

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Adapta Fastigheter Aktiebolag (publ) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Rapport över finansiell ställning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	3
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar för koncernen	
Noter	11
Moderföretaget	
Resultaträkning	34
Balansräkning	35
Rapport över förändringar i eget kapital	36
Kassaflödesanalys	37
Tilläggsupplysningar	
Noter	38

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Adapta Fastigheter AB (publ) är moderbolag i en koncern som bedriver fastighetsutveckling, förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Beskrivning av verksamheten

Koncernen identifierar, utvecklar och förvaltar långsiktigt handels- och kontorsfastigheter i huvudsak inom Stor-Göteborg. Hållbara lösningar och långsiktiga relationer med starka hyresgäster är kännetecknande för verksamheten.

Adaptakoncernen äger och förvaltar en fastighetsportfölj med total uthyrbar yta om 45 000 m².

Under 2016 uppgick hyresintäkterna till 65 Mkr, en ökning med 15 Mkr (30 %) jämfört med föregående år. För 2017 budgeteras koncernens totala hyresintäkter till 73 Mkr.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Verksamhetsåret 2016

Under året har två projekt i Kungsbacka färdigställt och tagits i bruk. Totalt tillför dessa projekt 17 000 m² uthyrbar yta i fastighetsbeståndet.

Adapta Fastigheter AB har, som ett led i finansieringen av pågående projekt, genomfört två nyemissioner som totalt har tillfört ett kapital om 124 Mkr.

Projektet Kongahälla Shopping i Kungälv har påbörjats och successivt utvecklats till ett projekt som omfattar en galleria med 37 000 m² uthyrbar yta. Projektet kommer att innehålla ett 100-tal butiker samt lokaler för nöje, vård och service. Invigning planeras till mars 2019. Som ett led i finansieringen av detta projekt emitterade Adapta Fastigheter AB i november 2016 ett obligationslån på 325 Mkr med en löptid på 3,5 år.

Organisationen har under året förstärkts med 2 nya medarbetare och ytterligare 2 januari 2017.

Finansiering och likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2016 till 170 MSEK (7 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2016 till 170 MSEK (7 MSEK). Utöver detta har koncernen en outnyttjad checkkredit på 20 MSEK. Under året ökade koncernens kassa med 163 MSEK (2 MSEK).

Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter uppgående till 335 MSEK (186 MSEK). Merparten av dessa investeringar har skett i Södercity, Borgås samt Kongahällaprojektet.

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2016 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 20.865 stamaktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie och 1.000 preferensaktier med 1/10 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1.000 kr/aktie.

Koncernens resultat och ställning

Genom eget utvecklingsarbete skapar vi byggnader med långsiktigt hållbara lösningar. Detta i kombination med starka hyresgäster och långa hyresavtal skapar förutsättningar för en god förvaltningsekonomi med säkra hyresflöden.

Flerårsöversikt (Tkr) (2014 och 2013 ej omräknade enligt IFRS)

Koncernen	2016	2015	2014	2013
<i>Resultaträkning</i>				
Hysesintäkter	65 255	49 669	40 281	12 841
Fastigheternas driftsnetto	49 381	36 846	29 167	10 175
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	181 931	60 267	0	0
Resultat före skatt	187 022	82 507	14 396	-3 812
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	1 680 540	977 579	689 563	600 501
Verkligt värde fastigheter (2014 och 2013 bokfört värde)	1 479 187	962 006	676 693	560 295
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	94	93	92	92
Soliditet %	34	32	16	10
Direktavkastning % (baserat på portfölj inkl pågående projekt)	4	4	5	3
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 206	23 309	12 007	123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 366	-186 181	-140 999	-345 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	468 034	148 706	149 764	330 239
Moderbolaget	2016	2015	2014	2013
<i>Resultaträkning</i>				
Resultat före skatt	282	-2 906	1 168	3 123
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	821 569	248 870	210 641	132 479
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet %	39	81	44	43
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 819	-3 117	-5 393	-2 026

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

Anställda

Uppgifter om personal i koncernen presenteras i not. I moderbolaget finns ingen personal.

Händelser efter årets utgång

Tjänstepensionsbolaget Alecta förvärvade 50% av dotterbolaget Kongahälla Shopping AB, f.d. Adapta Kongahälla AB, med tillträde 1:e februari 2017. Köpeskillingen motsvarade koncernmässigt bokfört värde.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Under 2017 och 2018 kommer det huvudsakliga arbetet att vara inriktat på att färdigställa Kongahälla Shopping samt att vidareutveckla fastigheten Eken 1:8 i Källered. Utöver detta kommer ytterligare projektmöjligheter att löpande utvärderas i takt med att de uppkommer.

Långsiktigt mål med verksamheten är att genom eget utvecklingsarbete skapa ett bestånd av högkvalitativa förvaltningsfastigheter med starka hyresgäster och goda kassaflöden. Storleken av beståndet beror på i vilken takt koncernen förmår att skapa nya projekt samt tillgången på eget kapital. Långsiktigt mål är att koncernens soliditet ska överstiga 35 %.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

Ägarförhållanden % (röstetal)

Lommen Holding AB, 556857-4817	66 (65)
HOGAB, 556726-5037	16 (17)
Perbus Holding, 556076-4465	7 (7)
Övriga 3 ägare	11 (11)

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer. För att maximera verksamhetens avkastning är ett strategiskt mål att ständigt kompetensutveckla medarbetare. För detaljer om koncernens riskhantering, se not 10 och 12.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	300 388 662
Årets resultat	216 696
	300 605 358
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	300 605 358
	300 605 358

Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	4	65 255 495	49 668 723
Driftskostnader	5	-15 874 263	-12 822 108
Bruttoresultat		49 381 232	36 846 615
Centrala administrationskostnader	5, 7, 18	-5 101 355	-2 631 729
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		181 931 172	60 266 838
Övriga rörelseintäkter	6	888 960	2 197 554
Rörelseresultat		227 100 009	96 679 278
Finansiella intäkter	8	12 151	1 448 353
Finansiella kostnader	8	-25 282 230	-14 428 097
Värdeförändringar derivat		-14 808 383	-1 192 811
Summa finansiella kostnader		-40 078 462	-14 172 555
Resultat före skatt		187 021 547	82 506 723
Skatt på årets resultat	9	-41 246 827	-17 453 547
Årets resultat		145 774 720	65 053 176
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		145 774 720	65 053 176
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	10	1 479 186 777	962 005 833	715 678 935
Maskiner och inventarier	11	222 484	182 589	115 100
Uppskjutna skattefordringar	9	0	0	4 219 046
Övriga långfristiga fordringar		0	0	1 200 000
Summa anläggningstillgångar		1 479 409 261	962 188 422	721 213 081
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Hysesfordringar	15	1 080 838	243 674	0
Aktuell skattefordran		0	342 452	58 196
Övriga fordringar		13 032 909	6 170 708	6 889 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16 630 041	2 061 533	179 769
Likvida medel	14	170 387 368	6 572 298	4 426 525
Summa omsättningstillgångar		201 131 156	15 390 665	11 553 803
SUMMA TILLGÅNGAR		1 680 540 417	977 579 087	732 766 884

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	20			
Aktiekapital		21 865 000	17 800 000	14 400 000
Övrigt tillskjutet kapital		301 477 241	181 559 741	73 213 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		255 235 802	113 801 057	48 747 906
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		578 578 043	313 160 798	136 360 906
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0
Summa eget kapital		578 578 043	313 160 798	136 360 906
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	9	54 813 446	13 229 617	0
		54 813 446	13 229 617	0
Långfristiga skulder	12, 13			
Räntebärande finansiella skulder		936 252 500	554 362 500	556 335 910
Derivatinstrument		29 589 592	14 895 107	13 702 296
		965 842 092	569 257 607	570 038 206
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder		11 860 000	45 358 572	6 426 235
Leverantörsskulder		45 374 581	21 661 096	10 316 220
Aktuella skatteskulder		2 110 441	444 713	332 402
Övriga skulder		5 434 939	3 793 028	1 697 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 526 875	10 673 656	7 595 602
		81 306 836	81 931 065	26 367 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 680 540 417	977 579 087	732 766 884

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapitel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående balans 2015-01-01	14 400 000	73 213 000	48 747 906	136 360 906	0	136 360 906
Årets resultat	0	0	65 053 176	65 053 176	0	65 053 176
Summa Totalresultat	0	0	65 053 176	65 053 176	0	65 053 176
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Nyemission	3 400 000	108 346 741	0	111 746 741	0	111 746 741
Utgående balans 2015-12-31	17 800 000	181 559 741	113 801 082	313 160 823	0	313 160 823
Årets resultat	0	0	145 774 720	145 774 720	0	145 774 720
Summa Totalresultat	0	0	145 774 720	145 774 720	0	145 774 720
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Utdelning	0	0	-4 340 000	-4 340 000	0	-4 340 000
Nyemission	4 065 000	119 917 500	0	123 982 500	0	123 982 500
Utgående balans 2016-12-31	21 865 000	301 477 241	255 235 802	578 578 043	0	578 578 043

Koncernens rapport över kassaflöden

	2016-01-01	2015-01-01
	-2016-12-31	-2015-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 100 009	96 679 278
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	86 025	52 841
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-181 931 172	-60 266 838
Förändringar i avsättningar och övrigt	213 129	-4 908
	45 467 991	36 460 373
Erhållen ränta	12 151	1 448 353
Betald ränta	-25 282 230	-14 428 097
Betald skatt	2 008 180	-171 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 206 092	23 308 684
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-22 267 873	-1 406 833
Ökning/minskning av rörelseskulder	31 208 615	16 518 645
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	31 146 834	38 420 496
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av maskiner och inventarier	-115 920	-120 331
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-335 249 772	-186 060 060
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 365 692	-184 980 391
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	123 982 500	111 746 741
Upptagna lån	439 500 000	46 200 000
Amortering av lån	-91 108 572	-9 241 073
Utbetald utdelning	-4 340 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	468 033 928	148 705 668
Årets kassaflöde	163 815 070	2 145 773
Likvida medel vid årets början	6 572 298	4 426 525
Likvida medel vid årets slut	170 387 368	6 572 298

Noter

Not 1 Företagsinformation

Adapta Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av åtta fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom dotterföretag och det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Fastigheterna består av en total uthyrningsyta om ca 45.000 kvm, med lokaler för logistik, lager, handel, kontor och industri. Fastigheterna finns lokaliserade i västra Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Bolaget och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 29:e mars 2017 och kommer att läggas fram för antagande vid 2017 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Bolaget har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR2 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. För Adaptakoncernen överensstämmer rörelsesegment med vad som redovisas i de finansiella rapporterna.

Bruttoredoisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredoisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.2.1.3 Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.6.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 10. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 10 och 11.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	4-5 år

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan provas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

2.2.6.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i fyra kategorier:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.

Finansiella tillgångar som innehas för handel.

Finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierades som en post värderad till verkligt värde

Lånefordringar och hyresfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Finansiella tillgångar som innehas till förfall värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Finansiella tillgångar som kan säljas värderade till verkligt värde mot övrigt totalresultat.

Initialt klassificeras finansiella instrument utifrån någon av ovanstående fyra kategorier. Adaptakoncernen innehar finansiella tillgångar tillhörande två av ovanstående kategorier, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat samt lånefordringar och hyresfordringar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpas inte säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 12.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden och efter avdrag för eventuell nedskrivning. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter och avgifter och förskottsbetalningar som är en del av effektivräntan.

Lånefordringar och hyresfordringar värde provas löpande om det finns objektiva bevis på r att det redovisade värdet inte kommer att inflyta.. Om en lånefordran/ hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader (se not 15) annars som en finansiell kostnad.

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

2.2.6.2 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. Se not 14.

2.2.6.3 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier:

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.

Finansiella skulder som innehas för handel. Finansiella skulder som vid första redovisningstillfället identifierades som en post värderad till verkligt värde

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder finansiella derivat för att skydda sig mot finansiella risker, till exempel ränteswappar. Se vidare beskrivning ovan.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden . Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskotts betalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

2.2.6.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.6.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

2.2.7 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. Ersättning vid uppsägning utgår enligt lag.

2.2.8 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.9.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som en kostnad för den period det avser.

2.2.9 Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyres-rabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.10 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.11 Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.2.13 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.14 Nya och kommande standarder

2.2.14.1 Nya och ändrade standarder

Koncernen har i samband med övergången till IFRS infört IAS1 Utformning av finansiella rapporter med förtydliganden om tillämpning av väsentlighetsprincip och ordningen på notupplysningar, från och med 1 januari 2016.

2.2.15.2 Kommande standarder och ändringar

Nedanstående förändringar och uppdateringar har beslutats av IASB och skall börja tillämpas 1 januari 2017 eller därefter om inte annat tillämpningsdatum har antagits av EU;

IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Standarden är uppdelad i tre delar; klassificering och värdering, säkringsredovisning och nedskrivning. Adapta bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers träder i kraft för räkenskapsår som inleds med 1 januari 2018 eller senare. I enlighet med förändringen skall redovisningen av intäkter ta sin början i ett avtal om försäljning av en vara eller tjänst, mellan två parter. Ett kundavtal identifieras, vilket hos säljaren genererar en tillgång (rättigheter, ett löfte om erhållande av ersättning) och en skuld (åtagande, ett löfte om överföring av varor/tjänster). Huvuddragen i IFRS 15 utgår ifrån en femstegsmodell för att fastställa när en intäkt skall redovisas.

Standarden ska tillämpas retroaktivt i enlighet med en av två presenterade modeller men bedöms inte väsentligt förändra koncernens intäktsredovisning utan främst genom en utökning av tilläggsupplysningarna.

Nya redovisningsprinciper som ej godkänts av EU

IFRS16 Leasing. Standarden kommer att ersätta IAS17 och anger att leasetagare skall redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal. Förväntad tillämpningstid (om godkännande av EU) är 1 januari 2019. Adapta bedömer att standarden får begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (i huvudsak kontor, lager, bostadsfastigheter etc) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt att utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.3.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 15.

2.3.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.3.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

2.3.7 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Bolaget har för närvarande inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Koncernen har derivat i syfte att ge en fast förutbestämd räntekostnad på upplåning, s.k. swappar.

Not 3 Förvärv av dotterbolag

2016

Under 2016 förvärvades Adapta Kungälv AB. Bolaget träffade under året avtal om förvärv av del av fastighet i Kungälv. Genom detta förvärv tillfördes koncernen ett fastighetsvärde om 8 mkr.

Förvärvskostnad	48 000
Likvida medel i förvärvat bolag	0
Effekt på koncernens likvida medel	48 000
Förvaltningsfastigheter	0
Rörelsefordringar	48 000
Totalt förvärvade tillgångar	48 000
Räntebärande finansiella skulder	0
Rörelseskulder	0
Totalt förvärvade skulder	0
Förvärvade nettotillgångar	48 000
Förvärvskostnad	48 000

2015

Moderbolaget förvärvade under 2015 Adapta Södercity AB respektive Adapta Kongahälla AB. Genom dessa tillfördes koncernen fastighetsvärden om totalt 48 mkr, varav 19 mkr var koncernmässigt övervärde.

Förvärvskostnad	19 327 300
Likvida medel i förvärvat bolag	0
Effekt på koncernens likvida medel	19 327 300
Förvaltningsfastigheter	48 363 125
Rörelsefordringar	0
Totalt förvärvade tillgångar	48 363 125
Räntebärande finansiella skulder	0
Rörelseskulder	29 035 825
Totalt förvärvade skulder	29 035 825
Förvärvade nettotillgångar	19 327 300
Förvärvskostnad	19 327 300

Not 4 Intäkter

	2016	2015
Hysesintäkter	62 363 750	47 928 580
Periodisering av hyresrabatter mm.	2 891 745	1 740 143
Summa	65 255 495	49 668 723

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2016-12-31	2015-12-31
Mindre än 1 år	65 139 748	41 514 289
2 - 5 år	241 629 952	174 650 505
Mer än 5 år	135 658 450	88 981 701
Summa	442 428 150	305 146 495

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2016	2015
Driftskostnader	15 874 263	12 822 072
Centrala administrationskostnader	5 101 355	2 631 729
Summa	20 975 618	15 453 801

Driftskostnader	2016	2015
Mediakostnader	4 409 279	3 294 947
Fastighetsskatt	5 161 365	3 111 543
Reparation och underhåll	3 452 426	4 303 205
Övriga fastighetskostnader	2 851 193	2 112 377
Summa	15 874 263	12 822 072

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Centrala administrationskostnader	2016	2015
Personalkostnader	3 540 053	2 070 853
Avskrivningar	76 025	52 841
Övriga centrala kostnader*	1 485 277	508 035
Summa	5 101 355	2 631 729

*) Här ingår ersättning till revisorer.

Ersättning till revisorer (2016 EY, 2015 BDO)	2016	2015
Revisionsuppdrag	450 000	128 000
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	150 000	0
Summa	600 000	128 000

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Återvunna fordringar i konkurs	888 960	0
Externa projektledningsintäkter	0	2 197 554
Summa	888 960	2 197 554

Not 7 Löner och ersättningar till anställda

Medelantal anställda under året:	2016	2015
Sverige	4	2
Varav kvinnor	2	1
Summa	4	2

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2016	2015
Antal styrelseledamöter per balansdagen	5	5
Varav män %	100%	100%
VD och andra ledande befattningshavare	1	1
Varav män %	100%	100%
Summa	5	5

Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:

	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)
Styrelse och verkställande direktör	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Övriga anställda	2 025 341 (0)	1 120 937 (340 805)	1 243 969 (0)	532 817 (96 807)
Koncernen	2 025 341	1 120 937	1 243 969	532 817

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Tidigare år har inga arvoden utgått.

Styrelsen och VD

Vid årsstämman 2016 beslutades att inget arvode skall utgå till styrelsen för tiden intill årsstämman 2017. Inga pensionskostnader eller pensionsåtaganden för styrelsen finns.

Styrelsen diskuterar och beslutar i principerna för ersättning till ledande befattningshavare, både vad gäller fast och rörlig ersättning i bolaget. Ledande befattningshavare utgörs av VD Per Thörnqvist. Ersättning till ledande befattningshavare erläggs genom godkänd faktura. Någon rörlig ersättning eller förmåner finns inte.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2016	2015
Ränteintäkter för lån och fordringar	12 151	1 448 353
Summa	12 151	1 448 353
Finansiella kostnader	2016	2015
Räntekostnader för banklån redovisade till upplupet anskaffningsvärde	-24 721 218	-14 428 097
Övriga finansiella kostnader	-561 012	0
Summa	-25 282 230	-14 428 097

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2016 är:

	2016	2015
Aktuell skatt på årets vinst	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	8 781 130	13 885 943
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-50 027 940	-31 339 490
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-41 246 810	-17 453 547
Avstämning av effektiv skattesats	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	187 021 547	82 506 723
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-41 144 740	-18 151 479
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1 402	3 512
Ej avdragsgilla kostnader	-11 347	-24 102
Justering avseende skatter för föregående år	-92 142	718 522
Total skattekostnad	-41 246 827	-17 453 547
Effektiv skattesats	22,0%	21,0%

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 22 procent (21)

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2016-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2016-12-31	Uppskjuten skattefordran 2015-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2015-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde		-50 460 022	0	-9 406 875
<i>Övriga temporära skillnader:</i>				
Temporära skillnade i förvaltningsfastigheter		-16 512 526	0	-21 807 317
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	6 509 710		3 276 924	0
Aktiverade underskottsavdrag	5 649 392		15 090 483	0
Övrigt			0	-382 832
Summa	12 159 102	-66 972 548	18 367 407	-31 597 024

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skatteskulder	-54 813 446	-13 229 617
Summa	-54 813 446	-13 229 617

Avstämning av uppskjutna skatter

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	-13 229 617	4 219 046
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-41 246 827	-17 453 547
Övriga förändringar	-337 002	4 884
Utgående balans	-54 813 446	-13 229 617

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Verkligt värde vid årets början	962 005 833	715 678 935
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	335 249 772	186 060 060
Orealiserade värdeförändringar	181 931 172	60 266 838
Verkligt värde vid årets slut	1 479 186 777	962 005 833

*) Se not 10.1

Pågående projekt

	2016-12-31	2015-12-31
Ingår i förvaltningsfastigheter ovan med	242 764 175	130 505 916

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter/tomträtter årligen. Vid årsskiftet har 96% av fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, medan resten har värderats till bokförda värden. Det värderingsinstitut som har anlitats är Cushman & Wakefield.

Koncernen har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6 till 8 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträtterns/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 5 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar från SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2016 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 1.479 Mkr (962). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 182 Mkr (60). Värdeuppgången förklaras framför allt av ökade hyresintäkter.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	Årsskifte 2016/2017
Inflationsantagande, %	2%
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	5-6%
Kalkylränta, %	6-8%
Långsiktig vakans, %	2-4%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Not 11 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 206	143 875
Årets anskaffningar	115 920	120 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 126	264 206
Ingående avskrivningar	-81 616	-28 775
Årets avskrivningar	-76 025	-52 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 641	-81 616
Utgående redovisat värde	222 485	182 590

Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2016-12-31
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande finansiella skulder	0	948 112 500	948 112 500	
Derivatinstrument	29 589 592	0	29 589 592	
Summa	29 589 592	948 112 500	977 702 092	

	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet	Summa	2015-12-31
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande finansiella skulder	0	599 721 072	599 721 072	
Derivatinstrument	14 895 107	0	14 895 107	
Summa	14 895 107	599 721 072	614 616 179	

Koncernen har ränteswappar värderade till verkligt värde.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns i huvudsak i Sverige, det är också SEK som är funktionell valuta. '

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Koncernen.

Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Avseende våra banktillgodahavanden är dessa placerade i "bank" på räntebärande bankkonto.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Bolagets finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom Bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i kreditgivares lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2016 och under räkenskapsåret.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2016				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	515 056 416	33 021 852	497 131 911	0	1 045 210 179
Ränteswappar	9 490 083	9 493 021	26 356 948	164 945	45 504 997
Summa	524 546 499	42 514 873	523 488 859	164 945	1 090 715 176

Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde 2015				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	198 663 516	515 056 416	506 288 763	23 865 000	1 243 873 695
Ränteswappar	8 152 957	9 490 083	27 429 541	8 585 373	53 657 954
Summa	206 816 473	524 546 499	533 718 304	32 450 373	1 297 531 649

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 13 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Långfristiga</i>		
Banklån (fast ränta)	107 000 000	0
Banklån (rörlig ränta)	6 420 000	468 161 072
Obligationslån (rörlig ränta med golv)	325 000 000	0
Ägarinlåning	22 200 000	0
Derivatinstrument	29 589 592	14 691 208
Summa långfristiga skulder	490 209 592	482 852 280
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (fast ränta)	0	11 000 000
Banklån (rörlig ränta)	482 552 500	93 360 000
Ägarinlåning		27 200 000
Derivatinstrument	0	203 899
Summa kortfristiga skulder	482 552 500	131 763 899
Lånebelopp	972 762 092	614 616 179

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2016-12-31	2015-12-31
2016		131 560 000
2017	482 552 500	365 667 017
2018	5 500 000	11 000 000
2019 eller senare	484 709 592	106 389 162
Summa långfristiga skulder	972 762 092	614 616 179

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2016

	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	518 562 092	2%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
3-4 år	432 000 000	6%
4-5 år	22 200 000	8%
5-6 år	0	3%
> 6 år	0	0%
Summa	972 762 092	

Not 14 Kassa och banktillgodohavanden

	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	170 387 368	6 572 298
Varav spärrade medel	0	0

Koncernen har följande outnyttjade lånekrediter:

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Rörlig ränta:</i>		
Förfallodag inom ett år	20 000 000	20 000 000
Förfallodag efter mer än ett år	0	0
Summa	20 000 000	20 000 000

Not 15 Hyresfordringar och kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Hyresfordringar	209 015	243 674
Andra kundfordringar	871 823	0
Summa	1 080 838	243 674

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	355 406	111 993
Förutbetalda driftskostnader	162 517	155 265
Förutbetalda räntekostnader	5 335 029	0
Periodisering av hyresrabatter mm.	4 631 888	1 740 143
Förutbetalda obligationskostnader	5 920 238	0
Övriga förutbetalda kostnader	224 963	54 132
Summa	16 630 041	2 061 533

Not 17 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	632 800 000	678 800 000
Övriga ställda säkerheter	303 853 060	0
Summa	936 653 060	678 800 000

Not 18 Operationella leasingåtaganden

De operationella leasingåtagandena avser huvudsakligen fordon. Dessa åtaganden har en genomsnittlig livslängd om 3 år utan möjlighet att förvärva objektet. Inga restriktioner på koncernen finns till följd av dessa åtaganden. Samtliga leasingavtal är möjliga att säga upp i förtid.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	13 500	0
Upplupna sociala avgifter	4 242	0
Upplupna räntekostnader	5 165 980	1 742 577
Övriga upplupna kostnader	524 255	915 739
Förutbetalda hyresintäkter	10 464 303	8 015 340
Övriga förutbetalda intäkter	315 147	0
Upplupna driftskostnader	39 448	0
Summa	16 526 875	10 673 656

Not 20 Eget kapital

<i>Antal aktier</i>	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	17 800	14 400
Nyemission	4 065	3 400
Utgående balans	21 865	17 800
varav preferensaktier	1 000	1 000

Utdelning

Bolaget har lämnat utdelning på preferensaktierna.

Egna aktier

Bolaget har inga egna aktier.

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

Namn	Relation	% av andelar
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Perbus AB, ingående i Perbus Holding AB	Aktieägare	7%
StorePro AB, ingående i HOGAB	Aktieägare	16%

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

Försäljning till och förvärv från närstående parter	Enhet med betydande inflytande över koncernen			
	Perbus AB		StorePro AB	
	2016	2015	2016	2015
Försäljning till närstående parter	0	0	0	0
Inköp från närstående parter	2 938 622	775 002	2 023 000	1 200 000

Koncernen tillika moderbolaget har lån från aktieägare uppgående till 22.200 Tkr (27.200). Dessa löper med 7,5% ränta.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tjänstepensionsbolaget Alecta förvärvade 50% av dotterbolaget Adapta Kongahälla AB med tillträde 1:e februari 2017. Köpeskillingen motsvarade koncernmässigt bokfört värde.

Not 23 Övergång till IFRS

Dessa finansiella rapporter för koncernen är de första som upprättats med tillämpning av IFRS. Tidigare upprättade årsredovisningar för koncernen har redovisats i enlighet årsredovisningslagen och tillämpliga råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2016 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2015 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2015. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2015 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Effekter på resultat och ställning

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2015 samt balansräkning per 1 januari 2015 och 31 december 2015. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens balansräkning per 1 januari 2015

TILLGÅNGAR	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	676 693 649	38 985 286	715 678 935
Maskiner och inventarier		115 100	0	115 100
Uppskjutna skattefordringar		0	4 219 046	4 219 046
Övriga långfristiga fordringar		1 200 000	0	1 200 000
Summa anläggningstillgångar		678 008 749	43 204 332	721 213 081
Omsättningstillgångar				
Övriga fordringar		6 947 509	0	6 947 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 769	0	179 769
Likvida medel		4 426 525	0	4 426 525
Summa omsättningstillgångar		11 553 803	0	11 553 803
SUMMA TILLGÅNGAR		689 562 552	43 204 332	732 766 884

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Enligt IFRS
Eget kapital				
Aktiekapital		14 400 000	0	14 400 000
Övrigt tillskjutet kapital		73 213 000	0	73 213 000
Balanserade vinstmedel och årets resultat		19 117 642	29 630 264	48 747 906
Summa eget kapital		106 730 642	29 630 264	136 360 906
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder		128 228	-128 228	0
Räntebärande finansiella skulder		556 335 910	0	556 335 910
Derivatinstrument	B	0	13 702 296	13 702 296
Summa långfristiga skulder		556 464 138	13 574 068	570 038 206
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder		6 426 235	0	6 426 235
Aktuella skatteskulder		332 402	0	332 402
Leverantörsskulder		10 316 220	0	10 316 220
Övriga skulder		1 697 313	0	1 697 313
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		7 595 602	0	7 595 602
Summa kortfristiga skulder		26 367 772	0	26 367 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		689 562 552	43 204 332	732 766 884

Koncernens rapport över totalresultat 1 januari - 31 december 2015

Resultaträkning	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Enligt IFRS
Hysesintäkter		47 928 580	1 740 143	49 668 723
Driftskostnader		-12 822 108	0	-12 822 108
Driftsnetto		35 106 472	1 740 143	36 846 615
Centrala administrationskostnader		-2 070 853	0	-2 070 853
Avskrivningar enligt plan		-8 696 818	8 643 977	-52 841
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	A	0	60 266 838	60 266 838
Övriga rörelseintäkter		2 197 554	0	2 197 554
Övriga rörelsekostnader		-508 035	0	-508 035
Rörelseresultat		26 028 320	68 910 815	96 679 278
Finansiella intäkter		1 448 353	0	1 448 353
Finansiella kostnader		-14 428 097	0	-14 428 097
Värdeförändring derivat	B	0	-1 192 811	-1 192 811
Resultat före skatt		13 048 576	67 718 004	82 506 723
Inkomstskatt		-2 475 307	-14 978 240	-17 453 547
Årets resultat		10 573 269	52 739 764	65 053 176

Koncernens balansräkning per 31 december 2015

TILLGÅNGAR	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	914 109 732	47 896 101	962 005 833
Maskiner och inventarier		182 589	0	182 589
Summa anläggningstillgångar		914 292 321	47 896 101	962 188 422
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		243 674	0	243 674
Aktuell skattefordran		342 452	0	342 452
Övriga fordringar		6 170 708	0	6 170 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		321 390	1 740 143	2 061 533
Likvida medel		6 572 298	0	6 572 298
Summa omsättningstillgångar		13 650 522	1 740 143	15 390 665
SUMMA TILLGÅNGAR		927 942 843	49 636 244	977 579 087
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
	Not	Enligt tidigare principer	Justeringar för IFRS	Enligt IFRS
Eget kapital				
Aktiekapital		17 800 000	0	17 800 000
Övrigt tillskjutet kapital		181 559 741	0	181 559 741
Balanserade vinstmedel och årets resultat		76 490 886	37 310 171	113 801 057
Summa eget kapital		275 850 627	37 310 171	313 160 798
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder		15 798 651	-2 569 034	13 229 617
Räntebärande finansiella skulder		554 362 500	0	554 362 500
Derivatinstrument	B	0	14 895 107	14 895 107
Summa långfristiga skulder		570 161 151	12 326 073	582 487 224
Kortfristiga skulder				
Räntebärande finansiella skulder		45 358 572	0	45 358 572
Aktuella skatteskulder		444 713	0	444 713
Leverantörsskulder		21 661 096	0	21 661 096
Övriga skulder		3 793 028	0	3 793 028
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		10 673 656	0	10 673 656
Summa kortfristiga skulder		81 931 065	0	81 931 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		927 942 843	49 636 244	977 579 087

Noter

A. Förvaltningsfastigheter

Vid övergången till IFRS har koncernens fastigheter värderats till verkligt värde med beaktande av uppskjuten skatt. Det verkliga värdet har beräknats enligt de principer som framgår av not 11. Av de verkliga värdet har 96% värderats externt. Värdet vid tidpunkten för övergång uppgick till 716 mkr. Enligt undantag i övergångsreglerna redovisas ingen uppskjutna skatteskuld på detta vid inträdet i IFRS. Per 31 december 2015 uppgick det verkliga värdet till 962 mkr och uppskjuten skuld till 31 mkr. Förändringen under 2015 har redovisats i resultaträkningen.

B. Derivat

Vid övergången till IFRS har koncernens räntederivat redovisats till marknadsvärdet med beaktande av uppskjuten skatt. Värdet vid tidpunkten för övergång uppgick till 14 Mkr och den uppskjutna skattefordran till 3 Mkr baserat på en skattesats om 22%. per 31 december 2015 uppgick det verkliga värdet till 15 Mkr och uppskjuten skattefordran till 3 Mkr. Förändringen under 2015 har redovisats i resultaträkningen.

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	5	0	0
Centrala administrationskostnader	6,7	-412 288	-108 913
Rörelseresultat		-412 288	-108 913
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	8	5 978	201
Finansiella kostnader	8	-6 412 610	-3 008 123
Resultat från finansiella poster		-6 406 632	-3 007 922
Resultat efter finansiella poster		-6 818 920	-3 116 835
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		8 000 000	410 600
Lämnade koncernbidrag		-898 700	-200 000
Resultat före skatt		282 380	-2 906 235
Skatt på årets resultat	9	-65 684	639 416
Årets resultat		216 696	-2 266 819

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	166 274 247	166 226 247
Fordringar hos koncernföretag		471 905 851	74 149 190
Uppskjuten skattefordran	9	1 778 272	1 843 956
Summa anläggningstillgångar		639 958 370	242 219 393
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar		24 290	108 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 282 738	0
Kassa och bank		170 303 726	6 541 972
Summa omsättningstillgångar		181 610 754	6 650 292
SUMMA TILLGÅNGAR		821 569 124	248 869 685

Moderföretagets balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital, se not 20 i koncernens notapparat</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 865 000	17 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		300 388 662	187 077 981
Årets resultat		216 696	-2 266 819
Summa eget kapital		322 470 358	202 611 162
<i>Långfristiga skulder</i>			
	12,13		
Obligationslån		325 000 000	0
Skulder till kreditinstitut		0	11 000 000
Skulder till koncernföretag		148 144 092	3 394 300
Övriga skulder		22 200 000	27 700 000
Summa långfristiga skulder		495 344 092	42 094 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		351 003	0
Skulder till koncernföretag		0	4 054 993
Övriga skulder		0	84 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 403 671	25 000
Summa kortfristiga skulder		3 754 674	4 164 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		821 569 124	248 869 685

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	Totalt
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	
Ingående balans 2015-01-01	14 400 000	78 731 241	93 131 241
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Emission av aktiekapital	3 400 000	108 346 741	111 746 741
Årets resultat	0	-2 266 819	-2 266 819
Utgående balans 2015-12-31	17 800 000	184 811 163	202 611 163
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Emission av aktiekapital	4 065 000	119 917 500	123 982 500
Lämnad utdelning	0	-4 340 000	-4 340 000
Årets resultat	0	216 696	216 696
Utgående balans 2016-12-31	21 865 000	300 605 359	202 611 163

Moderföretagets kassaflödesanalys	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-412 288	-108 913
Erhållen ränta	5 978	201
Erlagd ränta m m	-6 412 610	-3 008 123
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 818 920	-3 116 835
Förändring av rörelsefordringar	-11 198 708	-84 028
Förändring av rörelseskulder	-409 549	3 418 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 427 177	218 130
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-48 000	-19 327 300
Långfristig utlåning till dotterbolag	-397 756 661	-14 024 209
Avyttringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-397 804 661	-32 151 509
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	123 982 500	111 746 741
Upptagna lån	502 372 092	15 000 000
Amortering av skuld	-49 122 300	-89 670 340
Nettobetalingar av koncernbidrag	7 101 300	210 600
Utbetald utdelning	-4 340 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	579 993 592	37 287 001
Årets kassaflöde	163 761 754	5 353 622
Likvida medel vid årets början	6 541 972	1 188 350
Likvida medel vid årets slut	170 303 726	6 541 972

Not 1 Företagsinformation

Adapta Fastigheter AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av åtta fastigheter i västra Sverige. Fastigheterna ägs genom åtta dotterföretag och Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Fastigheterna består av en total uthyrningsyta om ca. 45.000 kvm, med lokaler för logistik, lager, handel, kontor och industri.

Bolagets företagsadress är:

Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Adapta Fastigheter AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 29:e mars 2017 och kommer att läggas fram för antagande vid 2017 års årsstämma.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR2 kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om de redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

Not 3 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Bolaget har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå, se not 14 i koncernen.

Not 4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporter i enlighet med RFR2 måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande: (se även not 2.3 i koncerndelen).

4.1 Beräkning av verkligt värde

4.1.1 Verkligt värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterföretag har moderbolaget använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

Not 5 Fördelning av nettoomsättning

Bolaget bedriver ingen försäljning då all omsättning sker i koncernbolag.

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Centrala administrationskostnader	2016	2015
Advokat-, revisions- och konsultarvoden	396 288	108 913
Övriga administrationskostnader	16 000	0
	412 288	108 913

Not 7 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer (2016 EY, 2015 BDO)	2016	2015
Revisionsuppdrag	0	0
Summa	0	0

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2016	2015
Övriga finansiella intäkter	5 978	201
Summa	5 978	201

Finansiella kostnader	2016	2015
Räntekostnader	5 851 599	3 008 123
Övriga finansiella kostnader	561 012	0
Summa	6 412 611	3 008 123

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2016 är:

	2016	2015
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-65 684	-639 416
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-65 684	-639 416
Avstämning av effektiv skattesats	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	282 380	-2 906 235
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-62 124	639 372
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	44	44
Ej avdragsgilla kostnader	-3 604	0
Redovisad skatt	-65 684	639 416
Effektiv skattesats	23%	-22%

Moderbolaget har underskottsavdrag uppgående till 8.083 tkr, (8.381 tkr), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 1.778 tkr (1.844 tkr).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2016-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2016-12-31	Uppskjuten skattefordran 2015-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2015-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Aktiverade underskottsavdrag	1 778 272		1 843 946	0
Summa	1 778 272		1 843 946	0
<i>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</i>			2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar			1 778 272	1 843 956
Summa			1 778 272	1 843 956
<i>Avstämning av uppskjutna skatter</i>			2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans			1 843 956	1 204 540
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen			-65 684	639 416
Utgående balans			1 778 272	1 843 956

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 10 Aktier i dotterföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 226 247	146 898 947
Årets anskaffningar	48 000	19 257 300
Kapitaltillskott	0	70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 274 247	166 226 247
Utgående redovisat värde	166 274 247	166 226 247

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Adapta Borgås AB	100%	100%	2 600	20 796 478
Adapta Eken AB	100%	100%	8 000	65 184 000
Adapta Halmstad AB	100%	100%	50	50 000
Kongahälla Shopping AB	100%	100%	50 000	19 134 800
Adapta Kungälv AB	100%	100%	50	48 000
Adapta Nordstaden AB	100%	100%	1 000	59 630 902
Adapta Projekt AB	100%	100%	50	50 000
Adapta Storås AB	100%	100%	500	1 187 567
Adapta Södercity AB	100%	100%	1 000	192 500
				166 274 247

	Org.nr.	Säte
Adapta Borgås AB	556123-3338	Göteborg
Adapta Eken AB	556260-9692	Göteborg
Adapta Halmstad AB	556838-4522	Göteborg
Kongahälla Shopping AB	556809-6324	Göteborg
Adapta Kungälv AB	559025-7878	Göteborg
Adapta Nordstaden AB	556761-9126	Göteborg
Adapta Projekt AB	556838-4399	Göteborg
Adapta Storås AB	556847-0297	Göteborg
Adapta Södercity AB	556703-3146	Göteborg

Not 11 Förvärv av dotterbolag

Under 2016 förvärvades Adapta Kungälv AB.

Under 2015 förvärvades Adapta Kongahälla AB respektive Adapta Södercity AB.

Not 12 Finansiella instrument

Då all finansiell riskhantering sker på koncernnivå hänvisas till koncernens not 12 för information om denna.

	Tillgångar värderade till verkligt värde		2016-12-31
Tillgångar i balansräkningen	Låne- och hyresfordringar	via årets resultat	Summa
Likvida medel	170 303 726	0	170 303 726
Summa	170 303 726	0	0

	Skulder värderade till verkligt värde		2016-12-31
Skulder i balansräkningen	via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa
Räntebärande finansiella skulder	347 200 000	0	347 200 000
Summa	347 200 000	0	0

	Tillgångar värderade till verkligt värde		2015-12-31
Tillgångar i balansräkningen	Låne- och hyresfordringar	via årets resultat	Summa
Likvida medel	6 541 972	0	6 541 972
Summa	6 541 972	0	6 541 972

	Skulder värderade till verkligt värde		2015-12-31
Skulder i balansräkningen	via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa
Räntebärande finansiella skulder	38 700 000	0	38 700 000
Summa	38 700 000	0	38 700 000

Not 13 Långfristiga lån

Långfristiga skulder har följande förfallostruktur:

Bolagets obligationslån om 325 Mkr förfaller i sin helhet 2020. Övriga lån saknar avtalade förfalldagar.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	3 403 471	0
Övriga upplupna kostnader	200	25 000
Summa	3 403 671	25 000

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för obligationslån	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i dotterbolag	147 091 447	0
Fordran på dotterbolag	275 000 000	0
Summa	422 091 447	0

Eventalförpliktelser

Borgen för dotterbolag	597 712 500	646 775 000
Summa	1 019 803 947	646 775 000

Not 16 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Pensionsbolaget Alecta förvärvade 50% av dotterbolaget Adapta Kongahälla AB med tillträde 1:e februari 2017. Köpeskillingen motsvarade koncernmässigt bokfört värde.

Not 17 Övergång till IFRS

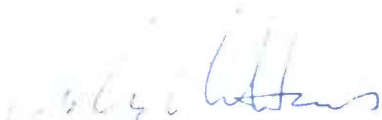
Dessa finansiella rapporter för moderbolaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderbolaget har redovisats i enlighet årsredovisningslagen och tillämpliga råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2016 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2015 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2015. De uppskattningar som gjorts enligt RFR 2 per den 1 januari 2015 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Effekter på resultat och ställning

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultaträkning för 2015 eller balansräkning per 1 januari 2015 och 31 december 2015. Övergången har inte heller haft någon effekt på moderbolagets kassaflöde.

Göteborg den 5 april 2017



Ludwig Mattsson
Ordförande



Håkan Olsson



Claes Malmkvist



Sven-Erik Eriksson



Per Thornqvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017



Daniel Åkeberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Adapta Fastigheter AB (publ), org.nr 556808-2803

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Adapta Fastigheter AB (publ) för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Adapta Fastigheter AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2016 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

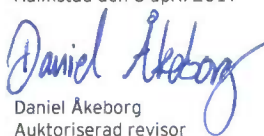
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Halmstad den 6 april 2017



Daniel Åkeborg
Auktoriserad revisor