

Adapta Fastigheter AB (publ)

**RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2017**



**adapta**

## Adapta Fastigheter AB (publ)

**RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2017**

## 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 92 691 tkr (66 144 tkr)
- Driftöverskottet uppgick till 73 509 tkr (50 270 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 59 896 tkr (45 169 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 98 683 tkr (145 775 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2017 var 74 516 tkr (170 387 tkr).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2017.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTAR TILL UTVECKLINGEN

*Under rapportperioden (1 januari – 31 december 2017)*

- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna var vid årets slut 99%.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Shopping, som Adapta sedan 1 februari 2017 samäger med Alecta, har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till c:a 80% av alla handelsytor.
- Den 31 oktober 2017 upptogs Adaptas obligationslån, tidigare noterat på Nasdaq First North, till handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Läs mer om obligationslånet och prospektet på Adaptas hemsida.
- Kongahälla Shopping AB, som genom Kongahälla Holding ägs gemensamt av Adapta Fastigheter AB och tjänstepensionsbolaget Alecta, ömsesidigt, tecknade den 13 december ett låneavtal på ett belopp uppgående till SEK 990 000 000. Avtalet omfattar såväl projektfinansiering som långfristig slutfinansiering vid färdigställandet utav Kongahälla Shopping. Finansiärer är Brunswick Real Estate tillsammans med en nordisk institution.
- Inför 2018 års ordinarie bolagsstämma i Adapta Fastigheter AB, har valberedningens ledamöter utsetts. Ägarrepresentanterna i valberedningen, som tillsammans representerar 100 procent av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, finns redovisade på Adaptas hemsida.
- På Adapta Fastigheter Aktiebolags extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 beslutades att, i enlighet med förslag från styrelsen, införa ett incitamentsprogram riktat till personalen i bolaget genom att utge högst 450 teckningsoptioner.

*Efter rapportperioden (1 januari 2018 –)*

- Efter rapportperioden har inga väsentliga händelser som påverkar verksamheten inträffat.

## VERKSAMHETSÖVERSIKT

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

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

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Adapta Fastigheter Aktiefbolag (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och i förekommande fall, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2018 kl. 08:00 CET*

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 92 691 tkr (66 144 tkr).

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

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för perioden uppgick till 59 896 tkr (45 169 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 98 683 tkr (145 775 tkr).

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

### Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 753 421 tkr (578 578 tkr).

Soliditeten uppgick till 35% (34%) per den 31 december 2017.

### Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 21 594 tkr (31 147 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 74 516 tkr (170 387 tkr).

### Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder uppgår till 623 362 tkr.

## MODERBOLAGET

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 54 076 tkr (- 6 819 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 68 814 tkr (170 304 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 385 073 tkr (322 470 tkr).

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Adapta Fastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i det prospekt som upprättades och godkändes av Finansinspektionen den 16 oktober 2017, med anledning av bolagets notering av obligationslånet på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Prospektet finns tillgängligt på Adaptas och Finansinspektionens webbplats.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Delar av koncernens fastighetsbestånd har, per den 31 december 2017, värderats av extern certifierad fastighetsvärderare. De fastigheter som omfattas av den externa värderingen är Nordstaden 28:2, Varla 2:423; Kungsbacka 4:64 samt Eken 1:8. Marknadsvärdet för dessa fastigheter uppgår till 1177 Mkr. Övriga mindre fastigheter internvärderas. Det pågående projektet i Kongahälla, Kungälv har värderats till marknadsvärde i färdigt skick, med avdrag för kvarvarande investering och projektrisk.

Sammantaget uppgår det bedömda värdet på koncernens fastigheter per 2017-12-31 till 2 059 Mkr.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ).

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

Tillsammans med Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt delägs Kongahälla Holding AB (50%) som äger aktierna i Kongahälla Shopping AB.

Hyresrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

De närstående transaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i bolagsbeskrivningen på sidan 26. Bolagsbeskrivningen finns publicerad på Adaptas hemsida.

Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under perioden.

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2018

Årsredovisning 2017	2018-04-05
Årsstämma	2018-05-02
Delårsrapport jan-mar	2018-05-24
Delårsrapport jan-jun	2018-08-30
Delårsrapport jan-sep	2018-11-29

## PERSONALOPTIONER

På Adapta Fastigheter Aktiebolags extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 beslutades att, i enlighet med förslag från styrelsen, införa ett incitamentsprogram riktat till personalen i bolaget genom att utge högst 450 teckningsoptioner. Styrelsen i Adapta beslutade om tilldelning av totalt 365 teckningsoptioner. Samtliga personer som omfattas av incitamentsprogrammet har valt att förvärva teckningsoptioner. Varje teckningsoption medför rätt till teckning av en ny aktie i Adapta under perioden från och med den 1 januari 2020 till och med den 31 december 2020. Ökningen av bolagets aktiekapital kan vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgå till högst 365 000 kronor, med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning sker till följd av emissioner m.m., enligt villkoren för teckningsoptionerna.

## OM ADAPTA FASTIGHETER AB (PUBL)

Adapta Fastigheter utvecklar och förvaltar handels- och kontorsfastigheter, primärt i Storgöteborgsområdet. Vårt mål är att skapa attraktiva handelsplatser i samarbete med starka hyresgäster. Adaptas fastighetsportfölj består av sex handels- och kontorsfastigheter, med en total uthyrbar yta på ca 45 000 m<sup>2</sup> samt projektfastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgår till ca 2 miljarder kronor.

Den 3 november 2016 emitterade Adapta Fastigheter AB (publ) en obligation om 325 MSEK. Obligationen är sedan 31 oktober 2017 listat på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

För ytterligare information kontakta:

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Intäkter</b>		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hyresintäkter	76 587	65 255
Övriga intäkter	16 104	889
<b>Summa intäkter</b>	<b>92 691</b>	<b>66 144</b>
<b>Kostnader</b>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader	-19 182	-15 874
<b>Driftöverskott</b>	<b>73 509</b>	<b>50 270</b>
<i>Centrala administrationskostnader</i>	-13 613	-5 101
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>59 896</b>	<b>45 169</b>
Värdetförändring fastigheter	77 184	181 931
Värdetförändring finansiella derivat	8 150	-14 808
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	2	12
Finansiella kostnader	-34 618	-25 282
	<b>-34 616</b>	<b>-25 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>110 614</b>	<b>187 022</b>
<i>Skatt</i>	-18 951	-41 247
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>91 663</b>	<b>145 775</b>
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	62 000	145 775

KONCERNENS BALANSRÄKNING		
Belopp i tkr		
<b>Tillgångar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	2 059 306	1 479 187
Inventarier, verktyg och installationer	146	222
Pågående arbeten		
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 059 452</b>	<b>1 479 409</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar	1 354	1 080
Aktuella skattefordringar	32	0
Övriga omsättningstillgångar	26 504	29 663
Likvida medel	74 516	170 387
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>102 406</b>	<b>201 131</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 161 858</b>	<b>1 680 540</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	21 865	21 865
Övrigt eget kapital	619 463	556 713
Innehav utan bestämmande inflytande	105 073	-
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>746 401</b>	<b>578 578</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	73 755	54 813
Obligationslån	325 000	325 000
Derivat	21 440	29 590
Långfristiga skulder	920 562	611 252
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>1 340 757</b>	<b>1 020 655</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder	74 700	81 307
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>74 700</b>	<b>81 307</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>2 161 858</b>	<b>1 680 540</b>
<b>FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL</b>		
<b>Belopp i tkr</b>		
<b>2017-01-01</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b>
Ingående Eget kapital	578 578	313 161
Lämnad utdelning	0	-4 340
Nyemission eller motsvarande	760	123 982
Periodens resultat	91 663	145 775
Tillskott utan bestämmande inflytande	75 400	
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>746 401</b>	<b>578 578</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	59 896	45 169
Finansiella poster	-34 616	-25 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	76	298
Betald skatt	-40	2 008
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>25 316</b>	<b>22 205</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 722	8 942
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>21 594</b>	<b>31 147</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-502 935	-335 366
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	385 470	468 034
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>-95 891</b>	<b>163 815</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	170 387	6 572
<b><i>Likvida medel vid periodens slut</i></b>	<b>74 516</b>	<b>170 387</b>



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Intäkter</b>		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter		
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader		
Fastighetskatt		
<b>Driftöverskott</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 051</b>	<b>-412</b>
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	0	0
	0	0
<i>Finansiella poster</i>		
Vinst vid avyttring av dotterbolagsaktier	81 778	
Finansiella intäkter	0	6
Finansiella kostnader	-26 650	-6 413
	<b>55 128</b>	<b>-6 407</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>54 076</b>	<b>-6 819</b>
Erhållna koncernbidrag	2 144	8 000
Lämnade koncernbidrag	0	-899
Skatt	5 623	-65
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>61 843</b>	<b>217</b>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING		
Belopp i tkr		
<b>Tillgångar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter		
Inventarier, verktyg och installationer		
Pågående arbeten		
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	223 728	166 274
<b>Summa Finansiella tillgångar</b>	<b>223 728</b>	<b>166 274</b>
<i>Långfristiga fordringar</i>		
Fordringar koncernbolag	459 350	471 906
Uppskjuten skattefordran	7 401	1 778
<b>Summa Långfristiga fordringar</b>	<b>466 751</b>	<b>473 684</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar		
Aktuella skattefordringar	24	
Övriga omsättningstillgångar	8 122	11 307
Likvida medel	68 814	170 304
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>76 961</b>	<b>181 611</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>767 439</b>	<b>821 569</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	21 865	21 865
Balanserade vinstmedel	301 365	300 389
Periodens resultat	61 843	217
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>385 073</b>	<b>322 470</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	325 000	325 000
Långfristiga räntebärande skulder	22 200	22 200
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>347 200</b>	<b>347 200</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder koncernbolag	31 551	148 144
Övriga skulder	3 615	3 755
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>35 166</b>	<b>151 899</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>767 439</b>	<b>821 596</b>
<b>FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL</b>		
Belopp i tkr		
	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Ingående Eget kapital</b>	<b>322 470</b>	<b>202 611</b>
Lämnad utdelning	0	-4 340
Nyemission eller motsvarande	760	123 982
Periodens resultat	61 843	217
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>385 073</b>	<b>322 470</b>

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	-1 052	-412
Betalda räntor och liknande poster	-26 650	-6 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Betald skatt	-24	0
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>-27 726</b>	<b>-6 819</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123 096	-11 608
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-150 773</b>	<b>-18 427</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	36 879	-397 805
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	12 404	579 994
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>-101 490</b>	<b>163 762</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	170 304	6 542
<b><i>Likvida medel vid periodens slut</i></b>	<b>68 814</b>	<b>170 304</b>

För styrelsen

Göteborg 2018-02-28

Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Erik Fischer, verkställande direktör

Telefon: +46 (0)702 20 23 10

Email: erik@adaptafast.se

Per Thörnqvist

Telefon: +46 (0)76 555 83 61

Email: per@adaptafast.se