

# DELÅRSRAPPORT

SEPTEMBER 2016–FEBRUARI 2017

”

”Fortinova Fastigheter vill fortsätta leverera goda förvaltningsresultat över tid”

Anders Johansson, VD

**27,6**

Hysesintäkterna ökade till 27,6 mkr (19,5)

**18,5**

Driftsöverskott ökade till 18,5 mkr (12,5)

**8,3**

Förvaltningsresultatet ökade till 8,3 mkr (6,1)

*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

**Utvecklingen under andra kvartalet fortsätter i samma starka linje som första och kan sammanfattas i ett ord. Tillväxt.**

Fortinova Fastigheter bibehåller lönsamhet genom hög uthyrningsgrad om 99,2 % och fortsätter samtidigt genomföra fastighetsförvärv i tillväxtområdet. Detta genererar en ökning av förvaltningsresultatet med 2,2 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Sedan föregående kvartalsrapport har aktieägarna tilldelats utdelning om 50 kr per aktie att jämföra med 20 kr per aktie föregående år. Den högre utdelningen är en följd av ett par lyckade försäljningar.

Bolaget har expanderat fastighetsbeståndet till Falkenberg där vi förvärvat en central bostadsfastighet. Utöver detta har vi utökat beståndet i Varberg och Uddevalla med tre respektive två bostadsfastigheter i anslutning till befintligt bestånd. Efter dessa förvärv når koncernen ett hyresvärde om 61,5 mkr.

Vi kan blicka tillbaka på ett starkt halvår. Vi har en tydlig bild om hur vi skall utveckla förvaltningen av koncernens 646 lägenheter och kommersiella ytor.

Trots en volatil omvärld och sjunkande avkastningskrav så vill jag lyfta fram att Fortinova Fastigheter har de kassaflöden som krävs för att leverera stabil lönsamhet över tid. Vi ser fram emot många spännande möjligheter för Fortinova Fastigheter och dess aktieägare!

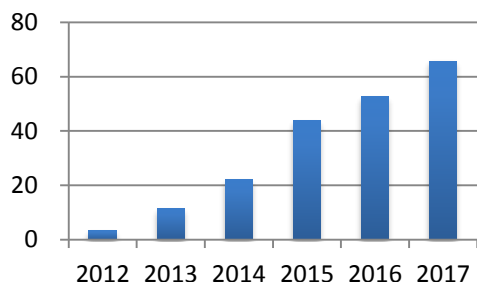
VD



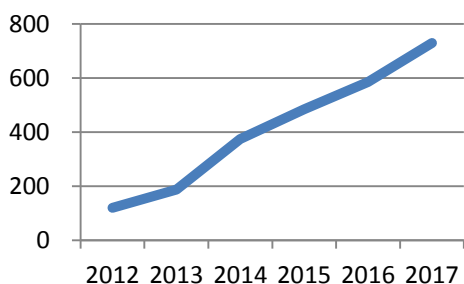
Fortinova Fastigheters tillväxtområde

# 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 6 år sedan utvecklats till att bedriva verksamhet från Uddevalla i norr till Falkenberg 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.

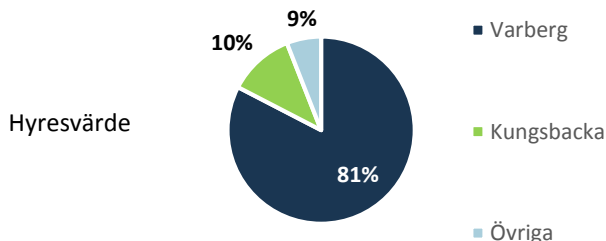
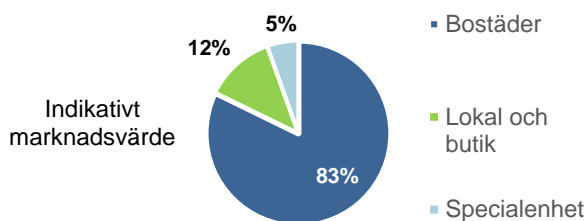
## Fortsatt fokus

Fortinova Fastigheters fastighetsbestånd har ett marknadsvärde om 764 mkr och utgörs främst av bostäder. Koncernens fortsatta fokus är långsiktig värdetillväxt med lokal förankring för att få nöjda hyresgäster.

764 mkr  
fastighetsvärde

## Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 764,1 mkr (720,2) vid utgången av det andra kvartalet 2016/2017. Indikativt marknadsvärde har ökat med 43,9 mkr jämfört med utgången av första kvartalet 2016/2017. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträden av två fastighetsförvaltande bolag. Ett bolag tillträdde i Varbergs kommun den 1 december 2016 och ett bolag tillträdde i Falkenbergs kommun den 1 februari 2017. Fastigheterna avser främst hyresfastigheter i centrala lägen med låg risk för vakans.



## Fastighetsinnehav

Fortinova Fastigheters bestånd består av 59 förvaltningsfastigheter (53) med en total uthyrbar area om 56 456 kvm (50 211). Ökningen om 6 245 kvm jämfört med bokslutsdatum motsvarar ett hyresvärde om 6,3 mkr, varav 6,0 mkr är hänförligt till bostäder.

Under de två första kvartalen 2016/2017 har investeringar skett till ett värde av 94,7 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 1,5 mkr och 93,2 mkr avser förvärv av nya fastigheter.

Vid balansdagen bestod portföljen till 81 procent av bostäder fördelat på 646 lägenheter. Resterande 19 procent, eller 12 005 kvm, fördelar sig på lokaler, butiker och specialenheter.

Nyckeltal	28 feb 2017	31 aug 2016	31 aug 2015
Antal fastigheter	59	53	35
Antal lägenheter	646	574	403
Uthyrningsbar yta, kvm	56 456	50 211	37 664
varav kommersiell yta	12 005	11 616	9 698
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,2	98,9

# Fortinova i siffror

## HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

**Hysesintäkterna** uppgår under de första två kvartalen till 27,6 mkr (19,5) vilket är en ökning med 41,5% jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av senaste årets förvärv. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1036 kr per kvm (988) och uppvisar riskspridning avseende läge och hyresgäster.

**Förvaltningsresultatet** har ökat från 6,1 mkr till 8,3 mkr vilket är en ökning med 36%. Förvaltningsresultatet uppgår för de första två kvartalen till 312 kr per kvm (308) motsvarande 32 kr per aktie (35). Förvaltningsresultatet påverkas negativt av en förtidslösen av fast ränteposition. Positionen återfanns i ett under perioden förvärvat bolag och engångskostnaden uppgick till 0,7 mkr.

## FINANSIELL STÄLLNING

**Fastighetsportföljens** bokförda värde uppgår per 28 februari 2017 till 719,6 mkr och därmed ökat med 91,3 mkr jämfört med årsbokslut. Ökningen är hänförlig till periodens fastighetsförvärv vilka främst skett via bolagstransaktioner. Bedömt fastighetsvärde uppgår till 764 mkr vilket innebär ett övervärde om 44 mkr.

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

**Soliditeten** uppgår till 43% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 47%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2016/2017 sept - feb	2015/2016 sept - feb	2015/2016 sept - aug	2014/2015 sept - aug	2013/2014 sept - aug
Hysesintäkter	27 607	19 520	44 048	32 950	23 061
Fastighetskostnader	-9 070	-7 073	-14 856	-12 034	-10 278
<b>Driftsresultat</b>	<b>18 537</b>	<b>12 447</b>	<b>29 192</b>	<b>20 916</b>	<b>12 783</b>
Administrativa kostnader	-4 969	-2 418	-5 681	-3 232	-2 335
Finansnetto	-5 262	-3 965	-8 758	-7 561	-5 371
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 306</b>	<b>6 064</b>	<b>14 753</b>	<b>10 123</b>	<b>5 077</b>
Avskrivningar	-3 433	-2 144	-4 921	-3 755	-2 849
Transaktionsresultat	0	8 932	36 379	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 873</b>	<b>12 852</b>	<b>46 211</b>	<b>6 368</b>	<b>2 228</b>
Skattekostnad (schablon)	-260	-909	-281	-2 086	-508
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 613</b>	<b>11 943</b>	<b>45 930</b>	<b>4 282</b>	<b>1 720</b>

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2017-02-28	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31
Förvaltningsfastigheter	719 631	628 334	431 523	299 914
Finansiella anläggningstillgångar	15 600	15 600	3 786	300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>735 231</b>	<b>643 934</b>	<b>435 309</b>	<b>300 214</b>
Likvida medel	22 555	17 057	2 660	4 192
Övriga omsättningstillgångar	8 382	2 258	4 542	3 645
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>30 937</b>	<b>19 315</b>	<b>7 202</b>	<b>7 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>766 168</b>	<b>663 249</b>	<b>442 511</b>	<b>308 051</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>328 995</b>	<b>247 248</b>	<b>139 282</b>	<b>84 901</b>
Avsättningar	17 980	19 768	17 081	13 932
Skulder till kreditinstitut	399 172	379 467	268 782	194 531
Övriga långfristiga skulder	526	526	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>399 698</b>	<b>397 590</b>	<b>285 863</b>	<b>208 463</b>
Räntebärande kortfristiga skulder	6 680	8 091	9 044	7 069
Rörelseskulder	12 815	8 149	8 322	7 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 495</b>	<b>16 240</b>	<b>17 366</b>	<b>14 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>766 168</b>	<b>663 249</b>	<b>442 511</b>	<b>308 051</b>



# Finansiering

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Lånevolymen uppgår per rapporteringsdatum till 405,9 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 56 % gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till bedömt fastighetsvärde uppgår belåningsgraden till 53 %.

Nyckeltal	28 feb 2017	31 aug 2016
Lånevolym, TSEK	405 854	387 559
Belåningsgrad, %	56	62

Genomsnittlig ränta inkl räntesäkring, %	2,7	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,1

Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,8	3,6
Räntesäkringsgrad, %	54,0	57,0

Redovisade fastighetsvärden har jämfört med årsbokslut ökat med 91,3 mkr. Lånevolymen har samma period ökat med 18 mkr. Koncernen har haft god tillgång till likvid och därmed inte behövt nyttja extern finansiering. Räntesäkringsgraden har minskat 3 procentenheter till 54 % vilket är ett resultat av löpande amortering och förändring i underliggande låneportfölj. Under perioden har koncernen inte ingått några nya räntesäkringskontrakt.

## RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Marknadsvärdet på koncernens räntederivat är fortsatt 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 novering 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 49,7 mkr. I dagsläget uppgår outnyttjade lånelöften och tillgänglig likviditet till 97 mkr.

Förfall, TSEK	Ränta	%
1 år	185 524	46
2-3 år	62 503	15
4-5 år	62 515	15
6-7 år	59 313	15
8-9 år	28 000	7
- 10 år	8 000	2
<b>Summa</b>	<b>405 854</b>	<b>100</b>

## 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	-14 510
Nyemission	92 008
Periodens resultat	4 613
Utgående eget kapital 2017-02-28	329 360

Fortinova Fastigheters bolagsstämma beslutade om 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. Per rapporteringsdatum uppgår totala antalet aktier till 259 819. Senaste förändringen i aktieboken avsåg nyemission om 92 mkr vilken registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2016.

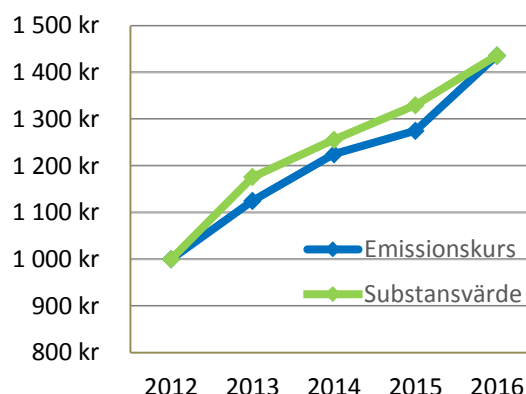
## Aktien och ägarna

Fortinova Fastigheter AB (publ) har per rapporteringsdatum 111 antalet delägare. Antalet delägare är under kvartalet oförändrat.

Indikativ substansvärdering av aktien är vid periodens slut 1 429 kr per B-aktie vilket är lägre än den senaste emissionskursen om 1 475 kr per B-aktie. Koncernens fastigheter fortsätter generera goda förvaltningsresultat. Den sjunkande kursen beror på den ovan nämnda utdelningen samt med en skattemässig effekt i vår värderingsmodell vilken tydliggörs när vi förvärvar fastigheter med låga skattemässiga värden. Den inledningsvis negativa effekten på kursen utjämnas på sikt när fastigheterna bidrar till förvaltningsresultatet. Avseende aktiekursen innebär ett osäkerhetsintervall om 5 procent i värdet på fastighetsportföljen enligt ovan ett värdeintervall på aktien om 1 313 – 1 544 kr, motsvarande +/- 232 kr per 28 februari 2017.

Nyckeltal, per aktie	28 feb 2017	29 feb 2016
Eget kapital, kr	1 266	1 200
Förvaltningsresultat, kr	32	35
Periodens resultat, kr	18	17

## 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.

<b>Intjäningsförmåga per 2017-03-01</b>	<b>Helår</b>
Hysesintäkter	57 751
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-19 195
<b>Driftsresultat</b>	<b>38 556</b>
<i>Direktavkastning</i>	<i>5,5 %</i>
Administrativa kostnader	-9 598
Finansnetto	-11 084
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>17 874</b>
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	70

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.

*”Koncernen beräknas nå ett hyresvärde om 61,5 mkr i slutet av mars”*

Anders Johansson, VD

## Händelser efter periodens utgång

Den 27 mars 2017 tillträdde Fortinova Bostäder 101 AB de två fastighetsförvaltande bolagen Pabloq AB och Anbloq AB. Bolagen äger och förvaltar två fastigheter i södra Uddevalla vilka innehar ett hyresvärde om 3,8 mkr fördelat på 54 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda.

## 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 Fortinova Fastigheters del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen motsvarande +/- 38 mkr. Pågående projekt värderas ej då osäkerhetsfaktorn i svårprognostiserade kassaflöden i dagsläget är allt för stor.

Fortinovas fastighetsbeståndets 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 764 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](http://www.fortinova.se)  
0340-59 25 50  
[info@fortinova.se](mailto: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%
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>29 562</b>	<b>214 597</b>	<b>15 660</b>	<b>259 819</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Senaste ändringen i aktieboken skedde 24 november 2016