

Q1

DELÅRSRAPPORT

SEPTEMBER - NOVEMBER 2018

”

”Kvartalets förvaltningsresultat är det hittills högsta resultat som levererats för ett kvartal”

Anders Johansson, VD

30,0

Hysesintäkterna ökade till 30,0 mkr (19,4)

18,4

Driftsöverskott ökade till 18,4 mkr (13,8)

10,4

Förvaltningsresultatet ökade till 10,4 mkr (7,5)

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

september 2018 – november 2018

- Hyresintäkterna ökade med 55 % till 30,0 mkr (19,4).
- Förvaltningsresultat ökade med 39 % till 10,4 mkr (7,5).
- Periodens resultat före skatt ökade med 47 % till 7,7 mkr (5,2).
- Koncernen tillträdde två bostadsfastigheter i Uddevalla. Tillträdet innebär att hyresvärdet ökar 1,3 mkr fördelat på 22 lägenheter.
- Styrelsen har föreslagit utdelning om 11,2 mkr. Utdelningen beräknas ge effekt på eget kapital efter årsstämmans beslut i december.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat är det hittills högsta resultat som Fortinova levererat för ett kvartal. Förvaltningsresultatet uppgick till 10,4 mkr vilket är 39 procent högre än motsvarande kvartal föregående år. Ökningen förklaras till största del av ett större fastighetsbestånd. Trots tillväxten har vi ett förvaltningsresultat om 34 procent av de totala hyresintäkterna att jämföras med 38 procent för föregående räkenskapsår. Vi ser en förutsägbarhet i förvaltningsresultaten och växer med bibehållen lönsamhet.

Den 20 september tillträdde bolaget ytterligare två bostadsfastigheter i Uddevalla. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till våra befintliga fastigheter i Uddevalla och blir ett bra komplement till en växande portfölj i trestadsregionen. Den 18 januari 2019, efter kvartalets utgång, har vi tillträtt ytterligare 30 lägenheter i Trollhättan. Bolagets fortsatta förvärv i trestadsregionen ligger väl i linje med att etablera sig som ett betydande bostadsfastighetsbolag i västra Sverige.

För att säkerställa vår fortsatta expansion så beslutade styrelsen att genomföra ytterligare en nyemission. Emissionen tillförde koncernen ytterligare 40,1 miljoner kronor. Vi väljer att tolka den lyckade emissionen som om att det finns en fortsatt stark tro på bolaget och dess möjligheter till att skapa värden i framtiden.

Mycket fokus kommer nu att läggas på att förvaltningen skall bli ännu bättre och att vi skall kunna fortsätta att göra goda affärer. Till detta arbetar styrelsen fortsatt med att undersöka olika alternativ för att skapa en god likviditet i bolagets B-aktie. Flera alternativ undersöks men huvudspåret är

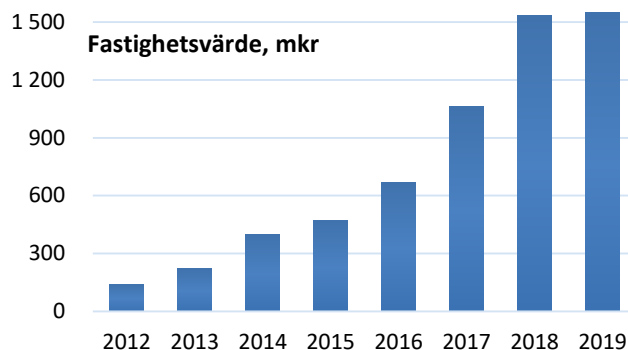
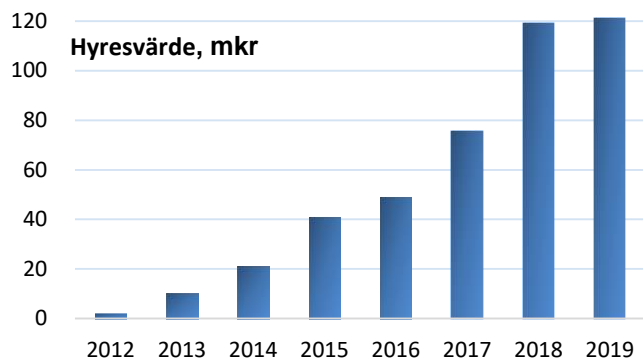
fortsatt att lista bolagets B-aktie på en lämplig marknadsplats inom tre år.

Jag känner en stor tilltro till vår organisation och tycker att vi har ett bra utgångsläge och är övertygad om att de största möjligheterna ligger framför oss.

Anders Johansson, VD



Fortinova i korthet



Västra Sverige

Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

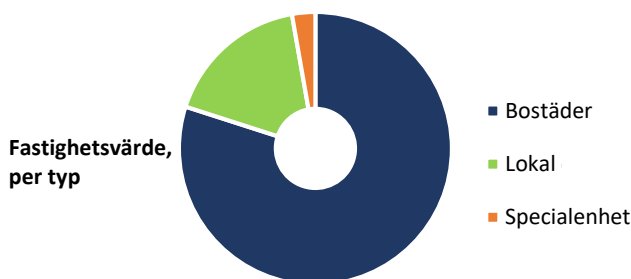
Den viktigaste förklaringen till Fortinovas goda utveckling är våra investeringar, en kompetent organisation och nöjda kunder. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i den region som erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i.

”Vår bostadskö uppgår numera till ett par tusen personer”

Ann Marie Derengowski, ansvarig bostad

Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 1 551 mkr den 30 november 2018. Indikativt marknadsvärde har ökat med 16 mkr jämfört med senaste rapporten den 31 augusti 2018. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträde av bostadsfastigheter i Uddevalla kommun i september 2018. Bolaget kommer framöver rapportera fastighetsvärde enligt externa värderingar vilket sker en gång per år, normalt i samband med upprättande av årsredovisning. Det kan därmed förekomma väsentliga värdeförändringar mellan olika perioder.



Fastighetsinnehav

Den 30 november 2018 uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 115 606 kvm. Uthyrningsbar yta har ökat vilket beror på förvärv av fastigheter. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 1,5 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 18,5 mkr. Redovisat värde uppgår till 13 419 kronor per kvm vilket är i nivå med jämförbara perioder.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 81 procent av bostäder fördelat på 1 281 lägenheter. Resterande 19 procent fördelar sig på lokaler och specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 53 procent i Varberg, 25 procent i Lilla Edet, 9 procent i Uddevalla, 8 procent i Kungsbacka, 2 procent i Trollhättan, 2 procent i Falkenberg samt 1 procent i Göteborg.

Nyckeltal	18.11.30	18.08.31	17.08.31
Antal fastigheter	86	84	65
Antal lägenheter	1 281	1 260	732
Uthyrningsbar yta, kvm	115 606	114 416	77 496
varav kommersiell yta	33 662	33 557	27 687
Redovisat värde, kr/kvm	13 419	13 418	13 402
Uthyrningsgrad, %	99,0	98,7	99,4

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Kvartalets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 10,4 mkr (7,4). Resultatet påverkas av ett större bestånd samt en högre andel bostäder jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 34 procent (38). Driftsöverskottet för perioden uppgick till 18,4 mkr (13,8) motsvarande en överskottsgrad om 61 procent (71). Att resultatet i förhållande till intäkter är lägre beror i all väsentlighet på en väsentligt högre andel bostäder i beståndet från och med mars 2018.

Värdeförändringar påverkade resultatet med -2,7 mkr och avsåg i sin helhet realiserade förändringar. Värderingar sker en gång per år och kan komma att påverka resultatet väsentligt.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens redovisade värde uppgår den 30 november 2018 till 1 551 mkr. Redovisat värde motsvarar 13 419 kronor per kvm. Bolaget planerar att omvärdera beståndet sommaren 2019.

Finansiella anläggningstillgångar avser fordringar i samband med försäljningstransaktioner. Fordran om 2,8 mkr ska regleras, och därmed frigöra likviditet, under våren 2019.

Övriga omsättningstillgångar påverkas väsentligt av handpenning i samband med kommande tillträden. Den 30 november 2018 uppgår bokförd handpenning till 0,0 mkr.

Soliditeten uppgår till 36 procent och likviditeten är fortsatt god vilket bedöms ge en förvärvskapacitet om 110-120 mkr i fastighetsvärde utan att belåna befintliga fastigheter.

Kvartalsöversikt, TSEK	2018/19	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	3 mån	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Jämförbara kvartal är upprättade enligt K3	sep-nov	sep-nov*	sep-nov*	sep-aug	sep-aug
Resultaträkning					
Hysesintäkter	30 023	19 393	13 402	103 184	62 503
Fastighetskostnader	-11 636	-5 602	-3 886	-35 195	-18 991
Driftsöverskott	18 387	13 791	9 516	67 989	43 512
Administrationskostnader	-3 485	-2 999	-1 840	-14 907	-10 083
Finansnetto	-4 549	-3 352	-3 009	-17 919	-11 269
Förvaltningsresultat	10 353	7 440	4 667	35 163	22 160
Värdeförändringar, fastighet, realiserade	-3 871	-2 238*	-1 587*	24 750	66 496
Värdeförändringar, derivat, realiserade	1 187	-	-	1 956	6 993
Resultat före skatt	7 669	5 202	3 080	61 870	95 649
Skattekostnad	-1 771	-828	-445	-12 739	-21 549
Periodens resultat**	5 899	4 374	2 635	49 130	74 100
** Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			* Avskrivningar enligt redovisningsregelverk K3		
Balansräkning, TSEK					
Förvaltningsfastigheter	1 551 300	975 835	677 482	1 535 200	1 063 100
Finansiella anläggningstillgångar	3 100	3 102	15 600	3 100	15 600
Likvida medel	84 151	53 696	48 960	47 263	59 553
Övriga omsättningstillgångar	2 985	12 819	1 844	4 409	2 149
TOTALA TILLGÅNGAR	1 641 536	1 045 350	743 886	1 589 972	1 140 402
Eget kapital	598 855	401 099	341 892	551 804	468 932
Uppskjuten skatteskuld	58 225	27 718	18 642	58 237	36 795
Skulder till kreditinstitut	951 835	601 367	374 727	944 486	603 438
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Derivatinstrument	12 601	-	-	13 789	15 745
Rörelseskulder	19 493	14 640	8 099	21 130	14 966
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 641 536	1 045 350	743 886	1 589 972	1 140 402

Finansiering

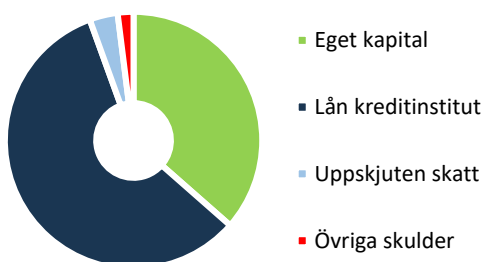
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget är användare av extern finansiering 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	2018.11.30	2018.08.31
Total låneskuld, mkr	951,8	944,5
LTV, %	61	62
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0
Räntebindningstid, år	2,3	2,3
Räntesäkringsgrad, %	38	38

Den 30 november 2018 uppgår skulder till kreditinstitut till 951,8 mkr och likvida medel uppgår till 84,2 mkr. Tillsammans motsvarar detta en nettobelåningsgrad om 56 procent gentemot redovisade fastighetsvärden. Avseende genomsnittlig ränta uppgår den till 1,9 procent vilket är lägre än föregående år. Föregående period innehöll engångseffekter (1,8 mkr) i samband med tillträden samt en genomsnittligt högre räntesäkringsgrad.

Under perioden har derivat uppgående till 13,5 mkr förfallit med en fast ränta om 2,40 procent.



Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 628 mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan 0 till 10 år enligt sammanställning nedan:

Ränteförfallostruktur	Netto, mkr	%
1 år	627,9	66
2-3 år	54,3	6
4-5 år	69,7	7
6-7 år	75,0	8
8-9 år	112,5	12
- 10 år	12,5	1
Summa	951,8	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2018.09.01 – 2018.11.30:

Förändring i eget kapital, mkr	2018/2019
Ingående eget kapital 2018.09.01	551,8
Utdelning	-
Nyemission	41,1
Periodens resultat	5,9
Utgående eget kapital 2018.11.30	598,8

Den 30 november 2018 uppgår totala antalet aktier till 379 422. Senaste förändringen i aktieboken avsåg nyemission om 41,1 mkr och bidrog med ytterligare 11 nya delägare. Styrelsen beslutade om tilldelning 14 november 2018 och bolaget har per rapportdatum 139 delägare införda i aktieboken. I övrigt påverkas eget kapital enbart av periodens resultat om 5,9 mkr.

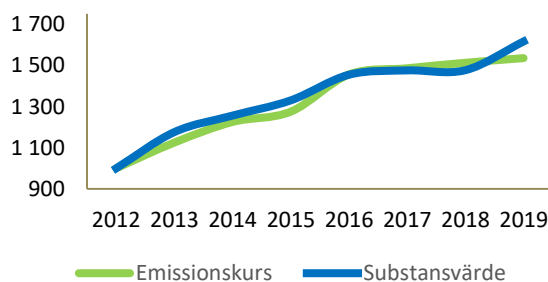
Nyckeltal, per aktie	2018.11.30	2017.11.30
Eget kapital, kr	1 578	1 289
Förvaltningsresultat, kr	29	24
Periodens resultat, kr	16	14

Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1616 kr. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar. Ett osäkerhetsintervall om fem procent i bedömt värde på fastighetsportföljen genererar ett värdeintervall på B-aktien om 1 465 – 1 806 kr, motsvarande +/- 170 kr per rapporteringsdatum.

Det indikativa substansvärdet beräknas utifrån Fortinovas interna värderingsmodell vilken värderar potentiell uppskjuten skatt till 50 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. 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 exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling. Det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Intjäningsförmåga per 2018.12.01, TSEK	12 mån
Hysesvärde	120 669
Fastighetskostnader	-45 908
Driftsöverskott	74 761
Direktavkastning	5,3 %
Central- & fastighetsadministration	-14 034
Övriga externa kostnader	-2 413
Finansnetto	-18 722
Förvaltningsresultat	39 592
Förvaltningsresultat per B-aktie, kr	100

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.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Nedan redogörs för förändring i likviditet för perioden 2018.09.01 – 2018.11.30:

Kassaflödesanalys, TSEK	2018/2019
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>	8 740
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	-
Förvärv/investeringar i fastigheter	-20 349
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>	<i>-20 349</i>
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	41 149
Externa lån, netto	7 348
Utdelning	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>	<i>48 497</i>
Kassaflöde	36 888

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman den 17 december 2018 tog beslut om utdelning uppgående till 11,2 mkr vilket motsvarar 28 kronor per B-aktie. Utbetalning skedde den 17 december 2018.

Bolaget har per den 18 januari 2019 tillträtt tre centrala bostadsfastigheter i Trollhättan. Fastigheterna genererar ett hyresvärde om 1,8 mkr vilket fördelar sig på 30 lägenheter.

Vidare har bolaget ingått avtal om fastighetsförvärv med tillträde den 1 april 2019. Fastigheten är en centralt belägen bostadsfastighet i Uddevalla kommun. Fastigheten genererar ett hyresvärde om 1,4 mkr.

”Vi har ett bra utgångsläge och de största möjligheterna ligger framför oss”

Anders Johansson, VD

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BEDÖMNINGAR

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Eftersom koncernen och moderbolaget har oförändrade redovisningsprinciper har samma beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

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 +/-78 mkr. För att öka förtroendet i vår rapportering låter Fortinova genomföra externa värderingar på ett urval i 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 externa 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. Det aktuella indikativa marknadsvärdet framgår i denna rapport med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren.

Säsongseffekter

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är framförallt högre under räkenskapsårets kvartal två då uppvärmning och fastighetskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader.

Bolagsstyrning

Aktieägarna representeras sedan årsstämman den 17 december 2018 av nedan presenterad 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, omval), Carl-Johan Carlsson (suppleant, nyval), Helena Örnstedt (suppleant, nyval), Lars Johansson (ledamot, nyval), Anders Johansson (VD), Anders Valdemarsson (ledamot, omval), Christian Riddarbo (ledamot, omval) samt Ole Salsten (ordförande, omval).

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 som presenteras bygger på en intern strikt teoretisk värderingsmodell och inte värdering från oberoende part.

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.

Informationen ger en begränsad bild av bolagets ställning och det är viktigt att läsarna 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
ekonomi@fortinova.se

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	C-aktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
Fortinova AB	60 000			60 000	15,81	59,21
Familjen Bergmann gm bolag		700	15 660	16 360	4,31	10,89
Efort Invest AB		30 000		30 000	7,91	2,96
Nordstenen AB/Salstenen AB		16 046		16 046	4,23	1,58
Per-Ola Berggren		15 000		15 000	3,95	1,48
Kastellporten AB		15 000		15 000	3,95	1,48
Sverker Albrektson		12 073		12 073	3,18	1,19
Forsler Invest AB		11 859		11 859	3,13	1,17
EPA Business AB		11 900		11 900	3,14	1,17
AMM Property AB		10 200		10 200	2,69	1,01
Franzéns Textil i Kinna AB		10 000		10 000	2,64	0,99
Novo Utbildning AB		7 100		7 100	1,87	0,70
Probeco AB		7 000		7 000	1,84	0,69
Familjen Brax		6 500		6 500	1,72	0,64
Ulf Aschan (privat och via bolag)		6 451		6 451	1,70	0,64
Forsheda Livs AB		6 000		6 000	1,58	0,59
Ulinco Invest AB		5 479		5 479	1,44	0,54
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 514		5 514	1,45	0,54
Alex son Invest AB		5 235		5 235	1,38	0,52
Sleep Well Hotel AB		5 000		5 000	1,32	0,49
Övriga		116 705		116 705	30,74	11,56
Totalt registrerade aktier	60 000	303 762	15 660	379 422	100,00	100,00

Uppdaterad den 14 november 2018