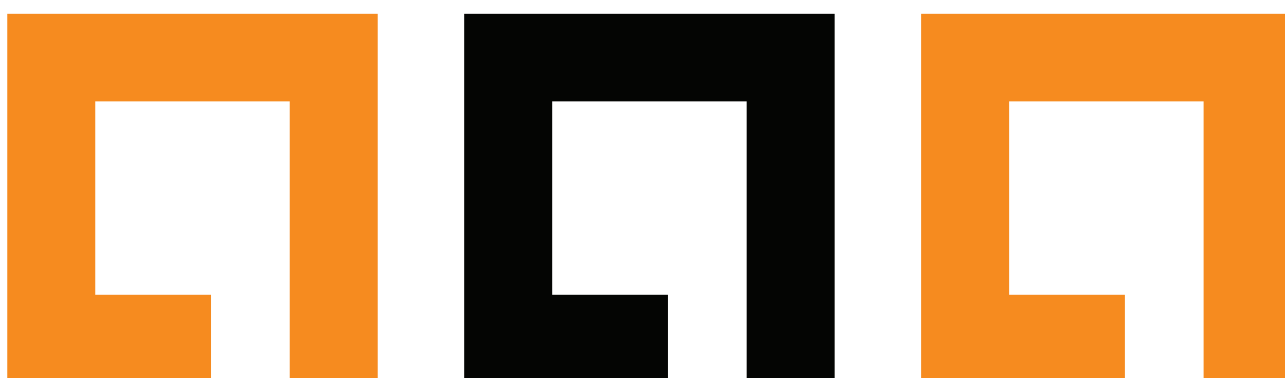


A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2019



agora

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI–JUNI 2019

- Hyresintäkterna minskade med 29 procent till 133 Mkr (188). Minskningen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar som gjorts under föregående och innevarande år.
- Driftnettot minskade med 37 procent till 57 Mkr (90).
- Resultat efter skatt uppgick till -210 Mkr (7).
- Resultat per stamaktie före utspädning uppgick till -6,95 kr (0,12).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 32 Mkr (97).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 208 Mkr (4 263).

MKR	2019 3 MÅN APR-JUN	2018 3 MÅN APR-JUN	2019 6 MÅN JAN-JUN	2018 6 MÅN JAN-JUN	2018 12 MÅN JAN-DEC	RULLANDE 12 MÅN JUL-JUN
Hysesintäkter	66	92	133	188	362	307
Fastighetskostnader	-35	-47	-76	-98	-193	-171
Driftnetto	31	45	57	90	169	136
Förvaltningsresultat	14	11	14	27	46	33
Resultat efter skatt	-192	5	-210	7	-72	-289

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI

- Fastigheterna Ciselören 2, Hjälmen 1 och Lilla Björn 1 såldes genom en bolagsaffär till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 44 Mkr. Frånträde var den 1 februari 2019.
- Fenix Gallerian (fastigheterna Lejonet 2, 8, 13 och 14 samt del av BRF Nässjöhus 5) i Nässjö såldes med frånträde den 1 april 2019. Nya ägare till gallerian är KTI Fastigheter.
- Avtal tecknades om försäljning av fastigheterna Kitlen 11 i Örebro och Sunaman 5 i Växjö genom en bolagsaffär genom Klöver. Nya ägare till fastigheterna är Nyfosa.
- Rikard Edenius avgick som VD den 28 februari 2019 och ersattes av Jens Andersson.
- Ett sjuårigt avtal tecknades med Bueno Taco AB gällande en restauranglokal i Storknallen (Termiten 1) i Borås. Restaurangen öppnar under sommaren 2019.
- Ett sjuårigt avtal tecknades med Streetfood i Sundsvall AB om en Bastard Burger-restaurang i Cityhuset (Vestalen 10). Restaurangen öppnar i slutet av 2019.
- Ett sjuårigt avtal tecknades med Sushi Yama om en restaurang i Cityhuset i Eskilstuna. Restaurangen öppnar under hösten 2019.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång har inträffat.

NYCKELTAL I URVAL

NYCKELTAL	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018
Hysesvärde, Mkr	345	350	358	407	422
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 208	3 452	3 492	3 954	4 263
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81	82	83	88	89
Uthyrningsbar yta	172 612	176 947	187 566	229 267	242 049
Antal fastigheter	12	13	16	20	21
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-6,95	-0,64	-2,56	-0,77	0,12
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-6,95	-0,64	-2,56	-0,77	0,12
Eget kapital per stamaktie, kr	37	44	44	42	43
Soliditet, %	34	37	34	33	32
Soliditet, justerad, %	35	38	35	35	34
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	0,6	1,1	1,6	1,7
Avkastning på eget kapital, %	-8,0	-6,8	-5,2	0,6	0,8
EPRA NAV per stamaktie, kr	-	-	-	44,5	45,8

12

Antal fastigheter

401

Antal hyresgäster

345 Mkr

Hysesvärde

133 Mkr

Hyresintäkter

81 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

172 612 kvm

Uthyrningsbar yta

37 kr

Eget kapital per stamaktie

3 208 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.

8

Orter

12

Fastigheter

3 208

Totalt marknadsvärde, Mkr



KOMMENTARER FRÅN VD

FORTSATT FOKUS PÅ FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Första halvåret visar bolaget ett driftnetto om 57 Mkr (90) och ett förvaltningsresultat som är 14 Mkr (27). Detta förklaras av framförallt lägre hyresintäkter, 133 Mkr (188) till följd av försäljningar av fastigheter. Finansnettot har förbättrats till -34 Mkr (-45) också det till följd av försäljningar och minskning av räntebärande skulder. Vidare är både fastighetskostnaderna 76 Mkr (98 Mkr) och central administration 9 Mkr (18 mkr) lägre till följd av fastighetsförsäljningar samt minskad personalstyrka i bolaget.

Under kvartal två har försäljning skett av fastigheten Lejonet 2 m. fl. i Nässjö. Avtal är också tecknat gällande försäljning av Kitteln 11 i Örebro samt Sunaman 5 i Växjö, dessa kommer att frånträdas under kvartal tre då även frånträde av tidigare kontrakterad försäljning av Plåtslagaren 7 i Motala beräknas ske.

Per den 30 juni 2019 består fastighetsbeståndet av 12 fastigheter jämfört med 21 fastigheter samma kvartal 2018. Det minskade fastighetsbeståndet är ett led i bolagets strategi att lämna mindre orter med begränsad tillväxtpotential, vilket i det stora hela gått bättre än förväntat.

Orealiserade värdeförändringar uppgick under andra kvartalet till -246 Mkr (-12). Nedjusteringen förklaras främst av fallande hyresnivåer vid omförhandlingar med hyresgäster till affärslokaler.

Under andra kvartalet har vi även säkerställt en större refinansiering med bolagets största externa finansiär PBB, en 5-årig säkerställd facilitet på bra villkor.

Vidare har omdaning av bolagets centrala fastigheter i Västerås påbörjats men kommer att ta flera år innan full potential kan nås, vilket även kommer att kräva betydande investeringar där en omställning mot service och kontor blir en viktig komponent för att nå god lönsamhet.

Jens Andersson
VD



KOMMENTARER TILL RESULTATET

JANUARI–JUNI 2019

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

Resultat

Periodens driftnetto minskade med 37 procent och uppgick till 57 Mkr (90). Överskottsgraden uppgick till 43 procent (48). Periodens förvaltningsresultat minskade till 14 Mkr (27). 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, och Jupiter 15 under föregående år samt Ciselören 2, Hjalmen 1 och Lilla Björn 1 samt Lejonet 2 m. fl. under innevarande kvartal, 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 -210 Mkr (7) vilket har påverkats av resultat från försäljning av fastigheterna ovan samt realiserade värdeförändringar på fastigheter om -260 Mkr (-31).

Intäkter

Hysesintäkterna minskade med 29 procent till 133 Mkr (188). Intäktsminskningen förklaras i huvudsak av fastighetsförsäljningarna. Hysesvärdet uppgår efter första kvartalet till 345 Mkr (422) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 81 procent (89).

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 76 Mkr (98). Förändringen förklaras i huvudsak av fastighetsförsäljningarna. Fastighetskostnader avser främst underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Kostnader för central administration uppgick för perioden till 9 Mkr (18). De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -34 Mkr (-45). Förändringen förklaras av minskade räntekostnader efter lösen av externa lån i samband med försäljningen av Havren 4, Risfältet 2 m. fl., Vårholmen 4, Norra Missionen 11, Telefonen 19, Oden 7, Jupiter 15, Ciselören 2, Hjalmen 1, Lilla Björn 1 och Lejonet 2 m. fl. De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,7 procent (3,0).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -260 Mkr (-31). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -7 Mkr (5).

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (0). Koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid periodens slut uppgick till 109 Mkr (117). Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skatt uppgick till 43 Mkr (6), vilket främst avser temporära skillnader i fastigheter. Uppskjutna skatter har omvärderats till 20,6 procent. Omvärderingseffekten uppgår till -3 Mkr (4).

FASTIGHETSBESTÅND

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 30 juni 2019, med 31 december 2018 som jämförelsetal.

Fastighetsbeståndet består efter andra kvartalet 2019 av 12 fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgick till 3 208 Mkr (3 492). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 172 612 kvm (187 566) uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 345 Mkr (358). Per sista juni 2019 låg den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 81 procent (83). Förändringarna förklaras av försäljningen av fastigheterna Ciselören 2, Hjälmen 1 och Lilla Björn 1 och fastigheterna Lejonet 2, 8, 13 och 14 samt del av BRF Nässjöhus 5.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgick den 30 juni 2019 till 3 208 Mkr. Under andra kvartalet har samtliga fastigheter värderats externt. I interna värderingar används kassaflödesanalys som huvudmetod med beaktande av nuvarande förutsättningar samt indikerade priser i pågående försäljningar.

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 30 juni 2019. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. De externa värderingarna resulterade i en värdeförändring uppgående till -260 Mkr (-31) efter andra kvartalet.

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

Under perioden januari–juni 2019 har Agora investerat 32 Mkr (97) i fastigheter avseende ombyggnationer för hyresgäster samt förbättringsinvesteringar i fastigheternas driftmiljö.

FASTIGHETSBETECKNING	ORT	UTHYRBAR YTA
Bromsen 3 & 4 m.fl.	Borås	22 783
Termiten 1	Borås	14 801
Vampyren 9	Eskilstuna	16 757
Vestalen 10	Eskilstuna	10 856
Åldermannen 25	Kalmar	8 548
Carolus 32 m.fl.	Malmö	15 468
Plåtslagaren 7	Motala	8 124
Lennart 17	Västerås	13 263
Loke 24	Västerås	21 291
Mats 5	Västerås	19 275
Sunaman 5	Växjö	7 826
Kitteln 11	Örebro	13 620
TOTALT		172 612

MKR	31 JUN 2019	31 DEC 2018
Ingående balans	3 492	4 422
Förvärv	-	-
Investeringar	32	161
Försäljningar	-56	-1 002
Orealiserade värdeförändringar	-260	-89
UTGÅENDE BALANS	3 208	3 492

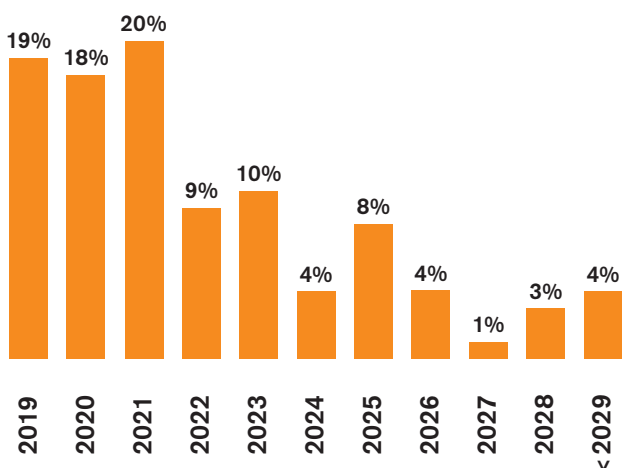
Hyresgäst	Andel av total hyra %	Antal kontrakt	Återstående löptid (år)
Q-Park	8,2	6	5,7
Åhléns	4,0	2	1,4
Stadium	2,9	3	0,5
Pitchers	2,5	3	7,7
ICA	2,4	1	7,0
Stadsmissionens Skolstiftelse	2,3	1	4,1
H&M	2,1	3	1,4
Sportlife	2,0	2	6,9
Lidl	1,9	2	9,2
Kapp Ahl	1,9	4	1,5
Summa, tio största hyresgästerna	30,5	27	

Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med 64 procent detaljhandel så som klädhandel, restaurang och service, 23 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 15,1 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 11 olika kontrakt, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyresgästerna står för 30,5 procent av total hyra. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17,9 Mkr som svarar för 5,2 procent av det totala hyresvärdet.

KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR

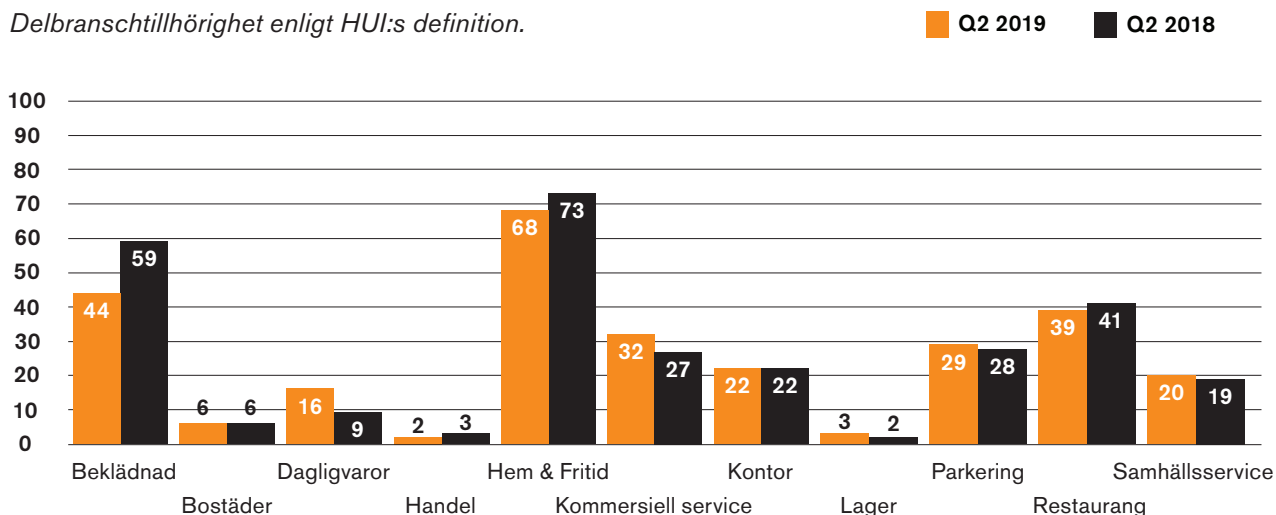


Vår målsättning är en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 3,1 år.

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 kreditvärda hyresgäster.

HYRESINTÄKTER I MKR PER DELBRANSCH

Delbranschtillhörighet enligt HUI:s definition.



FINANSIERING

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 30 juni 2019, med 31 december 2018 som jämförelsetal.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 154 Mkr (1 341), 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 30 juni 2019 uppgick till 34 procent (34).

Räntebärande skulder

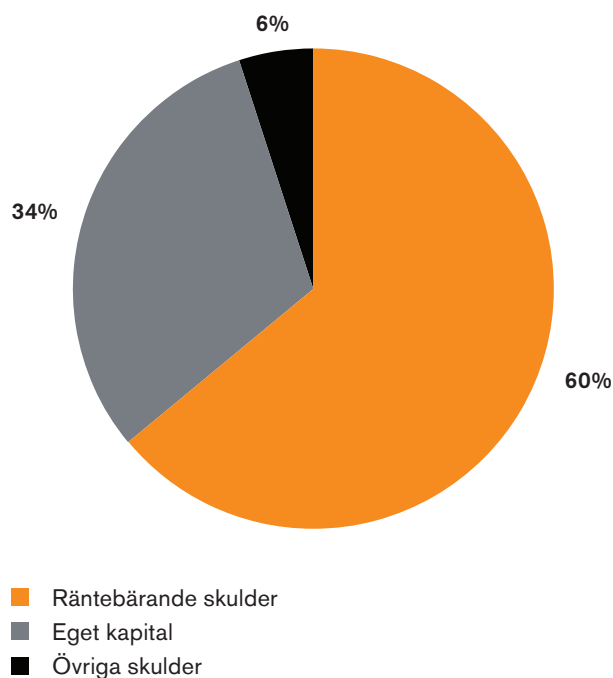
Den 30 juni 2019 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 1 995 Mkr (2 426). Förändringen sedan årsskiftet avser lösen av lån om -1 890 Mkr i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter och omförhandlingar av lån, erhållna lån efter omförhandlingar 1 477 samt amorteringar om -18 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 1 985 Mkr (2 420). Råntetäckningsgraden uppgick till 1,2 ggr (1,1).

De räntebärande skulderna utgjorde 60 procent av kapitalförsörjningen per 30 juni 2019, varav seniorlån 55 procent och obligationslån 5 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 50 procent (58). 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 30 juni 2019 till 213 Mkr, 6 procent av kapitalförsörjningen, och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



RÄNTEBÄRANDE SKULDER	30 JUN 2019	31 DEC 2018
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 839	1 539
Aktiverade lånekostnader	-10	-6
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 829	1 533
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	156	887
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	156	887
SUMMA RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER	1 985	2 420

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,7 procent (2,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,2).

Kapitalbindning

Per 30 juni 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,9 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 2 205 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 1 Mkr (16). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av ett lägre förvaltningsresultat på grund av försäljningar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 37 Mkr (132) vilket förklaras av försäljning av fastigheterna Ciselören 2, Hjälmén 1 och Lilla Björn 1 samt Lejonet 2 m. fl. och investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. För samma period föregående år belastades kassaflödet av investeringar om -98 Mkr samt försäljningar av fastigheter om 230 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter perioden till -326 Mkr (-148) vilket avser lösen av lån i samband med försäljningar, amortering på befintliga lån, erhållet aktieägartillskott samt utbetald utdelning till preferensaktieägare. Samma period föregående år påverkades kassaflödet av lösen av lån vid försäljning, amortering och utbetald utdelning.

Periodens kassaflöde uppgick till -288 Mkr (0) och utgående likvida medel 102 Mkr (72) vid periodens respektive föregående periods slut.

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

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2019	150	7
2020	118	6
2021	250	12
2022	376	19
2023>	1 101	55
Summa	1 995	100

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	894	3,6	45
2023>	1 101	2,0	55
Summa	1 995	2,7	100

NYCKELTAL FINANSIERING

	30 JUN 2019	31 DEC 2018
Räntebärande skulder, Mkr	1 995	2 426
Eget kapital, Mkr	1 154	1 341
Belåningsgrad fastigheter, %	50	58
Belåningsgrad, %	59	58
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,9	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,1

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Den 4 december 2018 avnoterades aktien från Nasdaq First North.

Per den 30 juni 2019 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 30 juni 2019 äger Klöver genom dotterbolaget Dagon Sverige AB 99,93 procent av rösterna samt 99,84 procent av kapitalet. Övriga aktieägare äger 0,07 procent av rösterna samt 0,16 procent 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	63,93	15,05
B-aktier	26 094 011	0,1	2 609 401	35,57	83,78
Preferensaktier	363 640	0,1	36 364	0,50	1,17
Summa	31 146 713		7 334 827	100,0	100,0

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 30 juni 2019	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
Tio största aktieägarna					
Klövern	4 689 062	2 607 538	327 927	99,93	99,84
Övriga aktieägare	0	15 473	35 713	0,07	0,16
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2019 3 MÅN APR-JUN	2018 3 MÅN APR-JUN	2019 6 MÅN JAN-JUN	2018 6 MÅN JAN-JUN	2018 12 MÅN JAN-DEC	RULLANDE 12 MÅN JUL-JUN
Hysesintäkter	66	92	133	188	362	307
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-35	-47	-76	-98	-193	-171
Driftnetto	31	45	57	90	169	136
Central administration	-1	-11	-9	-18	-36	-27
Finansnetto	-16	-23	-34	-45	-87	-76
Förvaltningsresultat	14	11	14	27	46	33
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	-246	-12	-260	-31	-89	-318
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	2	-7	5	-39	-51
Resultat före skatt	-232	1	-253	1	-82	-336
Aktuell skatt	-	-	-	-	-2	-2
Uppskjuten skatt	40	4	43	6	12	49
Periodens resultat	-192	5	-210	7	-72	-289
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-192	5	-210	7	-72	-289
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	-192	5	-210	7	-72	-289
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-6,31	0,11	-6,95	0,12	-2,56	-9,62
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-6,31	0,11	-6,95	0,12	-2,56	-9,62

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	30 JUN 2019	31 DEC 2018	30 JUN 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	-	-	2
Förvaltningsfastigheter	3 208	3 492	4 263
Maskiner och inventarier	2	2	2
Uppskjutna skattefordringar	22	23	24
Övriga finansiella tillgångar	0	3	3
Summa anläggningstillgångar	3 232	3 520	4 294
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	4	3
Övriga fordringar	16	12	26
Likvida medel	102	390	72
Summa omsättningstillgångar	120	406	101
SUMMA TILLGÅNGAR	3 352	3 926	4 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	1 154	1 341	1 420
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 829	1 533	1 727
Uppskjutna skatteskulder	21	64	81
Summa långfristiga skulder	1 850	1 597	1 808
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	156	887	1 039
Övriga kortfristiga skulder	192	101	128
Summa kortfristiga skulder	348	988	1 167
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 352	3 926	4 395

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

MKR	2019	2018	2019	2018	2018	RULLANDE 12 MÅN JUL-JUN
	3 MÅN APR-JUN	3 MÅN APR-JUN	6 MÅN JAN-JUN	6 MÅN JAN-JUN	12 MÅN JAN-DEC	
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	14	11	14	27	47	34
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	3	3	4	13	12
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16	14	17	31	60	46
Förändring av rörelsefordringar	9	-5	-5	-8	9	12
Förändring av rörelseskulder	-33	-8	-11	-7	-24	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8	1	1	16	45	30
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-14	-48	-32	-97	-161	-96
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-1	-	-1	-	1
Försäljning av fastigheter via bolag	73	167	69	230	936	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	59	118	37	132	775	775
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 556	675	1 556	675	923	1 804
Lösen/amortering av lån	-1 585	-777	-1 908	-819	-1 418	-2 507
Erhållna aktieägartillskott	-	-	30	-	-	30
Utbetald utdelning preferensaktier	-2	-2	-4	-4	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31	-104	-326	-148	-502	-680
Periodens kassaflöde	20	15	-288	-	318	30
Ingående likvida medel	82	57	390	72	72	72
Periodens kassaflöde	20	15	-288	-	318	30
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	102	72	102	72	390	102

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2019	2018
	JAN-JUN	JAN-DEC
Ingående eget kapital	1 341	1 420
Periodens totalresultat	-210	-72
Erhållna aktieägartillskott	30	-
Utdelning preferensaktieägare	-7	-7
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 154	1 341

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2019 6 MÅN JAN–JUN	2018 12 MÅN JAN–DEC	2018 6 MÅN JAN–JUN
Nettoomsättning	22	63	35
Rörelsens kostnader	-19	-64	-33
Resultat före finansiella poster	3	-1	2
Finansiella poster	1	-3	-2
Resultat före skatt	4	-4	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1	1	-
Resultat för perioden	3	-3	-
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	3	-3	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	30 JUN 2019	31 DEC 2018	30 JUN 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	-	-	2
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	342	342	342
Fordringar hos koncernföretag	1 275	1 275	1 275
Uppskjutna skattefordringar	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 619	1 619	1 621
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	-	-	3
Övriga fordringar	2	4	5
Kassa och bank	30	43	2
Summa omsättningstillgångar	32	47	10
SUMMA TILLGÅNGAR	1 651	1 666	1 631
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 230	1 204	1 207
Räntebärande skulder	399	398	397
Ej räntebärande skulder	22	64	27
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 651	1 666	1 631

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 2018 sid. 6. Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen för 2018.

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 investerarräffar i såväl Sverige som utlandet. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida, www.agoraretail.se.

Organisation

Den 30 juni 2019 hade moderbolaget 4 anställda, varav 2 kvinnor och 2 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 2019 trädde IFRS 16 Leasing i kraft för vilken Agora valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden. Standarden har inte medfört 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 genomgång av koncernens leasingavtal där Agora är leasetagare har endast korttidsleasingavtal och avtal med en underliggande tillgång av lägre värde identifierats. Agora har därför valt att tillämpa lätttnadsreglerna i IFRS 16 och redovisar därmed inte avtalen i rapporten över finansiell ställning.

Övergången till IFRS 16 Leasing har således inte fått någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Miljöarbete

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

Stockholm 11 juli 2019

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

NYCKELTAL

	2019 3 MÅN APR-JUN	2018 3 MÅN APR-JUN	2019 6 MÅN JAN-JUN	2018 6 MÅN JAN-JUN	2018 12 MÅN JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE					
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	3 208	4 263	3 208	4 263	3 492
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	6,1	6,0	6,1
Hysesvärde, Mkr	345	422	345	422	358
Uthyrbar yta, kvm	172 612	242 049	172 612	242 049	187 566
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	3,1	3,6	3,1	3,6	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81	89	81	89	83
Överskottsgrad, %	43	49	43	48	47
Antal fastigheter	12	21	12	21	16
FINANSIELLA					
Avkastning på eget kapital, %	-7,3	0,8	-8,0	0,8	-5,2
Soliditet, %	34	32	34	32	34
Soliditet, justerad, %	35	34	35	34	35
Belåningsgrad, fastigheter, %	50	54	50	54	58
Belåningsgrad, %	59	63	59	63	58
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,2	1,7	1,1
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,0	2,7	3,0	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,7	2,8	2,7	2,3
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,9	2,1	3,9	2,1	1,9
AKTIERELATERADE					
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-6,31	0,11	-6,95	0,12	-2,56
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-6,31	0,11	-6,95	0,12	-2,56
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00
Eget kapital per stamaktie, kr	37	43	37	43	44
Börskurs per stamaktie, kr	-	19	-	19	-
Börskurs per preferensaktie, kr	-	252	-	252	-
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	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	30 783 073
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	31 583 073	31 583 073	31 583 073	31 583 073	31 583 073
EPRA NAV per stamaktie, kr	-	45,8	-	45,8	-
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	-	493	-	493	-

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*

Hysesintäkter 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. Resultatmättet 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.

Hyesvärde*

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.

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Jens Andersson, VD/Styrelseledamot

Jens.Andersson@klovern.se

+46 10 482 70 60

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

