

Adapta Fastigheter AB (publ)

**RAPPORT FÖR PERIODEN
1 januari – 31 december 2018**



adapta

Adapta Fastigheter AB (publ)

**RAPPORT FÖR PERIODEN
1 januari – 31 december 2018**

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018 JÄMFÖRT MED MOTSVARANDE PERIOD 2017

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 95 161 tkr (89 773 tkr)
- Driftöverskottet uppgick till 77 541 tkr (71 546 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 63 418 tkr (47 568 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 166 141 tkr (91 664 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2018 var 76 081 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTAR TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden (1 januari – 31 december 2018)

- 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.
- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna var vid periodens slut 99%.
- Under året har arbetet fokuserats till att slutföra Kongahälla Center, som Adapta samäger med Alecta, och som har öppning den 28 mars 2019.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Center har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till 96% av alla ytor avsedda för handel, service, restaurang och vård.

Efter rapportperioden (1 januari 2019 –)

- Efter rapportperioden har ytterligare 176 kvm hyrts ut i Kongahälla Center.
- Top-Toy A/S, Danmark, filial Sverige – som är hyresgäst med konceptet Toys 'R Us i fastigheten Varla 2:243, ansökte den 28 december 2018 om konkurs. Konkursförvaltaren meddelade den 17 februari att man avsåg återlämna lokalen vilket skedde den 19 februari. Ingen hyresskuld finns för 2018. Uthyrningsarbetet av lokalen är påbörjat.

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 28 februari 2019 kl. 08:00 CET.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 95 161 tkr (89 773 tkr).

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 63 418 tkr (47 568 tkr).

Resultat efter skatt uppgick till 166 141 tkr (91 664 tkr).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 912 542 tkr (746 401 tkr).

Soliditeten uppgick till 30% (35%) per den 31 december 2018.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 32 870 tkr (26 252 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 76 081 tkr (74 516 tkr).

Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder uppgår till 1 282 754 tkr.

MODERBOLAGET

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 2 796 tkr (54 076 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 55 966 tkr (68 814 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 394 324 tkr (385 073 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 31 december 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 1230 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 2018-12-31 till 2 879,6 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 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

| | |
|-----------------------|------------|
| Årsredovisning 2018 | 2019-04-09 |
| 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 m² samt projektfastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgår till ca 2,9 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 |
|---|----------------|----------------|
| Belopp i tkr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Intäkter | | |
| <i>Nettoomsättning</i> | | |
| Hysesintäkter | 81 959 | 76 571 |
| Övriga intäkter | 13 202 | 13 202 |
| Summa intäkter | 95 161 | 89 773 |
| Kostnader | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Drift och underhållskostnader | -17 620 | -18 227 |
| Driftöverskott | 77 541 | 71 546 |
| <i>Centrala administrationskostnader</i> | -14 123 | -14 110 |
| Förvaltningsresultat | 63 418 | 57 436 |
| | | |
| Värdetförändring fastigheter | 168 692 | 77 184 |
| Värdetförändring finansiella derivat | 2 256 | 8 150 |
| <i>Finansiella poster</i> | | |
| Finansiella intäkter | | 2 |
| Finansiella kostnader | -28 930 | -34 618 |
| | -28 930 | -34 618 |
| Resultat före skatt | 205 435 | 110 614 |
| | | |
| <i>Skatt</i> | -39 294 | -18 951 |
| Resultat efter skatt | 166 141 | 91 664 |
| <i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | 118 767 | 61 991 |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | |
| Tillgångar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Fastigheter | 2 879 623 | 2 059 306 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 89 | 146 |
| Pågående arbeten | | |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | 2 879 712 | 2 059 452 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | 182 | 1 354 |
| Aktuella skattefordringar | 32 | 32 |
| Övriga omsättningstillgångar | 40 861 | 18 650 |
| Likvida medel | 76 081 | 74 516 |
| Summa Omsättningstillgångar | 117 156 | 94 552 |
| Summa tillgångar | 2 996 868 | 2 154 005 |
| Eget kapital och skulder | | |
| <i>Eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 21 865 | 21 865 |
| Övrigt eget kapital | 738 230 | 619 463 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 152 447 | 105 073 |
| Summa Eget kapital | 912 542 | 746 401 |
| <i>Långfristiga skulder och avsättningar</i> | | |
| Uppskjuten skatt | 113 049 | 73 754 |
| Obligationslån | 325 000 | 325 000 |
| Derivat | 19 184 | 21 440 |
| Långfristiga skulder | 1 282 754 | 912 708 |
| Summa Långfristiga skulder och avsättningar | 1 739 987 | 1 020 655 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder | 96 839 | 74 700 |
| Summa Kortfristiga skulder | 96 839 | 74 700 |
| Summa Eget kapital och skulder | 2 996 868 | 2 154 005 |
| FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL | | |
| Belopp i tkr | | |
| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ingående Eget kapital | 746 401 | 578 577 |
| Lämnad utdelning | 0 | 0 |
| Nyemission eller motsvarande | | 760 |
| Periodens resultat | 166 141 | 91 664 |
| Tillskott utan bestämmande inflytande | 0 | 75 400 |
| Utgående Eget kapital | 912 542 | 746 401 |

| KONCERNENS KASSAFLÖDE | 2018-01-01 | 2018-01-01 |
|--|---------------|----------------|
| Belopp i tkr | 2018-12-31 | 2018-12-31 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | |
| Förvaltningsresultat | 63 418 | 59 897 |
| Finansiella poster | -28 930 | -34 616 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 80 | 76 |
| Betald skatt | -1 698 | 895 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | 32 870 | 26 252 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 2 798 | 7 202 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | 21 594 | 33 454 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | -651 649 | -427 535 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | 617 546 | 298 209 |
| <i>Periodens kassaflöde</i> | 1 565 | -95 872 |
| <i>Likvida medel vid periodens början</i> | 74 516 | 170 387 |
| <i>Likvida medel vid periodens slut</i> | 76 081 | 74 516 |

| MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|--------------|---------------|
| Belopp i tkr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Intäkter | | |
| <i>Nettoomsättning</i> | | |
| Hysesintäkter | | |
| Summa intäkter | 0 | 0 |
| Kostnader | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Drift och underhållskostnader | | |
| Fastighetskatt | | |
| Driftöverskott | 0 | 0 |
| <i>Förvaltningskostnader</i> | | |
| Förvaltningsresultat | -482 | -1 051 |
| <i>Avskrivningar</i> | | |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| <i>Finansiella poster</i> | | |
| Vinst vid avyttring av dotterbolagsaktier | | 81 778 |
| Utdelning från dotterbolag | 30 000 | 0 |
| Finansiella kostnader | -26 722 | -26 650 |
| | 3 278 | 55 128 |
| Resultat före skatt | 2 796 | 54 076 |
| Erhållna koncernbidrag | 1 666 | 2 144 |
| Lämnade koncernbidrag | 0 | 0 |
| Skatt | 4 790 | 5 623 |
| Resultat efter skatt | 9 252 | 61 843 |

| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | |
| Tillgångar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Fastigheter | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Pågående arbeten | | |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | |
| Aktier i dotterbolag | 247 728 | 223 728 |
| Summa Finansiella tillgångar | 247 728 | 223 728 |
| <i>Långfristiga fordringar</i> | | |
| Fordringar koncernbolag | 446 304 | 459 350 |
| Uppskjuten skattefordran | 12 191 | 7 401 |
| Summa Långfristiga fordringar | 458 495 | 466 751 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | | |
| Aktuella skattefordringar | 24 | 24 |
| Övriga omsättningstillgångar | 4 567 | 8 122 |
| Likvida medel | 55 966 | 68 814 |
| Summa Omsättningstillgångar | 60 557 | 76 961 |
| Summa tillgångar | 766 780 | 767 439 |
| Eget kapital och skulder | | |
| <i>Eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 21 865 | 21 865 |
| Balanserade vinstmedel | 363 207 | 301 365 |
| Periodens resultat | 9 252 | 61 843 |
| Summa Eget kapital | 394 324 | 385 073 |
| <i>Långfristiga skulder och avsättningar</i> | | |
| Obligationslån | 325 000 | 325 000 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 200 | 22 200 |
| Summa Långfristiga skulder och avsättningar | 347 200 | 347 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder koncernbolag | 21 839 | 31 551 |
| Övriga skulder | 3 416 | 3 615 |
| Summa Kortfristiga skulder | 25 256 | 35 166 |
| Summa Eget kapital och skulder | 766 780 | 767 439 |
| FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL | | |
| Belopp i tkr | | |
| | 2017-01-01 | 2017-01-01 |
| Ingående Eget kapital | 385 073 | 322 470 |
| Lämnad utdelning | 0 | 0 |
| Nyemission eller motsvarande | 0 | 760 |
| Periodens resultat | 9 252 | 61 843 |
| Utgående Eget kapital | 394 324 | 385 073 |

| MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|----------------|-----------------|
| Belopp i tkr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | |
| Resultat före finansiella poster | -482 | -1 052 |
| Betalda räntor och liknande poster | -26 722 | -26 650 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Betald skatt | 0 | -24 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | -27 204 | -27 726 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 356 | 123 096 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | -26 848 | -150 773 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | -20 666 | 36 879 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | 31 666 | 12 404 |
| <i>Periodens kassaflöde</i> | -12 849 | -101 490 |
| <i>Likvida medel vid periodens början</i> | 68 814 | 170 304 |
| <i>Likvida medel vid periodens slut</i> | 55 966 | 68 814 |

För styrelsen

Göteborg 2019-02-28

Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Erik Fischer, verkställande direktör

Telefon: +46 (0)702 20 23 10

Email: erik@adaptafast.se