

# Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 mars 2017



*Bild: Adapta Södercity AB:s fastighet i Kungsbacka.*

# adapta

# Adapta Fastigheter AB (publ)

## RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 mars 2017

### 1 JANUARI - 31 MARS 2017 JÄMFÖRT MED HELÅRET 2016

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 20 607 tkr (66 144 tkr)
- Driftnettot uppgick till 16 540 tkr (50 270 tkr)
- Resultatet (EBITDA) uppgick till 13 391 tkr (45 169 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 5 046 tkr (145 775 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2017 var 453 062 tkr (170 387 tkr).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

#### *Under rapportperioden (1 januari – 31 mars 2017)*

- Med tillträde den 1 februari 2017 såldes 50% av aktierna i dotterbolaget Adapta Kongahälla AB, namnändrat till Kongahälla Shopping AB, till Alecta. Bolaget äger fastigheten Komarken 1:8 i Kungälv, där Adapta utvecklar och bygger centrumanläggningen Kongahälla Shopping. Försäljningen gjordes till koncernmässigt bokfört värde. Adapta och Alecta har i samband med försäljningen träffat ett samarbetsavtal avseende utveckling och förvaltning av fastigheten.

#### *Efter rapportperioden (1 april 2017 –)*

- Vid styrelsemöte den 11 maj 2017 utsågs Erik Fischer till verkställande direktör i Adapta Fastigheter AB (publ). Tidigare vd, Per Thörnqvist, kommer fortsättningsvis att ansvara för koncernens finansieringsfrågor och transaktioner.
- Adapta Eken AB förvärvade per den 5 maj grannfastigheten, Heljered 1:16. Fastigheten är obebyggd och avsikten med förvärvet är att bygga ut den befintliga handelsanläggningen på Eken 1:8 med ca 10 000 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen uppgick till 9 500 000 kronor.

### 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 låga drifts- och underhållskostnader.

## **KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

### **Nettoomsättning/Intäkter**

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 20 607 tkr (66 144 tkr).

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

### **Resultat**

Resultatet (EBITDA) för perioden uppgick till 13 391 tkr (45 169 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 5 046 tkr (145 775 tkr).

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

### **Eget kapital och skulder**

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2017 till 659 024 tkr (578 578 tkr).

Soliditeten var den 31 mars 2017, 31 % (34%).

### **Kassaflöde och likvida medel**

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 6 270 tkr (19 921 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 453 062 tkr (170 387 tkr).

### **Finansiering**

Koncernens räntebärande seniora skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 678 760 tkr.

Bond to Super Senior Debt = 144 %

## **MODERBOLAGET**

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till 32 494 tkr (- 6 819 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 124 931 tkr (170 304 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2017 till 356 466 tkr (322 470 tkr).

I övrigt gäller ovanstående 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 den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av bolagets obligation på Nasdaq First North Bond Market. Bolagsbeskrivningen är tillgänglig på Adapta's webbplats.

## **FASTIGHETSVÄRDEN**

Koncernens fastighetsbestånd har, 31 december 2016, av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 1 479 Mkr.

Ytterligare information om fastighetsvärderingen återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av bolagets obligation på Nasdaq First North Bond Market och som finns tillgänglig på bolagets hemsida [www.adaptafast.se](http://www.adaptafast.se).

## 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 mars 2017 med jämförelse motsvarande hela räkenskapsåret 2016 för såväl koncernen som moderbolaget, Adapta Fastigheter AB (publ). På grund av att övergången till IFRS gjordes per 2016-12-31 saknas relevanta uppgifter för delårsperioderna under 2016. Omräkning till IFRS för tidigare perioder har endast gjorts för helåren 2015 och 2016, vilket är redovisat i Årsredovisningen för 2016.

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 det delägda Kongahälla Shopping AB.

Hyresrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport andra kvartalet 2017      30 augusti 2017

Delårsrapport tredje kvartalet 2017      30 november 2017

## 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 kvm och med ett marknadsvärde på ca 1.5 miljarder kronor.

Under hösten emitterade Adapta Fastigheter AB (publ) en obligation om 325MSEK. Obligationen är sedan 23 december 2016 listat på Nasdaq First North Bond Market med Wildeco Ekonomisk Information som Certified Advisor.

För ytterligare information kontakta:

Per Thörnqvist  
Telefon: +46 (0)76 555 83 61  
Email: per@adaptafast.se

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

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Adapta 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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 maj 2017 kl. 08:00 CET

| <b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>        | <b>2017-01-01</b> | <b>2016-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr                             | <b>2017-03-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Intäkter</b>                          |                   |                   |
| <i>Nettoomsättning</i>                   |                   |                   |
| Hysesintäkter                            | 18 268            | 65 255            |
| Övriga intäkter                          | 2 339             | 889               |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>20 607</b>     | <b>66 144</b>     |
| <b>Kostnader</b>                         |                   |                   |
| <i>Fastighetskostnader</i>               |                   |                   |
| Drift och underhållskostnader            | -4 067            | -15 874           |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>16 540</b>     | <b>50 270</b>     |
| <i>Centrala administrationskostnader</i> | -3 149            | -5 101            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>              | <b>13 391</b>     | <b>45 169</b>     |
| <br>                                     |                   |                   |
| Värdeförändring fastigheter              | 0                 | 181 931           |
| Värdeförändring finansiella derivat      | 0                 | -14 808           |
| <br>                                     |                   |                   |
| <i>Finansiella poster</i>                |                   |                   |
| Finansiella intäkter                     | 0                 | 12                |
| Finansiella kostnader                    | -7 141            | -25 282           |
|  | <b>-7 141</b>     | <b>-25 270</b>    |
| <br>                                     |                   |                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>6 250</b>      | <b>187 022</b>    |
| <br>                                     |                   |                   |
| <i>Skatt</i>                             | -1 204            | -41 247           |
|  |                   |                   |
| <b>Resultat efter skatt</b>              | <b>5 046</b>      | <b>145 775</b>    |

| <b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>                    |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr                                       |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                                  | <b>2017-03-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>            |                   |                   |
| Fastigheter  | 1 628 745         | 1 479 187         |
| Inventarier, verktyg och installationer            | 202               | 222               |
| Pågående arbeten                                   |                   |                   |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>      | <b>1 628 947</b>  | <b>1 479 409</b>  |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                       |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                          | 5 355             | 1 080             |
| Aktuella skattefordringar                          | 963               | 0                 |
| Övriga omsättningstillgångar                       | 26 078            | 29 663            |
| Likvida medel                                      | 453 062           | 170 387           |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                 | <b>485 458</b>    | <b>201 131</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                            | <b>2 114 408</b>  | <b>1 680 540</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                    |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                                |                   |                   |
| Aktiekapital                                       | 21 865            | 21 865            |
| Övrigt eget kapital                                | 588 611           | 556 713           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                | 48 548            | -                 |
| <b>Summa Eget kapital</b>                          | <b>659 024</b>    | <b>578 578</b>    |
| <i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>       |                   |                   |
| Uppskjuten skatt                                   | 59 018            | 54 813            |
| Obligationslån                                     | 325 000           | 325 000           |
| Derivat  | 29 590            | 29 590            |
| Långfristiga skulder                               | 964 100           | 611 252           |
| <b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b> | <b>1 374 708</b>  | <b>1 024 655</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                        |                   |                   |
| Kortfristiga skulder                               | 80 676            | 81 307            |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>                  | <b>80 676</b>     | <b>81 307</b>     |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>              | <b>2 114 408</b>  | <b>1 680 540</b>  |
| <b>FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL</b>        |                   |                   |
| Belopp i tkr                                       |                   |                   |
|  | <b>2017-01-01</b> | <b>2016-01-01</b> |
|  | <b>2017-03-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Ingående Eget kapital</b>                       | <b>578 578</b>    | <b>313 161</b>    |
| Lämnad utdelning                                   | 0                 | -4 340            |
| Nyemission   | 0                 | 123 982           |
| Periodens resultat                                 | 5 046             | 145 775           |
| Tillskott utan bestämmande inflytande              | 75 400            |                   |
| <b>Utgående Eget kapital</b>                       | <b>659 024</b>    | <b>578 578</b>    |

| <b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>      | <b>2017-01-01</b> | <b>2016-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr                              | <b>2017-03-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Intäkter</b>                           |                   |                   |
| <i>Nettoomsättning</i>                    |                   |                   |
| Hyresintäkter                             |                   |                   |
| <b>Summa intäkter</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kostnader</b>                          |                   |                   |
| <i>Fastighetskostnader</i>                |                   |                   |
| Drift och underhållskostnader             |                   |                   |
| Fastighetsskatt                           |                   |                   |
| <b>Driftöverskott</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Förvaltningskostnader</i>              |                   |                   |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>-238</b>       | <b>-412</b>       |
| <i>Avskrivningar</i>                      |                   |                   |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar    | 0                 | 0                 |
|   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Finansiella poster</i>                 |                   |                   |
| Vinst vid avyttring av dotterbolagsaktier | 39 320            |                   |
| Finansiella intäkter                      | 0                 | 6                 |
| Finansiella kostnader                     | -6 588            | -6 413            |
|   | <b>32 732</b>     | <b>-6 407</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                | <b>32 494</b>     | <b>-6 819</b>     |
| Erhållna koncernbidrag                    | 0                 | 8 000             |
| Lämnade koncernbidrag                     | 0                 | -899              |
| Skatt                                     | 1 502             | -65               |
| <b>Resultat efter skatt</b>               | <b>33 996</b>     | <b>217</b>        |

| <b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>                 |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr                                       |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                                  | <b>2017-03-31</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                               | 181 707           | 166 274           |
| <b>Summa Finansiella tillgångar</b>                | <b>181 707</b>    | <b>166 274</b>    |
| <i>Långfristiga fordringar</i>                     |                   |                   |
| Fordringar koncernbolag                            | 400 906           | 471 906           |
| Uppskjuten skattefordran                           | 3 280             | 1 778             |
| <b>Summa Långfristiga fordringar</b>               | <b>404 186</b>    | <b>472 684</b>    |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                       |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                          |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                          | 53                |                   |
| Övriga omsättningstillgångar                       | 10 379            | 11 307            |
| Likvida medel                                      | 124 931           | 170 304           |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                 | <b>135 363</b>    | <b>181 611</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                            | <b>721 256</b>    | <b>821 569</b>    |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                    |                   |                   |
|  | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| <i>Eget kapital</i>                                |                   |                   |
| Aktiekapital                                       | 21 865            | 21 865            |
| Balanserade vinstmedel                             | 300 605           | 300 389           |
| Periodens resultat                                 | 33 996            | 217               |
| <b>Summa Eget kapital</b>                          | <b>356 466</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                               | 14 112            | 148 144           |
| Övriga skulder                                     | 3 478             | 3 755             |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>                  | <b>17 590</b>     | <b>151 899</b>    |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>              | <b>721 256</b>    | <b>821 596</b>    |
| <b>FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL</b>     |                   |                   |
|  | <b>2016-01-01</b> | <b>2015-01-01</b> |
| Belopp i tkr                                       |                   |                   |
|  | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| <b>Ingående Eget kapital</b>                       | <b>322 470</b>    | <b>202 611</b>    |
| Lämnad utdelning                                   | 0                 | -4 340            |
| Nyemission   |                   | 123 982           |
| Periodens resultat                                 | 33 996            | 217               |
| <b>Utgående Eget kapital</b>                       | <b>356 466</b>    | <b>322 470</b>    |



För styrelsen

Göteborg 2017-05-25



Per Thörnqvist

För ytterligare information, kontakta  
Per Thörnqvist  
Telefon: +46 (0)76 555 83 61  
Email: [per@adaptafast.se](mailto:per@adaptafast.se)