut.

NOT 17. RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie 1,24 kr har baserats på årets resultat 38 Mkr med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 7,3 Mkr och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 30 783 073 under 2017. Resultatet per preferensaktie uppgår till 20 kr per aktie och år. Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning uppgår till 31 583 073. Resultat per stamaktie efter utspädning uppgår till 1,21 kr.

	2017-12	2016-12
Årets vinst (kr)	38 197 627	91 877 127
Avgår resultat preferensaktier	-7 272 800	-7 272 800
Årets vinst (kr) justerat	30 924 827	84 604 327
Vägt medelvärde	30 783 073	26 375 978
Vägt medelvärde efter utspädning	31 583 073	27 175 879
Årets vinst per stamaktie	1,24	3,21
Årets vinst per stamaktie efter utspädning	1,21	3,11

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2017 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 919 Mkr (2 951). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 906 Mkr (2 930). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,7). De räntebärande skulderna utgjorde per 31 december 2017 64 procent av kapitalförsörjningen, seniorlån 53 procent, mezzaninlån 6 procent, obligationslån 3 procent och säljarrevers 2 procent.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid räkenskapsårets slut till 2,9 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december var 3,2 år.

Kapitalbindning

Per sista december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på 4 kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och If Skadeförsäkring AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat vid Nasdaq Stockholm samt en säljarrevers. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 3 039 Mkr lämnats. Därutöver har Agora lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Agora.

Covenanter och risktagande

Agoras finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för nyckeltal. Agoras egna mål stämmer med bankernas krav.

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	1 862	2 901	146	392
Summa	1 862	2 901	146	392
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	1 044	29	250	-
Utnyttjade checkkrediter	-	-	-	-
Summa	1 044	29	250	-
Outnyttjade checkkrediter	20	20	20	20

Räntebärande skulder	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 875	2 922	150	400
Aktiverade lånekostnader *)	-13	-21	-4	-8
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 862	2 901	146	392
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 044	29	250	-
Utnyttjad checkkredit **)	-	-	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 044	29	250	-
Summa räntebärande skulder	2 906	2 930	396	392

Amortering, förfalloår	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
2017	-	29	-	-
2018	1 044	1 047	250	250
2019	174	174	150	150
2020	1 191	1 191	-	-
2021	510	510	-	-
Summa amortering	2 919	2 951	400	400

*) Av årets förändring om -24 Mkr avser 8 Mkr avskrivning av aktiverade lånekostnader som är ej kassaflödespåverkande och amortering om -32 Mkr som är kassaflödespåverkande.

**) Moderbolaget har en checkkredit på 20 Mkr.

Skillnaden mellan Summa amortering och Summa räntebärande skulder utgörs av lånekostnader, vilka minskar den räntebärande skulden men inte påverkar amorteringen.

Räntor per år	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
2017	-	85	-	30
2018	77	78	30	30
2019	45	45	7	7
2020	24	24	-	-
2021	7	7	-	-
Summa räntor	153	239	37	67

NOT 19. UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, främst underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig, mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna kan användas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på varje balansdag och justeras i den mån det inte

längre är troligt att tillräcklig vinst kommer att genereras. Koncernens totala skattemässiga underskott uppgår per 31 december 2017 till 112,1 Mkr (100,8).

Uppskjutna skattefordringar och skulder fördelas enligt följande:

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Uppskjutna skattefordringar på skattemässiga underskott	25	22	1	1
Summa	25	22	1	1
Uppskjutna skatteskulder på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-79	-65	-	-
Summa	-79	-65	-	-
Uppskjuten skatt (netto)	-55	-43	1	1
<i>Förändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:</i>				
Ingående balans	-43	-19	1	3
Förändring av underskottsavdrag	2	6	0	-2
Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-15	-29	-	-
Övrigt	-	-1	-	-
Utgående balans (netto)	-55	-43	1	1

NOT 20. FINANSIELL RISK OCH POLICY

Agora utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorer nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Agoras finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnaden är en av Agoras större kostnadsposter. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad.

Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Koncernen väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket i sin tur väsentligen kan påverka Agoras resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns

tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering

inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernens totala kreditram om 2 926 Mkr (2950), inklusive outnyttjade krediter om 20 Mkr (20), löper med kredittider om tre till fem år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,4 år (3,4).

Känslighetsanalys för räntebärande skulder

Externa räntekostnader 2017, koncern	86 270 tkr
Genomsnittlig ränta, %	2,9
+/- 1 %	3,9/1,9
Ny räntekostnad vid 3,9 % snittränta	116 018 tkr
Ny räntekostnad vid 1,9 % snittränta	56 522 tkr

NOT 21. ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Personalens källskatt och sociala avgifter	2	3	2	3
Mervärdesskatt	-	10	2	2
Beslutad, ej utbetald utdelning	4	2	4	2
Mottagna depositioner och övriga poster	6	2	-	-
Skatteskulder	2	-	2	-
Summa	14	17	10	7

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Förutbetalda hyror	70	53	-	-
Upplupna kostnader fastigheter	10	7	-	-
Upplupna räntekostnader	13	13	5	5
Upplupna personalkostnader	4	2	4	2
Övriga poster	-	3	3	3
Summa	96	78	12	10

Förutbetalda hyror avser förskottsaviserade- och betalda hyror för första kvartalet 2018.

NOT 23. OPERATIONELL LEASING

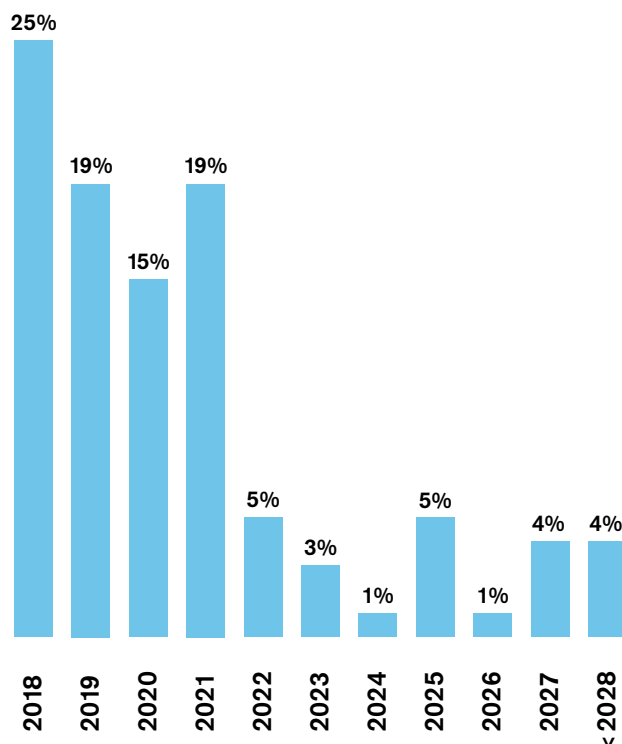
Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Agora står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade avtal är tre till fem år med en uppsägningstid om nio månader.

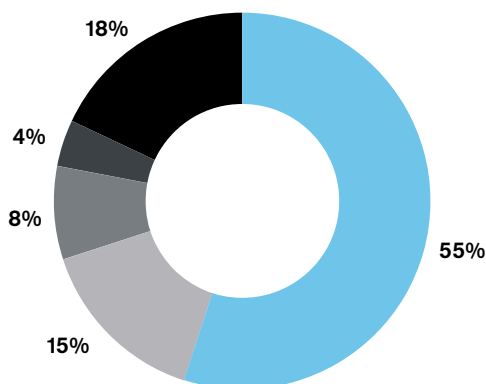
Agora eftersträvar en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 3,3 år.

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med cirka 71 procent detaljhandel, restaurang och service, cirka 16 procent kontor, cirka 4 procent bostäder, 1 procent lager och cirka 8 procent övrigt, där bland annat utbildning och parkering ingår.

KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR

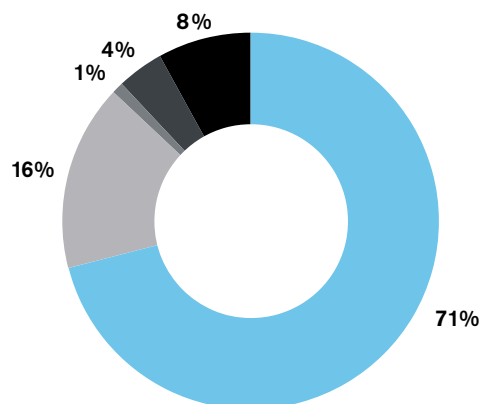


DETALJHANDEL PER BRANSCH



■ Övrig detaljhandel
■ Restaurang
■ Skönhet, hälsa och gym
■ Service
■ Dagligvaror

FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



■ Detaljhandel
■ Kontor
■ Lager
■ Bostäder
■ Övrigt

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Fastighetsinteckningar	3 039	3 039	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	387	284	342	332
Företagsinteckning	6	6	-	-
Kassa och bank	49	72	-	-
Summa ställda säkerheter	3 481	3 401	342	332

Fastighetsinteckningar, pantsatta aktier i dotterbolag, företagsinteckning, och likvida medel är lämnat som säkerhet för banklån till Swedbank,

Skandia, Deutsche Pfandbriefbank AG och IF. Företagsinteckning är lämnat av dotterbolaget Norra Missionen i Tranås AB till Sparbanken Alfa Nässjö.

NOT 25. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncern		Moderbolag	
	2017-12	2016-12	2017-12	2016-12
Borgensförbindelser avseende dotterföretag	-	-	680	714
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	-	-	680	714

Moderbolaget har lämnat en generell borgen på 680 Mkr för dotterbolaget A Group Of Retail Assets Holding Fyra AB.

NOT 26. NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster, övriga koncerngemensamma tjänster, samt debitering av koncernräntor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Agora har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärs-transaktioner genomförda av Agora som har varit, eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor.

Patrik Essehorn är delägare i MAQS advokatbyrå Stockholm AB, som löpande utfört juridiska tjänster åt Agora. Rutger Arnhult är delägare i M2Gruppen

som löpande utfört fastighetsskötsel i ett av Agoras dotterbolag. Knut Pousette är VD i Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB som utfört finansiell rådgivning åt Agora.

Moderbolaget har reversfordran på dotterbolaget A Group Of Retail Assets Sweden Holding AB. Reversfordringarna avser interna lån avseende finansiering av fastighetsförvärv.

NOT 27. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2017-12	2016-12
Ingående anskaffningsvärde	332 138	216
Aktieägartillskott	10 000	331 922
Utgående anskaffningsvärde	342 138	332 138

Direktägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Bokfört värde (kr)	
					2017-12-31	2016-12-31
A Group of Retail Assets Sweden Holding AB	559032-9495	Stockholm	50 000	100,0	341 971 122	331 971 122
Kommanditbolaget Vampyren 9 *)	969704-6820	Stockholm	-	0,2	166 400	166 400

Indirektägda dotterbolag						Verksamhet
A Group of Retail Assets Holding Ett	559013-4978	Stockholm	50 000	100,0		Holdingbolag
A Group of Retail Assets Holding Två	559013-4986	Stockholm	50 000	100,0		Holdingbolag
A Group of Retail Assets Holding Tre	559013-4994	Stockholm	50 000	100,0		Holdingbolag
A Group of Retail Assets Holding Fyra	559013-5058	Stockholm	50 000	100,0		Holdingbolag
A Group of Retail Assets Holding Fem	556722-3564	Stockholm	100 000	100,0		Holdingbolag
Butiksfastigheter i Nässjö AB	556680-2574	Stockholm	100 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Ciselören	556690-0303	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Fjärdholmsgränd	556717-8313	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Knallerian	559013-6916	Stockholm	500	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Lennart 17	556783-9955	Stockholm	100 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Municipet	556727-8121	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Risfältet	556684-7132	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Tranås Norra missionen	556104-7886	Stockholm	10 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Troden	556677-5127	Stockholm	1 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Fastighets AB Örebro Kitteln 11	556799-6870	Stockholm	100 000	100,0		Fastighetsförvaltande
Kommanditbolaget Vampyren 9 *)	969704-6820	Stockholm	-	99,8		Fastighetsförvaltande
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100,0		Fastighetsförvaltande

*) Komplementär i kommanditbolaget Vampyren 9 är A Group of Retail Assets Holding Fyra AB och kommanditdelägare är A Group of Retail Assets Sweden AB (publ).

NOT 28. UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT I KONCERNEN

Klassificering och kategorisering av tillgångar och skulder i koncernen 2017:

2017-12-31	Lånefordringar/ kundfordringar	Övriga finansiella tillgångar	Summa
Tillgångar			
Långfristiga fordringar	3	-	3
Kundfordringar	7	-	7
Övriga fordringar	18	-	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	7
Likvida medel	72	-	72
Summa tillgångar	100	0	100

2017-12-31	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 862	-	1 862
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 044	-	1 044
Leverantörsskulder	-	39	39
Övriga korta skulder	-	14	14
Summa skulder	2 906	52	2 958

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur. 78,5 procent av Agoras långfristiga skulder löper med en fast ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Agora att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

Klassificering och kategorisering av tillgångar och skulder i koncernen 2016:

2016-12-31	Lånefordringar/ kundfordringar	Övriga finansiella tillgångar	Icke- finansiella tillgångar	Summa
Tillgångar				
Materiella tillgångar	-	-	4 341	4 341
Långfristiga fordringar	3	-	-	3
Uppskjuten skattefordran	-	-	22	22
Kundfordringar	7	-	-	7
Övriga fordringar	11	-	-	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	8	8
Likvida medel	112	-	-	112
Summa tillgångar	133	-	4 371	4 504

2016-12-31	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga finansiella skulder	Icke- finansiella skulder	Summa
Skulder och eget kapital				
Eget kapital	-	-	1 390	1 390
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 901	-	-	2 901
Uppskjuten skatteskuld	-	-	65	65
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	29	-	-	29
Leverantörsskulder	-	23	-	23
Övriga korta skulder	-	18	1	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	78	78
Summa eget kapital och skulder	2 930	41	1 534	4 504

NOT 29. KASSAFLÖDESANALYS

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen ränta				
Erhållen ränta	0	0	30	31
Erlagd ränta	-83	-75	-30	-23
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avsättningar	5	-	-	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	9	5	3	3

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga förvärv har gjorts 2017. Förvärv 2016 av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

	Koncern		Moderbolag	
	2017-01/12	2016-01/12	2017-01/12	2016-01/12
Förvärvade tillgångar och skulder				
Förvaltningsfastigheter	-	850	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	0	-	-
Övriga anläggningstillgångar	-	0	-	-
Rörelsefordringar	-	4	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-	0	-	-
Långfristiga skulder	-	-539	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	-	-128	-	-
Summa nettotillgångar	-	187	-	-
Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	-	8	-	-
Avgår: Apportemission	-	-	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	-4	-	-
Påverkan på likvida medel	-	191	-	-

NOT 30. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Agoras tf. VD och CFO, Agneta Segerhammar, har beslutat att lämna bolaget. Agneta har varit CFO sedan september 2015 och utsågs till tillförordnad VD i december 2017. Agneta lämnar Agora på egen begäran.

Agora säljer fastigheten Havren 4 i Sundsvall till Peritas Fastigheter AB. Försäljningen sker genom en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 64 miljoner kronor. Fastigheten omfattar uthyrningsbar area om cirka 4 600 kvadratmeter med ICA som största hyresgäst. Frånträde har skett den 31 januari.

Agora har tecknat ett 10-årigt avtal med Lidl om en butik på cirka 1800 kvadratmeter i Kv. Caroli i centrala Malmö. Lidl tillträder lokalen efter sommaren och öppnar preliminärt i slutet av 2018.

Rikard Edenius har utsetts till ny VD i Agora och han tillträder den 23 april. Rikard Edenius kommer närmast från egen rådgivningsverksamhet där han bland annat biträtt Klövern. Innan dess var han VD för Näckströms Fastigheter.

NOT 31. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av

marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran, se not 18.

NOT 32. VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande

	Kronor
Överkursfond	1 168 855 979
Balanserat resultat	15 449 547
Årets resultat	-603 011
Summa	1 183 702 515

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

	Kronor
Till preferensaktieägare utdelas	7 272 800
Överföres i ny räkning	
Balanserat resultat	7 573 736
Överkursfond	1 168 855 979
Summa	1 183 702 515

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), kommer att äga rum den 17 maj 2018. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive 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 moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 april 2018

Knut Pousette
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Agneta Segerhammar
Tf Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2018.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)
Org.nr 559004-3641

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-82 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiella ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god

revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2017 till 4 422 mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 har delar av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare, delar har värderats internt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning anser

vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper i not 1, not 9 samt not 31.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets samt de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-32 och 88-95. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande

bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revi-

sionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revi-

sionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till A Group Of Retail Assets Sweden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 18 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan 6 mars 2015.

Stockholm den 17 april 2017

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor



PERFORMANCE

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

STYRELSE



KNUT POUSETTE

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2015

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:

Knut Pousette är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Stencap Holding AB, RGE Fastigheter AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB, SP Tillbringaren 2 AB, Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB. Han är även extern verkställande direktör i Kvalitena AB (publ) samt styrelseledamot i Stendörren (publ).

Aktieinnehav i Agora

13 340 stamaktier av serie B.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



KATARINA KLINGSPOR

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2015

Utbildning: Ekonomiutbildning

Övriga styrelseuppdrag

Katarina Klingspor är idag extern verkställande direktör i LRF Konsult Aktiebolag. Hon är även styrelseledamot i Redovisningskonsulterna SRF:s Servicebyrå Aktiebolag och Sveriges Redovisningskonsulters Förbund Förvaltning AB samt revisor i Sveriges Allmänna Utrikeshandelsförening.

Aktieinnehav i Agora

Inget innehav.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2015

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag

Rutger Arnhult är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Klöver AB (publ) och styrelseordförande i M2 Asset Management AB. Han är även styrelseordförande i Kloster Invest AB. Styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ), Arnia Holding AB, M2 FMK Karlskrona AB, M2 Commercial AB, M2 Växjö Centrum AB, Initia Property Partners AB, Brighthouse Sweden AB och Devyser Holding AB. Rutger Arnhult är slutligen även bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm HB.

Aktieinnehav i Agora

2 344 531 stamaktier av serie A, 4 725 941 stamaktier av serie B och 88 872 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



PATRIK ESSEHÖRN

Styrelseledamot

Invald i styrelsen 2015

Utbildning: Jur.kand

Övriga styrelseuppdrag

Patrik Essehörn är delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB och idag styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ) och Suburban Properties Stockholm AB. Han är även styrelseledamot i Markteknikgruppen i Sverige AB och Patrik Essehörn Advokat AB.

Aktieinnehav i Agora

6 250 stamaktier av serie B.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDNING



AGNETA SEGERHAMMAR

Tf. VD

Utbildning: Civilekonom

CFO i fyra år på Steen & Ström Sverige AB. CFO på Areim och Kista Galleria. CFO på Jones Lang LaSalle AB. Business controller och redovisningschef på Diligentia Stockholm AB. Revisor på PWC.

Aktieinnehav i Agora

2 553 stamaktier av serie B och 100 000 teckningsoptioner.



PETER GULLBERG

COO

Utbildning: Executive General Management program IFL

VD Scandinavian Retail Property AB, uppdrag för Thon Property AB. Uthyrningsdirektör Steen & Ström Sverige AB i tolv år. Regionchef Jysk AB.

Aktieinnehav i Agora

17 675 stamaktier av serie B och 100 000 teckningsoptioner.

**SUSANNA KORPE**

Tf. CFO

Utbildning: Civilekonom

Ekonomichef på VR Track AB. Ekonomichef på Locum AB. Redovisningschef på Attendo Care AB. Revisor på Deloitte.

Aktieinnehav i Agora
0.

**JESSICA ALENBRING**

Affärsområdeschef

Utbildning: DIHM Marknadsekonom, ISMP leadership, program IKEA, MCL leadership IKEA

Center Manager IKEA Centers, Dep Store Manager IKEA, Logistic Manager IKEA, Sales Supply Support Manager IKEA.

Aktieinnehav i Agora
0.

**CATARINA LÖFGREN**

Affärsområdeschef

Utbildning: Marknad och Organisationsutveckling, Inter IKEA Business program

Center Manager, IKEA Centres Nordic/Ikano Retail Centres, Center Manager/Marketing Manager, Aberdeen Assets Management.

Aktieinnehav i Agora
0.

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	31 DEC 2017	31 DEC 2016
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	4 422	4 339
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,0
Hyresvärde, Mkr	456	450
Uthyrbar yta, kvm	270 112	269 915
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	3,3	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90
Överskottsgrad, %	51	45
Antal fastigheter	23	23
FINANSIELLA		
Avkastning på eget kapital, %	2,7	7,4
Soliditet, %	31	31
Belåningsgrad, fastigheter, %	55	57
Belåningsgrad, %	64	65
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,4	3,4
AKTIERELATERADE		
Resultat per stamaktie, kr	1,24	3,21
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0	20,0
Eget kapital per stamaktie, kr	46	42
Börskurs per stamaktie, kr	21	26
Börskurs per preferensaktie, kr	265	250
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	30 783 073
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	30 783 073	26 375 879
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	31 583 073	27 175 879
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	548	686

DEFINITIONER

*Agora presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med * nedan.*

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad*

Räntebärande skulder efter avdrag likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, möjlighet att genomföra strategiska investeringar samt möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftnetto*

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt (fastighetskostnader). Driftnetto är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmåttet används för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier per balansdagen med hänsyn tagen

till preferensaktiernas del av det egna kapitalet baserat på preferensaktiernas börskurs på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad*

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde. Relevant för investerare och andra intressenter då måttet underlättar bedömning av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta.

EPRA NAV per stamaktie*

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)/aktie används för att ge intressenter information om Agoras aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat*

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet förvaltningsresultat mäter resultat från den operationella verksamheten från att äga och förvalta fastigheter.

Genomsnittlig kapitalbindning*

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för den externa finansieringen och belyser refinansieringsrisken.

Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt

Återstående löptid på samtliga uthyrda ytor exklusive parkeringsplatser, garage, bostäder och skyltar. Kontrakten viktas med avseende på totalhyra.

Hyresvärde*

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den totala möjliga hyresintäkternas då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Ett nyckeltal som visar förmågan att betala löpande räntekostnader.

Soliditet*

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet är relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den finansiella stabiliteten och förmågan att klara sig på lång sikt.

Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande fem procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

Utdelning per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad*

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning	19 april 2018
Årsstämma	17 maj 2018
Delårsrapport januari–mars 2018	17 maj 2018
Delårsrapport januari–juni 2018	23 augusti 2018
Delårsrapport januari–september 2018	15 november 2018
Bokslutskommuniké januari–december 2018	21 februari 2019

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Agneta Segerhammar, tf. VD
agneta.segerhammar@agoraretail.se
+46 730 322400

Växel: 08-525 251 50

Bolagets aktie (AGORA) är upptagen till handel på Nasdaq First North med Remium Nordic AB som Certified Adviser. Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Agoras hemsida, www.agoraretail.se.

