

Q1

DELÅRSRAPPORT

SEPTEMBER–NOVEMBER 2017

”

*”Västra Sverige är en
framfidsregion med hög
inflyttning”*

Anders Johansson, VD

19,4

Hyresintäkterna ökade
till 19,4 mkr (13,4)

13,8

Driftsöverskott ökade
till 13,8 mkr (9,5)

7,4

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

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

September – november 2017

- Hyresintäkterna ökade med 45% till 19,4 mkr (13,4).
- Förvaltningsresultat ökade med 57% till 7,4 mkr (4,7).
- Periodens resultat ökade med 66% till 4,4 mkr (2,6).
- 3 fastigheter (2) har tillträtts till ett fastighetsvärde om 23,5 mkr (48,0).
- Nyemission har genomförts uppgående till 12,6 mkr.
- Koncernens enskilt största kontrakt har förlängts med 3 år.

VD har ordet

Under räkenskapsårets första kvartal har vi tillträtt ytterligare tre fastigheter i Uddevalla. Efter tillträden uppgår hyresvärdet till 79 miljoner kronor. Efter att under sommaren uppnått målsättningen om att förvalta ett fastighetsvärde om 1 miljard kronor har vi fortsatt vår expansiva agenda med fokus på bibehållen lönsamhet.

Andelen bostäder utgör 73 procent av den totala fastighetsportföljen vilket är något lägre än riktvärdet om att andelen bostäder över tid skall vara 80 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 7,4 miljoner kronor vilket är en ökning om 57 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd. Trots tillväxten har vi för perioden ett förvaltningsresultat om 38 procent av de totala hyresintäkterna. Vi ser en förutsägbarhet i förvaltningsresultaten och växer med bibehållen lönsamhet.

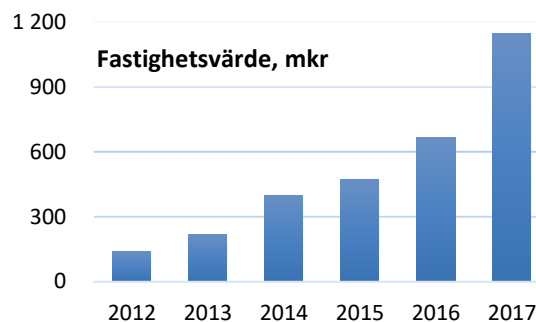
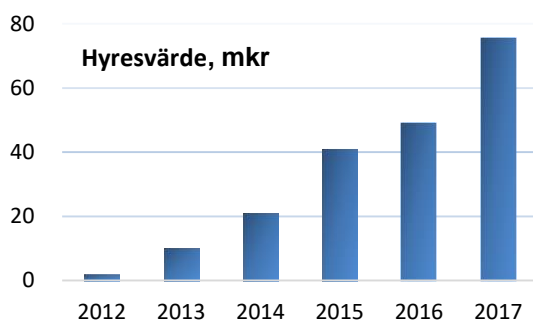
Under hösten har vi arbetat med flera affärsmöjligheter. Vi arbetar i skrivande stund med ett par transaktioner med ett totalt fastighetsvärde om cirka 500 miljoner kronor. Dessa affärer är till största delen bostäder och ligger i vårt tillväxtområde i västra Sverige.

På ordinarie årsstämma den 15 december beslutades det att styrelsen skall undersöka olika alternativ för att skapa en god likviditet i bolagets B-aktie. Flera alternativ skall undersökas men huvudspåret kommer vara att lista bolagets B-aktie på en lämplig marknadsplats inom tre år. Vi påbörjar således arbetet med att undersöka om en listning är gynnsam för aktieägarna och om hur den i så fall skulle gå till. Parallellt med detta arbete fortsätter vi resan med fortsatt fokus på förvaltningsresultatet, tillväxt och goda affärer.



Anders Johansson, verkställande direktör

Fortinova i korthet



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.

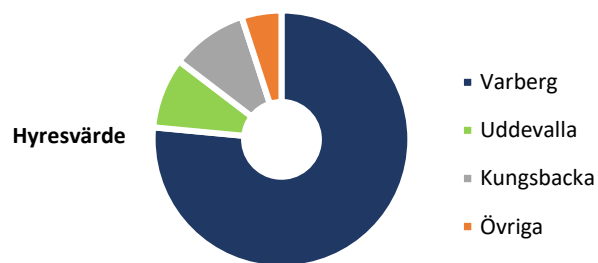
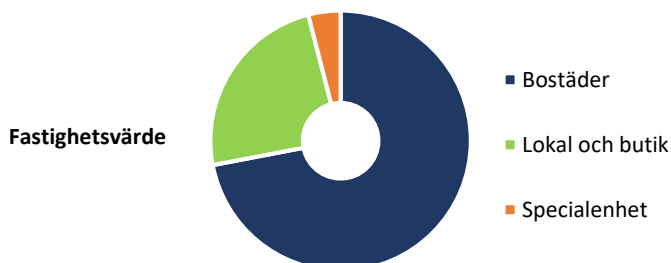
Koncernen har sedan investeringsstarten för 7 år sedan utvecklats till att bedriva verksamhet från Uddevalla i norr till Falkenberg i söder. Fortinova Fastigheters ambition är att fortsätta växa och bli en betydande aktör längs den svenska västkusten. Detta sker framförallt genom förvärv av fastigheter med dokumenterad intjäningsförmåga och goda möjligheter till värdeökning.

"I dagsläget administrerar vi cirka 1 300 hyresavtal"

Ann Marie Derengowski, förvaltningsansvarig

Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 1 043 mkr den 30 november 2017. Indikativt marknadsvärde har ökat med 23,5 mkr jämfört med senaste rapporten per 30 november 2017. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträden av bostadsfastigheter i Uddevalla kommun den 6 november 2017. Tillträden under perioden bedöms generera ett hyresvärde om 1,7 mkr fördelat på 30 lägenheter. De förvärvade fastigheterna är belägna i centrala lägen med låg risk för vakans.



Fastighetsinnehav

Den 30 november 2017 uppgår Fortinovas totala uthyrningsbara area till 79 326 kvm. Kvartalets ökning är i sin helhet hänförligt till bostäder. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 8,8 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 173,2 mkr.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 73% av bostäder fördelat på 762 lägenheter. Resterande 27% fördelar sig på lokaler, butiker och specialenheter. Efter tillträdet av handelsområdet i Varbergs kommun så utgör den kommersiella andelen något mer än 20 procent av den totala portföljen. Bolagets inriktning är fortsatt bostadsfastigheter och över tid ska denna andel utgöra 80%. Strategin förblir oförändrad. Avseende hyresvärde fördelar sig 77% i Varberg, 11% i Uddevalla, 8% i Kungsbacka, 2,5% i Falkenberg samt 1,5% i Göteborg.

Nyckeltal	30 nov 2017	31 aug 2017	31 aug 2016
Antal fastigheter	68	65	53
Antal lägenheter	762	732	574
Uthyrningsbar yta, kvm	79 326	77 496	50 211
varav kommersiell yta	27 687	27 687	11 616
Bokfört värde, kr/kvm	12 300	12 304	12 511
Uthyrningsgrad, %	99,2	99,4	99,2

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hysesintäkterna uppgår under kvartalet till 19,4 mkr (13,4) vilket är en ökning med 45% jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av senaste årets förvärv. Den genomsnittliga hyresintäkten för hela fastighetsbeståndet uppgick för räkenskapsåret till 1 106 kr per kvm (1 117) och uppvisar riskspridning avseende läge och hyresgäster.

Förvaltningsresultatet för kvartalet har ökat från 4,7 mkr till 7,4 mkr vilket är en ökning med 57% jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för räkenskapsåret till 95 kr per kvm (90) motsvarande 24 kr per aktie (26).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår den 30 november 2017 till 976 mkr. Bokfört värde motsvarar 12 300 kronor per kvm. Nettovärdet har ökat med 22,3 mkr under kvartalet vilket i all väsentlighet beror på tillträdna fastigheter. Indikativt marknadsvärde uppgår till 1 043 mkr vilket innebär ett indikativt bedömt övertvärde om 67 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar avser fordringar i samband med försäljningstransaktioner. Fordran om 12,5 mkr har reglerats under perioden och därmed frigjort likviditet.

Soliditeten uppgår till 38% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övertvärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 43%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2017/18 sep-nov	2016/17 sep-nov	2016/17 jun-aug	2016/17 sep-aug	2015/16 sep-aug
Hysesintäkter	19 393	13 402	19 153	62 503	44 048
Fastighetskostnader	-5 602	-3 886	-4 425	-18 991	-14 857
Driftsresultat	13 791	9 516	14 728	43 512	29 191
Administrativa kostnader	-2 999	-1 841	-3 192	-10 083	-5 836
Finansnetto	-3 352	-3 008	-3 580	-11 269	-8 758
Förvaltningsresultat	7 440	4 667	7 956	22 160	14 597
Avskrivningar	-2 238	-1 587	-2 697	-7 870	-4 930
Transaktionsresultat	0	0	0	0	35 436
Resultat före skatt	5 202	3 080	5 259	14 290	45 103
Skattekostnad (preliminär)	-828	-445	-1 697	-3 643	-109
Periodens resultat	4 374	2 635	3 562	10 647	44 994

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2017-11-30	2016-11-30	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31
Förvaltningsfastigheter	975 835	677 334	953 559	628 334	431 523
Finansiella anläggningstillgångar	3 102	15 600	15 600	15 600	3 786
Summa anläggningstillgångar	978 835	693 082	969 159	643 934	435 309
Likvida medel	53 696	48 960	59 553	17 057	2 660
Övriga omsättningstillgångar	12 819	1 844	2 149	2 258	4 542
Summa omsättningstillgångar	66 515	50 805	61 702	19 315	7 202
SUMMA TILLGÅNGAR	1 045 350	743 886	1 030 861	663 249	442 511

Eget kapital	401 099	341 892	384 158	247 248	139 282
Avsättningar	27 718	18 642	27 773	19 768	17 081
Skulder till kreditinstitut	590 444	367 423	594 375	379 467	268 782
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	0
Summa långfristiga skulder	618 688	386 591	622 674	397 590	285 863
Räntebärande kortfristiga skulder	10 923	7 304	9 063	8 091	9 044
Rörelseskulder	14 640	8 099	14 966	8 149	8 322
Summa kortfristiga skulder	25 563	15 403	24 029	16 240	17 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 045 350	743 886	1 030 861	663 249	442 511

Finansiering

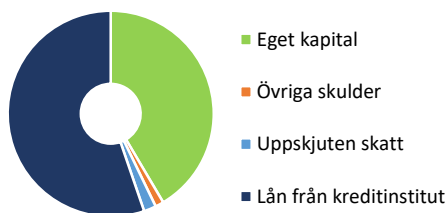
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en vägd nivå av finansiell risk.

Nyckeltal	2017-11-30	2017-08-31
Total låneskuld, mkr	601,4	603,4
Belåningsgrad, %	62	63
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3
Räntebindningstid, år	3,6	3,8
Räntesäkringsgrad, %	58	59

Den 30 november 2017 uppgår skulder till kreditinstitut till 601 mkr och likvida medel uppgår till 54 mkr. Tillsammans motsvarar detta en nettobelåningsgrad om 56% gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till indikativt marknadsvärde uppgår nettobelåningsgraden till 53%.

Räntesäkringsgraden har minskat till 58% vilket är ett resultat av löpande amortering och förfall i underliggande derivatportfölj. Under perioden har koncernen inte ingått några nya räntesäkringsavtal.



Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 265,4 mkr bunden till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan 1 till 10 år enligt sammanställning nedan:

Förfall, mkr	Ränta	%
1 år	265,4	44
2-3 år	58,6	10
4-5 år	78,3	13
6-7 år	40,0	7
8-9 år	114,0	19
- 10 år	45,0	7
Summa	601,4	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2017-09-01 – 2017-11-30:

Förändring i eget kapital, mkr	2017/2018
Ingående eget kapital 2017-09-01	384,2
Utdelning	-
Nyemission	12,6
Periodens resultat	4,4
Utgående eget kapital 2017-11-30	401,1

Fortinova Fastigheter ABs (publ) årsstämma har den 15 december 2017 beslutat om 8 mkr i total utdelning. Utdelningen motsvarar 25 kr per B-aktie. Transaktionen påverkar eget kapital i nästkommande period. Den 30 november 2017 uppgår totala antalet aktier till 311 057. Senaste förändringen i aktieboken avsåg nyemission om 12,6 mkr och bidrog med ytterligare 1 ny delägare. Styrelsen beslutade om tilldelning 23 november 2017 och bolaget har per rapportdatum 119 delägare införda i aktieboken.

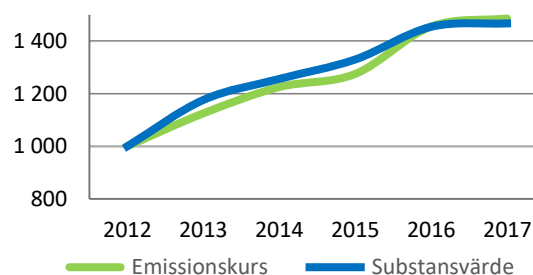
Nyckeltal, per aktie	2017-11-30	2017-08-31
Eget kapital, sek	1 289	1 283
Förvaltningsresultat, sek	24	74
Periodens resultat, sek	14	42

Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1485 kr. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Ett osäkerhetsintervall om fem procent i bedömt värde på fastighetsportföljen genererar ett värdeintervall på B-aktien om 1 350 – 1 619 kr, motsvarande +/- 134 kr per 30 november 2017.

Det indikativa substansvärdet beräknas utifrån Fortinovas interna värderingsmodell vilken värderar potentiell uppskjuten skatt till femtio procent. Modellen är strikt teoretisk och tar även hänsyn till vinstutdelningar samt en skattemässig effekt när bolaget förvärvar fastigheter med låga skattemässiga värden i förhållande till åsatta marknadsvärden. Under perioden har det indikativa substansvärdet påverkats av tillträdet av bostadsfastigheter i Uddevalla kommun. Den inledningsvisa effekten på substansvärdet utjämnas på sikt när fastigheterna bidrar till förvaltningsresultatet. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Genomsnittliga värden 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. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Intjäningsförmåga per 2017-12-01	TSEK	Helår
Hysesintäkter		78 016
Fastighetskostnader exkl avskrivningar		-27 317
Driftsresultat		50 699
Direktavkastning		5,2 %
Administrativa kostnader		-12 775
Finansnetto		-14 109
Förvaltningsresultat		23 815
Förvaltningsresultat per B-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. Utgångspunkten för räntekostnaderna är låneportföljen per rapporteringsdatum. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultat har skatt inte beaktats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 december 2017 beslutade årsstämman i Fortinova Fastigheter AB (publ) om utdelning uppgående till 8 470 531 kronor vilket motsvarar 25 kronor per B-aktie. Utdelningen utbetalades den 27 december 2017.

Vidare beslutade stämman om nyval av styrelseledamöterna Ole Salsten (ordförande), Fredrik Bergmann, Christian Ridderbo samt Anders Valdemarsson. Till nyval beslutades Lars Johansson (ledamot), Helena Örnstedt (suppleant) samt Carl-Johan Carlsson (suppleant). För mer information hänvisas till publicerad årsstämmokommuniké den 21 december 2017.

”Beståndet kan kommande tolv månader leverera hyresintäkter om 78 mkr”

Anders Johansson, VD

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 +/- 51 mkr. För att öka förtroendet i vår rapportering låter Fortinova genomföra externa värderingar på hela fastighetsportföljen en gång per år, normalt inför upprättande av årsredovisning. Pågående projekt värderas ej då osäkerhetsfaktorn i svårprognostiserade kassaflöden i dagsläget är allt för stor.

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 framgår i denna rapport 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.

Bolagsstyrning

Aktieägarna representeras sedan årsstämman den 15 december 2017 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.



Fr.v. Fredrik Bergmann (ledamot), Carl-Johan Carlsson (suppleant), Helena Örnstedt (suppleant), Lars Johansson (ledamot), Anders Johansson (VD), Anders Valdemarsson (ledamot), Christian Riddarbo (ledamot) samt Ole Salsten (ordförande).

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
Norrgratan 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 %
Fortinova AB	40 000			40 000	12,86	52,29
Efort Invest AB		30 000		30 000	9,64	3,92
Nordstenen AB/Salsten Förvaltn. AB		16 046		16 046	5,16	2,10
Familjen Bergmann gm bolag			15 660	15 660	5,03	14,33
Kastellporten AB		15 000		15 000	4,82	1,96
Sverker Albrektson		12 073		12 073	3,88	1,58
Per-Ola Berggren		12 000		12 000	3,86	1,57
Åke Forsler (privat och via bolag)		11 859		11 859	3,81	1,55
EPA Business AB		8 600		8 600	2,76	1,12
AMM Property AB		7 200		7 200	2,31	0,94
Ulf Aschan (privat och via bolag)		6 286		6 286	2,03	0,82
Franzéns Textil i Kinna AB		6 000		6 000	1,93	0,78
Probeco AB		6 000		6 000	1,93	0,78
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 514		5 514	1,77	0,72
Ulinco Invest AB		5 479		5 479	1,76	0,72
Alex son Invest AB		5 235		5 235	1,68	0,68
Mikael Falck AB		5 000		5 000	1,61	0,65
Forsheda Livs AB		5 000		5 000	1,61	0,65
Familjen Brax		4 500		4 500	1,45	0,59
Övriga		93 605		93 605	30,06%	12,23%
Totalt registrerade aktier	40 000	255 397	15 660	311 057	100,00%	100,00%

Senaste ändringen i aktieboken skedde 23 november 2017