

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



**adapta**

## Adapta Fastigheter AB (publ)

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

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018 JÄMFÖRT MED MOTSVARANDE PERIOD 2017

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 72 780 tkr (66 655 tkr)
- Driftöverskottet uppgick till 58 195 tkr (56 922 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 50 669 tkr (47 568 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 36 724 tkr (34 296 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 30 september 2018 var 82 982 tkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTAR TILL UTVECKLINGEN

*Under rapportperioden (1 januari – 30 september 2018)*

- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna var vid periodens slut 99%.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Center, som Adapta samäger med Alecta, har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till mer än 93% av alla handelsytor.

*Efter rapportperioden (1 oktober 2018 –)*

- Efter rapportperioden har uthyrningsarbetet i Kongahälla Center fortgått enligt plan. Ytterligare ca 2000 kvm har hyrts ut till starka varumärken. Uthyrningarna omfattar bland annat aktörerna i Kongahälla Centers foodhall, ytterligare verksamheter inom VGR samt mode och kosmetik.

## 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 Aktieföretag (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och i förekommande fall, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 oktober 2018 kl. 08:00 CET.*

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

### Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 72 780 tkr (66 655 tkr).

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

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 50 669 tkr (47 568 tkr).

Resultat efter skatt uppgick till 36 724 tkr (34 296 tkr).

### Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2018 till 783 125 tkr (688 274 tkr).

Soliditeten uppgick till 29% (33%) per den 30 september 2018.

### Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 22 742 tkr (16 587 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 82 982 tkr (173 617 tkr).

### Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder uppgår till 1 054 666 tkr.

## MODERBOLAGET

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -20 456 tkr (18 960 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 71 691 tkr (91 651 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 september 2018 till 369 302 tkr (345 909 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 september 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.

Hyresrabatter 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 2019

Bokslutskommuniké 2018	2019-02-28
Årsredovisning 2018	2019-04-04
Årsstämma	2019-05-09
Delårsrapport jan–mar	2019-05-30
Delårsrapport jan–jun	2019-08-29
Delårsrapport jan–sep	2019-11-28

## 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 m<sup>2</sup> 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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>Intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	65 250	56 514	76 587
Övriga intäkter	7 530	10 141	16 104
<b>Summa intäkter</b>	<b>72 780</b>	<b>66 655</b>	<b>92 691</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader	-14 585	-9 733	-19 182
<b>Driftöverskott</b>	<b>58 195</b>	<b>56 922</b>	<b>73 509</b>
<i>Centrala administrationskostnader</i>	-7 526	-9 354	-13 613
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>50 669</b>	<b>47 568</b>	<b>59 896</b>
Värdetförändring fastigheter <sup>1</sup>	12 000	17 000	77 184
Värdetförändring finansiella derivat	-645	7 487	8 150
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	0	2	2
Finansiella kostnader	-21 681	-26 890	-34 618
	<b>-21 681</b>	<b>-26 890</b>	<b>-34 616</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>40 343</b>	<b>45 167</b>	<b>110 614</b>
<i>Skatt</i>	-3 619	-10 871	-18 951
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>36 724</b>	<b>34 296</b>	<b>91 663</b>
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	36 724	34 296	62 000

<sup>1</sup> Värdering görs endast på hel- och halvårsbokslut

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

<b>Tillgångar</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	2 534 730	1 881 098	2 059 306
Inventarier, verktyg och installationer	146	192	146
Pågående arbeten			
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 534 876</b>	<b>1 881 290</b>	<b>2 059 452</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	78	5 396	1 354
Aktuella skattefordringar	6 278	4 093	32
Övriga omsättningstillgångar	43 111	22 516	26 504
Likvida medel	82 982	173 617	74 516
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>132 449</b>	<b>205 622</b>	<b>102 406</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 667 325</b>	<b>2 086 912</b>	<b>2 161 858</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Övrigt eget kapital	656 187	617 861	619 463
Innehav utan bestämmande inflytande	105 073	48 548	105 073
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>783 125</b>	<b>688 274</b>	<b>746 401</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	77 374	65 684	73 755
Obligationslån	325 000	325 000	325 000
Derivat	22 085	22 102	21 440
Långfristiga skulder	1 351 866	940 530	920 562
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>1 776 325</b>	<b>1 353 316</b>	<b>1 340 757</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder	107 875	45 322	74 700
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>107 875</b>	<b>45 322</b>	<b>74 700</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>2 667 325</b>	<b>2 086 912</b>	<b>12 161 858</b>

## FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående Eget kapital	746 401	578 578	578 578
Lämnad utdelning	0	0	0
Nyemission eller motsvarande	0	0	760
Periodens resultat	36 724	34 296	91 663
Tillskott utan bestämmande inflytande		75 400	75 400
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>783 125</b>	<b>688 274</b>	<b>746 401</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	50 669	47 568	59 896
Finansiella poster	-21 681	-26 888	-34 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			76
Betald skatt	-6 246	-4 093	-40
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>22 742</b>	<b>16 587</b>	<b>25 316</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	17 844	-33 154	-3 722
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>40 586</b>	<b>-16 567</b>	<b>24 594</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-463 424	-401 881	-502 935
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	431 304	421 678	385 470
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>8 466</b>	<b>3 230</b>	<b>-95 891</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	74 516	170 387	170 387
<b><i>Likvida medel vid periodens slut</i></b>	<b>82 982</b>	<b>173 617</b>	<b>74 516</b>

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>Intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter			
<b><i>Summa intäkter</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader			
Fastighetskatt			
<b><i>Driftöverskott</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Förvaltningskostnader</i>	-441	-415	-1 051
<b><i>Förvaltningsresultat</i></b>	<b>-441</b>	<b>-415</b>	<b>-1 051</b>
<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	-20 015	-19 945	-26 650
	<b>-20 015</b>	<b>19 375</b>	<b>55 128</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-20 456</b>	<b>18 960</b>	<b>54 076</b>
Erhållna koncernbidrag	0	0	2 144
Lämnade koncernbidrag	0	0	0
<i>Skatt</i>	<i>4 684</i>	<i>4 479</i>	<i>5 623</i>
<b><i>Resultat efter skatt</i></b>	<b>-15 771</b>	<b>23 439</b>	<b>61 843</b>



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i tkr			
Tillgångar	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter			
Inventarier, verktyg och installationer			
Pågående arbeten			
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	223 728	181 707	223 728
<b>Summa Finansiella tillgångar</b>	<b>223 728</b>	<b>181 707</b>	<b>223 728</b>
<i>Långfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernbolag	464 350	437 406	459 350
Uppskjuten skattefordran	12 086	6 257	7 401
<b>Summa Långfristiga fordringar</b>	<b>476 436</b>	<b>443 663</b>	<b>466 751</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar			
Aktuella skattefordringar	53	26	24
Övriga omsättningstillgångar	5 456	8 722	8 122
Likvida medel	71 691	91 651	68 814
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>77 200</b>	<b>100 399</b>	<b>76 961</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>777 364</b>	<b>725 769</b>	<b>767 439</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Balanserade vinstmedel	363 208	300 605	301 365
Periodens resultat	-15 771	23 439	61 843
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>369 302</b>	<b>345 909</b>	<b>385 073</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Obligationslån	325 000	325 000	325 000
Långfristiga räntebärande skulder	22 200	22 200	22 200
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>347 200</b>	<b>347 200</b>	<b>347 200</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder koncernbolag	57 320	29 118	31 551
Övriga skulder	3 542	3 545	3 615
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>60 862</b>	<b>32 660</b>	<b>35 166</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>777 364</b>	<b>725 769</b>	<b>767 439</b>
<b>FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL</b>			
Belopp i tkr			
	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
<b>Ingående Eget kapital</b>	<b>385 073</b>	<b>322 470</b>	<b>322 470</b>
Lämnad utdelning	0	0	0
Nyemission eller motsvarande	0	0	760
Periodens resultat	-15 771	23 439	61 843
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>369 302</b>	<b>345 909</b>	<b>385 073</b>

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster	-441	-415	-1 052
Betalda räntor och liknande poster	-20 015	-19 945	-26 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Betald skatt	-29	-26	-24
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>-20 485</b>	<b>-20 386</b>	<b>-27 726</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	28 362	-116 654	123 096
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>7 877</b>	<b>-137 040</b>	<b>-150 773</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-5 000	53 387	36 879
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			12 404
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>2 877</b>	<b>-78 653</b>	<b>-101 490</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	68 814	170 304	170 304
<b><i>Likvida medel vid periodens slut</i></b>	<b>71 691</b>	<b>91 651</b>	<b>68 814</b>

För styrelsen

Göteborg 2018-11-29

Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Erik Fischer, verkställande direktör

Telefon: +46 (0)702 20 23 10

Email: erik@adaptafast.se