

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2017



Bild: Sjöbefälet, Adapta Nordstaden AB:s fastighet i Göteborg.

adapta

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 30 juni 2017

1 JANUARI - 30 JUNI 2017 JÄMFÖRT MED HELÅRET 2016

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 41 557 tkr (66 144 tkr*)
- Driftöverskottet uppgick till 35 344 tkr (50 270 tkr*)
- Resultatet (EBITDA) uppgick till 29 419 tkr (45 169 tkr*)
- Resultat efter skatt uppgick till 26 211 tkr (145 775 tkr*)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2017 var 312 516 tkr (170 387 tkr*).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden (1 januari – 30 juni 2017)

- Adapta Eken AB förvärvade per den 5 maj fastigheten Heljered 1:16, granne med Eken 1:8. Fastigheten är i dagsläget obebyggd och avsikten med förvärvet är att bygga ut den befintliga handelsanläggningen på Eken 1:8 med ca 10 000 m². Köpeskillingen uppgick till 9 500 tkr.
- Vid styrelsemöte den 11 maj 2017 utsågs Erik Fischer till verkställande direktör i Adapta Fastigheter AB (publ). Tidigare vd, Per Thörnqvist, kommer fortsättningsvis att ansvara för koncernens finansieringsfrågor och transaktioner, och fortsätter även som styrelseledamot.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Shopping, som Adapta sedan 1 februari 2017 samäger med Alecta, har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till c:a 50% av alla handelsytor.

Efter rapportperioden (1 juli 2017 –)

- Adapta Borgås AB har, i fastigheten Kungsbacka Varla 2:423, tecknat hyreskontrakt med KungSängen Produktion AB, om en butikslokal om c:a 362 kvm. Hyreskontraktet sträcker sig 5 år med inflyttning 2017-10-01.
- Adapta Halmstad AB har, i fastigheten Halmstad Stegen 2, tecknat hyreskontrakt med PoolKungen AB, om en butikslokal om c:a 704 kvm. Hyreskontraktet sträcker sig 5,5 år med inflyttning 2017-10-01.
- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna uppgår efter ovanstående uthyrningar till 98%.
- Uthyrningsarbetet i Kongahälla Shopping har fortgått. Efter rapportperioden har ytterligare c:a 1900 kvm hyrts ut. Kontrakterade hyresgäster till Kongahälla kommuniceras löpande på Adaptas hemsida, www.adaptafast.se.

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 perioden till 41 557 tkr (66 144 tkr*).

Ökningen i intäkter beror huvudsakligen på minskade hyresrabatter och uthyrning av färdigställda projekt.

Resultat

Resultatet (EBITDA) för perioden uppgick till 29 419 tkr (45 169 tkr*).

Resultatet efter skatt uppgick till 26 211 tkr (145 775 tkr*).

Genom övergången till IFRS uppstod en stor engångspost som påverkade resultaträkningen 2016.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2017 till 680 189 tkr (578 578 tkr*).

Soliditeten var den 30 juni 2017, 32 % (34%*).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 10 983 tkr (31 147 tkr*).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 312 516 tkr (170 387 tkr*).

Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 644 438 tkr.

Bond to Super Senior Debt = 98 %

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under perioden till 0 tkr (0 tkr*).

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 26 131 tkr (- 6 819 tkr*).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 96 276 tkr (170 304 tkr*).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2017 till 351 259 tkr (322 470 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

Delar av koncernens fastighetsbestånd har, per den 30 juni 2017, värderats av extern professionell fastighetsvärderare. De fastigheter som omfattas av den externa värderingen är Nordstaden 28:2, Varla 2:423; Kungsbacka 4:64 och Eken 1:8. Marknadsvärdet för dessa fastigheter uppgår till 1 163 Mkr. Fastigheterna Hjällbo 184:5 och Stegen 2 värderas till bokfört värde. Det pågående projektet i Kongahälla, Kungälv har värderats till bokfört värde plus övervärdet på den byggrätt som finns på fastigheten. Byggrätten värderades av extern värderare i september 2016 och det är detta värde som fortfarande används.

Sammantaget uppgår det bedömda värdet på koncernens fastigheter per 2017-06-30 till 1 773 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

Koncernen består förutom av moderbolaget Adapta Fastigheter AB (publ), av de helägda dotterföretagen Adapta Borgås AB, Adapta Eken AB, Adapta Halmstad AB, Adapta Kungälv AB, Adapta Nordstaden AB, Adapta Storås AB, Adapta Södercity AB, Adapta Projekt AB samt det delägda Kongahälla Shopping AB (50%).

Hyresrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

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 1.77 miljarder kronor.

Under hösten emitterade Adapta Fastigheter AB (publ) en obligation om 325 MSEK. Obligationen är sedan 23 december 2016 listat på Nasdaq First North Bond Market med Wildeco Ekonomisk Information som Certified Advisor.

För ytterligare information kontakta:

Per Thörnqvist
Telefon: +46 (0)76 555 83 61
Email: per@adaptafast.se

Erik Fischer, verkställande direktör
Telefon: +46 (0)702 20 23 10
Email: erik@adaptafast.se

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Adapta Aktiebolag (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 kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2017 kl. 08:00 CET

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| Intäkter | | |
| <i>Nettoomsättning</i> | | |
| Hyresintäkter | 37 182 | 65 255 |
| Övriga intäkter | 4 375 | 889 |
| Summa intäkter | 41 557 | 66 144 |
| Kostnader | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Drift och underhållskostnader | -6 213 | -15 874 |
| Driftöverskott | 35 344 | 50 270 |
| <i>Centrala administrationskostnader</i> | | |
| | -5 925 | -5 101 |
| Förvaltningsresultat | 29 419 | 45 169 |
| | | |
| Värdeförändring fastigheter | 17 000 | 181 931 |
| Värdeförändring finansiella derivat | 6 580 | -14 808 |
| <i>Finansiella poster</i> | | |
| Finansiella intäkter | 2 | va12 |
| Finansiella kostnader | -19 158 | -25 282 |
| | -19 156 | -25 270 |
| Resultat före skatt | 33 843 | 187 022 |
| | | |
| Skatt | -7 632 | -41 247 |
| Resultat efter skatt | 26 211 | 145 775 |
| Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | 26 211 | 145 775 |

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

| KONCERNENS BALANSRÄKNING | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | |
| Tillgångar | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Fastigheter | 1 772 578 | 1 479 187 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 202 | 222 |
| Pågående arbeten | | |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | 1 772 780 | 1 479 409 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | 5 425 | 1 080 |
| Aktuella skattefordringar | 2 029 | 0 |
| Övriga omsättningstillgångar | 26 016 | 29 663 |
| Likvida medel | 312 516 | 170 387 |
| Summa Omsättningstillgångar | 345 986 | 201 131 |
| Summa tillgångar | 2 118 766 | 1 680 540 |
| Eget kapital och skulder | | |
| 2017-06-30 | 2016-12-31 | |
| <i>Eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 21 865 | 21 865 |
| Övrigt eget kapital | 609 776 | 556 713 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 48 548 | - |
| Summa Eget kapital | 680 189 | 578 578 |
| <i>Långfristiga skulder och avsättningar</i> | | |
| Uppskjuten skatt | 62 445 | 54 813 |
| Obligationslån | 325 000 | 325 000 |
| Derivat | 25 010 | 29 590 |
| Långfristiga skulder | 941 368 | 611 252 |
| Summa Långfristiga skulder och avsättningar | 1 353 823 | 1 020 655 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder | 84 754 | 81 307 |
| Summa Kortfristiga skulder | 84 754 | 81 307 |
| Summa Eget kapital och skulder | 2 118 766 | 1 680 540 |
| FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL | | |
| Belopp i tkr | | |
| 2017-06-30 | 2016-01-01 | 2016-12-31 |
| Ingående Eget kapital | 578 578 | 313 161 |
| Lämnad utdelning | 0 | -4 340 |
| Nyemission | 0 | 123 982 |
| Periodens resultat | 26 211 | 145 775 |
| Tillskott utan bestämmande inflytande | 75 400 | |
| Utgående Eget kapital | 680 189 | 578 578 |

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

| KONCERNENS KASSAFLÖDE | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | |
| Förvaltningsresultat | 29 419 | 45 169 |
| Finansiella poster | -19 156 | -25 270 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 298 |
| Betald skatt | -2 029 | 2 008 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | 8 234 | 22 205 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 2 749 | 8 942 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | 10 983 | 31 147 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | -275 278 | -335 366 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | 406 424 | 468 034 |
| <i>Periodens kassaflöde</i> | 142 129 | 163 815 |
| <i>Likvida medel vid periodens början</i> | 170 387 | 6 572 |
| <i>Likvida medel vid periodens slut</i> | 312 516 | 170 387 |

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

| MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| Intäkter | | |
| <i>Nettoomsättning</i> | | |
| Hyresintäkter | | |
| Summa intäkter | 0 | 0 |
| Kostnader | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Drift och underhållskostnader | | |
| Fastighetsskatt | | |
| Driftöverskott | 0 | 0 |
| <i>Förvaltningskostnader</i> | | |
| Förvaltningsresultat | -312 | -412 |
| <i>Avskrivningar</i> | | |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| <i>Finansiella poster</i> | | |
| Vinst vid avyttring av dotterbolagsaktier | 39 320 | |
| Finansiella intäkter | 0 | 6 |
| Finansiella kostnader | -13 189 | -6 413 |
| | 26 131 | -6 407 |
| Resultat före skatt | 25 819 | -6 819 |
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 8 000 |
| Lämnade koncernbidrag | 0 | -899 |
| Skatt | 2 970 | -65 |
| Resultat efter skatt | 28 789 | 217 |

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | |
| Tillgångar | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Fastigheter | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Pågående arbeten | | |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | |
| Aktier i dotterbolag | 181 707 | 166 274 |
| Summa Finansiella tillgångar | 181 707 | 166 274 |
| <i>Långfristiga fordringar</i> | | |
| Fordringar koncernbolag | 563 315 | 471 906 |
| Uppskjuten skattefordran | 4 748 | 1 778 |
| Summa Långfristiga fordringar | 568 063 | 473 684 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | | |
| Aktuella skattefordringar | 53 | |
| Övriga omsättningstillgångar | 9 538 | 11 307 |
| Likvida medel | 96 276 | 170 304 |
| Summa Omsättningstillgångar | 105 867 | 181 611 |
| Summa tillgångar | 855 637 | 821 569 |
| Eget kapital och skulder | | |
| <i>Eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 21 865 | 21 865 |
| Balanserade vinstmedel | 300 605 | 300 389 |
| Periodens resultat | 28 789 | 217 |
| Summa Eget kapital | 351 259 | 322 470 |
| <i>Långfristiga skulder och avsättningar</i> | | |
| Obligationslån | 325 000 | 325 000 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 200 | 22 200 |
| Summa Långfristiga skulder och avsättningar | 347 200 | 347 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder koncernbolag | 153 633 | 148 144 |
| Övriga skulder | 3 545 | 3 755 |
| Summa Kortfristiga skulder | 157 178 | 151 899 |
| Summa Eget kapital och skulder | 855 636 | 821 596 |
| FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL | | |
| Belopp i tkr | | |
| | 2016-06-30 | 2015-01-01 |
| Ingående Eget kapital | 322 470 | 202 611 |
| Lämnad utdelning | 0 | -4 340 |
| Nyemission | | 123 982 |
| Periodens resultat | 28 789 | 217 |
| Utgående Eget kapital | 351 259 | 322 470 |

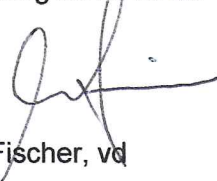
Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

| MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | |
| Resultat före finansiella poster | -312 | -412 |
| Betalda räntor och liknande poster | -13 189 | -6 407 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Betald skatt | -53 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -13 554 | -6 819 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | <i>7 048</i> | <i>-11 608</i> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -6 506 | -18 427 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | <i>-67 522</i> | <i>-397 805</i> |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | <i>0</i> | <i>579 994</i> |
| Periodens kassaflöde | -74 028 | 163 762 |
| <i>Likvida medel vid periodens början</i> | <i>170 304</i> | <i>6 542</i> |
| Likvida medel vid periodens slut | 96 276 | 170 304 |

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

För styrelsen

Göteborg 2017-08-29



Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Per Thörnqvist
Telefon: +46 (0)76 555 83 61
Email: per@adaptafast.se

Erik Fischer, verkställande direktör
Telefon: +46 (0)702 20 23 10
Email: erik@adaptafast.se