

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 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 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
<i>Summa intäkter</i>	95 161	89 773
Kostnader		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift och underhållskostnader	-17 620	-18 227
<i>Driftöverskott</i>	77 541	71 546
<i>Centrala administrationskostnader</i>	-14 123	-14 110
<i>Förvaltningsresultat</i>	63 418	57 436
Värdeförändring fastigheter	168 692	77 184
Värdeförändring 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
<i>Resultat efter skatt</i>	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	1 530 254	912 709
Summa Långfristiga skulder och avsättningar	1 987 487	1 332 903
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder	96 839	74 701
Summa Kortfristiga skulder	96 839	74 701
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