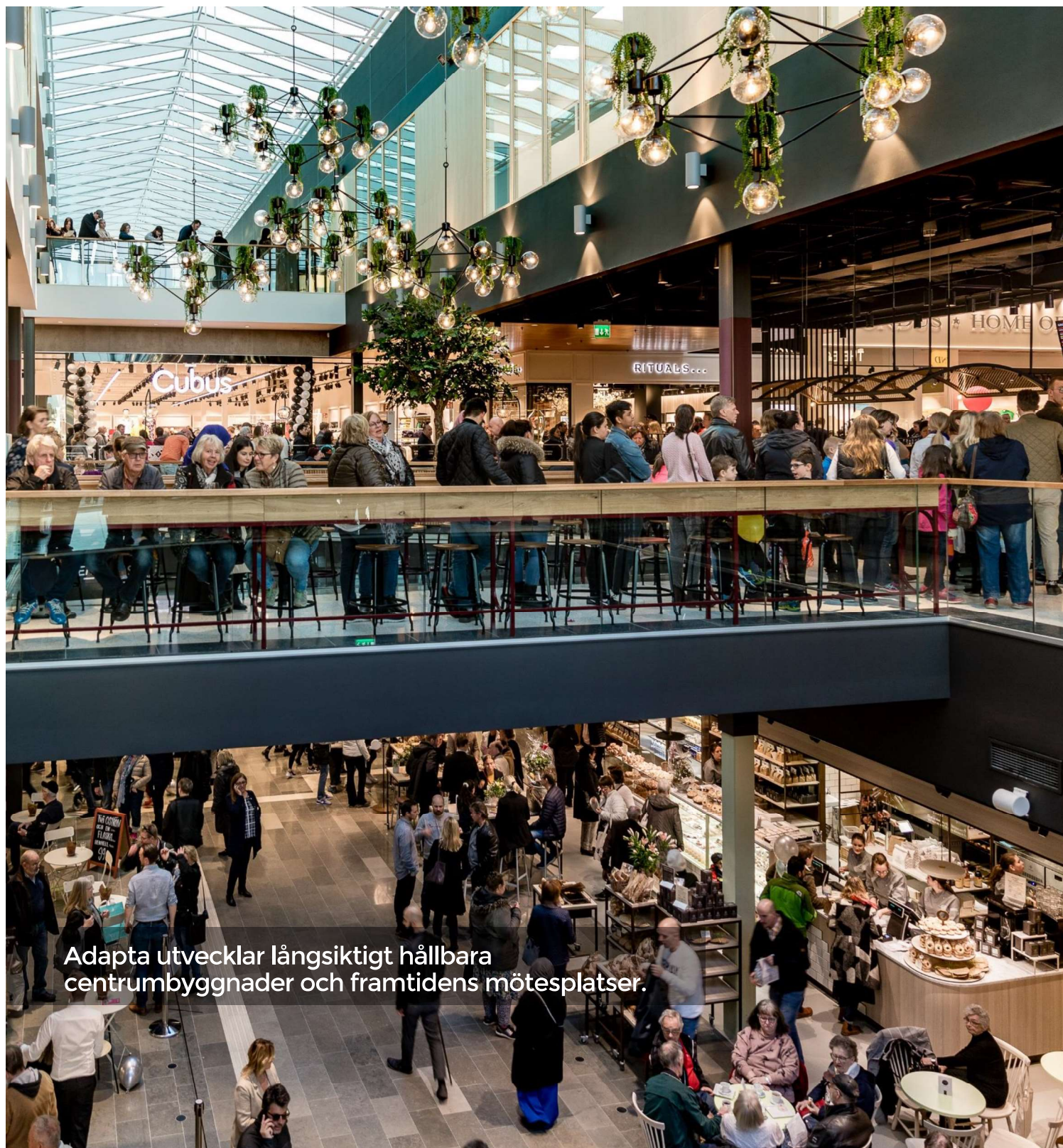


ÅRSREDOVISNING 2018



Adapta utvecklar långsiktigt hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser.

adapta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Adapta Fastigheter Aktiebolag (publ) avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse Koncernen | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Rapport över finansiell ställning | 6 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 3 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Tilläggsupplysningar för koncernen | |
| Noter | 11 |
| | |
| Moderföretaget | |
| Resultaträkning | 34 |
| Balansräkning | 35 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 36 |
| Kassaflödesanalys | 37 |
| Tilläggsupplysningar | |
| Noter | 38 |

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

VD har ordet

Adapta utvecklar kommersiella fastigheter för eget långsiktigt ägande och egen förvaltning. Under 2018 har vårt arbete fokuserat på att färdigställa Kongahälla Center, Kungälv's nya mötesplats, som vi utvecklar tillsammans med Alecta. Förvaltningsportföljen har fortsatt utvecklas enligt plan och driftnettot ökade med 10% mot föregående år. Strävan mot visionen, att bli ledande utvecklare av långsiktigt hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser, fortsätter!

Det är svårt att sammanfatta 2018 utan att ägna inledningen åt Kongahälla Center. Här skapar vi tillsammans med våra hyresgäster en centrumbyggnad, full med olika verksamheter som i samverkan stärker våra kluster och besökarens upplevelse. Uthyrningsgraden i Kongahälla Center var i början på året 80% av alla ytor avsedda för handel, restauranger, service och vård. Under året har vi hyrt ut ytterligare c:a 7000 kvm och nådde vid årets slut 96% uthyrningsgrad för samma ytor. Det gör att vi kan öppna för allmänheten den 28 mars 2019 med en stark mix av hyresgäster inom dagligvaror, hem & fritid, hemelektronik, mode, vård & hälsa och restaurang & café.

Handelns utveckling fortsatt utmanande

2018 har bjudit på stora utmaningar för den fysiska handeln. Enligt HUI Research växte detaljhandeln med 2,7% och tillväxten skedde i huvudsak inom e-handeln. Antalet fysiska butiker har fortsatt att minska, vilket har gjort butikskedjorna och investerare än mer selektiva med vilka handelsplatser man väljer att satsa på.

Därför är det särskilt glädjande att vårt sätt att arbeta har mottagits väl av marknaden och intresset för att etablera i Kongahälla Center har varit stort. Vi är övertygade om att vår framgång till fullo är grundad i våra hyresgästers framgång. Därför söker vi hela tiden efter de förutsättningar som våra hyresgäster behöver för att nå sina mål, och kunna utveckla sina verksamheter, i våra lokaler. Det ger långsiktiga lösningar, nöjdare kunder och hållbar förvaltning.



Organisationen vuxit

Under året har centrumledningen till Kongahälla Center anställts och påbörjat sitt arbete. Därmed har organisationen vuxit med ytterligare 4 medarbetare. När organisationen vuxit har vi också haft anledning att jobba med vår värdegrund och kultur inom bolaget. Värdegrunden – Kunden i centrum, Ansvarfull samverkan och Varaktig utveckling – skall genomsyra verksamheten och ge medarbetaren stöd vid beslutsfattande i vardagen. Det skall även vara tydligt för våra hyresgäster och leverantörer vad de kan förvänta sig av oss som affärspartner. Arbetet med värdegrunden är bara påbörjad och viktigt att hålla vid liv när vi växer.

Göteborgsregionens tillväxt fortsatt stark

Göteborg har vid utgången av 2018 alltjämt den lägsta arbetslösheten bland storstadsregionerna. Just nu pågår en omfattande stadsutveckling som innebär att cirka 1000 miljarder kronor är på väg att investeras i satsningar på infrastruktur, arbetsplatser och bostäder. Flera branscher, bland annat IT och fordonsindustrin, har haft stark tillväxt de senaste åren och arbetsmarknadsregionen Göteborg har vuxit ytterligare. Regionen behöver ett fortsatt tillskott av kommersiell och offentlig service, kultur och nöje, arbetsplatser och utbildningsplatser för att upprätthålla tillväxten. Detta ger goda förutsättningar för framtida projekt- och affärsmöjligheter för oss.

Utsikter 2019

Den 28 mars öppnar Kongahälla Center för allmänheten och detta är en viktig milstolpe i Adaptas historia. Fastigheten som förvärvades innehöll en bygggrätt på cirka 16,000 kvm avsedd för volymhandel. Den fastighet vi färdigställer har nästan 40,000 kvm total uthyrningsbar yta och har varit en stor ansträngning att ro i hamn. Nu kan vi blicka framåt och ta vid med den fortsatta utvecklingen av Kungälv's stadskärna genom bygggrätten för kontor jämte Kungälv's Resecentrum. Målsättningen är att byggstarta detta nästa projekt under 2019. Vi kommer även fortsätta arbetet med utvecklingen av Källered's Köpstad och vår fastigheten Eken.

Erik Fischer, vd

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Adapta Fastigheter AB (publ) är moderbolag i en koncern som bedriver fastighetsutveckling, förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Kort beskrivning av verksamheten

Adapta Fastigheter utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter, primärt inom Storgöteborgsområdet. Med egen projektutveckling bygger vi ett bestånd av långsiktigt hållbara fastigheter, för egen förvaltning, i samarbete med starka hyresgäster. Det samlade marknadsvärdet uppgår till ca 3 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består av nybyggda eller nyligen ombyggda fastigheter med optimerade drifts- och underhållskostnader.

Adaptas vision är att bli ledande utvecklare inom långsiktigt hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser.

Adaptas förvaltningsportfölj består av sex fastigheter inom handel, kontor och industri. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 45 000 m².

Under 2018 uppgick hyresintäkterna till 82 Mkr, en ökning med 5,4 Mkr (7 %) jämfört med föregående år.

Vår projektutveckling utgår från antingen en befintlig byggnad för på-, till- eller ombyggnation, eller en obebyggd tomt eller byggnad som skall rivras. Här skapar vi förutsättningar för hyresgästen att utveckla sin verksamhet och nå sina mål i våra lokaler. Vår långsiktiga framgång är grundad på framgången för våra hyresgäster. Adaptas projektportfölj består av tre stycken fastigheter, varav Kongahälla Center är under produktion och övriga två är under utveckling. Kongahälla Center består av ca 39 000 m² uthyrningsbar yta och öppnar för allmänheten den 28 mars 2019. Kongahälla Center ägs till lika delar av Adapta och Alecta.

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.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Adaptas handelsplatser

Eken, Källered

Ett big box-koncept på 13 000 kvm som vi byggde 2013 och då ersatte den tidigare handelsplatsen som hade legat här sedan 1990. I samband med detta byggde vi även en rondell och infart för att förbättra tillgängligheten. Den lyckade mixen av hyresgäster tillsammans med en utökad tillgänglighet har lett till att antalet besökare har stigit från 500 000 till 3 000 000 personer om året. Hyresgäster idag är McDonald's, Rusta, Lager 157, Jula, Hööks, Willys, Skopunkten och Optikkällaren. Vi planerar för en utbyggnad med ytterligare 13 000 kvm.

Eken är en del av Källered köpstad som står inför omfattande förnyelse och utökning med avsikt att skapa ett modernt och attraktivt handelsområde med bl.a. ett helt ombyggt IKEA. IKEA Centres ambition är att utveckla Shopping Park Källered de närmaste åren, och öppning är planerad till 2021.

Borgås, Kungsbacka

Borgås är ett handelsområde i norra Kungsbacka som vi förvärvade under 2014. För att skapa de rätta förutsättningarna rev vi den trävaruhandel som fanns på platsen och byggde en ny fastighet i två plan. Vi har idag 12 000 kvm handel och våra hyresgäster är MIO, Rusta, Marbodol, Nordic Wellness, Rugstore och Storken. Borgås är Kungsbackas mest expansiva handelsområde och vi har starka grannar med bland andra ICA Maxi, Systembolaget och Hede Fashion Outlet (f.d. Freeport). 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.



Från toppen: Eken, Kungsbacka, Borgås, Kungsbacka och Södercity, Södra Kungsbacka

Södercity, Södra Kungsbacka

Södercity är ett handelsområde i expansiva södra Kungsbacka där det idag finns flera nya pågående stora bostadsprojekt. Vi förvärvade 2015 en fastighet som vi har ritat om och planerat för att skapa en bra blandning av butiker fördelade i den 6200 kvm stora byggnaden. Södercity slog upp portarna i början av 2016 och några av hyresgästerna är Willys, Nordic Wellness, Apoteket Kronan och Blomsterlandet.

Adaptas kontorsfastigheter



Kvarnbergsgatan, Göteborg

Högst upp på Kvarnberget med utsikt över Göteborgs hamn ligger Sjöbefålet som är en av Göteborgs mest kända byggnader. Här har sedan 1841 och fram till 1994 bedrivits utbildning för sjöbefäl.

Byggnaden, som är på cirka 10 000 kvm, har sedan dess genomgått en omfattande modernisering och används idag för kontor. Här finns ett flertal hyresgäster såsom Serneke, Vinnigroup, Qualisys, Cadence Design System och EA Digital Solutions.

Adapta Fastigheter är ägare till fastigheten och här ligger också vårt kontor.

Kongahälla Center

Invigning i Mars 2019

I centrala Kungälv utvecklar Adapta tillsammans med Alecta Kongahälla Center. En centrumbyggnad och mötesplats i ett. Här hittar du butiker, restauranger, service och verksamheter, utöver ett hälsocenter och kontor. Fastigheten, som har cirka 39,000 kvm uthyrningsbar yta rymmer cirka 100 verksamheter som alla är samlade i starka kluster. Det skall vara enkelt för besökaren att både lösa snabba ärenden men även kunna unna sig att stanna upp i vardagen och hitta nya upplevelser.

Centralt i Kongahälla Center är vår Food Hall, en ny matdestination i Göteborgsområdet. Här samsas sex stycken starka restaurangkoncept runt en gemensam sittyta. Alla ska kunna hitta sina smaker och upptäcka nya favoriträtter. Utöver Kongahälla Food Hall finns även ett eventcenter, caféer och snabbmatsrestauranger.

Inom dagligvaror ligger butikerna samlade runt en stor Coop och ett Systembolag. Här finns även fisk, hälsokost, blommor, konditori och apotek. På samma sätt har vi samlat butiker inom heminredning, fritid och hemelektronik.

För den som vill shoppa finns gott om butiker med kläder, skor och accessoarer. Ankarhyresgäster är bland annat H&M, KappAhl, Lindex, Scorett och Pondus.

Unikt för Kongahälla Center är vårt Hälsocenter. Här finns 10 verksamheter inom vård, hälsa och skönhet. Navet är en stor vårdcentral, tandklinik och ett stort gym. Verksamheterna genererar trafik i huset under större delen av centrals öppettider och ger jämna flöden och besök.

Kongahälla innehåller även kontor. Totalt kommer upp emot 1000 personer arbeta i huset i samtliga verksamheter.

Kongahälla Center ligger intill pulsådern E6, granne med det nya Resecentrumet i Kungälv's stadskärna och med cirka 15,000 boende inom gång och cykelavstånd. Besökaren parkerar enkelt på någon av de cirka 1200 parkeringsplatserna med två timmars fri parkering. Byggnationen av Kongahälla Center påbörjades i maj 2016 och öppnar för allmänheten den 28 mars 2019.



Kongahälla Center, 39,000 kvm uthyrningsbar yta i centrala Kungälv.

Verksamhetsåret 2018

Förvaltningsbeståndet

Under året har förvaltningsbeståndet utvecklats enligt plan. Uthyrningsgraden i uppgick vid årets slut till 99%. Största hyresgäster inom förvaltningsbeståndet är Willys, Rusta, Nordic Wellness, Julia och Serneke.

Projektportföljen

Arbetet med utvecklingen av Kongahälla Center har fortgått enligt plan. Uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till ca 96% av samtliga ytor avsedda för handel, restauranger, service och vård. Utöver detta finns ca 3800 kvm kontorslokaler att hyra ut. Detta arbete är påbörjat under 2018.

Adapta Eken AB äger fastigheterna Eken 1:8 och Heljered 1:16. Total outnyttjad byggrätt uppgår till ca 10 000 m² yta för handel och verksamheter. Under året har diskussioner med intilliggande IKEA pågått för att optimera förutsättningarna för fortsatt utveckling av Källered Köpstad.

Adapta Kungälv AB äger fastigheten del av Komarken 1:8 i Kungälv's kommun. Här finns en byggrätt för ca 4 200 m² kontor. Uthyrningsarbetet är påbörjat och byggstart planeras till 2019.

Finansiering och likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 75 MSEK (170 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 69 MSEK (170 MSEK).

Den 31 oktober 2017 upptogs Adaptas obligationslån, tidigare noterat på Nasdaq First North, till handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Obligationslånet uppgår till 325 MSEK och har sista förfallodatum den 3 maj 2020.

Projektfastigheten Kongahälla Center (som ägs genom koncernbolaget Kongahälla Shopping AB) är sedan 13 december 2017 finansierat genom ett låneavtal med Brunswick. Avtalet omfattar såväl projektfinansiering som långfristig slutfinansiering och lånebeloppet uppgår till 990 MSEK.

På Adapta Fastigheter Aktiebolags extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 beslutades att, i enlighet med förslag från styrelsen, införa ett optionsprogram riktat till personalen i bolaget genom att utge högst 450 teckningsoptioner. Styrelsen i Adapta beslutade om tilldelning

av totalt 365 teckningsoptioner. Ökningen av bolagets aktiekapital kan vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgå till högst 365000 kronor, med förbehåll för den höjning som kan föräntas av att omräkning sker till följd av emissioner m.m., enligt villkoren för teckningsoptionerna

Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter uppgående till 651 MSEK (502 MSEK). Merparten av dessa investeringar har skett i Kongahällaprojektet.

Organisation

Under året har 4 nya medarbetare anställt. Samtliga kommer att arbeta som centrumledning i Kongahälla Center. Ingen medarbetare har slutat under året.

Organisationen består av följande delar: Projektutveckling, Förvaltning, Stödfunktioner/Ekonomi samt Centrumledning Kongahälla Center. Projektutveckling, förvaltning och stödfunktioner är nyckelkompetenser i Adaptas verksamhet och ska därför i nödvändig utsträckning bemannas med egen personal. Utöver egen personal nyttjas konsulter löpande inom finans, redovisning, uthyrning och marknad.

Värdegrund

Vår värdegrund genomsyrar verksamheten och ger medarbetaren stöd vid beslutsfattande i vardagen.

Adaptas värdegrund består av orden *Kunden i centrum*, *Ansvarsfull samverkan* och *Varaktig utveckling*.

Vision & Affärsidé

Adapta är ledande utvecklare av långsiktigt hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser.

Med egen projektutveckling bygger vi ett bestånd av långsiktigt hållbara fastigheter, för egen förvaltning, med god förvaltnings-ekonomi och säkra hyresflöden.

Affärslogik

Vår projektutveckling utgår från antingen en befintlig byggnad för på-, till- eller ombyggnation, eller en obebyggd tomt eller byggnad som skall rivras.

I vår projektutveckling skapar vi förutsättningar för hyresgästen att utveckla sin verksamhet och nå sina mål i våra lokaler. Vår långsiktiga framgång är grundad på framgången för våra hyresgäster.

Fokus på kundupplevelsen. I all vår verksamhet levererar vi en kundupplevelse som gör skillnad genom att vara lyhörda, flexibla och snabba med beslut och återkoppling.

Noggrannhet i urval av hyresgäster säkrar långsiktiga hyresflöden. Våra hyresgäster har företrädesvis starka balansräkningar, har utvecklat efterfrågade koncept och är lönsamma.

Goda kunskaper om hyresgästernas villkor och utveckling. Den får vi genom ett genuint intresse för våra hyresgästers verksamhet och de branscher där våra kunder verkar.

Aktiv närvaro och stark position på de marknader där vi är verksamma. Vi samverkar med kommun, fastighetsägare och andra intressenter för att hitta optimala lösningar tillsammans.

Effektiv förvaltningsorganisation. Vi har rätt kompetens på vår personal, och jobbar ständigt med att utveckla våra interna rutiner och processer.

Marknad och kunder

Primär marknad är Göteborgsregionen, sekundär marknad bestäms av framtida projektmöjligheter.

Fokus på stadsutvecklingsprojekt med hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser.

Hållbarhet

Adaptas vision är att bli ledande utvecklare inom långsiktigt hållbara centrumbyggnader och framtidens mötesplatser. Hållbarhet för oss innebär både ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. I vår förvaltning söker vi ständigt förbättringsmöjligheter för att minska vår miljöpåverkan och sänka driftkostnaderna. Vi jobbar aktivt med driftoptimering och har en dialog med hyresgästerna om den gemensamma energianvändningen.

I Kongahälla Center har merparten av samtliga hyresavtal en så kallad Grön Bilaga. Detta innebär att vi tillsammans med hyresgästerna samverkar kring ett flertal olika miljöfrågor, till exempel energianvändning och utsläpp, hållbara kommunikationer, mediaförbrukning och källsortering.

Inom den sociala hållbarheten samverkar vi med kommun inom trygghetsfrågor och utanförskap

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2018 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 20.865 stamaktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie och 1.000 preferensaktier med 1/10 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 1.000 kr/aktie.

Koncernens resultat och ställning

Genom eget utvecklingsarbete skapar vi byggnader med långsiktigt hållbara lösningar. Detta i kombination med starka hyresgäster och långa hyresavtal skapar förutsättningar för en god förvaltningsekonomi med säkra hyresflöden.

Bolagsstyrningsrapport

Adapta tillämpar Svensk Kod för bolagsstyrning och avger därmed en bolagsstyrningsrapport. Rapporten har upprättats av bolagets styrelse och bolagets revisor har lämnat ett yttrande. Bolaget har valt att upprätta en Bolagsstyrningsrapport som är skild från Årsredovisning 2018. För Bolagsstyrningsrapporten, se www.adaptafast.se.

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Resultaträkning</i> | | | | |
| Hyresintäkter | 81 959 | 76 571 | 65 255 | 49 669 |
| Fastigheternas driftsnetto | 64 339 | 58 343 | 49 381 | 36 846 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 168 692 | 77 184 | 181 931 | 60 267 |
| Resultat före skatt | 205 435 | 110 614 | 187 022 | 82 507 |
| <i>Balansräkning</i> | | | | |
| Balansomslutning | 2 996 868 | 2 154 005 | 1 669 320 | 977 579 |
| Verkligt värde fastigheter (2014 bokfört värde) | 2 879 623 | 2 059 306 | 1 479 187 | 962 006 |
| <i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i> | | | | |
| Uthyrningsgrad % | 99 | 99 | 94 | 93 |
| Soliditet % | 30 | 35 | 34 | 32 |
| Direktavkastning % (baserat på portfölj inkl pågående projekt) | 3 | 3 | 4 | 4 |

Kassaflödesanalys

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 32 870 | 26 525 | 22 206 | 23 309 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -651 649 | -427 535 | -335 366 | -186 181 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 617 546 | 298 210 | 468 034 | 148 706 |

Moderbolaget

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Resultaträkning</i> | | | | |
| Resultat före skatt | 2 796 | 56 220 | 282 | -2 906 |
| <i>Balansräkning</i> | | | | |
| Balansomslutning | 766 780 | 767 440 | 821 569 | 248 870 |
| <i>Finansiella nyckeltal</i> | | | | |
| Soliditet % | 51 | 50 | 39 | 81 |
| <i>Kassaflödesanalys</i> | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -27 204 | -27 702 | -6 819 | -3 117 |

Definitioner

| | |
|-------------------|---|
| Direktavkastning: | Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde. |
| Soliditet: | Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen |
| Uthyrningsgrad: | Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen. |

Anställda

Uppgifter om personal i koncernen presenteras i not. I moderbolaget finns ingen personal.

Händelser efter årets utgång

Efter rapportperioden har Adapta Fastigheter AB genom koncernbolag ingått facilitetsavtal med långivare avseende anskaffandet av finansiering ("Finansieringen"). Finansieringen kommer att användas för att återbetala Bolagets utestående seniora säkerställda obligationer med 3 månaders STIBOR + 6.50 procent rörlig ränta med ISIN SE0009161334 ("2016/2020 Obligationer") med sista förfalldag 3 maj 2020. Bolaget utfärdade den 2 april 2019 en villkorad notifikation om förtida återbetalning för att återbetala samtliga utestående 2016/2020 Obligationer tillfullo. Återbetalningen av 2016/2020 Obligationerna planeras att genomföras den 3 maj 2019 ("Dagen för Återbetalning"). 2016/2020 Obligationerna kommer att återbetalas för ett belopp motsvarande 101,63 procent av det nominella värdet per obligation (i enlighet med gällande villkor för 2016/2020 Obligationerna), jämte upplupen men obetald ränta ("Återbetalningsbeloppet"). Återbetalningsbeloppet kommer att betalas ut till de obligationsinnehavare som är registrerade såsom innehavare av 2016/2020 Obligationerna per avstämningsdagen, vilken inträffar den 25 april 2019. 2016/2020 Obligationerna kommer att avnoteras från Nasdaq Stockholms lista över företagsobligationer på eller omkring Dagen för Återbetalning.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Under 2018 och 2019 kommer det huvudsakliga arbetet att vara inriktat på att färdigställa Kongahälla Shopping samt att vidareutveckla fastigheten Eken 1:8 i Källered. Kongahälla Shopping är beräknat att öppna för allmänheten i mars 2019. Utöver detta kommer ytterligare projektmöjligheter att löpande utvärderas i takt med att de uppkommer.

Långsiktigt mål med verksamheten är att genom eget utvecklingsarbete skapa ett bestånd av högkvalitativa förvaltningsfastigheter med starka hyresgäster och goda kassaflöden. Storleken av beståndet beror på i vilken takt koncernen förmår att skapa nya projekt samt tillgången på eget kapital. Långsiktigt mål är att koncernens soliditet ska överstiga 35 %.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

Ägarförhållanden % (röstetal)

| | |
|--------------------------------|---------|
| Lommen Holding AB, 556857-4817 | 67 (66) |
| HOGAB, 556726-5037 | 15 (16) |
| Perbus Holding, 556076-4465 | 7 (7) |
| Övriga 3 ägare | 11 (11) |

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer. För att maximera verksamhetens avkastning är ett strategiskt mål att ständigt kompetensutveckla medarbetare. För detaljer om koncernens riskhantering, se not 10 och 12.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 363 207 658 |
| Årets resultat | 9 251 618 |
| | 372 459 276 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 372 459 276 |
| | 372 459 276 |

Koncernens rapport över totalresultatet

| | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 4 | 81 958 672 | 76 571 204 |
| Driftskostnader | 5 | -14 297 424 | -18 227 613 |
| Bruttoresultat | | 67 661 248 | 58 343 591 |
| Centrala administrationskostnader | 5, 7, 18 | -17 445 961 | -14 110 054 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 10 | 168 691 878 | 77 183 661 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 13 202 323 | 15 663 540 |
| Rörelseresultat | | 232 109 488 | 137 080 738 |
| Finansiella intäkter | 8 | 0 | 2 120 |
| Finansiella kostnader | 8 | -28 930 417 | -34 618 383 |
| Värdetförändringar derivat | | 2 255 971 | 8 150 001 |
| Summa finansiella kostnader | | -26 674 446 | -26 466 262 |
| Resultat före skatt | | 205 435 042 | 110 614 476 |
| Skatt på årets resultat (varav aktuell skatt 0 kr (-9.439 kr)) | 9 | -39 294 176 | -18 950 895 |
| Årets resultat | | 166 140 866 | 91 663 581 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 118 766 625 | 61 990 601 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 47 374 241 | 29 672 980 |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Rapport över finansiell ställning koncern

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 2 879 623 125 | 2 059 305 711 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 89 011 | 146 459 |
| Uppskjutna skattefordringar | 9 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 879 712 136 | 2 059 452 170 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Hysesfordringar | 15 | 181 595 | 1 353 978 |
| Aktuell skattefordran | | 32 082 | 32 082 |
| Övriga fordringar | | 13 098 140 | 10 339 189 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 23 196 646 | 8 311 350 |
| Likvida medel | 14 | 76 080 633 | 74 515 761 |
| Summa omsättningstillgångar | | 112 589 096 | 94 552 360 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 992 301 232 | 2 154 004 530 |

Rapport över finansiell ställning koncern

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 20 | | |
| Aktiekapital | | 21 865 000 | 21 865 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 302 236 806 | 302 236 806 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 435 993 028 | 317 226 403 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 760 094 834 | 641 328 209 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 152 447 221 | 105 072 980 |
| Summa eget kapital | | 912 542 055 | 746 401 189 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 9 | 113 049 078 | 73 754 902 |
| | | 113 049 078 | 73 754 902 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 12, 13 | | |
| Räntebärande finansiella skulder | | 1 555 222 098 | 935 483 334 |
| Derivatinstrument | | 19 183 620 | 21 439 591 |
| Övriga skulder | | 275 000 000 | 275 000 000 |
| | | 1 849 405 718 | 1 231 922 925 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 12, 13 | 20 465 000 | 27 225 000 |
| Leverantörsskulder | | 64 491 557 | 46 507 505 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 348 950 | 3 047 065 |
| Övriga skulder | | 2 934 246 | 3 735 910 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 28 064 628 | 21 410 034 |
| | | 117 304 381 | 101 925 514 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 992 301 232 | 2 154 004 530 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa hänförligt till moderbolagets aktieägare |
|--|-------------------|----------------------------|---|--------------------|-------------------------------------|--|
| Ingående balans 2017-01-01 | 21 865 000 | 301 477 241 | 255 235 802 | 578 578 043 | 0 | 578 578 043 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 91 663 581 | 91 663 581 | 29 672 980 | 61 990 601 |
| Summa Totalresultat | 0 | 0 | 91 663 581 | 91 663 581 | 29 672 980 | 61 990 601 |
| Tillskott genom minoritetsägare i dotterföretag *) | | 75 400 000 | | 75 400 000 | 75 400 000 | |
| Emission av teckningsoptioner | 0 | 759 565 | 0 | 759 565 | 0 | 759 565 |
| Utgående balans 2017-12-31 | 21 865 000 | 377 636 806 | 346 899 383 | 746 401 189 | 105 072 980 | 641 328 209 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 166 140 866 | 166 140 866 | 47 374 241 | 118 766 625 |
| Summa Totalresultat | 0 | 0 | 166 140 866 | 166 140 866 | 47 374 241 | 118 766 625 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | | |
| Utgående balans 2018-12-31 | 21 865 000 | 377 636 806 | 513 040 249 | 912 542 055 | 152 447 221 | 760 094 834 |

*) Tillskott har skett genom dels förvärv av aktier samt erhållna aktieägartillskott.

Koncernens rapport över kassaflöden

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 232 109 488 | 137 080 738 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 80 669 | 76 025 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -168 691 878 | -77 183 661 |
| Förändringar i avsättningar och övrigt | 0 | 0 |
| | 63 498 279 | 59 973 102 |
| Erhållen ränta | | 2 120 |
| Betald ränta | -28 930 417 | -34 618 383 |
| Betald skatt | -1 698 115 | 895 104 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 32 869 747 | 26 251 943 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | -21 038 820 | 2 885 105 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | 23 836 983 | 4 317 054 |
| Nettokassaflöde från den löpande verksamheten | 35 667 910 | 33 454 102 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av maskiner och inventarier | -23 221 | 0 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -651 625 536 | -502 935 273 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 75 400 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -651 648 757 | -427 535 273 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Emission av teckningsoptioner/aktier | 0 | 759 565 |
| Upptagna lån | 644 770 720 | 465 435 000 |
| Amortering av lån | -27 225 000 | -167 985 000 |
| Utbetald utdelning | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 617 545 720 | 298 209 565 |
| Årets kassaflöde | 1 564 873 | -95 871 606 |
| Likvida medel vid årets början | 74 515 762 | 170 387 368 |
| Likvida medel vid årets slut | 76 080 635 | 74 515 762 |

Noter

Not 1 Företagsinformation

Adapta Fastigheter AB (publ) är ett aktieföretag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av åtta fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom dotterföretag och det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Gavia Food Holding AB, 556688-8649, har ett bestämmande inflytande i Adapta, varför bolaget konsolideras i Gaviakoncernen.

Fastigheterna består av en total uthyrningsyta om ca 45.000 kvm, med lokaler för logistik, lager, handel, kontor och industri. Fastigheterna finns lokaliserade i västra Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Bolaget och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 5:e april 2018 och kommer att läggas fram för antagande vid 2018 års årsstämma.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Bolaget har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU) per den 31 december 2018. Denna årsredovisning är upprättad enligt IAS 1 Utförande av finansiella rapporter. Vidare har årsredovisningslagen och RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgivna av Rådet för finansiell rapportering, tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer förorsakas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Segmentrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del som tillhandahåller tjänster som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Någon uppdelning av verksamheten i olika segment görs inte utan hela koncernens verksamhet ses som ett segment. Indelningen speglar koncernens interna organisation och rapportsystem.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna eller på annat sätt genom funktion och ansvar (bestämmande inflytande). Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.2.1.3 Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.6.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 10. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder som följer av löpande drift kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 10 och 11.

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Avskrivning beräknas enligt följande: | Antal år |
| Inventarier | 4-5 år |

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuell nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. De finansiella tillgångarna klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller värderade till verkligt värde via resultatet. De finansiella skulderna klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller värderade till verkligt värde via resultatet.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod har påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tar bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

2.2.6.1 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Denna kategori består av finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsämnål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet.

I denna kategori ingår räntederivat.

Värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen på raden ”Värdeförändring derivatinstrument” och specificeras i not 12.

2.2.6.2 Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och länefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Då ingen enskild hyresgäst står för mer än 10% av koncernens hyresintäkter och hyror erläggs i förskott bedöms kundkreditrisken som försumbar och förväntade kreditförluster är tillika försumbara.

Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder.

Fordringar med kvarvarande löptid på mer än tolv månader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Periodisering beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

2.2.6.3 Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas genom ränteswapkontrakt till fast ränta. Koncernen redovisas ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

2.2.6.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.6.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

2.2.7 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till. Ersättning vid uppsägning utgår enligt lag.

2.2.8 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.9.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

2.2.9 Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas enligt IAS17. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. I hyresintäkter ingår, förutom sedvanlig hyra inklusive index, även tilläggsdebiteringar för investeringar samt fastighetsskatt. Förskottbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyressrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Serviceintäkter

Serviceintäkter redovisas enligt IFRS15. Serviceintäkter redovisas i den period de avser på samma sätt som hyresintäkter. De består av all annan tilläggsdebitering såsom värme, vatten kyla, sopor, snöröjning m m. Serviceintäkter redovisas i den period servicen utförs och levereras till hyresgästen. Vid avstämning av utdebiterade serviceintäkter redovisas odebiterade intäkter som upplupna intäkter och fördebiterade i serviceintäkter som förskottbetalda intäkter

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.10 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserats eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.11 Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.12 Utdelning

Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.2.13 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.14 Nya och kommande standarder

2.2.14.1 Nya och ändrade standarder

IFRS15 Intäkter från avtal med kunder trädde ikraft 1 januari 2018. Adaptas intäkter omfattas till övervägande delen av IAS17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS15. De första inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebiteringar för investeringar och fastighetsskatt medan den andra avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, vatten, kyla sopor, snöröjning m m. Införandet av IFRS15 medför att Adaptas intäkter delas upp i två rader; Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på såväl intäkter eller redovisat resultat. Vid övergången till IFRS15 har den förenklade metoden tillämpats.

IFRS9 Finansiella instrument trädde ikraft vid årsskiftet och ersätter IAS39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. För finansiella fordringar skall man bedöma förväntade kreditförluster. Då ingen enskild hyresgäst står för mer än 10% av intäkterna och hyresintäkter betalas i förskott bedöms dessa vara försumbara. Den enskilt största posten som berörs i Adapta är derivat vilka fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Således medför IFRS9 ingen påverkan på Adaptas resultat- och balansräkning. Vid övergången till IFRS15 har den förenklade metoden tillämpats.

2.2.14.2 Kommande standarder och ändringar

Nedanstående förändringar och uppdateringar har beslutats av IASB och skall börja tillämpas 1 januari 2019 eller därefter om inte annat tillämpningsdatum har antagits av EU;

IFRS 16 Leasing skall tillämpas från den 1 januari 2019 och kommer att ersätta IAS 17. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Adaptas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS16. Standarden kommer att tillämpas fr o m 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden. För leasegivare är dessutom reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Adapta innehar inga tomträtter och är leasetagare i mycket begränsad omfattning, vilket inte kommer att påverka resultat- och balansräkningarna.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter eller omsättningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (i huvudsak kontor, lager, bostadsfastigheter etc) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Byggnader under uppförande klassificeras som förvaltningsfastigheter då avsikten är att dessa ingå i koncernens uthyrningsverksamhet.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt att utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.3.4 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 15.

2.3.5 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.3.6 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

2.3.7 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Koncernen har derivat i syfte att ge en fast förutbestämd räntekostnad på upplåning, s.k. swapar.

Not 3 Förvärv av dotterbolag

2018

Under 2018 har inga förändringar skett i koncernen.¹

2017

Under 2017 förvärvades Kongahälla Holding AB som ett led i omstrukturering av koncernen. Detta förvärv har inte påverkat koncernens redovisade värden.

Not 4 Intäkter

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter | 75 936 253 | 68 865 016 |
| Serviceintäkter | 6 027 447 | 5 492 167 |
| Periodisering av hyresrabatter mm. | -5 028 | 2 214 021 |
| Summa | 81 958 672 | 76 571 204 |

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimiöbetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Mindre än 1 år | 83 994 450 | 87 422 750 |
| 2 - 5 år | 259 041 224 | 311 980 528 |
| Mer än 5 år | 77 791 192 | 135 613 316 |
| Summa | 420 826 866 | 535 016 594 |

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | 14 297 424 | 18 227 613 |
| Centrala administrationskostnader | 17 445 961 | 14 110 054 |
| Summa | 31 743 385 | 32 337 667 |

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | | |
| Mediakostnader | 4 797 411 | 3 778 329 |
| Fastighetsskatt | 5 793 165 | 5 812 165 |
| Reparation och underhåll | 1 581 551 | 1 723 255 |
| Övriga fastighetskostnader | 2 125 297 | 6 913 864 |
| Summa | 14 297 424 | 18 227 613 |

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Centrala administrationskostnader | | |
| Personalkostnader | 5 800 867 | 5 422 827 |
| Avskrivningar | 80 669 | 76 025 |
| Övriga centrala kostnader* | 11 564 425 | 8 611 202 |
| Summa | 17 445 961 | 14 110 054 |

*) Här ingår ersättning till revisorer.

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-----------|---------|
| Ersättning till revisorer | | |
| Revisionsuppdrag | 1 673 400 | 850 340 |

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 150 000 | 150 000 |
| Summa | 1 823 400 | 1 000 340 |

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 2018 | 2017 |
| Återvunna fordringar i konkurs | 0 | 0 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 13 202 323 | 15 663 540 |
| Summa | 13 202 323 | 15 663 540 |

Not 7 Löner och ersättningar till anställda

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Medelantal anställda under året: | 2018 | 2017 |
| Sverige | 6 | 5 |
| Varav kvinnor | 3 | 3 |
| Summa | 6 | 5 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Styrelseledamöter och ledande befattningshavare | 2018 | 2017 |
| Antal styrelseledamöter per balansdagen | 5 | 5 |
| Varav män % | 100% | 100% |
| VD och andra ledande befattningshavare | 1 | 1 |
| Varav män % | 100% | 100% |
| Summa | 5 | 5 |

Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:

| | 2018 | | 2017 | |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 171 371 (0) | 498 622 (105084) | 1 004 800 (0) | 339 286 (239232) |
| Övriga anställda | 3 104 887 (0) | 1 497 582 (340274) | 2 471 950 (0) | 1 436 292 (253301) |
| Koncernen | 4 276 258 | 1 996 204 | 3 476 750 | 1 775 578 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Lön och ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare | 2018 | 2017 |
| Verkställande direktör | 1 171 371 | 1 004 800 |
| Summa | 1 171 371 | 1 004 800 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Pensioner och liknande förmåner för styrelseledamöter och ledande befattningshavare | 2018 | 2017 |
| Verkställande direktör | 105 084 | 239 232 |
| Summa | 105 084 | 239 232 |

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Tidigare år har inga arvoden utgått.

Styrelsen och VD

Vid årsstämman 2018 beslutades att inget arvode skall utgå till styrelsen för tiden intill årsstämman 2019. Inga pensionskostnader eller pensionsåtaganden för styrelsen finns.

Styrelsen diskuterar och beslutar i principerna för ersättning till ledande befattningshavare, både vad gäller fast och rörlig ersättning i bolaget. Ledande befattningshavare utgörs av VD Erik Fischer.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD skall företaget iakttä en uppsägningstid om åtta månader och VD en uppsägningstid om åtta månader.

Optionsprogram

Moderbolaget har under året emitterat teckningsoptioner vilka förvärvats av delar av personalen. Dessa har förvärvats till marknadsvärde.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|
| Ränteintäkter för lån och fordringar | 0 | 2 120 |
| Summa | 0 | 2 120 |

| Finansiella kostnader | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader för banklån redovisade till upplupet anskaffningsvärde | -28 930 417 | -34 618 383 |
| Övriga finansiella kostnader | | |
| Summa | -28 930 417 | -34 618 383 |

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2018 är:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Aktuell skatt på årets vinst | 0 | -9 439 |
| Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag | 4 599 886 | 13 465 968 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | -43 894 062 | -32 407 424 |
| Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen | -39 294 176 | -18 950 895 |

| Avstämning av effektiv skattesats | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Redovisat resultat före skatt | 205 435 042 | 110 614 476 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %): | -45 195 709 | -24 335 185 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -332 034 | -35 852 |
| Justering avseende skatter för föregående år | -1 336 018 | 2 879 372 |
| Värdering av tidigare års underskottsavdrag | 0 | 2 540 770 |
| Effekt av ändring i skattesats i ingående balans | 4 693 494 | 0 |
| Effekt av ändring i skattesats i årets resultat | 2 876 091 | 0 |
| Total skattekostnad | -39 294 176 | -18 950 895 |

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Effektiv skattesats | 19% | 17% |
|----------------------------|------------|------------|

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 19 procent (17)

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|---|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Differenser avseende:</i> | | | | |
| Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde | | -50 650 361 | | -16 980 405 |
| <i>Övriga temporära skillnader:</i> | | | | |
| Temporära skillnader i förvaltningsfastigheter | | -90 029 789 | | -80 606 567 |
| Omvärdering av ränteswap till verkligt värde | 3 915 826 | | 4 716 710 | |
| Aktiverade underskottsavdrag | 23 715 246 | | 19 115 360 | |
| Övrigt | | | | |
| Summa | 27 631 072 | -140 680 150 | 23 832 070 | -97 586 972 |
| <i>Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:</i> | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Uppskjutna skatteskulder | | | -113 049 078 | -73 754 902 |
| Summa | | | -113 049 078 | -73 754 902 |
| <i>Avstämning av uppskjutna skatter</i> | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ingående balans | | | -73 754 902 | -54 813 446 |
| Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen | | | -39 294 176 | -18 941 456 |
| Övriga förändringar | | | 0 | 0 |
| Utgående balans | | | -113 049 078 | -73 754 902 |

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------------|----------------------|
| Verkligt värde vid årets början | 2 059 305 711 | 1 479 186 777 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 651 625 547 | 502 935 273 |
| Orealiserade värdeförändringar | 168 691 878 | 77 183 661 |
| Verkligt värde vid årets slut | 2 879 623 136 | 2 059 305 711 |

*) Se not 10.1

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|-------------|
| Pågående projekt (Byggnader under uppförande) | | |
| Ingår i förvaltningsfastigheter ovan med | 1 237 759 751 | 806 240 000 |

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter/tomträtter årligen. Vid årsskiftet har 97% av fastighetsbeståndet värderats av extert värderingsinstitut, medan resten har värderats till bokförda värden. Det värderingsinstitut som har anlåtts är Cushman & Wakefield.

Koncernen har till värderarna lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6 till 8 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträtts-/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 5 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar från SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2018 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 2.880 Mkr (2.065). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 168 Mkr (77). Värdeuppgången förklaras framför allt av ökade hyresintäkter.

Värderingsantaganden

| | |
|---------------------------------|--|
| Värdetidpunkt | December 31, 2018 (oförändrat sedan 2017) |
| Inflationsantagande, % | 2% |
| Kalkylperiod, år | 10 |
| Direktavkastning, % | 5-6% |
| Kalkylränta, % | 6-8% |
| Långsiktig vakans, % | 2-4% |
| Hyresantagande | Befintlig hyra och marknadshyra |
| Drifts- och underhållskostnader | Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt |

Not 11 Maskiner och inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 380 126 | 380 126 |
| Årets anskaffningar | 23 221 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 403 347 | 380 126 |
| Ingående avskrivningar | -233 667 | -157 642 |
| Årets avskrivningar | -80 669 | -76 025 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -314 336 | -233 667 |
| Utgående redovisat värde | 89 011 | 146 459 |

Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerat för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument.

Koncernens finansiella tillgångar är samtliga värderade till upplupet anskaffningsvärde och framgår av balansräkningen. Tabellerna nedan visar koncernens finansiella skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

| | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde | Summa | 2018-12-31 |
|----------------------------------|--|--|----------------------|------------|
| Skulder i balansräkningen | | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 0 | 1 580 254 054 | 1 580 254 054 | |
| Derivatinstrument | 19 183 620 | 0 | 19 183 620 | |
| Summa | 19 183 620 | 1 580 254 054 | 1 599 437 674 | |

| | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde | Summa | 2017-12-31 |
|----------------------------------|--|--|--------------------|------------|
| Skulder i balansräkningen | | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 0 | 962 708 334 | 962 708 334 | |
| Derivatinstrument | 21 439 591 | 0 | 21 439 591 | |
| Summa | 21 439 591 | 962 708 334 | 984 147 925 | |

Koncernen har ränteswappar värderade till verkligt värde.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns i huvudsak i Sverige, det är också SEK som är funktionell valuta.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas genom ränteswapkontrakt till fast ränta för del av kreditportföljen.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Koncernen.

Kreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrona i förskott. Avseende våra banktillgodahavanden är dessa placerade i "bank" på räntebärande bankkonto.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Bolagets finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom Bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i kreditgivares lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2018 och under räkenskapsåret.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

| Finansiella skulder | År 1 | År 2 | År 3-5 | Förväntat kassaflöde 2018 | |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| | | | | Efter år 5 | Summa |
| Räntebärande skulder | 90 998 261 | 943 108 409 | 146 340 000 | 1 026 575 000 | 2 207 021 670 |
| Ränteswappar | 6 540 173 | 5 731 340 | 12 629 550 | | 24 901 063 |
| Summa | 97 538 434 | 948 839 749 | 158 969 550 | 1 026 575 000 | 2 231 922 733 |

| Finansiella skulder | År 1 | År 2 | År 3-5 | Förväntat kassaflöde 2017 | |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| | | | | Efter år 5 | Summa |
| Räntebärande skulder | 63 371 931 | 416 496 242 | 628 136 700 | 0 | 1 108 004 873 |
| Ränteswappar | 3 233 640 | 3 129 757 | 5 342 040 | 96 796 | 11 802 233 |
| Summa | 66 605 571 | 419 625 999 | 633 478 740 | 96 796 | 1 119 807 106 |

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 13 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga</i> | | |
| Banklån (fast ränta) | 107 000 000 | 179 000 000 |
| Banklån (rörlig ränta) | 481 250 001 | 417 137 500 |
| Obligationslån (rörlig ränta med golv) *) | 320 433 044 | 317 145 834 |
| Onoterad kreditfacilitet **) | 624 339 053 | |
| Ägarinlåning | 22 200 000 | 22 200 000 |
| Derivatinstrument | 19 183 620 | 21 439 591 |
| Summa långfristiga skulder | 1 574 405 718 | 956 922 925 |
| <i>Kortfristiga:</i> | | |
| Banklån (fast ränta) | 3 500 000 | 11 000 000 |
| Banklån (rörlig ränta) | 16 965 000 | 16 225 000 |
| Summa kortfristiga skulder | 20 465 000 | 27 225 000 |
| Lånebelopp | 1 594 870 718 | 984 147 925 |

*) Obligationslånet är på nominellt 325 Mkr. Från erhållet lånebelopp har avdragits emissionskostnader vilka periodiseras över lånets löptid. Då ingen verklig handel finns i lånet har det i övrigt värderats till nominellt belopp.

**) Onoterad kreditfacilitet avser krediter via upplåning från onoterad kreditfond. Under byggtiden kan krediten liknas vid ett byggnadskreditiv för att vid färdigställandet övergå till långfristig slutfinansiering.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

| Förfallostruktur lån per år | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 2018 | | 27 225 000 |
| 2019 | 20 465 000 | 368 087 500 |
| 2020 | 894 725 000 | 548 110 425 |
| 2021 eller senare | 679 680 718 | 40 725 000 |
| Summa långfristiga skulder | 1 594 870 718 | 984 147 925 |

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2018

| | Volym | Ränta, % |
|--------------|----------------------|-----------------|
| Inom 1 år | 293 331 685 | 2% |
| 1-2 år | 325 000 000 | 5% |
| 2-3 år | 22 200 000 | 7% |
| 3-4 år | | 3% |
| 4-5 år | 330 000 000 | 3% |
| 5-6 år | | 0% |
| > 6 år | 624 339 033 | 3% |
| Summa | 1 594 870 718 | |

Not 14 Kassa och banktillgodohavanden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|
| Banktillgodohavanden och kassamedel | 41 675 508 | 74 515 716 |
| Varav spärrade medel (säkerhet för räntebetalningar på obligationslån) | 21 000 000 | 20 000 000 |

Koncernen har följande outnyttjade lånekrediter:

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Rörlig ränta:</i> | | |
| Förfalldag inom ett år | 21 000 000 | 20 000 000 |
| Förfalldag efter mer än ett år | 0 | 0 |
| Summa | 21 000 000 | 20 000 000 |

Not 15 Hyresfordringar och kundfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|----------------|------------------|
| Hyresfordringar | 181 595 | 90 894 |
| Andra kundfordringar | 0 | 1 263 084 |
| Summa | 181 595 | 1 353 978 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Upplupna intäkter | 426 669 | 601 167 |
| Förutbetalda driftskostnader | 748 887 | 183 154 |
| Periodisering av hyresrabatter mm. | 6 840 881 | 6 845 910 |
| Förutbetalda upplåningskostnader | 19 449 744 | 268 126 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 297 421 | 412 993 |
| Summa | 27 763 602 | 8 311 350 |

Not 17 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar (för skulder till kreditinstitut) | 1 342 800 000 | 632 800 000 |
| Spärrade/pantsatta bankmedel (säkerhet för räntebetalningar på obligationslån) | 34 356 207 | 20 000 000 |
| Övriga ställda säkerheter (dotterbolagsaktier, för obligationslån) | 807 007 388 | 303 853 060 |
| Summa | 2 184 163 595 | 956 653 060 |

Not 18 Operationella leasingåtaganden

De operationella leasingåtagandena avser huvudsakligen fordon. Dessa åtaganden har en genomsnittlig livslängd om 3 år utan möjlighet att förvärva objektet. Inga restriktioner på koncernen finns till följd av dessa åtaganden. Samtliga leasingavtal är möjliga att säga upp i förtid.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna semesterlöner | 260 609 | 135 832 |
| Upplupna sociala avgifter | 81 883 | 42 678 |
| Upplupna räntekostnader | 11 266 008 | 6 466 100 |
| Övriga upplupna kostnader | 7 300 374 | 500 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 6 173 692 | 12 625 023 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 674 938 | 1 230 770 |
| Upplupna driftskostnader | 2 307 124 | 409 631 |
| Summa | 28 064 628 | 21 410 034 |

Not 20 Eget kapital

| <i>Antal aktier</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 21 865 | 21 865 |
| Utgående balans | 21 865 | 21 865 |
| varav preferensaktier | 1 000 | 1 000 |

Vid bolagets upplösning ger preferensaktierna företräde till bolagets återstående tillgångar intill ett belopp motsvarande en total likvid som beräknas enligt följande formel: $((M-B+E+V)/2-65 \text{ MSEK})-P)+70 \text{ MSEK}$ varvid: M=Adapta Nordstaden AB:s fastighets marknadsvärde vid tidpunkten för bolagets upplösning, B=Adapta Nordstaden AB:s fastighets bokförda värde vid tidpunkten för bolagets upplösning, E=Adapta Nordstaden AB:s redovisade egna kapital vid tidpunkten för bolagets upplösning, P=Totalt lämnade utdelningar på preferensaktierna, V=Netto lämnade värdeöverföringar från Adapta Nordstaden AB vid tidpunkten för bolagets upplösning.

Adapta Fastigheter AB (publ) emitterade under 2017 365 teckningsoptioner vilka vid fullt utnyttjande kan tillföra bolaget 11 315 000 kr i eget kapital varav 365 000 utgör aktiekapital (365 nya stamaktier). Lösentiden för teckningsoptionerna är under 2020. I räkenskaperna för 2017 tillfördes optionspremien det egna kapitalet. De bedöms inte ha någon synbar påverkan för 2018 års nyckeltal.

Löpande äger preferensaktierna förtur till utdelning med 4 340 000 kr årligen.

Utdelning

Bolaget har inte lämnat utdelning under 2018.

Egna aktier

Bolaget har inga egna aktier.

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

| Namn | Relation | % av andelar |
|---|------------|--------------|
| <i>Enbeter med betydande inflytande över företaget:</i> | | |
| Perbus AB, ingående i Perbus Holding AB | Aktieägare | 7% |
| StorePro AB, ingående i HOGAB | Aktieägare | 16% |

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

| Försäljning till och förvärv från närstående parter | Enhet med betydande inflytande över koncernen | | | |
|--|---|-----------|-------------|-----------|
| | Perbus AB | | StorePro AB | |
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Försäljning till närstående parter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inköp från närstående parter | 1 518 321 | 2 142 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |

Koncernen tillika moderbolaget har lån från aktieägare uppgående till 22.200 Tkr (22.200). Dessa löper med 7,5% ränta.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter rapportperioden har inga väsentliga händelser som påverkar verksamheten inträffat.

Moderföretagets resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 5 | 0 | 0 |
| Centrala administrationskostnader | 6,7 | -482 094 | -1 051 777 |
| Rörelseresultat | | -482 094 | -1 051 777 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 30 000 000 | 81 778 154 |
| Finansiella intäkter | 8 | 0 | 0 |
| Finansiella kostnader | 8 | -26 722 399 | -26 650 252 |
| Resultat från finansiella poster | | 3 277 601 | 55 127 902 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 795 507 | 54 076 125 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 1 666 200 | 2 143 800 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | 4 461 707 | 56 219 925 |
| Skatt på årets resultat | 9 | 4 789 911 | 5 622 810 |
| Årets resultat | | 9 251 618 | 61 842 735 |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10, 11 | 247 728 107 | 223 728 107 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 446 303 851 | 459 349 651 |
| Uppskjuten skattefordran | 9 | 12 190 993 | 7 401 082 |
| Summa anläggningstillgångar | | 706 222 951 | 690 478 840 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 24 090 | 24 090 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 566 956 | 8 122 292 |
| Kassa och bank | | 55 965 719 | 68 814 249 |
| Summa omsättningstillgångar | | 60 556 765 | 76 960 631 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 766 779 716 | 767 439 471 |

Moderföretagets balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital, se not 20 i koncernens notapparat</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 21 865 000 | 21 865 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 363 207 658 | 301 364 923 |
| Årets resultat | | 9 251 618 | 61 842 735 |
| Summa eget kapital | | 394 324 276 | 385 072 658 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| | 12,13 | | |
| Obligationslån | | 325 000 000 | 325 000 000 |
| Skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 398 700 | 10 110 700 |
| Övriga skulder | | 22 200 000 | 22 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 347 598 700 | 357 310 700 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 130 256 | 87 500 |
| Skulder till koncernföretag | | 21 440 373 | 21 440 373 |
| Övriga skulder | | 0 | 124 768 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 3 286 111 | 3 403 472 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 856 740 | 25 056 113 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 766 779 716 | 767 439 471 |

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | | Totalt |
|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|-------------------|--------------------|
| | Aktie- kapital | | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående balans 2017-01-01 | 21 865 000 | | 300 388 662 | 216 696 | 322 470 358 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 216 696 | -216 696 | |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Emission av teckningsoptioner | 0 | | 759 565 | | 759 565 |
| Årets resultat | | | | 61 842 735 | 61 842 735 |
| Utgående balans 2017-12-31 | 21 865 000 | | 301 364 923 | 61 842 735 | 385 072 658 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 61 842 735 | -61 842 735 | |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Årets resultat | 0 | | | 9 251 618 | 9 251 618 |
| Utgående balans 2018-12-31 | 21 865 000 | | 363 207 658 | 9 251 618 | 394 324 276 |

| Moderföretagets kassaflödesanalys | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -482 094 | -1 051 777 |
| Erhållen ränta | 0 | 0 |
| Erlagd ränta m m | -26 722 399 | -26 650 252 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -27 204 493 | -27 702 029 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 3 555 336 | 3 160 646 |
| Förändring av rörelseskulder | -199 373 | -126 231 954 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -23 848 530 | -150 773 337 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av andelar i koncernföretag/kapitaltillskott till koncernföretag | -24 000 000 | -76 588 660 |
| Avyttring av andelar i koncernföretag | 0 | 100 912 955 |
| Långfristig utlåning till dotterbolag | 3 333 800 | 12 556 200 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -20 666 200 | 36 880 495 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Emission av teckningsoptioner/nya aktier | 0 | 759 565 |
| Upptagna lån | 0 | 9 500 000 |
| Erhållen utdelning från koncernföretag | 30 000 000 | 0 |
| Nettobetalingar av koncembidrag | 1 666 200 | 2 143 800 |
| Utbetald utdelning | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 31 666 200 | 12 403 365 |
| Årets kassaflöde | -12 848 530 | -101 489 477 |
| Likvida medel vid årets början | 68 814 249 | 170 303 726 |
| Likvida medel vid årets slut | 55 965 719 | 68 814 249 |

Not 1 Företagsinformation

Adapta Fastigheter AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Göteborg. Bolaget är moderföretag i koncernen som har en fastighetsportfölj som består av åtta fastigheter i västra Sverige. Fastigheterna ägs genom åtta dotterföretag och det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

Fastigheterna består av en total uthyrningsyta om ca. 45.000 kvm, med lokaler för logistik, lager, handel, kontor och industri.

Bolagets företagsadress är:
Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Adapta Fastigheter AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 29:e mars 2018 och kommer att läggas fram för antagande vid 2018 års årsstämma.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande*2.1 Tillämpade regler och bestämmelser*

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelse mellan moderbolag och koncern beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget på grund av Årsredovisningslagens regler. Avvikelse framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR2 kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om de redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

Not 3 Kapitalstruktur och kapitalstyrning

Bolaget har inga specifika målsättningar kopplat till kapitalstyrning i moderbolaget. All kapitalstyrning sker på koncernnivå, se not 14 i koncernen.

Not 4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporter i enlighet med RFR2 måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande: (se även not 2.3 i koncerndelen).

4.1 Prövning av nedskrivningsbehov

4.1.1 Värde på aktier i dotterföretag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att bedöma värde på aktier i dotterföretag har moderbolaget använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det marknadsvärdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterföretaget är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av värdet på aktierna i dotterföretag.

Not 5 Fördelning av nettoomsättning

Bolaget bedriver ingen försäljning då all omsättning sker i koncernbolag.

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

| Centrala administrationskostnader | 2018 | 2017 |
|--|----------------|------------------|
| Advokat-, revisions- och konsultarvoden | 468 372 | 1 032 135 |
| Övriga administrationskostnader | 13 722 | 19 642 |
| Summa | 482 094 | 1 051 777 |

Not 7 Ersättning till revisorer

| Ersättning till revisorer | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 |

Ersättning till revisorer erläggs av annat bolag i koncernen.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Övriga finansiella intäkter | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 |

| Finansiella kostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 23 083 404 | 22 822 527 |
| Övriga finansiella kostnader | 3 638 995 | 3 557 725 |
| Summa | 26 722 399 | 26 380 252 |

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2017 är:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | 4 789 911 | 5 622 810 |
| Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen | 4 789 911 | 5 622 810 |
| Avstämning av effektiv skattesats | 2018 | 2017 |
| Redovisat resultat före skatt | 4 461 707 | 56 219 925 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %): | -981 576 | -12 368 384 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 6 600 000 | 17 991 193 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0 | 0 |
| Effekt av ändring i skattesats i ingående balans | -470 978 | 0 |
| Effekt av ändring i skattesats i årets resultat | -357 535 | 0 |
| Redovisad skatt | 4 789 911 | 5 622 810 |
| Effektiv skattesats | -107% | -10% |

Moderbolaget har underskottsavdrag uppgående till 59.180 tkr, (33.641 tkr), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 12.191 tkr (7.401 tkr).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Differenser avseende:</i> | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2017-12-31 |
| Aktiverade underskottsavdrag | 12 190 993 | | 7 401 082 | 0 |
| Summa | 12 190 993 | | 7 401 082 | 0 |
| <i>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</i> | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag | | | 12 190 993 | 7 401 082 |
| Summa | | | 12 190 993 | 7 401 082 |
| <i>Anstämning av uppskjutna skatter</i> | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ingående balans | | | 7 401 082 | 1 778 272 |
| Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen | | | 4 789 911 | 5 622 810 |
| Utgående balans | | | 12 190 993 | 7 401 082 |

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 10 Aktier i dotterföretag

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 223 728 107 | 166 274 247 |
| Årets anskaffningar | 24 000 000 | 76 588 660 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -19 134 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 247 728 107 | 223 728 107 |

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utgående redovisat värde | 247 728 107 | 223 728 107 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Adapta Borgås AB | 100% | 100% | 2 600 | 20 796 478 |
| Adapta Eken AB | 100% | 100% | 8 000 | 65 184 000 |
| Adapta Halmstad AB | 100% | 100% | 50 | 9 050 000 |
| Kongahälla Holding AB | 50% | 50% | 500 | 76 588 660 |
| Kongahälla Shopping AB | 50% | 50% | 50 000 | |
| Adapta Kungälv AB | 100% | 100% | 50 | 48 000 |
| Adapta Nordstaden AB | 100% | 100% | 1 000 | 59 630 902 |
| Adapta Projekt AB | 100% | 100% | 50 | 50 000 |
| Adapta Storås AB | 100% | 100% | 500 | 1 187 567 |
| Adapta Södercity AB | 100% | 100% | 1 000 | 15 192 500 |
| | | | | 247 728 107 |

| | Org.nr. | Säte |
|------------------------|-------------|----------|
| Adapta Borgås AB | 556123-3338 | Göteborg |
| Adapta Eken AB | 556260-9692 | Göteborg |
| Adapta Halmstad AB | 556838-4522 | Göteborg |
| Kongahälla Holding AB | 559126-1903 | Göteborg |
| Kongahälla Shopping AB | 556809-6324 | Göteborg |
| Adapta Kungälv AB | 559025-7878 | Göteborg |
| Adapta Nordstaden AB | 556761-9126 | Göteborg |
| Adapta Projekt AB | 556838-4399 | Göteborg |
| Adapta Storås AB | 556847-0297 | Göteborg |
| Adapta Södercity AB | 556703-3146 | Göteborg |

Not 11 Förvärv av dotterbolag

Under 2017 förvärvades Kongahälla Holding AB genom omstrukturering av ägandet av Kongahälla Shopping AB.
Under 2018 har endast aktieägartillskott givits i syfte att öka dotterbolags synliga soliditet.

Not 12 Finansiella instrument

Då all finansiell riskhantering sker på koncernnivå hänvisas till koncernens not 12 för information om denna.

| | | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|------------|------------|
| Tillgångar i balansräkningen | Låne- och hyresfordringar | | | |
| Likvida medel | 55 965 719 | 0 | 55 965 719 | |
| Summa | 55 965 719 | 0 | 0 | |

| | | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings- värde | Summa | 2018-12-31 |
|----------------------------------|--------------------|--|---|-------|------------|
| Skulder i balansräkningen | | | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 347 200 000 | 0 | 347 200 000 | | |
| Summa | 347 200 000 | 0 | 0 | | |

| | | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------|------------|
| Tillgångar i balansräkningen | Låne- och hyresfordringar | | | |
| Likvida medel | 68 814 249 | 0 | 68 814 249 | |
| Summa | 68 814 249 | 0 | 68 814 249 | |

| | | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffnings- värde | Summa | 2017-12-31 |
|----------------------------------|--------------------|--|---|-------|------------|
| Skulder i balansräkningen | | | | | |
| Räntebärande finansiella skulder | 347 200 000 | 0 | 347 200 000 | | |
| Summa | 347 200 000 | 0 | 347 200 000 | | |

Not 13 Långfristiga lån

Långfristiga skulder har följande förfallostruktur:

Bolagets obligationslån om 325 Mkr förfaller i sin helhet 2020. Övriga lån saknar avtalade förfalldagar.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 286 111 | 3 403 472 |
| Summa | 3 286 111 | 3 403 472 |

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter för obligationslån | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------------|----------------------|
| Aktier i dotterbolag | 195 091 447 | 171 091 447 |
| Spärrade bankmedel | 21 000 000 | 20 000 000 |
| Fordran på dotterbolag | 275 000 000 | 275 000 000 |
| Summa | 491 091 447 | 466 091 447 |
| Eventalförpliktelser | | |
| Borgen för dotterbolag | 608 715 000 | 623 365 500 |
| Summa | 1 099 806 447 | 1 089 456 947 |

Not 16 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter rapportperioden har inga väsentliga händelser som påverkar verksamheten inträffat.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avse i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 9 april 2018



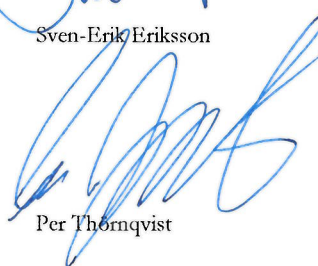
Ludwig Mattsson
Ordförande



Sven-Erik Eriksson



Håkan Olsson



Per Thornqvist

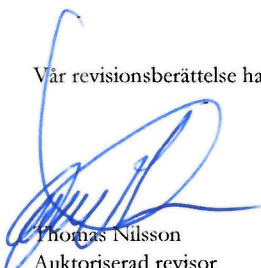


Claes Malmkvist



Erik Fischer
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2018



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Adapta Fastigheter AB (publ) 556808-2803

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Adapta Fastigheter AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-52 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

| Beskrivning av området | Hur detta område beaktades i revisionen |
|---|---|
| <p>Redovisat värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 2 880 Mkr per 31 december 2018. Den orealiserade värdeförändringen för 2018 uppgick till 169 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 och not 10.</p> <p>Koncernen värderar fastigheterna internt och externt varje halvår. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden som resulterar i att värderingen är att anse som ett komplext område i vår revision. Till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar samt de betydande effekter som förändringar i antagandena kan få på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p> | <p>Vi har i vår revision granskat och analyserat redovisade värden på fastigheterna mot externa värderingar. Vi har i vår revision även kartlagt och utvärderat koncernens interna och externa värderingsprocess. Vi har även granskat koncernens interna och externa värderingar genom intervjuer och uppföljningar med koncernledningen samt interna och externa värderare. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat och analyserat ingående parametrar och antaganden i värderingsmodellen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p> |

Inkomstskatter

| Beskrivning av området | Hur detta område beaktades i revisionen |
|--|--|
| <p>Skattekostnaden enligt koncernens rapport över totalresultatet uppgick till 39 Mkr. Därtill redovisade koncernen 113 Mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, bedömningar samt detaljerade notupplysningar avseende skatt framgår av not 2 och not 9.</p> <p>Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.</p> | <p>I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Vi har granskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell skatt samt granskat underlag för avdragsgilla direktavdrag, genomförda fastighetsförsäljningar samt granskat beräkningar av koncernens uppskjutna skatt. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p> |

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga

att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Adapta Fastigheter AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets

bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

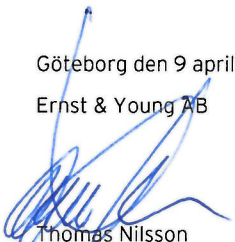
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Adapta Fastigheter (publ) ABs revisor av bolagsstämman den 2 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 11 maj 2017. Adapta Fastigheter AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Göteborg den 9 april 2019

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

adapta

Adapta Fastigheter AB
Kvarnbergsgatan 2,
411 05 Göteborg
Org.nr: 556808-2803
www.adaptafast.se