

Adapta Fastigheter AB (publ)
DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN
1 januari – 30 juni 2018



adapta

Adapta Fastigheter AB (publ)

**DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN
1 januari – 30 juni 2018**

1 JANUARI – 30 JUNI 2018 JÄMFÖRT MED MOTSVARANDE PERIOD 2017

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 47 951 tkr (41 557 tkr)
- Driftöverskottet uppgick till 37 423 tkr (35 344 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 33 560 tkr (29 419 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 25 991 tkr (26 211 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 30 juni 2018 var 98 113 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTAR TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden (1 januari – 30 juni 2018)

- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna var vid periodens slut 99%.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Shopping, som Adapta samäger med Alecta, har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till mer än 91% av alla handelsytor.
- Vid Adapta Fastigheter AB:s årsstämma den 2 maj 2018 fastställdes resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2017. Stämman fastställde vidare styrelsens förslag att ingen utdelning utgår. Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för 2017.

Efter rapportperioden (1 juli 2018 –)

- Efter rapportperioden har uthyrningsarbetet i Kongahälla Shopping fortgått enligt plan. Ytterligare ca 500 kvm har hyrts ut till starka varumärken inom hem och fritid och hemelektronik.

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 denna delårsrapport är sådan som Adapta Fastigheter Aktiebolag (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och i förekommande fall, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2018 kl. 08:00 CET.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 47 951 tkr (41 557 tkr).

Ökningen i intäkter beror huvudsakligen på minskade hyresrabatter, ökad omsättningshyra och den ökade uthyrningsgraden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för perioden uppgick till 33 560 tkr (29 419 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 25 991 tkr (26 211 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 772 392 tkr (680 189 tkr).

Soliditeten uppgick till 30% (32%) per den 30 juni 2018.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 18 670 tkr (10 983 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 98 113 tkr (312 516 tkr).

Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder uppgår till 945 783 tkr.

MODERBOLAGET

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -13 677 tkr (25 819 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 71 004 tkr (96 276 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 374 522 tkr (351 259 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 årsredovisningen för 2017 som finns publicerad på bolagets hemsida. Det går även att läsa mer 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 30 juni 2018, värderats av extern certifierad fastighetsvärderare. Värdering sker i samband med hel- och halvårsbokslut.

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 uppgick vid värderingen till 1204 Mkr. Övriga mindre fastigheter internvärderas. Det pågående projektet i Kongahälla, Kungälv har externvärderats till marknadsvärde i färdigt skick, med avdrag för kvarvarande investering och projektrisk.

Sammantaget uppgår det bedömda värdet på koncernens fastigheter per 2018-06-30 till 2 427,5 mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Rapporten är oreviderad. Rapporten avser perioden 1 januari till 30 juni 2018 med jämförelse för motsvarande period 2017 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 samtliga aktier i Kongahälla Shopping AB.

Hysesrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs dels i årsredovisningen för 2017, not 21 på sidan 32, samt i bolagsbeskrivningen på sidan 26. Årsredovisningen och 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

Delårsrapport jan–sep

2018-11-29

PERSONALOPTIONER

Vid extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 beslutades att införa ett incitamentsprogram riktat till personalen i bolaget genom att utge 365 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 m² samt projektfastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgår till ca 2,4 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	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	45 432	37 182	76 587
Övriga intäkter	2 519	4 375	16 104
Summa intäkter	47 951	41 557	92 691
Kostnader			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader	-10 528	-6 213	-19 182
Driftöverskott	37 423	35 344	73 509
<i>Centrala administrationskostnader</i>	-3 863	-5 925	-13 613
Förvaltningsresultat	33 560	29 419	59 896
Värdeförändring fastigheter ¹	12 000	17 000	77 184
Värdeförändring finansiella derivat	-645	6 580	8 150
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	0	2	2
Finansiella kostnader	-14 467	-19 158	-34 618
	-14 467	-19 156	-34 616
Resultat före skatt	30 448	33 843	110 614
<i>Skatt</i>	-4 457	-7 632	-18 951
Resultat efter skatt	25 991	26 211	91 663
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	25 991	26 211	62 000

¹ Värdering görs endast på hel- och halvårsbokslut

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Tillgångar	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	2 388 802	1 772 578	2 059 306
Inventarier, verktyg och installationer	146	202	146
Pågående arbeten			
Summa Materiella anläggningstillgångar	2 388 948	1 772 780	2 059 452
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	57	5 425	1 354
Aktuella skattefordringar	6 286	2 029	32
Övriga omsättningstillgångar	41 998	26 016	26 504
Likvida medel	98 113	312 516	74 516
Summa Omsättningstillgångar	146 454	345 986	102 406
Summa tillgångar	2 535 402	2 118 766	2 161 858
Eget kapital och skulder	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Övrigt eget kapital	645 454	609 776	619 463
Innehav utan bestämmande inflytande	105 073	48 548	105 073
Summa Eget kapital	772 392	680 189	746 401
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	78 212	62 445	73 755
Obligationslån	325 000	325 000	325 000
Derivat	22 085	25 010	21 440
Långfristiga skulder	1 242 983	941 368	920 562
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	1 668 280	1 353 823	1 340 757
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder	94 730	84 754	74 700
Summa Kortfristiga skulder	94 730	84 754	74 700
Summa Eget kapital och skulder	2 535 402	2 118 766	12 161 858

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående Eget kapital	746 401	578 578	578 578
Lämnad utdelning	0	0	0
Nyemission eller motsvarande	0	0	760
Periodens resultat	25 991	26 211	91 663
Tillskott utan bestämmande inflytande		75 400	75 400
Utgående Eget kapital	772 392	680 189	746 401

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	33 560	29 419	59 896
Finansiella poster	-14 468	-19 156	-34 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			76
Betald skatt	-6 254	-2 029	-40
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	12 838	8 234	25 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 832	2 749	-3 722
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	18 670	10 983	24 594
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-317 493	-275 278	-502 935
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	322 420	406 424	385 470
<i>Periodens kassaflöde</i>	23 597	142 129	-95 891
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	74 516	170 387	170 387
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	98 113	312 516	74 516

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter			
<i>Summa intäkter</i>	0	0	0
Kostnader			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader			
Fastighetskatt			
<i>Driftöverskott</i>	0	0	0
<i>Förvaltningskostnader</i>	-369	-312	-1 051
<i>Förvaltningsresultat</i>	-369	-312	-1 051
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivningar av anläggningstillgångar	0	0	0
	0	0	0
<i>Finansiella poster</i>			
Vinst vid avyttring av dotterbolagsaktier	0	39 320	81 778
Finansiella intäkter	0		
Finansiella kostnader	-13 308	-13 189	-26 650
	-13 608	26 131	55 128
Resultat före skatt	-13 677	25 819	54 076
Erhållna koncernbidrag	0	0	2 144
Lämnade koncernbidrag	0	0	0
<i>Skatt</i>	3 126	2 970	5 623
<i>Resultat efter skatt</i>	-10 551	28 789	61 843

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Tillgångar	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter			
Inventarier, verktyg och installationer			
Pågående arbeten			
Summa Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	223 728	181 707	223 728
Summa Finansiella tillgångar	223 728	181 707	223 728
<i>Långfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag	460 350	563 315	459 350
Uppskjuten skattefordran	10 527	4 748	7 401
Summa Långfristiga fordringar	470 877	568 063	466 751
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar			
Aktuella skattefordringar	53	53	24
Övriga omsättningstillgångar	6 345	9 538	8 122
Likvida medel	71 004	96 276	68 814
Summa Omsättningstillgångar	77 402	105 867	76 961
Summa tillgångar	772 007	855 637	767 439

Eget kapital och skulder	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Balanserade vinstmedel	363 208	300 605	301 365
Periodens resultat	-10 551	28 789	61 843
Summa Eget kapital	374 522	351 259	385 073
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	325 000	325 000	325 000
Långfristiga räntebärande skulder	22 200	22 200	22 200
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	347 200	347 200	347 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder koncernbolag	46 743	153 633	31 551
Övriga skulder	3 542	3 545	3 615
Summa Kortfristiga skulder	50 285	157 178	35 166
Summa Eget kapital och skulder	772 007	855 636	767 439

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående Eget kapital	385 073	322 470	322 470
Lämnad utdelning	0	0	0
Nyemission eller motsvarande	0	0	760
Periodens resultat	-10 551	28 789	61 843
Utgående Eget kapital	374 522	351 259	385 073

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster	-369	-312	-1 052
Betalda räntor och liknande poster	-13 308	-13 189	-26 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt	-29	-53	-24
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-13 706	-13 554	-27 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	16 896	7 048	123 096
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	3 190	-6 506	-150 773
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-1 000	-67 522	36 879
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			12 404
<i>Periodens kassaflöde</i>	2 190		-101 490
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	68 814	170 304	170 304
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	71 004	96 276	68 814

För styrelsen

Göteborg 2018-08-30

Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Erik Fischer, verkställande direktör

Telefon: +46 (0)702 20 23 10

Email: erik@adaptafast.se