

# Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016



*Bild: Adapta Eken AB:s fastighet i Kålleröd, Mölndal*

# adapta

# Adapta Fastigheter AB (publ)

## RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 december 2016

### 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016 JÄMFÖRT MED SAMMA PERIOD 2015

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 65 255 tkr (51 866 tkr)
- Driftnettot uppgick till 50 253 tkr (39 044 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 45 238 tkr (36 465 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 146 752 tkr (64 167 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 december 2016 var 170 153 tkr (6 572 tkr).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

#### *Under rapportperioden (1 januari 2016 – 31 december 2016)*

- Genom dotterbolaget Adapta Kungälv AB har en utvecklingsfastighet med byggrätt för ca 4500 m<sup>2</sup> kontor och lokaler i Kungälv förvärvats av Kungälvs kommun, Byggstart sker när tillräcklig uthyrningsgrad har uppnåtts.
- Byggnadsarbetena på projektet Kongahälla Shopping påbörjades i juni och öppning är planerad till mars 2019. Mark och grundläggningsarbeten har löpt helt enligt plan och stommen börjar monteras i april 2017. Uthyrningsarbetet går bättre än plan och det har varit stort intresse från hyresgäster. Ca 30% av den uthyrningsbara ytan är redan kontrakterad. Bland hyresgästerna finns bl.a. Coop, H&M, Systembolaget, Kapp-Ahl och Nordic Wellness.
- Två nybyggnadsprojekt i Kungsbacka färdigställdes under året. Totalt tillför dessa projekt ca 17 000 m<sup>2</sup> i uthyrbar yta. Vid årsskiftet återstod ett antal mindre lokaler att hyra ut.
- Organisationen har förstärkts med 3 nya medarbetare.
- Adapta Fastigheter AB (publ) emitterade i november ett obligationslån på 325 Mkr med möjlighet att utöka lånet till 625 Mkr. Lånet har en löptid på 3,5 år och löper med en ränta på STIBOR 3 mån plus 6,5%. Obligationen noterades under december på First North Bond Market.
- Under året har två nyemissioner till befintliga aktieägare om sammanlagt 123 982 tkr genomförts.

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

- Med tillträde den 1 februari såldes 50 % av aktierna i Adapta Kongahälla AB till pensionsbolaget Alecta. Försäljningen gjordes till värde motsvarande det koncernmässigt bokförda värdet den 31 december 2016.
- Någon utdelning till aktieägarna kommer inte att föreslås vid Årsstämman.

### *Framtidsutsikter*

De närmaste åren kommer en stor del av koncernens projektutvecklingsresurser att ianspråkats för utvecklingen av Kungälv's nya centrum. Kongahälla Shopping och den nyförvärvade kontorstomten utgör viktiga delar av detta stadsförnyelsearbete. Utöver detta kommer arbete med fortsatt utveckling av Adapta Eken AB:s fastighet att påbörjas.

### **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 räkenskapsåret 2016 till 62 255 tkr (49 669 tkr).

Intäkterna ökar kraftigt genom att projekten i Kungsbacka, Borgås och Södercity har tagits i bruk.

#### **Resultat**

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för räkenskapsåret uppgick till 45 238 tkr (36 465 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 146 752 tkr (64 166 tkr).

Genom övergången till IFRS uppstår en stor engångspost som påverkar resultaträkningen. För jämförbarhet har även jämförelseåret räknats om.

#### **Eget kapital och skulder**

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 570 255 tkr (303 830 tkr).

Soliditeten var den 31 december 2016, 33,9 % (31,1 %).

Det egna kapitalet har under året ökat genom dels nyemission på 123 982 tkr och dels årets resultat där den enskilt största posten, 141 906 tkr, utgörs av förändring i fastighetsvärden.

#### **Kassaflöde och likvida medel**

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret till 20 122 tkr (23 019 tkr).

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 170 153 tkr (6 572 tkr).

#### **Uppskjuten skatt**

Koncernen redovisar uppskjuten skatt på värdeförändringar i fastigheter samt temporära skillnader i fastighetsvärden. Skattemässiga underskottsavdrag minskar den redovisade skulden. Uppskjuten skatt uppgick den 31 december 2016 till 63 166 tkr (22 560 tkr). Uppskjuten skatt vid fastighetsförvärv redovisas i de fall då köpeskillingen är reducerad med hänsyn till latent skatt.

#### **Investeringar och finansiering**

Adapta Fastigheter AB (publ) har tagit upp ett obligationslån om 325 000 tkr med möjlighet att utöka lånet till 625 000 tkr. Obligationen har en löptid på 42 månader från den 3 november 2016 med en ränta om STIBOR 3 månade plus 6,5 %. Obligationens emissionskostnad, 11 781 tkr, har aktiverats som förutbetalad kostnad och skrivs av över obligationens löptid. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond market.

### **Händelser efter balansdagens slut**

Den 1 februari 2017 såldes 50% av aktierna i Adapta Kongahälla AB. Köpeskillingen motsvarade bokfört värde på aktierna per 31 december 2015. Försäljningen gav ett likviditetsmässigt överskott på 50 Mkr.

### **Finansiering**

Koncernens räntebärande seniora skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 602 912 tkr.

Obligationslån / Seniora skulder = 53,9 % (Bond to Super Senior Debt)

Per bokslutsdagen uppgick räntan för lån från kreditinstitut i koncernen till 21 356 tkr eller 3,54 % på årsbasis.

### **Personal**

Koncernen har 5 anställda. Utöver dessa är 3 personer engagerade genom långsiktiga konsultavtal.

### **MODERBOLAGET**

Moderbolagets intäkter uppgick under räkenskapsåret 2016 till 0 tkr (0 tkr).

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -6 819 tkr (-3 117 tkr).

Kassa och likvida medel vid räkenskapsårets utgång var 22 782 tkr (2 487 tkr).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 322 470 tkr (202 611 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 Adaptas webbplats..

### **FASTIGHETSVÄRDEN**

Koncernens fastighetsbestånd har av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 1 479 tkr.

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 räkenskapsåret 2016 med jämförelse motsvarande period 2015 för såväl koncernen som moderbolaget Adapta Fastigheter AB (publ).

Arbetet med övergång till IFRS är inte avslutat och vissa poster i koncernens balans- och resultaträkning kan komma att justeras när den reviderade årsredovisningen föreligger. Detta gäller bl.a. uppskjuten skatt samt i vilken takt marknadsvärden tillförs i resultaträkningar.

Koncernen består förutom av moderbolaget Adapta Fastigheter AB (publ), av helägda dotterföretagen Adapta Borgås AB, Adapta Eken AB, Adapta Halmstad AB, Adapta Kongahälla AB, Adapta Kungälv AB, Adapta Nordstaden AB, Adapta Storås AB och Adapta Södercity AB. Samtliga bolag i koncernstrukturen är helägda. Koncernens bolag äger inga andelar i intressebolag.

Hyresrabatter aktiveras och fördelas över hyresavtalets längd.

Samtliga jämförelsetal för såväl koncern som moderbolag avser motsvarande rapportperiod föregående år.

### **KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Årsredovisning	6 april 2017
Årsstämma	20 april 2017
Delårsrapport första kvartalet 2017	25 maj 2017
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 20 december 2016 listat på Nasdaq First North Bond Market med Wildecos Ekonomiska Information som Certified Adviser.

För ytterligare information kontakta:  
Per Thörnqvist, verkställande direktör  
Telefon: +46 (0)76 555 83 61  
Email: per@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 28 februari 2017 kl. 0800 CET

Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808-2809

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</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>Intäkter</b>		
<i>Nettoomsättning</i>		
Hyresintäkter	65 255 495	49 668 723
Övriga intäkter	871 825	2 197 554
<b>Summa intäkter</b>	<b>66 127 320</b>	<b>51 866 277</b>
<b>Kostnader</b>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader	-15 874 263	-12 822 108
<b>Driftöverskott</b>	<b>50 253 057</b>	<b>39 044 169</b>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>45 237 727</b>	<b>36 465 281</b>
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-76 025	-52 841
	<b>-76 025</b>	<b>-52 841</b>
Värdeförändring fastigheter	181 931 172	60 266 838
Värdeförändring finansiella derivat	-14 808 383	-1 192 811
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	12 151	1 448 353
Finansiella kostnader	-24 938 068	-14 428 097
	<b>-24 925 917</b>	<b>-12 979 744</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>187 358 574</b>	<b>82 506 723</b>
<i>Skatt</i>		
	-40 606 316	-18 339 819
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>146 752 258</b>	<b>64 166 904</b>

Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808–2809

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

<b>Tillgångar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	1 479 186 777	962 005 858	715 678 935
Inventarier, verktyg och installationer	222 484	182 589	115 100
Pågående arbeten			
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 479 409 261</b>	<b>962 188 447</b>	<b>715 794 035</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	1 080 838	243 674	0
Aktuella skattefordringar		342 452	58 196
Övriga omsättningstillgångar	30 419 512	8 232 241	7 069 082
Likvida medel	170 152 622	6 572 298	4 426 525
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>201 652 972</b>	<b>15 390 665</b>	<b>11 553 803</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 681 062 233</b>	<b>977 579 112</b>	<b>727 347 838</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865 000	17 800 000	14 400 000
Övrigt eget kapital	401 607 949	221 863 570	102 079 826
Periodens resultat	146 752 258	64 166 904	11 437 003
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>570 225 207</b>	<b>303 830 474</b>	<b>127 916 829</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	63 166 282	22 559 966	4 255 031
Obligationslån	325 000 000		
Derivat	29 589 592	14 895 107	13 702 296
Långfristiga räntebärande skulder	613 252 500	594 111 072	558 502 145
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>1 031 008 374</b>	<b>631 566 145</b>	<b>576 459 472</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder	79 828 652	42 182 493	24 201 537
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>79 828 652</b>	<b>42 182 493</b>	<b>24 201 537</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>1 681 062 233</b>	<b>977 579 112</b>	<b>728 577 838</b>
<b>FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL</b>			
Belopp i tkr			
<b>Ingående Eget kapital</b>	<b>303 830 449</b>	<b>127 916 829</b>	
Lämnad utdelning	-4 340 000		
Nyemission	123 982 500	111 746 741	
Periodens resultat	146 752 258	64 166 904	
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>570 225 207</b>	<b>303 830 474</b>	

Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808-2809

<b>KONCERNENS KASSAFLÖDE</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
Belopp i tkr	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	45 237 727	36 465 281
Finansiella poster	-24 925 917	-12 979 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-262 768
Betald skatt	-189 948	-203 618
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i></b>	<b>20 121 862</b>	<b>23 019 151</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 964 176	16 289 867
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>14 964 176</b>	<b>16 289 867</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-335 289 642	-152 417 708
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	463 783 928	115 254 463
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>163 580 324</b>	<b>2 145 773</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	6 572 298	4 426 525
<b><i>Likvida medel vid periodens slut</i></b>	<b>170 152 622</b>	<b>6 572 298</b>



Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808-2809

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</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>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>-412 288</b>	<b>-108 912</b>
<i>Avskrivningar</i>		
Avskrivningar av anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	5 978	201
Finansiella kostnader	-6 412 610	-3 008 123
	<b>-6 406 632</b>	<b>-3 007 922</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 818 920</b>	<b>-3 116 834</b>
Erhållna koncernbidrag	8 000 000	210 600
Lämnade koncernbidrag	-898 700	
Skatt	-65 684	639 416
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>216 696</b>	<b>-2 266 818</b>

Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808–2809

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

<b>Tillgångar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	166 274 247	166 226 247
<b>Summa Finansiella tillgångar</b>	<b>166 274 247</b>	<b>166 226 247</b>
<i>Långfristiga fordringar</i>		
Fordringar koncernbolag	476 905 851	74 149 190
Uppskjuten skattefordran	1 778 272	1 843 956
<b>Summa Långfristiga fordringar</b>	<b>478 684 123</b>	<b>75 993 146</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hyses- och kundfordringar		
Aktuella skattefordringar		108 320
Övriga omsättningstillgångar	11 307 028	
Likvida medel	22 782 334	2 486 979
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>34 089 362</b>	<b>2 595 299</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>679 047 732</b>	<b>244 814 692</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	21 865 000	17 800 000
Balanserade vinstmedel	300 388 662	187 077 981
Periodens resultat	216 696	-2 266 819
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>322 470 358</b>	<b>202 611 162</b>
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>		
Obligationslån	325 000 000	
Långfristiga räntebärande skulder	22 200 000	38 700 000
<b>Summa Långfristiga skulder och avsättningar</b>	<b>347 200 000</b>	<b>38 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder koncernbolag	5 622 700	3 394 300
Övriga skulder	3 754 674	109 230
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>9 377 374</b>	<b>3 503 530</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>679 047 732</b>	<b>244 814 692</b>

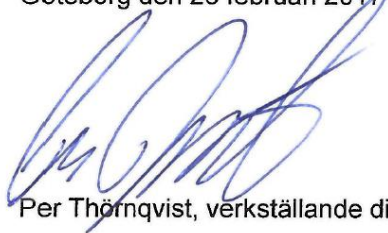
## FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	<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>202 611 162</b>	<b>93 131 241</b>
Lämnad utdelning	-4 340 000	
Nyemission	123 982 500	111 746 741
Periodens resultat	216 696	-2 266 819
<b>Utgående Eget kapital</b>	<b>322 470 358</b>	<b>202 611 163</b>

Adapta Fastigheter AB (publ)  
556808-2809

<b>MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
Belopp i tkr	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-6 818 920	-3 116 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Betald skatt		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 818 920</b>	<b>-3 116 834</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<i>-5 324 864</i>	<i>-720 028</i>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 143 784</b>	<b>-3 836 862</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>-402 804 661</i>	<i>-29 879 510</i>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>435 243 800</i>	<i>35 015 001</i>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>20 295 355</b>	<b>1 298 629</b>
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	<i>2 486 979</i>	<i>1 188 350</i>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22 782 334</b>	<b>2 486 979</b>

Göteborg den 28 februari 2017



Per Thörnqvist, verkställande direktör

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