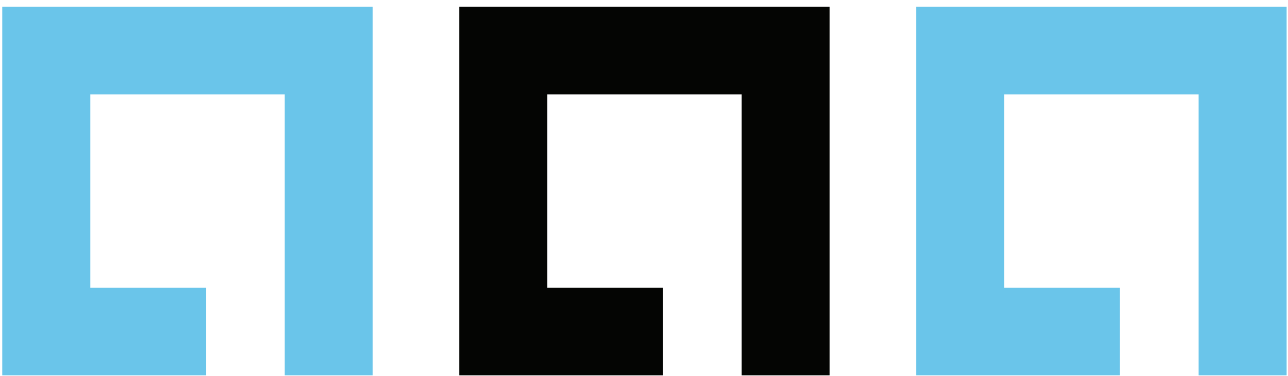


A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018



agora

RÄKENSKAPSÅRET

JANUARI–DECEMBER 2018

- Hyresintäkterna för perioden januari–december 2018 minskade med 10 procent till 362 Mkr (403). Minskningen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar som gjorts under året.
- Driftnettot minskade med 18 procent till 169 Mkr (205).
- Förvaltningsresultatet minskade med 38 procent till 46 Mkr (74).
- Resultat efter skatt uppgick till -72 Mkr (38).
- Resultat per stamaktie före utspädning uppgick till -2,56 kr (1,24).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 161 Mkr (105).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 492 Mkr (4 422).

MKR	2018 3 MÅN OKT-DEC	2017 3 MÅN OKT-DEC	2018 12 MÅN JAN-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC
Hyresintäkter	84	100	362	403
Fastighetskostnader	-50	-52	-193	-198
Driftnetto	34	48	169	205
Förvaltningsresultat	2	11	46	74
Resultat efter skatt	-54	-97	-72	38

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN OKTOBER – DECEMBER

- Fastigheterna Norra Missionen 13 och Telefonen 19 i Tranås såldes till EHF Holding AB. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 82 Mkr. Frånträde var den 30 november 2018.
- Fastigheten Oden 7 i Trollhättan såldes till EHF Holding AB. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 153 Mkr. Frånträde var den 30 november 2018.
- Fastigheten Jupiter 15 såldes till Stadsrum Fastigheter AB. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 203 Mkr. Frånträde var den 14 december 2018.
- Avtal har ingåtts om försäljning av fastigheten Lejonet i Nässjö till ett underliggande fastighetsvärde om 15,5 Mkr.
- Avtal har ingåtts om försäljning av fastigheterna Ciselören 2, Hjälmen 1 och Lilla Björn 1 till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde av 44 Mkr.
- Avtal har ingåtts om försäljning av fastigheten Plåtslagaren till ett underliggande fastighetsvärde av 126 Mkr.
- Klövern AB (publ) lämnade den 4 oktober 2018 genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") att förvärva samtliga stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier i Agora. Acceptperioden för erbjudandet löpte från och med den 12 oktober till och med den 27 november 2018. Erbjudandet har accepterats i sådan utsträckning att Dagon Sverige AB per 27 november 2018 innehar 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, vilket motsvarar cirka 99,5% av utestående aktier och cirka 99,8% av utestående röster, vilket innebär att alla villkoren i uppköpserbjudandet är uppfyllda. Aktien är avnoterad per den 4 december 2018.

NYCKELTAL I URVAL

NYCKELTAL	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018	31 DEC 2017
Hysesvärde, Mkr	358	407	422	450	456
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 492	3 954	4 263	4 388	4 422
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	88	89	89	89
Uthyrningsbar yta	187 566	229 267	242 049	265 485	270 112
Antal fastigheter	16	20	21	22	23
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-2,56	-0,77	0,12	0,01	1,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-2,56	-0,77	0,12	0,01	1,21
Eget kapital per stamaktie, kr	44	42	43	43	46
Soliditet, %	34	33	32	32	31
Soliditet, justerad, %	35	35	34	33	33
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,6	1,7	1,9	1,8
Avkastning på eget kapital, %	-5,2	0,6	0,8	1,8	2,7
EPRA NAV per stamaktie, kr	-	44,5	45,8	45,7	45,6

16

Antal fastigheter

454

Antal hyresgäster

358 Mkr

Hysesvärde

362 Mkr

Hysesintäkter

83 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

187 566 kvm

Uthyrningsbar yta

44 kr

Eget kapital per stamaktie

3 492 Mkr

Totalt marknadsvärde

AGORA I KORTHET

VI SKAPAR MÖTESPLATSER DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

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.

VÅRA 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 tillgodogöra 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.

10

Orter

16

Fastigheter

3 492

Totalt marknadsvärde, Mkr



KOMMENTARER FRÅN VD

NYA MÖJLIGHETER MED NY ÄGARSTRUKTUR

Agora har sedan sitt bildande 2015 fokuserat på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionstäder. Agora har i sin utveckling av fastigheterna i högre utsträckning fokuserat på en bredare mix av hyresgäster inom kontor, utbildning, service, dagligvaror och restaurang för att på så sätt fortsätta erbjuda attraktiva mötesplatser.

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver AB (publ), genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Den 13 november 2018 meddelades att Klöver fullföljer budet då samtliga villkor för Erbjudandets fullföljande var uppfyllda. Acceptperioden för Erbjudandet löpte ut den 27 november 2018. Innehavet per samma datum uppgick till 99,5 procent av utestående aktier och cirka 99,8 procent av utestående röster i Agora. Den 4 december 2018 på extra bolagsstämma valdes en ny styrelse i Agora och samma dag avnoterades Agoras aktier från First North.

En betydande del av Agoras fastighetsinnehav finns på orter där Klöver redan är verksamt; Västerås, Malmö, Örebro och Kalmar/Växjö.

Under hösten har vi fortsatt avyttra fastigheter. Under perioden oktober–december 2018 har vi avyttrat och frånträtt fastigheterna Norra Missionen 13 och Telefonen 19 i Tranås, Oden 7 i Trollhättan samt Jupiter 15 i Södertälje. Avtal har tecknats för försäljning av fastigheterna Ciselören 2, Hjälmen 1 och Lilla Björn i Falköping samt fastigheten Lejonet i Nässjö och Plåtslagaren i Motala.

Vi upplever fortfarande att etableringsintresset är stort från samhällsfunktioner/vård, dagligvaror, träning/hälsa, service/tjänster, restauranger, hotell och kontor. I den omställning som pågår har våra fastigheter med dess centrala lägen tillsammans med Klöverns fastigheter, organisation och lokala närvaro fått ökad attraktionskraft i de stadskärnor som växer. Breddad hyresgästmix är positivt, samtidigt som den innebär investeringsmöjligheter i befintligt bestånd och möjlighet till fortsatt positiv utveckling av fastigheternas långsiktiga stabila värdetillväxt.

Driftnettot för perioden uppgick till 169 Mkr (205), en minskning med 18 procent. Överskottsgraden uppgick till 47 procent (51). Periodens förvaltningsresultat uppgick till 46 Mkr (74), en minskning med 38 procent. Minskningarna påverkas i huvudsak av försäljningarna vi gjort under året.

Periodens resultat före skatt minskade till -82 Mkr (52), en följd av fastighetsförsäljningarna samt av realiserade värdeförändringar på fastigheter om -128 Mkr (-22). Värdeförändringarna påverkas negativt av en trögare marknad inom detaljhandelssegmentet avseende uthyrning och omförhandlingar.

Investeringar i fastigheterna uppgår ackumulerat för perioden till 161 Mkr (105), helt enligt planen vi lagt för året. Det tillskott av kapital vi erhåller genom försäljning av fastigheter stärker vår balansräkning och vi kommer fortsättningsvis använda tillgängligt investeringsutrymme för att ta tillvara på våra centralt belägna fastigheters utvecklingspotential.

Tack vare fortsatt tillskott av likvida medel från fastighetsförsäljningar och nu som dotterbolag till Klöver ser jag fortsatt positivt på framtiden för våra fastigheter som avses att behållas och ser många möjligheter att skapa attraktiva och naturliga mötesplatser, helt enligt Agoras och nu Klöverns vision.

Rikard Edenius

VD



KOMMENTARER TILL RESULTATET

JANUARI–DECEMBER 2018

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Resultat

Periodens driftnetto minskade med 18 procent och uppgick till 169 Mkr (205). Överskottsgraden uppgick till 47 procent (51). Periodens förvaltningsresultat minskade till 46 Mkr (74), en minskning med 38 procent. Minskningen av driftnetto och förvaltningsresultat påverkas i huvudsak av försäljningarna av fastigheterna Havren 4, Vårholmen 4, Risfältet 2 m. fl., Norra Missionen 13, Telefonen 19, Oden 7 samt Jupiter 15 men även av ökade driftskostnader i form av fjärrkyla samt en ökning av kostnader hänförliga till eftersatt underhåll i befintligt bestånd. Periodens resultat före skatt minskade till -82 Mkr (52) vilket har påverkats av resultat från försäljning av fastigheter ovan samt realiserade värdeförändringar på fastigheter om -128 Mkr (22).

Intäkter

Hyresintäkterna minskade med 10 procent till 362 Mkr (403). Intäktsminskningen förklaras i huvudsak av fastighetsförsäljningarna. Hyresvärdet uppgår efter fjärde kvartalet till 358 Mkr (456) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 83 procent (89).

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 193 Mkr (198). Förändringen förklaras i huvudsak av fastighetsförsäljningarna. Fastighetskostnader avser främst underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Kostnader för central administration uppgick för perioden till 36 Mkr (39). De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -87 Mkr (-92). Förändringen förklaras av minskade räntekostnader efter lösen av externa lån i samband med försäljningen av Havren 4, Risfältet 2, Vårholmen 4, Norra Missionen 11, Telefonen 19, Oden 7 samt Jupiter 15. De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,8 procent (2,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -89 Mkr (-22). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -39 Mkr (0).

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till -2 Mkr (0). Koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid periodens slut uppgick till 112 Mkr (124). Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skatt uppgick till 12 Mkr (-14), vilket främst avser temporära skillnader i fastigheter. Uppskjutna skatter har omvärderats till den skattesats för vilket år underskotten förväntas nyttjas och temporära skillnader avseende fastigheterna förväntas regleras, vilket innebär 21,4% för år 2019–2020 och 20,6% för år 2021 och framåt. Omvärderingseffekten uppgår till 3 Mkr (0).

FASTIGHETSBESTÅND

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 31 december 2018, med 31 december 2017 som jämförelsetal.

Fastighetsbeståndet består efter fjärde kvartalet 2018 av 16 fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgick till 3 492 Mkr (4 422). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 187 566 kvm (270 112) uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 358 Mkr (456). Per sista december 2018 låg den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 83 procent (89). Förändringarna förklaras av försäljningen av fastigheterna Havren 4 i Sundsvall, Risfältet 2 m. fl. i Linköping, tomträppen Vårholmen 4 i Vårberg, Norra Missionen 11 och Telefonen 19 i Tranås, Oden 7 i Trollhättan samt Jupiter 15 i Södertälje.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgick den 31 december 2018 till 3 492 Mkr. Under fjärde kvartalet internvärderades samtliga fastigheter med kassaflödesanalys som huvudmetod. I de interna värderingarna har nuvarande förutsättningar samt indikerade priser i pågående försäljningar beaktats.

Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är tio år. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,1 procent per 31 december 2018. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. De externa och interna värderingarna resulterade i en värdeförändring uppgående till -89 Mkr (-22) för perioden. Under fjärde kvartalet har vi fortsatt upplevt en trögare marknad avseende uthyrning och omförhandlingar inom detaljhandelssegmentet. För vår del innebär det också att våra uthyrningar framförallt har gjorts till andra typer av aktörer än traditionella detaljhandelsaktörer, det vill säga till aktörer inom restaurang, café och service som innebär högre anpassningskostnader.

Kontinuerligt inhämtas marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

Under perioden januari–december 2018 har Agora investerat 161 Mkr (105) i fastigheter avseende ombyggnationer för hyresgäster samt förbättringsinvesteringar i fastigheternas driftmiljö.

FASTIGHETSBETECKNING	ORT	UTHYRBAR YTA
Bromsen 3 & 4 m.fl.	Borås	22 801
Termiten 1	Borås	14 806
Vampyren 9	Eskilstuna	16 757
Vestalen 10	Eskilstuna	10 856
Ciselören 2	Falköping	4 649
Hjälmen 1	Falköping	2 699
Lilla Björn 1	Falköping	3 418
Åldermannen 25	Kalmar	8 554
Carolus 32 m.fl.	Malmö	15 290
Plåtslagaren 7	Motala	8 123
Lejonet 2 m.fl.	Nässjö	4 458
Lennart 17	Västerås	13 263
Loke 24	Västerås	21 291
Mats 5	Västerås	19 288
Sunaman 5	Växjö	7 702
Kitteln 11	Örebro	13 493
TOTALT		187 566

MKR	31 DEC 2018	31 DEC 2017
Ingående balans	4 422	4 339
Förvärv	-	-
Investeringar	161	105
Försäljningar	-1 002	-
Orealiserade värdeförändringar	-89	-22
UTGÅENDE BALANS	3 492	4 422

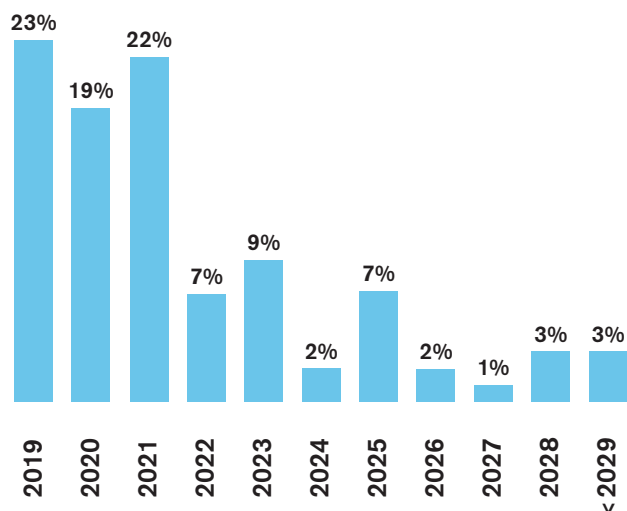
Hyresgäst	Andel av total hyra %	Antal kontrakt	Återstående löptid (år)
Q-Park	7,7	6	6,2
Åhléns	3,7	2	2,6
Stadium	2,7	3	1,0
H&M	2,4	4	1,6
Pitchers	2,3	3	8,2
ICA	2,3	1	0,5
Stadsmissionens Skolstiftelse	2,1	1	4,6
Sportlife	1,9	2	7,4
Lidl	1,8	2	9,7
Kapp Ahl	1,8	4	2,0
Summa, tio största hyresgästerna	28,7	28	

Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med 66 procent detaljhandel så som klädhandel, restaurang och service, 21 procent kontor, 2 procent bostäder, 1 procent lager och 10 procent övrigt, där bland annat utbildning och parkering ingår.

De tre största hyresgästerna är Q-Park, Åhléns och Stadium som tillsammans står för 14,1 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 11 olika kontrakt, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyresgästerna står för 28,7 procent av total hyra. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17,5 Mkr som svarar för 4,9 procent av det totala hyresvärdet.

KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR



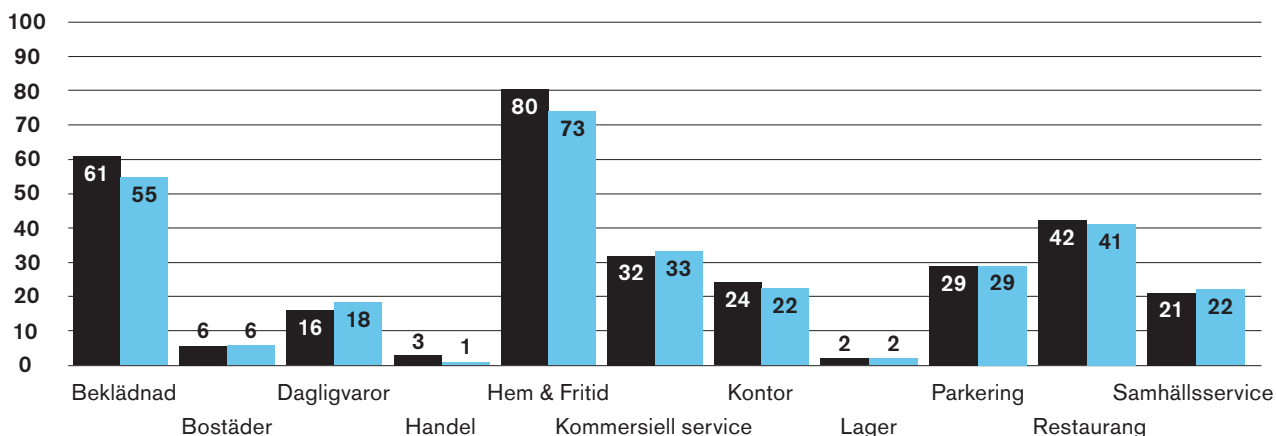
Vår målsättning är en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 3,3 år.

Vi strävar efter att skapa en lockande mix av butiker, restauranger och service som underlättar människors vardag och skapar intressanta platser. Hyresintäkter i segmentet dagligvaror, kommersiell service och samhällsservice fortsätter att öka. Breddningen av hyresgästmixen och utveckling av hyresintäkter enligt nedan bekräftar vårt minskade behov av traditionell detaljhandel. Vi verkar för goda och långvariga hyresförhållanden med välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.

HYRESINTÄKTER I MKR PER DELBRANSCH

Delbranschtilhörighet enligt HUI:s definition.

■ Q4 2017 ■ Q4 2018



FINANSIERING

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 31 december 2018, med 31 december 2017 som jämförelsetal.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 341 Mkr (1 420), 34 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. Soliditeten per den 31 decemeber 2018 uppgick till 34 procent (31).

Räntebärande skulder

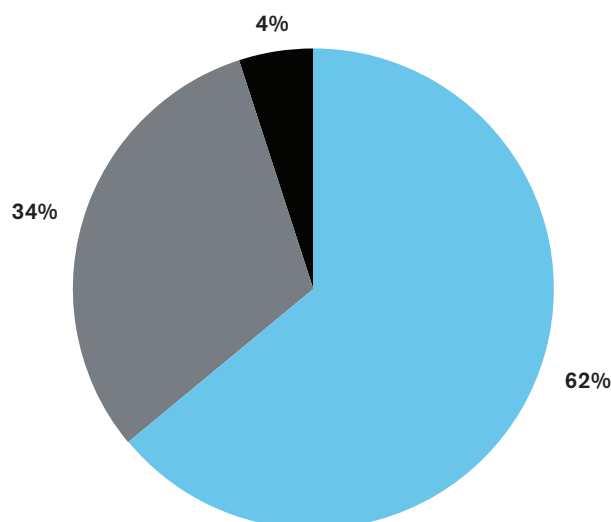
Den 31 december 2018 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 426 Mkr (2 919). Förändringen sedan årsskiftet avser lösen av lån om -400 Mkr i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter, lösen av lån vid förfall om -984 Mkr, upptagna lån om 925 Mkr samt amorteringar om -34 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 420 Mkr (2 906). Råntetäckningsgraden uppgick till 1,1 ggr (1,8).

De räntebärande skulderna utgjorde 62 procent av kapitalförsörjningen per 31 december 2018, varav seniorlån 58 procent och obligationslån 4 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 58 procent. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett seniorlån om totalt 250 Mkr och obligationslån om 150 Mkr. All finansiering sker i svenska kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick per 31 december 2018 till 165 Mkr, 4 procent av kapitalförsörjningen, och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Räntebärande skulder
- Eget kapital
- Övriga skulder

RÄNTEBÄRANDE SKULDER	31 DEC 2018	31 DEC 2017
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 539	1 875
Aktiverade lånekostnader	-6	-13
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 533	1 862
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	887	1 044
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	887	1 044
SUMMA RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER	2 420	2 906

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,8 procent (2,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år (3,0).

Kapitalbindning

Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,9 år.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på fyra kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och Collector Bank AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat på Nasdaq Stockholm. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 2 330 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 perioden till 45 Mkr (106). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av ett lägre förvaltningsresultat på grund av försäljningar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 775 Mkr (-107) vilket förklaras av försäljning av fastigheterna Havren 4, Risfältet 2 m. fl., Norra Missionen 13, Telefonen 19, Oden 7, Jupiter 15 och tomträtten Vårholmen 4 samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. För samma period föregående år belastades kassaflödet enbart av investeringar om -107 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter perioden till -502 Mkr (-39) vilket för innevarande period avser lösen av lån i samband med försäljning och förfall, upptagna lån, amortering på befintliga lån samt utbetald utdelning till preferensaktieägare. Samma period föregående år påverkades kassaflödet enbart av amortering och utbetald utdelning.

Periodens kassaflöde uppgick till 318 Mkr (-40) och utgående likvida medel 390 Mkr (72) vid periodens respektive föregående periods slut.

Under andra kvartalet gjordes en refinansiering av Swedbanklånet. Under fjärde kvartalet återbetalades säljarreversen om 90 Mkr med egna medel från försäljningarna och mezzaninlånet refinansierades.

Obligationslånet förfaller den 23 september 2019 och kommer refinansieras genom huvudägaren.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2019	887	37
2020	797	32
2021	742	31
Summa	2 426	100

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	966	3,5	40
2020	952	2,4	39
2021	510	1,9	21
Summa	2 426	2,8	100

NYCKELTAL FINANSIERING

	31 DEC 2018	31 DEC 2017
Räntebärande skulder, Mkr	2 426	2 919
Eget kapital, Mkr	1 341	1 420
Belåningsgrad fastigheter, %	58	54
Belåningsgrad, %	58	64
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2,4
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,8

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Den 4 december 2018 avnoterades aktien från Nasdaq First North.

Per 31 december 2018 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. Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie.

Aktieägare

Per den 31 december 2018 äger Klöver genom Dagon 99,93% av rösterna samt 99,82% av kapitalet. Övriga aktieägare äger 0,07% av rösterna samt 0,18% av kapitalet.

Likviditetsgarant

Fram till 4 december 2018 hade Agora ett avtal med ABG Sundal Collier enligt vilket ABG Sundal Collier agerar likviditetsgarant i Agoras stamaktie av serie B avseende handeln på First North.

AKTIESLAG

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtsandel, %	Aktiekapitalandel, %
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		7 334 827	100	100

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 31 december 2018	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
Tio största aktieägarna					
Klövern	4 689 062	2 607 347	325 465	99,93	99,82
Övriga aktieägare	0	16 664	38 175	0,07	0,18
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2018 3 MÅN OKT-DEC	2017 3 MÅN OKT-DEC	2018 12 MÅN JAN-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC
Hysesintäkter	84	100	362	403
Övriga intäkter	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-50	-52	-193	-198
Driftnetto	34	48	169	205
Central administration	-12	-14	-36	-39
Finansnetto	-20	-23	-87	-92
Förvaltningsresultat	2	11	46	74
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	-17	-126	-89	-22
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-36	-	-39	-
Resultat före skatt	-51	-115	-82	52
Aktuell skatt	-2	-	-2	-
Uppskjuten skatt	-1	18	12	-14
Periodens resultat	-54	-97	-72	38
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-54	-97	-72	38
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	-54	-97	-72	38
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-1,79	-3,16	-2,56	1,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-1,79	-3,16	-2,56	1,21

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	31 DEC 2018	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	-	1
Förvaltningsfastigheter	3 492	4 422
Maskiner och inventarier	2	3
Uppskjutna skattefordringar	23	25
Övriga finansiella tillgångar	3	3
Summa anläggningstillgångar	3 520	4 453
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	4	7
Övriga fordringar	12	26
Likvida medel	390	72
Summa omsättningstillgångar	406	105
SUMMA TILLGÅNGAR	3 926	4 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 341	1 420
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 533	1 862
Uppskjutna skatteskulder	64	79
Summa långfristiga skulder	1 597	1 941
Kortfristiga skulder		
Avsättningar	-	5
Räntebärande skulder	887	1 044
Övriga kortfristiga skulder	101	149
Summa kortfristiga skulder	988	1 197
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 926	4 557

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

MKR	2018 3 MÅN OKT-DEC	2017 3 MÅN OKT-DEC	2018 12 MÅN JAN-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	3	12	47	74
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6	4	13	14
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	9	16	60	88
Förändring av rörelsefordringar	12	-9	9	-9
Förändring av rörelseskulder	-19	28	-24	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	35	45	106
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-17	-42	-161	-105
Förvärv av immateriella tillgångar	1	-1	-	-1
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-	-1
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-	-
Försäljning av fastigheter via bolag	410	-	936	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	394	-44	775	-107
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	248	-	923	-
Lösen/amortering av lån	-420	-9	-1 418	-32
Emissioner	-	-	-	-
Utbetald utdelning preferensaktier	-1	-2	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-173	-12	-502	-39
Periodens kassaflöde	223	-21	318	-40
Ingående likvida medel	167	93	72	112
Periodens kassaflöde	223	-21	318	-40
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	390	72	390	72

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC
Ingående eget kapital	1 420	1 390
Periodens totalresultat	-72	38
Utdelning preferensaktieägare, justering 2015	-	-2
Utdelning preferensaktieägare	-7	-7
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 341	1 420

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2018 12 MÅN JAN-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC
Nettoomsättning	63	72
Rörelsens kostnader	-64	-71
Resultat före finansiella poster	-1	1
Finansiella poster	-3	-3
Resultat före skatt	-4	-2
Bokslutsdispositioner	-	2
Uppskjuten skatt	1	-
Resultat för perioden	-3	-1
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	-3	-1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	31 DEC 2018	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	-	1
Maskiner och inventarier	1	2
Andelar i koncernföretag	342	342
Fordringar hos koncernföretag	1 275	1 275
Uppskjutna skattefordringar	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 619	1 620
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	-	10
Övriga fordringar	4	2
Kassa och bank	43	5
Summa omsättningstillgångar	47	16
SUMMA TILLGÅNGAR	1 666	1 636
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 204	1 215
Räntebärande skulder	398	396
Ej räntebärande skulder	64	25
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 666	1 636

ÖVRIG INFORMATION

Risker och riskhantering

Agora har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: fastighetsvärdering, finansiering, kassaflöde och skatt. En utförlig beskrivning av samtliga risker samt hur Agora valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2017 sid 36. Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen för 2017.

Transaktioner med 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 affärstransaktioner genomförda av Agora som har varit, eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utgått under perioden.

Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Agora samt bolagsstämman. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida, www.agoraretail.se.

Organisation

Den 31 december 2018 hade moderbolaget 25 anställda, varav 13 kvinnor och 12 män.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen, och för moderbolaget i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. I övrigt hänvisas till koncernens redovisningsprinciper som finns publicerade på hemsidan.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Agora har bedömt att den service som tillhandahålls av Agora till hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Vidare trädde även IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat, vilka bolaget inte har några. Det ändrade regelverket innebar andra krav på presentation och den information som lämnas. Agoras bedömning är att den nya nedskrivningsmodellen avseende kundfordringar endast hade marginell påverkan. Således medförde IFRS 9 obetydlig påverkan på Agoras resultat och balansräkning.

IFRS 16, Leasing, träder i kraft 1 januari 2019. Agora bedömer att standarden inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter såsom leasegivare. Agora är leasetagare endast i begränsad omfattning då bolaget inte innehar några fastigheter med tomträttsavtal. Efter analys samt genomgång av koncernens leasingavtal bedöms IFRS 16 inte ha någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Miljöarbete

Lagstiftning och myndighetskrav utgör grunden för Agoras miljöarbete. Agora har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

Händelser efter periodens slut

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens slut.

Stockholm 12 februari 2019

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

NYCKELTAL

	2018 3 MÅN OKT-DEC	2017 3 MÅN OKT-DEC	2018 12 MÅN JAN-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE				
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	3 492	4 422	3 492	4 422
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	6,1	6,0
Hysesvärde, Mkr	358	456	358	456
Uthyrbar yta, kvm	187 566	270 112	187 566	270 112
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	3,3	3,3	3,3	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	89	83	89
Överskottsgrad, %	40	48	47	51
Antal fastigheter	16	23	16	23
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	-5,3	2,6	-5,2	2,7
Soliditet, %	34	31	34	31
Soliditet, justerad, %	35	33	35	33
Belåningsgrad, fastigheter, %	58	54	58	54
Belåningsgrad, %	58	64	58	64
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,7	1,8	1,1	1,8
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,9	2,8	2,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	3,2	2,3	3,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,9	2,4	1,9	2,4
AKTIERELATERADE				
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-1,79	-3,16	-2,56	1,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-1,79	-3,16	-2,56	1,21
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Eget kapital per stamaktie, kr	44	46	44	46
Börskurs per stamaktie, kr	-	21	-	21
Börskurs per preferensaktie, kr	-	265	-	265
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	31 583 073	31 583 073	31 583 073	31 583 073
EPRA NAV per stamaktie, kr	-	45,6	-	45,6
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	-	548	-	548

DEFINITIONER

Agora presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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. Resultatmålet 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 hyeskontrakt*

Återstående löptid på samtliga uthyrda ytor exklusive parkeringsplatser, 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 hyresintäkten 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.

Rullande 12*

Rullande 12 betyder att visa resultat som ett årsresultat till och med den senaste månaden.

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*

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

FINANSIELL KALENDER

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2019
Årsredovisning 2018	21 mars 2019
Årsstämma	26 april 2019

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Rikard Edenius, VD

rikard.edenius@agoraretail.se
+46 706 05 51 05

Susanna Korpe, CFO

susanna.korpe@agoraretail.se
+46 765 34 54 79

Växel: 08 - 525 251 50

Denna information är sådan information som Agora är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 februari 2019 kl. 8.00 CET.

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Agoras hemsida, www.agoraretail.se.

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Drottninggatan 71C, Box 16378
103 27 Stockholm, Sweden

