

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 mars 2018



adapta

Adapta Fastigheter AB (publ)

RAPPORT FÖR PERIODEN 1 januari – 31 mars 2018

1 JANUARI - 31 MARS 2018 JÄMFÖRT MED MOTSVARANDE PERIOD 2017

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 22 396 tkr (20 607 tkr)
- Driftöverskottet uppgick till 17 774 tkr (16 540 tkr)
- Förvaltningsresultatet (EBITDA) uppgick till 15 920 tkr (13 391 tkr)
- Resultat efter skatt uppgick till 7 982 tkr (5 046 tkr)
- Kassa och likvida medel vid periodens utgång den 31 mars 2018 var 87 607 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTAR TILL UTVECKLINGEN

Under rapportperioden (1 januari – 31 mars 2018)

- Uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna var vid periodens slut 99%.
- Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Shopping, som Adapta sedan 1 februari 2017 samäger med Alecta, har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid rapportperiodens slut uppgick till mer än 81% av alla handelsytor.

Efter rapportperioden (1 april 2018 –)

- Vid Adapta Fastigheter AB:s årsstämma den 2 maj 2018 fastställde stämman resultat- och balansräkning för år 2017. Stämman fastställde vidare styrelsens förslag att ingen utdelning utgår. Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för 2017.
- Efter rapportperioden har uthyrningsarbetet i Kongahälla Shopping fortgått enligt plan. Ytterligare över 1500 kvm har hyrts ut till starka varumärken inom dagligvaror, hem och fritid, beklädnad 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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 maj 2018 kl. 08:00 CET.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 22 396 tkr (20 607 tkr).

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (EBITDA) för perioden uppgick till 15 920 tkr (13 391 tkr).

Resultatet efter skatt uppgick till 7 982 tkr (5 046 tkr).

Det ökade förvaltningsresultatet beror på de ökade intäkterna samt minskad kostnad för centraladministration.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2018 till 754 383 tkr (659 024 tkr).

Soliditeten uppgick till 32% (31%) per den 31 mars 2018.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 3 502 tkr. Ingen kassaflödesanalys gjordes för motsvarande period 2017.

Vid periodens utgång uppgick koncernens likvida medel till 87 607 tkr (74 516 tkr).

Finansiering

Koncernens räntebärande seniora skulder uppgår till 803 232 tkr.

MODERBOLAGET

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

Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till -6 766 tkr (33 494 tkr).

Kassa och likvida medel vid periodens utgång var 67 808 tkr. Ingen kassaflödesanalys gjordes för motsvarande period 2017.

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 mars 2018 till 379 795 tkr (356 466 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 2017, 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 1177 Mkr. Övriga mindre fastigheter intervjuvärderas. Det pågående projektet i Kongahälla, Kungälv har värderats till marknadsvärde i färdigt skick, med avdrag för kvarvarande investering och projektrisk.

Sammantaget uppgår det bedömda värdet på koncernens fastigheter per 2018-03-31 till 2 229,6 mkr. Värdet baseras på årsskiftesvärderingarna samt nyanläggningar.

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 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 närstående transaktioner 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–jun	2018-08-30
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 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	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyresintäkter	19 929	18 268	76 587
Övriga intäkter	2 467	2 339	16 104
Summa intäkter	22 396	20 607	92 691
Kostnader			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader	-4 622	-4 067	-19 182
Driftöverskott	17 774	16 540	73 509
<i>Centrala administrationskostnader</i>	-1 854	-3 149	-13 613
Förvaltningsresultat	15 920	13 391	59 896
Värdetförändring fastigheter ¹	0	0	77 184
Värdetförändring finansiella derivat	409	0	8 150
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	0	0	2
Finansiella kostnader	-7 186	-7 141	-34 618
	-7 186	-7 141	-34 616
Resultat före skatt	9 143	6 250	110 614
<i>Skatt</i>	-1 161	-1 204	-18 951
Resultat efter skatt	7 982	5 046	91 663
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	7 982	5 046	62 000

¹ Värdering görs endast på hel- och halvårsbokslut

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Tillgångar	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	2 229 587	1 628 745	2 059 306
Inventarier, verktyg och installationer	146	202	146
Pågående arbeten			
Summa Materiella anläggningstillgångar	2 229 733	1 628 947	2 059 452
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	81	5 355	1 354
Aktuella skattefordringar	6 292	963	32
Övriga omsättningstillgångar	43 416	26 078	26 504
Likvida medel	87 607	453 062	74 516
Summa Omsättningstillgångar	137 396	485 458	102 406
Summa tillgångar	2 367 129	2 114 408	2 161 858

Eget kapital och skulder	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Övrigt eget kapital	627 445	588 611	619 463
Innehav utan bestämmande inflytande	105 073	48 548	105 073
Summa Eget kapital	754 383	659 024	746 401
<i>Långfristiga skulder och avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	74 917	59 018	73 755
Obligationslån	325 000	325 000	325 000
Derivat	21 031	29 590	21 440
Långfristiga skulder	1 100 432	964 100	920 562
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	1 521 380	1 374 708	1 340 757
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder	91 366	80 676	74 700
Summa Kortfristiga skulder	91 366	80 676	74 700
Summa Eget kapital och skulder	2 367 129	2 114 408	12 161 858

FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-03-31	2017-03-31	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	7 982	5 046	91 663
Tillskott utan bestämmande inflytande		75 400	75 400
Utgående Eget kapital	754 383	659 024	746 401

KONCERNENS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-03-31	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	15 920	59 896
Finansiella poster	-7 186	-34 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	76
Betald skatt	-6 260	-40
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 475	25 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 027	-3 722
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	3 502	24 594
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-170 281	-502 935
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	179 870	385 470
<i>Periodens kassaflöde</i>	13 091	-95 891
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	74 516	170 387
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	87 607	74 516

Ingen kassaflödesanalys gjordes för motsvarande period 2017.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING			
Belopp i tkr	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter			
Summa intäkter	0	0	0
Kostnader			
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och underhållskostnader			
Fastighetsskatt			
Driftöverskott	0	0	0
<i>Förvaltningskostnader</i>	-185	-238	-1 051
Förvaltningsresultat	-185	-238	-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	0	0
Finansiella kostnader	-6 581	-6 588	-26 650
	-6 581	32 732	55 128
Resultat före skatt	-6 766	33 494	54 076
Erhållna koncernbidrag	0	0	2 144
Lämnade koncernbidrag	0	0	0
<i>Skatt</i>	<i>1 488</i>	<i>1 502</i>	<i>5 623</i>
Resultat efter skatt	-5 278	33 996	61 843

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i tkr			
Tillgångar	2018-03-31	2017-03-31	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	400 906	459 350
Uppskjuten skattefordran	8 889	3 280	7 401
Summa Långfristiga fordringar	469 239	404 186	466 751
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar			
Aktuella skattefordringar	53	53	24
Övriga omsättningstillgångar	7 233	10 379	8 122
Likvida medel	67 808	124 931	68 814
Summa Omsättningstillgångar	75 094	135 363	76 961
Summa tillgångar	768 061	721 256	767 439
Eget kapital och skulder	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	21 865	21 865	21 865
Balanserade vinstmedel	363 208	300 605	301 365
Periodens resultat	-5 278	33 996	61 843
Summa Eget kapital	379 795	356 466	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	37 643	14 112	31 551
Övriga skulder	3 423	3 478	3 615
Summa Kortfristiga skulder	41 066	17 590	35 166
Summa Eget kapital och skulder	768 061	721 256	767 439
FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-03-31	2017-03-31	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	-5 278	33 996	61 843
Utgående Eget kapital	379 795	356 466	385 073

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	2018-01-01	2017-01-01
Belopp i tkr	2018-03-31	2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	-185	-1 052
Betalda räntor och liknande poster	-6 581	-26 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Betald skatt	-29	-24
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-6 795	-27 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<i>6 789</i>	<i>123 096</i>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-6	-150 773
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>-1 000</i>	<i>36 879</i>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>0</i>	<i>12 404</i>
<i>Periodens kassaflöde</i>	-1 006	-101 490
<i>Likvida medel vid periodens början</i>	<i>68 814</i>	<i>170 304</i>
<i>Likvida medel vid periodens slut</i>	67 808	68 814

Ingen kassaflödesanalys gjordes för motsvarande period 2017.

För styrelsen

Göteborg 2018-05-24

Erik Fischer, vd

För ytterligare information kontakta:

Erik Fischer, verkställande direktör

Telefon: +46 (0)702 20 23 10

Email: erik@adaptafast.se