

Q1

DELÅRSRAPPORT

SEPTEMBER–NOVEMBER 2016

”

”Fortinova öppnar det nya verksamhetsåret med övertecknad emission och nya fastighetsförvärv”

Anders Johansson, vd

13,4

Hyresintäkterna ökade till 13,4 mkr (9,6)

9,5

Driftsöverskott ökade till 9,5 mkr (6,9)

4,7

Förvaltningsresultatet ökade till 4,7 mkr (4,1)

Fortinova Fastigheter är ett onoterat fastighetsbolag med hyresgästen i fokus som strävar efter att förvärva fastigheter samt långsiktigt förvalta och utveckla befintligt bestånd på utvalda orter i västra Sverige.



VD har ordet

Fortinova Fastigheter öppnar det nya räkenskapsåret i högt tempo med övertecknad emission samt nya förvärv av förvaltningsfastigheter i Varbergs kommun. Koncernen visar vidare ökade hyresintäkter och ökat förvaltningsresultat med jämförande period.

Under koncernens första kvartal har styrelsen beslutat att genomföra en kontantemission som via överteckning tillfört moderbolaget drygt 92 miljoner kronor och 14 nya aktieägare. Dessutom valde 39 befintliga aktieägare att öka sin investering i koncernen. Vi vill tacka för fortsatt förtroende och samtidigt passa på att hälsa samtliga nya aktieägare välkomna. Teckningslikviden kommer att användas för att fortsätta koncernens strävan till att bli en betydande fastighetsaktör i västra Sverige.

Med goda förvärvsmöjligheter blickar vi framåt på en marknad med potential, dock ödmjuka inför de marknadsriskerna som föreligger. Vi inleder året med finansiell stark ställning och med fortsatt fokus på förvaltningsresultatet har vi stora förhoppningar om att leverera ett ökat substansvärde i koncernen. Vår grundtanke är att skapa värde på fastighetsnivå som tillför värde till aktien på lång sikt.

Avslutningsvis vill vi tacka för en trevlig årsstämma där vi fick möjlighet att träffa en majoritet av samtliga delägare. Fortsätt ringa och besöka oss, vi serverar med glädje en varm kopp kaffe och trevligt sällskap.

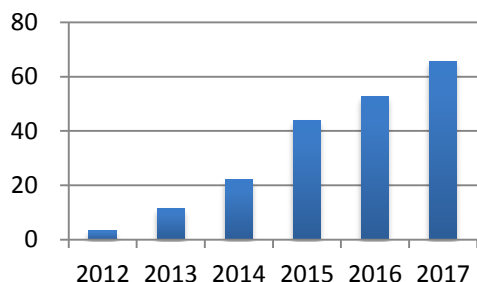
Anders Johansson
VD



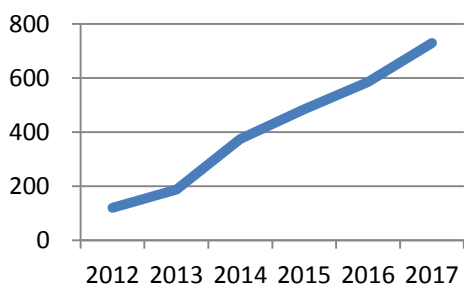
Fortinova Fastigheters tillväxtområde

Fortinova i korthet

Hyresvärde, mkr



Fastighetsvärde, mkr



Snabb utveckling

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett onoterat fastighetsförvaltande bolag med hyresgästen i fokus som strävar efter att förvärva fastigheter samt långsiktigt förvalta och utveckla befintligt bestånd.

Koncernen har sedan investeringsstarten för 5 år sedan utvecklats till att bedriva verksamhet från Uddevalla i norr till Varberg i söder. Fortinova Fastigheters ambition är att fortsätta växa och bli en betydande aktör längs den svenska västkusten. Detta sker framförallt genom förvärv av fastigheter med dokumenterad intjäningsförmåga och goda möjligheter till värdeökning.

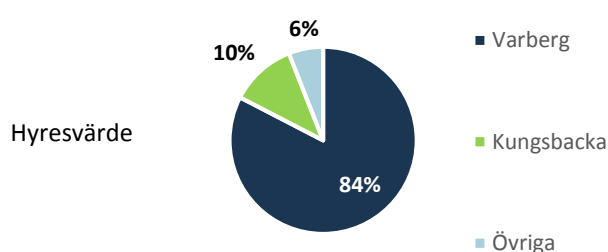
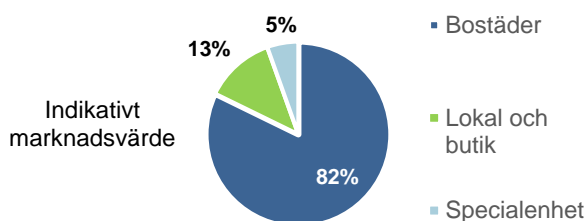
Fortsatt fokus

Fortinova Fastigheters fastighetsbestånd har ett marknadsvärde om ca 720 mkr och utgörs främst av bostäder. Koncernens fortsatta fokus är långsiktig värdetillväxt med lokal förankring för att få nöjda hyresgäster.

720 mkr
fastighetsvärde

Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 720,2 mkr vid utgången av det första kvartalet 2017. Indikativt marknadsvärde har ökat med 50,5 mkr jämfört med utgången av fjärde kvartalet 2016. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträde av två fastigheter i Varberg kommun. Tillträdet skedde den 1 oktober och avser nyproducerade förvaltningsenheter i Väröbacka.



Fastighetsinnehav

Fortinova förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter i västra Sverige med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Fortinova ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Beståndet består av 55 fastigheter med en total uthyrbar area om 53 451 kvm. Under perioden har investeringar skett till ett värde av 49,2 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 0,2 mkr och 49 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Vid balansdagen bestod portföljen till cirka 82 procent av bostäder fördelat på 606 lägenheter. Resterande 18 procent, eller 11 616 kvm, fördelar sig på lokaler, butiker och specialenheter.

Nyckeltal	Q1 2017	2016	2015
Antal fastigheter	55	53	35
Antal lägenheter	606	574	403
Uthyrningsbar yta	53 451	50 211	37 664
varav kommersiell yta	11 616	11 616	9 698
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,2%	99,2%	98,9%

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hyresintäkterna uppgår per 30 november 2016 till 13,4 mkr (9,6 mkr) vilket är en ökning med ca 40%. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av senaste årets förvärv. Driftsresultatet håller sig i nivå med föregående år trots stark tillväxt i fastighetsbeståndet med fortsatta tillträden.

Förvaltningsresultatet har ökat från ca 4,1 mkr till 4,7 mkr vilket är en ökning med 15%. Förvaltningsresultatet påverkas av engångskostnader i samband med lösen av fasta räntepositioner, ingångna i förvärvade bolag, till följd av god likviditet i samband med övertecknad nyemission. Vid 2017 års slut kommer denna effekt att vara en positiv avvikelse i jämförelse med att ligga kvar i räntepositionen.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår per 31 november 2016 till 677,5 mkr och därmed ökat med 49,2 mkr jämfört med bokslutsdatum. Ökningen är hänförlig till periodens fastighetsförvärv vilka främst skett via bolagstransaktioner. Bedömt fastighetsvärde uppgår till 720 mkr vilket innebär ett övervärde om ca 43 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar avser fordringar i samband med föregående räkenskapsårets försäljningar. Cirka 12,5 mkr bedöms regleras under hösten 2017 och frigör därmed likviditet.

Soliditeten uppgår till 46% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 52%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	Q1 16/17	Q1 15/16	Helår 15/16	Helår 14/15	Helår 13/14
Hyresintäkter	13 402	9 649	44 048	32 950	23 061
Fastighetskostnader	-3 886	-2 737	-14 856	-12 034	-10 278
Driftsresultat	9 516	6 912	29 192	20 916	12 783
Administrativa kostnader	-1 840	-1 037	-5 681	-3 232	-2 335
Finansnetto	-3 009	-1 964	-8 758	-7 561	-5 371
Förvaltningsresultat	4 667	4 090	14 753	10 123	5 077
Avskrivningar	-1 587	-1 084	-4 921	-3 755	-2 849
Transaktionsresultat	0	1 251	36 379	0	0
Resultat före skatt	3 080	4 077	46 211	6 368	2 228
Skattekostnad (schablon)	-445	-868	-281	-2 086	-508
Periodens resultat	2 635	3 209	45 930	4 282	1 720

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2016-11-30	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31
Förvaltningsfastigheter	677 482	628 334	431 523	299 914
Finansiella anläggningstillgångar	15 600	15 600	3 786	300
Summa anläggningstillgångar	693 082	643 934	435 309	300 214
Likvida medel	48 960	17 057	2 660	4 192
Övriga omsättningstillgångar	1 844	2 258	4 542	3 645
Summa omsättningstillgångar	50 805	19 315	7 202	7 837
SUMMA TILLGÅNGAR	743 886	663 249	442 511	308 051
Eget kapital	341 892	247 248	139 282	84 901
Avsättningar	18 642	19 768	17 081	13 932
Skulder till kreditinstitut	367 423	379 467	268 782	194 531
Övriga långfristiga skulder	526	526	0	0
Summa långfristiga skulder	386 591	397 590	285 863	208 463
Räntebärande kortfristiga skulder	7 304	8 091	9 044	7 069
Rörelseskulder	8 099	8 149	8 322	7 618
Summa kortfristiga skulder	15 403	16 240	17 366	14 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	743 886	663 249	442 511	308 051

Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Lånevolymen uppgår per rapporteringsdatum till 374,7 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om ca 55 % gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till bedömt fastighetsvärde uppgår belåningsgraden till 52 %.

Nyckeltal	Q1 2017	Q4 2016
Lånevolym, TSEK	374 727	387 559
Belåningsgrad, %	55,3	61,7
Genomsnittlig ränta inkl räntesäkring, %	2,6	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,2	3,6
Räntesäkringsgrad, %	59,0	57,0

Under perioden har lånevolymen minskat med netto 12,8 mkr sedan bokslutsdatum. Likviditetsmässigt har 59,5 mkr nyttjats för att lösa extern finansiering i samband med tillträden under perioden till följd av god likviditet efter avslutad nyemission. Räntesäkringsgraden (räntederivat i % av låneportfölj) har ökat 2 procentenheter till 59 % vilket är ett resultat av kraftig amortering och lösen av befintlig låneportfölj.

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Marknadsvärdet på koncernens räntederivat är negativa vilket är naturligt i dagens räntemiljö. Undervärdet är fortsatt inte oroande då koncernen har för avsikt att behålla derivaten löptiden ut och vid eventuella transaktioner finns möjlighet till overering av derivat till andra legala bolag inom koncernen. Syftet med räntederivaten är att ge fortsatt säkring till kassaflödet och derivaten baseras på underliggande fastighets finansiella förmåga.

Likviditeten inom koncernen är god och den löpande förvaltningen möjliggör genomförandet av avtalade amorteringsplaner och räntedebiteringar. Likviditetsbehovet avseende avtalade tillträden uppgår till ca 24,5 mkr. I dagsläget uppgår outnyttjade lånelöften till ca 90 mkr.

Förfall, TSEK	Ränta	%
1 år	153 507	41
2-3 år	61 541	16
4-5 år	43 450	12
6-7 år	79 104	21
8-9 år	28 000	7
- 10 år	9 125	2
Summa	374 737	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2016/2017:

Förändring i eget kapital, TSEK	2016/2017
Ingående eget kapital 2016-09-01	247 248
Utdelning	-
Nyemission	92 008
Periodens resultat	2 635
Utgående eget kapital 2016-11-30	341 892

Fortinova Fastigheter ABs (publ) bolagsstämma beslutade om ca 14,4 mkr i total utdelning, motsvarande 20 kr per B-aktie i ordinarie utdelning samt 30 kr per B-aktie i extraordinär utdelning, vilken utbetalades 16 december 2016. Totala antalet aktier per 2016-11-30 uppgår till 259 819 aktier, under kvartalet en ökning med 81 700 aktier vilket genererade en ökning av eget kapital med ca 92 mkr. Emissionen registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2016.

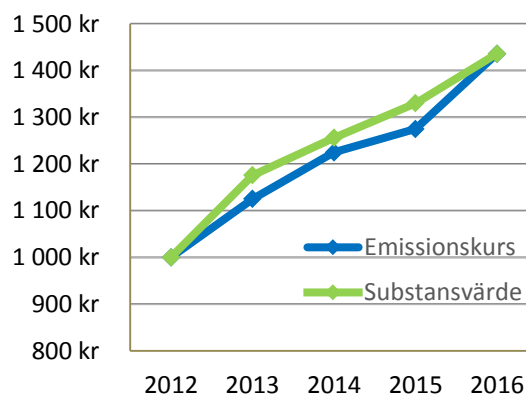
Aktien och ägarna

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett onoterat bolag och har per rapporteringsdatum 111 till antal delägare. Antalet delägare har under kvartalet ökat med 14 juridiska och privata personer.

Indikativ substansvärdering av aktien är vid periodens slut 1 481 kr per B-aktie vilket är högre än den senaste emissionskursen om 1 475 kr per B-aktie. Detta beror på att bolagets löpande förvaltning fortsätter ge goda resultat.

För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om 5 procent i värdet på fastighetsportföljen enligt ovan ett värdeintervall på aktien om 1 372 – 1 590 kr, motsvarande +/- 218 kr per 30 november 2016.

Substansvärde per B-aktie



Koncernens intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmåga per 2016-12-01	Helår
Hysesintäkter	55 615
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-20 201
Driftsresultat	35 414
<i>Direktavkastning</i>	<i>5,4 %</i>
Administrativa kostnader	-5 460
Finansnetto	-10 100
Förvaltningsresultat	19 855
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	91,0

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultat har skatt inte beaktats.

”Fortinova Fastigheter kan kommande 12 månader leverera en hyresintäkt om 55,6 mkr”

Anders Valdemarsson, vice vd

Händelser efter periodens utgång

Den 1 december 2016 tillträdde Fortinova Bostäder 2 AB det fastighetsförvaltande bolaget Sunnavind Varberg AB. Bolaget äger och förvaltar tre fastigheter i Varbergs kommun vilka innehar ett hyresvärde om ca 1,1 mkr fördelat på 18 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda. Den 1 februari 2017 tillträder koncernen det fastighetsförvaltande bolaget Falksvärdet AB. Bolaget äger och förvaltar fastighet i Falkenbergs kommun, innehar ett hyresvärde om ca 1,8 mkr fördelat på 20 bostadslägenheter och fyra lokaler.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BEDÖMNINGAR

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhetsintervall i fastighetsvärdering

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen motsvarande +/- 36 mkr. Pågående projekt värderas ej då osäkerhetsfaktorn i svårprognostiserade kassaflöden i dagsläget är allt för stor.

Fortinovas fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt segment. För att öka förtroendet i vår rapportering låter Fortinova genomföra externa värderingar på ett urval av fastighetsportföljen en gång per år, normalt vid årsskiftet med extern revision som följd. Det aktuella indikativa marknadsvärdet uppgår till 720 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K3. Eftersom koncernen och moderbolaget har oförändrade redovisningsprinciper har samma beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen utgår från ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är de samma som i den senaste årsredovisningen.

Framtidsinriktad information

En del poster och viss information i denna delårsrapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom förändrad fastighetsportfölj till följd av planerad tillväxt kan även andra faktorer väsentligt påverka utfallet; exempelvis räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav och politiska beslut.

Bolagsstyrning

Aktieägarna representeras sedan årsstämman den 8 december 2016 av en omvald styrelse. Efter årsstämman valde styrelsen att utse Anders Johansson till bolagets vd och Anders Valdemarsson till bolagets vice vd.

En majoritet av aktieägarna besitter lång erfarenhet från ledande befattningar inom näringslivet eller egna bolag. I ägarkretsen finns ett betydande nätverk vilket bolaget kan nyttja i sin strävan att nå uppsatta mål.



Ole Salsten,
ordförande

Fredrik Bergmann,
vice ordförande

Åke Forsler,
ledamot

Christian Riddarbo,
ledamot



Anders Valdemarsson,
ledamot, vice vd

Lars Johansson,
suppleant

Sverker Albrektson,
suppleant

Anders Johansson,
vd

Bra att veta

Det är viktigt att notera att den information som presenteras i denna rapport innehåller preliminära beräkningar och prognoser. Dessa speglar inte bolagets faktiska framtida ställning. Den aktierelaterade informationen samt de fastighetsvärderingar som presenteras bygger på en intern värderingsmodell och är inte fastställda marknadsvärden eller värdering från oberoende part.

Informationen ger en begränsad bild av bolagets ställning och det är viktigt att investerare själva granskar all tillgänglig information för att bilda sig en rättvisande bild av bolagets nuvarande ställning, dess historiska prestation och framtida utsikter.

Delårsrapporten har inte varit utsatt för lagstadgad revision utförd av auktoriserad revisor.

För mer information

Adress

Fortinova Fastigheter AB (publ)
c/o Fortinova AB
Norrkatan 10, 432 41 Varberg

Kontakt

www.fortinova.se
0340-59 25 50
info@fortinova.se

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	C-aktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
Efort Invest AB		30 000		30 000	11,55%	4,84%
Fortinova AB	29 562			29 562	11,38%	47,69%
Fam. Bergmann gm bolag			15 660	15 660	6,03%	17,69%
Sverker Albrektson gm bolag		11 573		11 573	4,45%	1,86%
Nordstenen AB/Salsten Förvaltn. AB		11 546		11 546	4,45%	1,86%
Forsler Invest AB		11 259		11 259	4,33%	1,82%
Niro Investment AB		7 200		7 200	2,77%	1,16%
Per-Ola Berggren		6 000		6 000	2,31%	0,97%
Ulinco Invest AB		5 479		5 479	2,11%	0,88%
Alex son Invest AB		5 235		5 235	2,01%	0,84%
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 214		5 214	2,01%	0,84%
Forsheda Livs AB		5 000		5 000	1,92%	0,81%
Kastellporten AB		5 000		5 000	1,92%	0,81%
Mikael Falck AB		5 000		5 000	1,92%	0,81%
HUA Invest AB		4 886		4 886	1,88%	0,79%
Sleep Well Hotell AB		4 400		4 400	1,69%	0,71%
Franzéns Textil i Kinna AB		4 000		4 000	1,54%	0,65%
Fam. Brax		4 000		4 000	1,53%	0,64%
Övriga		88 805		88 805	34,15%	14,30%
Totalt registrerade aktier	29 562	214 597	15 660	259 819	100,00%	100,00%

Senaste ändringen i aktieboken skedde 24 november 2016