

Q3

DELÅRSRAPPORT

MARS–MAJ 2018

”

”Bolaget efterlever sin strategi genom att förvärva fler bostadsfastigheter i västra Sverige”

Anders Johansson, VD

34,6

Hyresintäkterna ökade till 34,6 mkr (15,7)

21,4

Driftsöverskott ökade till 21,4 mkr (10,3)

10,3

Förvaltningsresultatet ökade till 10,3 mkr (5,9)

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

mars 2018 – maj 2018

- Hyresintäkterna ökade med 120% till 34,6 mkr (15,7).
- Förvaltningsresultat ökade med 74% till 10,3 mkr (5,9).
- Periodens resultat före skatt ökade med 62% till 4,0 mkr (2,5).
- Koncernen tillträdde 15 bostadsfastigheter i Lilla Edet. Tillträdet innebär att beståndet utökas med 33 000 kvm uthyrningsbar yta vilket ökar hyresvärdet 35 mkr.
- Bolaget har under perioden avslutat en övertecknad emission uppgående till 33,4 mkr.

VD har ordet

Under räkenskapsårets tredje kvartal har vi tillträtt 15 bostadsfastigheter med drygt 450 lägenheter i Lilla Edets kommun. Västra Götalands befolkning ökade rekordmycket under 2016 och Lilla Edet var den tredje snabbast växande kommunen i Sverige. Västra Götalandsregionens befolkningsprognos indikerar att kommunen växer cirka 16 procent fram till 2030. Utvecklingen bygger till stor del på det strategiska läget mellan Göteborg och Trollhättan.

Koncernens hyresvärde uppgår till drygt 115 mkr vid rapportperiodens utgång och fastighetsvärdet når 1437 mkr. Andelen bostäder utgör 80 procent av det totala fastighetsvärdet vilket är precis i linje med bolagets strategi. Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 10,3 mkr vilket är en ökning om 74 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd. Trots tillväxten har vi för perioden ett förvaltningsresultat om 30 procent av de totala hyresintäkterna. Vi ser en förutsägbarhet i förvaltningsresultaten och växer med bibehållen lönsamhet.

Under perioden genomfördes en övertecknad nyemission som tillförde bolaget ytterligare 33,4 mkr och 11 nya delägare.

Den 1 juni tillträdde bolaget en bostadsfastighet i Trollhättan med 48 lägenheter. Vidare har avtal ingåtts om förvärv av två bostadsfastigheter i Uddevalla med beräknat tillträde 1 oktober 2018.

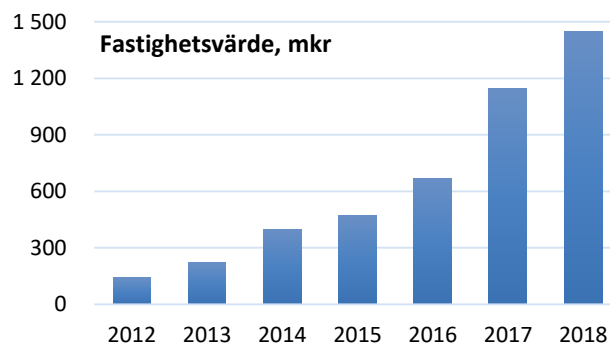
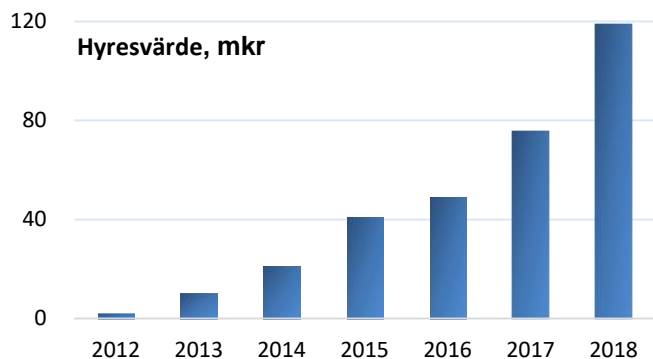
Styrelsen arbetar fortsatt med att undersöka olika alternativ för att skapa en god likviditet i bolagets B-aktie. Flera alternativ undersöks men huvudspåret är att lista bolagets B-aktie på en lämplig marknadsplats inom tre år. Vi ser fortsatt ljus på framtiden och har mycket goda möjligheter att skapa avkastning på investerat kapital.

Anders Johansson, VD

Anders Valdemarsson, vice VD



Fortinova i korthet



Västra Sverige

Vår filosofi är enkel. Vi investerar i fastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

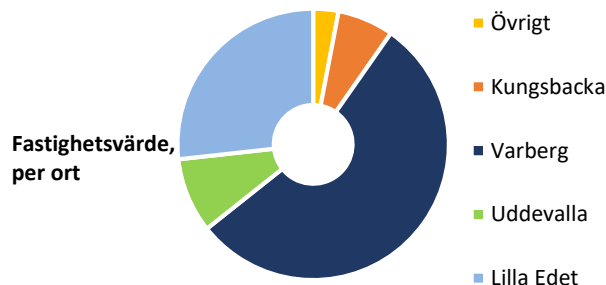
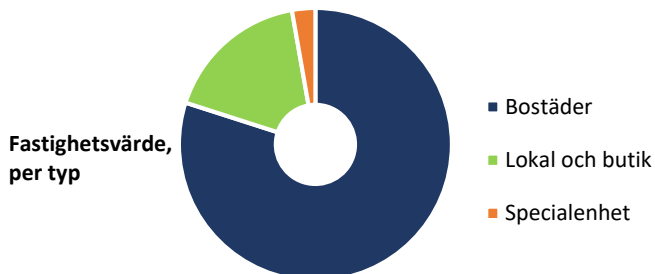
Den viktigaste förklaringen till Fortinovas goda utveckling är våra investeringar, en kompetent organisation och nöjda kunder. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i den region som erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i.

”Under sommaren kommer vi fortsätta utveckla vår förvaltning samt lära känna nytilträdna fastigheter”

Ann Marie Derengowski, ansvarig bostad

Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 1 437 mkr den 31 maj 2018. Indikativt marknadsvärde har ökat med 394 mkr jämfört med senaste rapporten den 28 februari 2018. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträden av bostadsfastigheter i Lilla Edets kommun den 15 mars 2018. Med marginella förändringar i avkastningskrav samt den årliga hyreshöjningen på bostäder har koncernens fastighetsvärde generellt ökat.



Fastighetsinnehav

Den 31 maj 2018 uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 111 291 kvm. Uthyrningsbar yta har ökat väsentligt vilket beror på förändring i fastighetsbeståndet. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 3,7 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 364 mkr. Bokfört värde uppgår till 12 044 kronor per kvm jämfört med indikativt marknadsvärde om 12 912 kronor per kvm.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 80 procent av bostäder fördelat på 1 212 lägenheter. Resterande 20 procent fördelar sig på lokaler, butiker och specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 55 procent i Varberg, 27 procent i Lilla Edet, 9 procent i Uddevalla, 7 procent i Kungsbacka, 2 procent i Falkenberg samt 1 procent i Göteborg.

Nyckeltal	18.05.31 2018	17.08.31 2017	16.08.31 2016
Antal fastigheter	83	65	53
Antal lägenheter	1 212	732	574
Uthyrningsbar yta, kvm	111 291	77 496	50 211
varav kommersiell yta	33 417	27 687	11 616
Bokfört värde, kr/kvm	12 044	12 304	12 511
Uthyrningsgrad, %	99,2	99,4	99,2

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hysesintäkterna uppgår under kvartalet till 34,6 mkr (15,7) vilket är en ökning med 120 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av periodens tillträde i Lilla Edet. Bolagets nuvarande bestånd förväntas generera totala hyresintäkter uppgående till 28,9 mkr per kvartal.

Förvaltningsresultatet för kvartalet har ökat från 5,9 mkr till 10,3 mkr vilket är en ökning med 74 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för perioden till 118 kr per kvm (107) motsvarande 73 kr per aktie (65). Förvaltningsresultatet påverkas negativt av förtidsinlösen av refinansierade externa lån med 1,8 mkr. Positionerna återfanns i under perioden förvärvade bolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår den 31 maj 2018 till 1 340 mkr. Bokfört värde motsvarar 12 044 kronor per kvm. Indikativt marknadsvärde uppgår till 1 437 mkr vilket innebär ett indikativt bedömt övervärde om 97 mkr.

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

Övriga omsättningstillgångar har minskat kraftigt under perioden vilket är hänförligt till reglerad handpenning uppgående till 21 mkr i samband med periodens tillträden.

Soliditeten uppgår till 31% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 38%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2017/18 mar-maj	2016/17 mar-maj	2017/18 sep-maj	2016/17 sep-aug	2015/16 sep-aug
Hysesintäkter	34 575	15 743	73 586	62 503	44 048
Fastighetskostnader	-13 219	-5 460	-25 950	-18 991	-14 857
Driftsresultat	21 356	10 283	47 636	43 512	29 191
Administrativa kostnader	-4 330	-1 940	-10 605	-10 083	-5 836
Finansnetto	-6 770	-2 445	-13 654	-11 269	-8 758
Förvaltningsresultat	10 256	5 898	23 377	22 160	14 597
Avskrivningar	-4 093	-1 740	-8 846	-7 870	-4 930
Transaktionsresultat	0	0	0	0	35 436
Resultat före skatt	6 163	4 158	14 531	14 290	45 103
Skattekostnad (schablon)	-2 150	-1 686	-4 384	-3 643	-109
Periodens resultat	4 013	2 472	10 147	10 647	44 994

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2018.05.31	2017.05.31	2018.02.28	2017.08.31	2016.08.31
Förvaltningsfastigheter	1 340 357	774 335	976 238	953 501	628 334
Finansiella anläggningstillgångar	3 100	15 600	3 102	15 600	15 600
Anläggningstillgångar	1 343 457	789 935	979 338	969 101	643 934
Likvida medel	54 729	106 435	97 131	59 553	17 057
Övriga omsättningstillgångar	4 194	20 469	25 973	2 149	2 258
Omsättningstillgångar	58 923	126 904	123 104	61 702	19 315
TOTALA TILLGÅNGAR	1 402 380	916 839	1 102 442	1 030 803	663 249

Eget kapital	431 836	380 401	394 443	384 106	247 248
Avsättningar	28 185	17 639	28 170	27 767	19 768
Skulder till kreditinstitut	903 393	497 760	648 042	594 375	379 467
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Långfristiga skulder	903 919	515 925	648 568	622 668	397 590
Räntebärande kortfristiga skulder	17 968	8 880	12 708	9 063	8 091
Rörelseskulder	20 472	11 633	18 553	14 966	8 149
Kortfristiga skulder	38 440	20 513	31 262	24 029	16 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 402 380	916 839	1 102 442	1 030 803	663 249

Finansiering

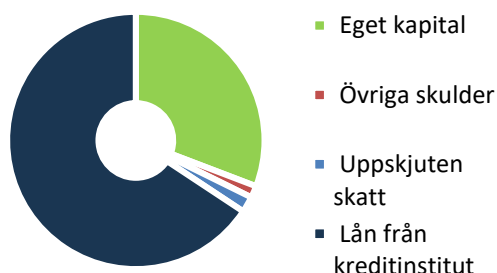
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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	2018.05.31	2017.08.31
Total låneskuld, mkr	921,4	603,4
Belåningsgrad, %	69	63
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3
Räntebindningstid, år	2,2	3,8
Räntesäkringsgrad, %	38	59

Den 31 maj 2018 uppgår skulder till kreditinstitut till 921,4 mkr och likvida medel uppgår till 54,7 mkr. Tillsammans motsvarar detta en nettobelåningsgrad om 69% gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till fastigheternas indikativa marknadsvärde uppgår nettobelåningsgraden till 65%. Avseende genomsnittlig ränta uppgår den till 2,2% exklusive engångseffekter i samband med periodens tillträden.

Räntesäkringsgraden har minskat till 38% vilket i all väsentlighet beror på nya lån i samband med tillträden under perioden. Under perioden har koncernen inte ingått några nya räntesäkringsavtal.



Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 621 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	621,0	67
2-3 år	42,8	5
4-5 år	70,5	8
6-7 år	47,0	5
8-9 år	90,0	10
- 10 år	50,0	5
Summa	921,4	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2017.09.01 – 2018.05.31:

Förändring i eget kapital, mkr	2017/2018
Ingående eget kapital 2017.09.01	384,2
Utdelning	-8,5
Nyemission	46,1
Periodens resultat	10,1
Utgående eget kapital 2018.05.31	431,9

Fortinova Fastigheter ABs (publ) årsstämma beslutade den 15 december 2017 om 8,5 mkr i total utdelning. Utdelningen motsvarar 25 kr per B-aktie. Den 31 maj 2018 uppgår totala antalet aktier till 340 522. Senaste förändringen i aktieboken avsåg nyemission om 33,4 mkr och bidrog med ytterligare 11 nya delägare. Styrelsen beslutade om tilldelning 18 april 2018 och bolaget har per rapportdatum 128 delägare införda i aktieboken. I övrigt påverkas eget kapital enbart av periodens resultat om 10 mkr.

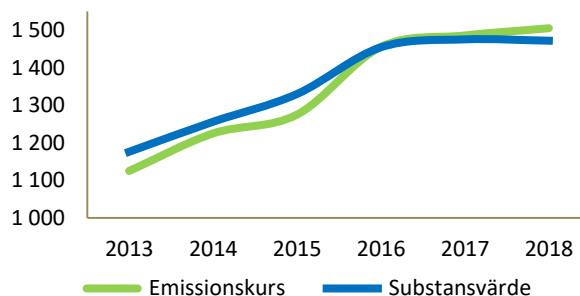
Nyckeltal, per aktie	2018.05.31	2017.05.31
Eget kapital, sek	1 268	1 465
Förvaltningsresultat, sek	73	65
Periodens resultat, sek	32	32

Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1472 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 1 300 – 1 643 kr, motsvarande +/- 171 kr per rapporteringsdatum.

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. 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 enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling. Det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Intjäningsförmåga per 2018.06.01, TSEK	Helår
Hysesintäkter	118 635
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-46 034
Driftsresultat	72 601
Direktavkastning	5,3 %
Administrativa kostnader	-13 122
Övriga externa kostnader	-3 559
Finansnetto	-18 750
Förvaltningsresultat	37 170
Förvaltningsresultat per B-aktie, kr	101

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 2017.09.01 – 2018.05.31:

Kassaflödesanalys, TSEK	2017/2018
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 068
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	- 157 889
Förvärv/investeringar i fastigheter	- 23 167
Förfall finansiella tillgångar	12 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 168 557
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	46 054
Externa lån, netto	113 081
Utdelning	- 8 471
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	150 664
Kassaflöde	4 824

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 juni tillträdde koncernen en bostadsfastighet i Trollhättans kommun. Berörd fastighet i denna transaktion innehar ett totalt hyresvärde om 3 mkr vilket fördelar sig på 48 bostadslägenheter. Fastigheten är centralt belägen med närhet till bl a Trollhättans centralstation.

Bolaget har även ingått avtal om förvärv av två bostadsfastigheter i Uddevalla kommun med tillträde den 1 oktober 2018. Berörda fastigheter innehar ett totalt hyresvärde om 1,3 mkr.

”Bolaget efterlever sin strategi genom att förvärva fler bostadsfastigheter i västra Sverige”

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 +/- 70 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 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. Det aktuella indikativa marknadsvärdet framgår i denna rapport med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren.

Säsongeffekter

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

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.

Bolagsstyrning

Aktieägarna representeras sedan årsstämman den 15 december 2017 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 samt de fastighetsvärderingar 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
info@fortinova.se

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	C-aktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
Fortinova AB	47 500			47 500	13,95	55,11
Efort Invest AB		30 000		30 000	8,81	3,48
Nordstenen AB/Salstenen AB		16 046		16 046	4,71	1,86
Familjen Bergmann gm bolag			15 660	15 660	4,60	12,72
Per-Ola Berggren		15 000		15 000	4,41	1,74
Kastellporten AB		15 000		15 000	4,41	1,74
Sverker Albrektson		12 073		12 073	3,55	1,40
Forsler Invest AB		11 859		11 859	3,48	1,38
EPA Business AB		9 900		9 900	2,91	1,15
AMM Property AB		7 200		7 200	2,11	0,84
Ulf Aschan (privat och via bolag)		6 951		6 951	2,05	0,81
Familjen Brax		6 500		6 500	1,91	0,75
Franzéns Textil i Kinna AB		6 000		6 000	1,76	0,70
Probeco AB		6 000		6 000	1,76	0,70
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 514		5 514	1,62	0,64
Ulinco Invest AB		5 479		5 479	1,61	0,64
Alex son Invest AB		5 235		5 235	1,54	0,61
Novo Utbildning AB		5 100		5 100	1,50	0,59
Mikael Falck AB		5 000		5 000	1,47	0,58
Forsheda Livs AB		5 000		5 000	1,47	0,58
Övriga		103 505		103 505	30,37	11,98
Totalt registrerade aktier	47 500	277 362	15 660	340 522	100,00%	100,00%

Uppdaterad den 18 april 2018