

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016



Bild: Adapta Eken AB:s fastighet i Kålleröd, Mölndal

adapta

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016 JÄMFÖRT MED SAMMA PERIOD 2015

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 65 255 tkr (51 866 tkr)
- Driftnettot uppgick till 50 253 tkr (39 044 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 45 238 tkr (36 465 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 146 752 tkr (64 167 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2016 var 170 153 tkr (6 572 tkr).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden (1 januari 2016 – 31 december 2016)

- Genom dotterbolaget Adapta Kungälv AB har en utvecklingsfastighet med byggrätt för ca 4500 m² kontor och lokaler i Kungälv förvärvats av Kungälvs kommun, Byggstart sker när tillräcklig uthyrningsgrad har uppnåtts.
- Byggnadsarbetena på projektet Kongahälla Shopping påbörjades i juni och öppning är planerad till mars 2019. Mark och grundläggningsarbeten har löpt helt enligt plan och stommen börjar monteras i april 2017. Uthyrningsarbetet går bättre än plan och det har varit stort intresse från hyresgäster. Ca 30% av den uthyrningsbara ytan är redan kontrakterad. Bland hyresgästerna finns bl.a. Coop, H&M, Systembolaget, Kapp-Ahl och Nordic Wellness.
- Två nybyggnadsprojekt i Kungsbacka färdigställdes under året. Totalt tillför dessa projekt ca 17 000 m² i uthyrbar yta. Vid årsskiftet återstod ett antal mindre lokaler att hyra ut.
- Organisationen har förstärkts med 3 nya medarbetare.
- Adapta Fastigheter AB (publ) emitterade i november ett obligationslån på 325 Mkr med möjlighet att utöka lånet till 625 Mkr. Lånet har en löptid på 3,5 år och löper med en ränta på STIBOR 3 mån plus 6,5%. Obligationen noterades under december på Fist North Bond Market.
- Under året har två nyemissioner till befintliga aktieägare om sammanlagt 123 982 tkr genomförts.

Efter rapportperioden (1 januari 2017 –)

- Med tillträde den 1 februari såldes 50 % av aktierna i Adapta Kongahälla AB till pensionsbolaget Alecta. Försäljningen gjordes till värde motsvarande det koncernmässigt bokförda värdet den 31 december 2016.
- Någon utdelning till aktieägarna kommer inte att föreslås vid Årsstämman.

Framtidsutsikter

De närmaste åren kommer en stor del av koncernens projektutvecklingsresurser att ianspråkats för utvecklingen av Kungälv's nya centrum. Kongahälla Shopping och den nyförvärvade kontorstomten utgör viktiga delar av detta stadsförnyelsearbete. Utöver detta kommer arbete med fortsatt utveckling av Adapta Eken AB:s fastighet att påbörjas.

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Adaptakoncernen utvecklar fastigheter för handel och kontor för egen långsiktig förvaltning. En bärande idé är att skapa attraktiva fastigheter med långsiktigt hållbara lösningar för att på så sätt attrahera starka hyresgäster i långsiktiga affärsrelationer.

Fastighetsbeståndet består av nybyggda eller nyligen ombyggda fastigheter med låga drifts- och underhållskostnader.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under räkenskapsåret 2016 till 62 255 tkr (49 669 tkr).

Intäkterna ökar kraftigt genom att projekten i Kungsbacka, Borgås och Södercity har tagits i bruk.

Resultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för räkenskapsåret uppgick till 45 238 tkr (36 465 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 146 752 tkr (64 166 tkr).

Genom övergången till IFRS uppstår en stor engångspost som påverkar resultaträkningen. För jämförbarhet har även jämförelseåret räknats om.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 570 255 tkr (303 830 tkr).

Soliditeten var den 31 december 2016, 33,9 % (31,1 %).

Det egna kapitalet har under året ökat genom dels nyemission på 123 982 tkr och dels årets resultat där den enskilt största posten, 141 906 tkr, utgörs av förändring i fastighetsvärden.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 20 122 tkr (23 019 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 170 153 tkr (6 572 tkr).

Uppskjuten skatt

Koncernen redovisar uppskjuten skatt på värdeförändringar i fastigheter samt temporära skillnader i fastighetsvärden. Skattemässiga underskottsavdrag minskar den redovisade skulden. Uppskjuten skatt uppgick den 31 december 2016 till 63 166 tkr (22 560 tkr). Uppskjuten skatt vid fastighetsförvärv redovisas i de fall då köpeskillingen är reducerad med hänsyn till latent skatt.

Investeringar och finansiering

Adapta Fastigheter AB (publ) har tagit upp ett obligationslån om 325 000 tkr med möjlighet att utöka lånet till 625 000 tkr. Obligationen har en löptid på 42 månader från den 3 november 2016 med en ränta om STIBOR 3 månade plus 6,5 %. Obligationens emissionskostnad, 11 781 tkr, har aktiverats som förutbetalad kostnad och skrivs av över obligationens löptid. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond market.

Händelser efter balansdagens slut

Den 1 februari 2017 såldes 50% av aktierna i Adapta Kongahälla AB. Köpeskillingen motsvarade bokfört värde på aktierna per 31 december 2015. Försäljningen gav ett likviditetsmässigt överskott på 50 Mkr.

Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 602 912 tkr.

Obligationslån / Seniora skulder = 53,9 % (Bond to Super Senior Debt)

Per bokslutsdagen uppgick räntan för lån från kreditinstitut i koncernen till 21 356 tkr eller 3,54 % på årsbasis.

Personal

Koncernen har 5 anställda. Utöver dessa är 3 personer engagerade genom långsiktiga konsultavtal.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under räkenskapsåret 2016 till 0 tkr (0 tkr).

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -6 819 tkr (-3 117 tkr).

Kassa och likvida medel vid räkenskapsårets utgång var 22 782 tkr (2 487 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 322 470 tkr (202 611 tkr).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Adapta Fastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av bolagets obligation på Nasdaq First North Bond Market Bolagsbeskrivningen är tillgänglig på Adapta's webbplats..

FASTIGHETSVÄRDEN

Koncernens fastighetsbestånd har av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 1 479 tkr.

Ytterligare information om fastighetsvärderingen återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av bolagets obligation på Nasdaq First North Bond Market och som finns tillgänglig på bolagets hemsida www.adaptafast.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Adaptakoncernen tillämpar från årsskiftet 2016/2017 IFRS-regelverket. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser räkenskapsåret 2016 med jämförelse motsvarande period 2015 för såväl koncernen som moderbolaget Adapta Fastigheter AB (publ).

Arbetet med övergång till IFRS är inte avslutat och vissa poster i koncernens balans- och resultaträkning kan komma att justeras när den reviderade årsredovisningen föreligger. Detta gäller bl.a. uppskjuten skatt samt i vilken takt marknadsvärden tillförs i resultaträkningar.

Koncernen består förutom av moderbolaget Adapta Fastigheter AB (publ), av helägda dotterföretagen Adapta Borgås AB, Adapta Eken AB, Adapta Halmstad AB, Adapta Kongahälla AB, Adapta Kungälv AB, Adapta Nordstaden AB, Adapta Storås AB och Adapta Södercity AB. Samtliga bolag i koncernstrukturen är helägda. Koncernens bolag äger inga andelar i intressebolag.

Hyresrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

Samtliga jämförelsetal för såväl koncern som moderbolag avser motsvarande rapportperiod föregående år.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning	6 april 2017
Årsstämma	20 april 2017
Delårsrapport första kvartalet 2017	25 maj 2017
Delårsrapport andra kvartalet 2017	30 augusti 2017
Delårsrapport tredje kvartalet 2017	30 november 2017

OM ADAPTA FASTIGHETER AB (PUBL)

Adapta Fastigheter utvecklar och förvaltar handels- och kontorsfastigheter, primärt i Storgöteborgsområdet. Vårt mål är att skapa attraktiva handelsplatser i samarbete med starka hyresgäster. Adaptas fastighetsportfölj består av sex handels- och kontorsfastigheter, med en total uthyrbar yta på ca 45 000 kvm och med ett marknadsvärde på ca 1.5 miljarder kronor.

Under hösten emitterade Adapta Fastigheter AB (publ) en obligation om 325MSEK. Obligationen är sedan 20 december 2016 listat på Nasdaq First North Bond Market med Wildecos Ekonomiska Information som Certified Adviser.

För ytterligare information kontakta:
Per Thörnqvist, verkställande direktör
Telefon: +46 (0)76 555 83 61
Email: per@adaptafast.se

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Adapta Aktieföretag (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och i förekommande fall, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2017 kl. 0800 CET

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808-2809

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2016-01-01	2015-01-01
Belopp i tkr	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter	65 255 495	49 668 723
Övriga intäkter	871 825	2 197 554
Summa intäkter	66 127 320	51 866 277
Kostnader		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader	-15 874 263	-12 822 108
Driftöverskott	50 253 057	39 044 169
<i>Förvaltningskostnader</i>	-5 015 330	-2 578 888
Förvaltningsresultat	45 237 727	36 465 281
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-76 025	-52 841
	-76 025	-52 841
Värdeförändring fastigheter	181 931 172	60 266 838
Värdeförändring finansiella derivat	-14 808 383	-1 192 811
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	12 151	1 448 353
Finansiella kostnader	-24 938 068	-14 428 097
	-24 925 917	-12 979 744
Resultat före skatt	187 358 574	82 506 723
<i>Skatt</i>	-40 606 316	-18 339 819
Resultat efter skatt	146 752 258	64 166 904

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808–2809

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Tillgångar	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	1 479 186 777	962 005 858	715 678 935
Inventarier, verktyg och installationer	222 484	182 589	115 100
Pågående arbeten			
Summa Materiella anläggningstillgångar	1 479 409 261	962 188 447	715 794 035
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	1 080 838	243 674	0
Aktuella skattefordringar		342 452	58 196
Övriga omsättningstillgångar	30 419 512	8 232 241	7 069 082
Likvida medel	170 152 622	6 572 298	4 426 525
Summa Omsättningstillgångar	201 652 972	15 390 665	11 553 803
Summa tillgångar	1 681 062 233	977 579 112	727 347 838
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865 000	17 800 000	14 400 000
Övrigt eget kapital	401 607 949	221 863 570	102 079 826
Periodens resultat	146 752 258	64 166 904	11 437 003
Summa Eget kapital	570 225 207	303 830 474	127 916 829
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	63 166 282	22 559 966	4 255 031
Obligationslån	325 000 000		
Derivat	29 589 592	14 895 107	13 702 296
Långfristiga räntebärande skulder	613 252 500	594 111 072	558 502 145
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	1 031 008 374	631 566 145	576 459 472
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder	79 828 652	42 182 493	24 201 537
Summa Kortfristiga skulder	79 828 652	42 182 493	24 201 537
Summa Eget kapital och skulder	1 681 062 233	977 579 112	728 577 838
FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL			
Belopp i tkr			
Ingående Eget kapital	303 830 449	127 916 829	
Lämnad utdelning	-4 340 000		
Nyemission	123 982 500	111 746 741	
Periodens resultat	146 752 258	64 166 904	
Utgående Eget kapital	570 225 207	303 830 474	

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808-2809

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2016-01-01	2015-01-01
Belopp i tkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	45 237 727	36 465 281
Finansiella poster	-24 925 917	-12 979 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-262 768
Betald skatt	-189 948	-203 618
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	20 121 862	23 019 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 964 176	16 289 867
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	14 964 176	16 289 867
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-335 289 642	-152 417 708
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	463 783 928	115 254 463
<i>Periodens kassaflöde</i>	163 580 324	2 145 773
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	6 572 298	4 426 525
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	170 152 622	6 572 298

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808-2809

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2016-01-01	2015-01-01
Belopp i tkr	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hyresintäkter		
Summa intäkter	0	0
Kostnader		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader		
Fastighetsskatt		
Driftöverskott	0	0
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningsresultat	-412 288	-108 912
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	0	0
	0	0
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	5 978	201
Finansiella kostnader	-6 412 610	-3 008 123
	-6 406 632	-3 007 922
Resultat före skatt	-6 818 920	-3 116 834
Erhållna koncernbidrag	8 000 000	210 600
Lämnade koncernbidrag	-898 700	
Skatt	-65 684	639 416
Resultat efter skatt	216 696	-2 266 818

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808-2809

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Tillgångar	2016-12-31	2015-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter		
Inventarier, verktyg och installationer		
Pågående arbeten		
Summa Materiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	166 274 247	166 226 247
Summa Finansiella tillgångar	166 274 247	166 226 247
<i>Långfristiga fordringar</i>		
Fordringar koncernbolag	476 905 851	74 149 190
Uppskjuten skattefordran	1 778 272	1 843 956
Summa Långfristiga fordringar	478 684 123	75 993 146
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar		
Aktuella skattefordringar		108 320
Övriga omsättningstillgångar	11 307 028	
Likvida medel	22 782 334	2 486 979
Summa Omsättningstillgångar	34 089 362	2 595 299
Summa tillgångar	679 047 732	244 814 692
Eget kapital och skulder	2016-12-31	2015-12-31
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	21 865 000	17 800 000
Balanserade vinstmedel	300 388 662	187 077 981
Periodens resultat	216 696	-2 266 819
Summa Eget kapital	322 470 358	202 611 162
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	325 000 000	
Långfristiga räntebärande skulder	22 200 000	38 700 000
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	347 200 000	38 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder koncernbolag	5 622 700	3 394 300
Övriga skulder	3 754 674	109 230
Summa Kortfristiga skulder	9 377 374	3 503 530
Summa Eget kapital och skulder	679 047 732	244 814 692

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående Eget kapital	202 611 162	93 131 241
Lämnad utdelning	-4 340 000	
Nyemission	123 982 500	111 746 741
Periodens resultat	216 696	-2 266 819
Utgående Eget kapital	322 470 358	202 611 163

Adapta Fastigheter AB (publ)
556808-2809

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2016-01-01	2015-01-01
Belopp i tkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-6 818 920	-3 116 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Betald skatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 818 920	-3 116 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<i>-5 324 864</i>	<i>-720 028</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 143 784	-3 836 862
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>-402 804 661</i>	<i>-29 879 510</i>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>435 243 800</i>	<i>35 015 001</i>
Periodens kassaflöde	20 295 355	1 298 629
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	<i>2 486 979</i>	<i>1 188 350</i>
Likvida medel vid periodens slut	22 782 334	2 486 979

Göteborg den 28 februari 2017



Per Thörnqvist, verkställande direktör

För ytterligare information, kontakta
Per Thörnqvist
Telefon: +46 (0)76 555 83 61
Email: per@adaptafast.se