

# Kvartal 2

## KVARTALSRAPPORT

DECEMBER - FEBRUARI 2019



*”Genom tillväxten sprids riskerna över allt fler fastigheter och geografiska marknader”*

Anders Johansson, VD

**30,7**

Hyresintäkterna ökade till 30,7 mkr (19,6)

**15,5**

Driftsöverskott ökade till 15,5 mkr (12,5)

**7,7**

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

# Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

## december 2018 – februari 2018

- Hyresintäkterna ökade med 56 % till 30,7 mkr (19,6).
- Förvaltningsresultat ökade med 36 % till 7,7 mkr (5,7).
- Periodens resultat före skatt ökade med 174 % till 8,7 mkr (3,2).
- Koncernen tillträdde tre bostadsfastigheter i Trollhättan vilket innebär att hyresvärdet ökar 1,8 mkr fördelat på 30 lägenheter.
- Bolaget har ingått avtal om att förvärva bostadsfastigheter i Falkenberg och Uddevalla. Hyresvärdet bedöms öka 5,1 mkr fördelat på 75 lägenheter.

## VD har ordet

Förvaltningsresultatet ökade under kvartalet med 36 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen förklaras till största del av ett allt större fastighetsbestånd. Bolaget skall växa med bibehållen lönsamhet vilket vi har lyckats bra med. Genom tillväxten sprids riskerna över allt fler fastigheter och geografiska marknader. Vår huvudsakliga inriktning är bostäder vilket ger en betydligt lägre riskexponering än tex lokaler i kommersiella fastigheter. Vi förvaltar ett tryggt välkapitaliserat bolag som trots en stark tillväxt har en belåningsgrad om endast 57 procent (58). Genom att vara lokalt engagerad och till största delen arbeta med egen personal har vi möjlighet att identifiera och agera på bra affärsmöjligheter både avseende affärer men även i att effektivisera vår förvaltning. Vi känner oss trygga med att fortsätta växa i samma goda anda.

Under 2019 har vi hittills förvärvat 105 lägenheter på de befintliga förvaltningsorterna Falkenberg, Trollhättan och Uddevalla. Hyresvärdet i affärerna uppgår till 7 Mkr och åsatta fastighetsvärden vid förvärv var cirka 11 000 kr per kvm. I skrivande stund, den 4 april, överstiger det totala fastighetsvärdet 1,6 Mdr.

Som i ett led att förbereda bolaget för marknadsintroduktion har styrelsen fastslagit nya finansiella mål och en utdelningspolicy. De nya målen innebär att bolaget skall ha en avkastning på eget kapital om 10 procent, en nettobelåningsgrad mellan 55 - 65 procent samt en räntetäckningsgrad om 2,5 ggr. I samband med att de nya målen antogs beslutade styrelsen om en utdelningspolicy som skall ligga till grund för framtida utdelningar. Långsiktigt ska utdelningen uppgå till minst 40 procent av

förvaltningsresultatet. Härutöver ska 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar delas ut. Båda ska belastas med schablonskatt.

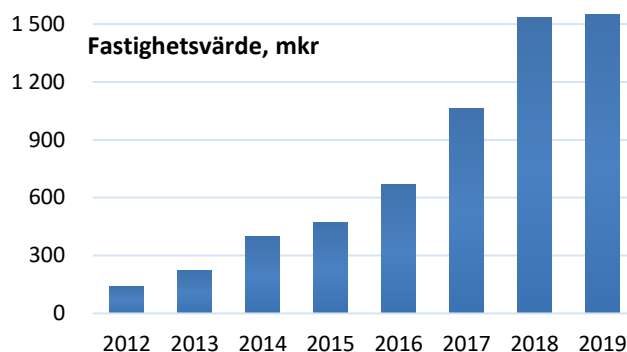
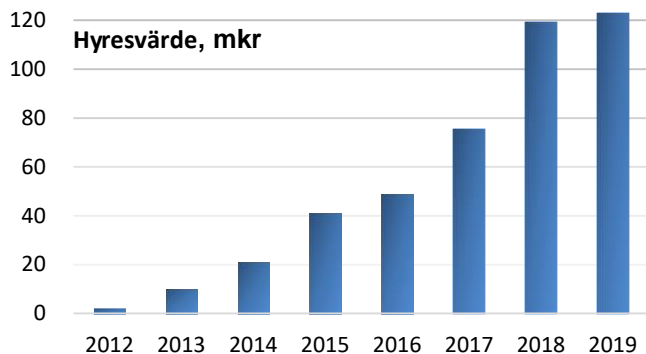
Jag anser att de nya finansiella målen går att efterleva och ger en tydlig indikation om att bolagets aktie skall vara konkurrenskraftig även på en större marknad. Utdelningspolicy signalerar att Fortinova skall vara ett utdelande bolag.

Mycket fokus kommer nu att läggas på att skapa en god likviditet i bolagets B-aktie och etablera Fortinova som ett föredöme på den västsvenska fastighetsmarknaden. Jag känner en stor tilltro till vår organisation och tycker att vi har ett bra utgångsläge och ser 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.

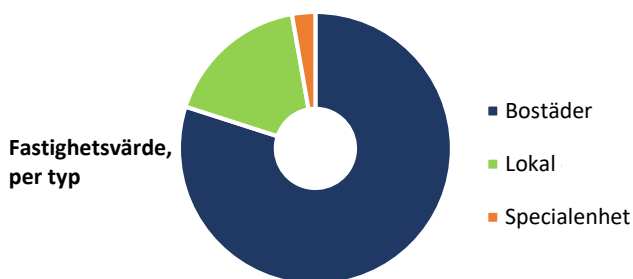
Den viktigaste förklaringen till Fortinovas goda utveckling är våra investeringar, en kompetent organisation och nöjda kunder. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i den region som erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i.

*”Årets hyresförhandlingar bedöms öka bostadshyran med i genomsnitt 2 procent”*

Ann Marie Derengowski, ansvarig bostad

## Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 1 574 mkr den 28 februari 2019. Indikativt marknadsvärde har ökat med 21 mkr jämfört med senaste rapporten den 30 november 2018. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträde av bostadsfastigheter i Trollhättan kommun i januari 2019. 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 28 februari 2018 uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 117 091 kvm. Uthyrningsbar yta har ökat vilket beror på förvärv av fastigheter. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 1,7 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 20,8 mkr. Redovisat värde uppgår till 13 439 kronor per kvm vilket är i nivå med jämförbara perioder.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 84 procent av bostäder fördelat på 1 311 lägenheter. Resterande 16 procent fördelar sig på lokaler och specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 52 procent i Varberg, 25 procent i Lilla Edet, 9 procent i Uddevalla, 8 procent i Kungsbacka, 4 procent i Trollhättan, 2 procent i Falkenberg samt 1 procent i Göteborg.

Nyckeltal	19.02.28	18.08.31	17.08.31
Antal fastigheter	89	84	65
Antal lägenheter	1 311	1 260	732
Uthyrningsbar yta, kvm	117 091	114 416	77 496
varav kommersiell yta	34 312	33 557	27 687
Redovisat värde, kr/kvm	13 439	13 418	13 402
Uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	99,4

# Fortinova i siffror

## HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Kvartalets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 7,7 mkr (5,7). Resultatet påverkas av ett större bestånd samt en högre andel bostäder jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 25 procent (29). Driftsöverskottet för perioden uppgick till 15,5 mkr (12,5) motsvarande en överskottsgrad om 51 procent (63). 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. Säsongs effekter påverkar kvartalen väsentligt, framförallt innevarande kvartal 2.

Orealiserade värdeförändringar påverkade resultatet med 1 mkr. Värderingar av beståndet sker en gång per år och kan komma att påverka resultatet väsentligt.

## FINANSIELL STÄLLNING

**Fastighetsportföljens** redovisade värde uppgår den 28 februari 2019 till 1 574 mkr. Redovisat värde motsvarar 13 439 kronor per kvm. Bolaget planerar att genomföra årlig värdering av fastighetsvärdena under 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 28 februari 2019 uppgår bokförd handpenning till 5,7 mkr (20).

**Soliditeten** uppgår till 36 procent och likviditeten är fortsatt god vilket bedöms ge en förvärvskapacitet om 60-80 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
<i>*jämförbara kvartal är upprättade enligt K3</i>	dec-feb	dec-feb*	dec-feb*	sep-aug	sep-aug

Resultaträkning					
Hysesintäkter	30 674	19 618	14 205	103 184	62 503
Fastighetskostnader inkl fastighetsadm	-15 153	-7 129	-5 184	-35 195	-18 991
<b>Driftsöverskott</b>	<b>15 521</b>	<b>12 489</b>	<b>9 021</b>	<b>67 989</b>	<b>43 512</b>
Administrationskostnader	-3 277	-3 276	-3 128	-14 907	-10 083
Finansnetto	-4 528	-3 532	-2 254	-17 919	-11 269
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 716</b>	<b>5 681</b>	<b>3 639</b>	<b>35 163</b>	<b>22 160</b>
Värdeförändringar, fastighet, orealiserade	1 417	-2 515*	-1 846*	24 750	66 496
Värdeförändringar, derivat, orealiserade	-460	-	-	1 956	6 993
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 673</b>	<b>3 166</b>	<b>1 793</b>	<b>61 870</b>	<b>95 649</b>
Skattekostnad	-1 454	-1 406	185	-12 739	-21 549
<b>Periodens resultat**</b>	<b>7 218</b>	<b>1 760</b>	<b>1 978</b>	<b>49 130</b>	<b>74 100</b>

\*\* Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

\* Avskrivningar enligt redovisningsregelverk K3

Balansräkning, TSEK					
Förvaltningsfastigheter	1 573 600	976 238	719 631	1 535 200	1 063 100
Finansiella anläggningstillgångar	3 100	3 102	15 600	3 100	15 600
Likvida medel	48 056	97 131	22 555	47 263	59 553
Övriga omsättningstillgångar	10 838	25 973	8 382	4 409	2 149
<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 635 594</b>	<b>1 102 442</b>	<b>766 168</b>	<b>1 589 972</b>	<b>1 140 402</b>
Eget kapital	594 892	394 443	328 995	551 804	468 932
Uppskjuten skatteskuld	59 128	28 170	17 980	58 237	36 795
Skulder till kreditinstitut	947 055	660 750	405 852	944 486	603 438
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Derivatinstrument	13 062	-	-	13 789	15 745
Rörelseskulder	20 929	18 553	8 149	21 130	14 966
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 635 594</b>	<b>1 102 442</b>	<b>766 168</b>	<b>1 589 972</b>	<b>1 140 402</b>



# Finansiering

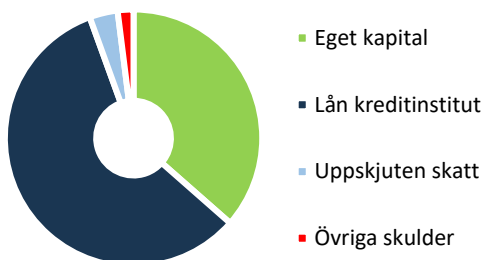
## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget använder sig 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	2019.02.28	2018.08.31
Total låneskuld, mkr	947,1	944,5
Belåningsgrad, netto, %	57	58
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0
Räntebindningstid, år	2,1	2,3
Räntesäkringsgrad, %	36	38

Den 28 februari 2019 uppgår skulder till kreditinstitut till 947,1 mkr och i förhållande till redovisade fastighetsvärden motsvarar detta en LTV om 60 procent (62). 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 18,7 mkr förfallit med en fast ränta exklusive kreditmarginal om 2,0 procent. Efter periodens utgång har bolaget ingått derivatkontrakt uppgående till 174 mkr med löptider 5-10 år. Genomsnittlig fast ränta exklusive kreditmarginal uppgår till 0,7 procent.



## Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 625 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:

Ränteförfallstruktur	Netto, mkr	%
1 år	635,8	67
2-3 år	60,3	6
4-5 år	57,9	6
6-7 år	80,5	9
8-9 år	100,0	11
- 10 år	12,5	1
<b>Summa</b>	<b>947,1</b>	<b>100</b>

## EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2018.09.01 – 2019.02.28:

Förändring i eget kapital, mkr	2018/2019
Ingående eget kapital 2018.09.01	551,8
Utdelning	-11,2
Nyemission	41,1
Periodens resultat	13,1
Utgående eget kapital 2019.02.28	594,9

Den 28 februari 2019 uppgår totala antalet aktier till 379 422. Senaste förändringen i aktieboken avsåg nyemission om 41,1 mkr och bidrog med 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 av utdelning med 11,2 mkr samt första halvårets resultat om 13,1 mkr.

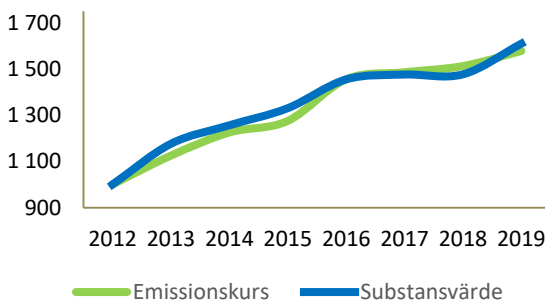
Nyckeltal, per aktie	2019.02.28	2018.02.28
Eget kapital, kr	1 568	1 268
Förvaltningsresultat, kr	21	19
Periodens resultat, kr	21	20

## Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1602 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 1 448 – 1 793 kr, motsvarande +/- 173 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. Presentationen sker i tusentals kronor.

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.

<b>Intjäningsförmåga per 2019.03.01</b>	<b>12 mån</b>
Hysesvärde	126 876
Fastighetskostnader inkl fastighetsadm	-48 134
<b>Driftsöverskott</b>	<b>78 741</b>
Central administration	-10 503
Övriga externa kostnader	-2 538
Finansnetto	-19 363
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>46 338</b>
Förvaltningsresultat per B-aktie, kr	122

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och utan bedömning av hyres- eller vakansförändringar. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. Utgångspunkten för räntekostnaderna är låne- och derivatportföljen per rapporteringsdatum. Ränte- eller derivatförändringar enligt prognos beaktas inte. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultat har skatt inte beaktats. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är kommande fastighetstransaktioner.

## PERIODENS KASSAFLÖDE

Nedan redogörs för förändring i likviditet för perioden 2018.09.01 – 2019.02.28:

<b>Kassaflödesanalys, TSEK</b>	<b>2018/2019</b>
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>	16 665
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av dotterföretag	-13 582
Förvärv/investeringar i fastigheter	-27 765
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>	<i>-41 347</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Nyemission	41 149
Externa lån, netto	-4 494
Utdelning	-11 180
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>	<i>25 475</i>
<b>Kassaflöde</b>	<b>793</b>

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 mars 2019 tillträdde bolaget bostadsfastigheter i Falkenberg med bedömt hyresvärde om 3,7 mkr fördelat på 55 lägenheter.

Den 1 april 2019 tillträdde bolaget en bostadsfastighet i Uddevalla med hyresvärde om 1,4 mkr fördelat på 20 lägenheter

Efter periodens utgång har bolaget ingått derivatkontrakt uppgående till 174 mkr med löptider mellan 5-10 år. Genomsnittlig fast ränta exklusive kreditmarginal uppgår till 0,65%.

*”Jag känner en stor tilltro till vår organisation och tycker att vi har ett bra utgångsläge”*

*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 +/- 79 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.

#### Säsongs effekter

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag och påverkas av säsongs effekter som temperatur och väder. Kostnaderna är framförallt högre under räkenskapsårets kvartal två då uppvärmning och fastighetsskötsel 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 kvartalsrapporten 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.

Kvartalsrapporten 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
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>60 000</b>	<b>303 762</b>	<b>15 660</b>	<b>379 422</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Uppdaterad den 14 november 2018