

Q4

DELÅRSRAPPORT

JUNI–AUGUSTI 2016

”

”Fortinova växer snabbt
med affärsmässighet i
fokus - det ger resultat”

Anders Johansson, vd

44,0

Hysesintäkterna ökade
till 44,0 mkr (32,9)

29,2

Driftsöverskott ökade
till 29,2 mkr (20,9)

14,8

Förvaltningsresultatet
ökade till 14,8 mkr (10,1)

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.



Anders & Anders har ordet

Fortinova Fastigheter växer och förvaltningsresultatet fortsätter utvecklas med bibehållen lönsamhet. Sedan investeringsstarten för fem år sedan har bolaget vuxit till att omfatta 53 fastigheter vilket utgör en uthyrningsbar yta om ca 55 000 kvm.

Perioden och året har präglats av hög och positiv energi med övertecknad emission, genomförda förvärv och lyckade avyttringar. Vår ambition är fortsatt tillväxt vilket framförallt ska ske genom förvärv av fastigheter med dokumenterade starka kassaflöden och goda möjligheter till värdeökning.

Den löpande förvaltningen utvecklas med affärsmässighet i fokus. Drifts- och förvaltningsresultat visar att Fortinovas operativa verksamhet idag kan välkomna nya bestånd men samtidigt förvalta befintligt bestånd med god effektivitet och marginal. Affärsmässighet är och kommer alltid att vara den centrala punkten i våra beslut.

Fastighetsportföljen är 12 % större än föregående kvartal och vi kan med gynnsamma avyttringar under Q4 och en stark kreditportfölj konstatera att Fortinova Fastigheter uppvisar god förvärvskapacitet framöver. Avslutningsvis kommer vi under hösten ge befintliga och nya delägare tillfälle att delta i nyemission för att fortsätta mot vår vision att bli en betydande aktör i västra Sverige.

Anders Johansson
VD

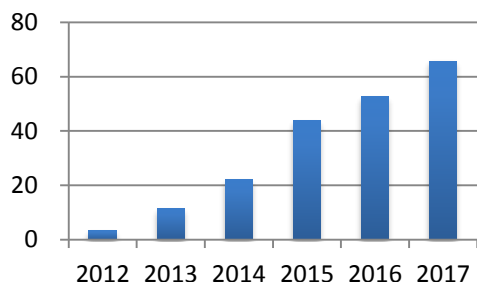
Anders Valdemarsson
vice VD/styrelseledamot



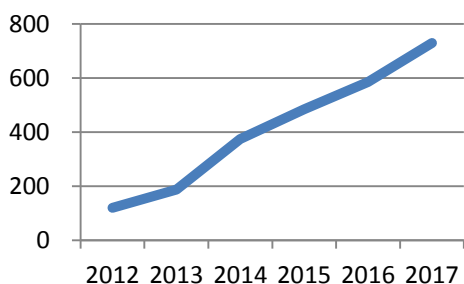
Fortinova Fastigheters tillväxtområde

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 5 år sedan utvecklats till att bedriva verksamhet från Uddevalla till södra Varberg. 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.

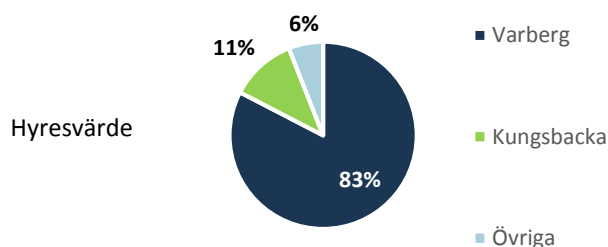
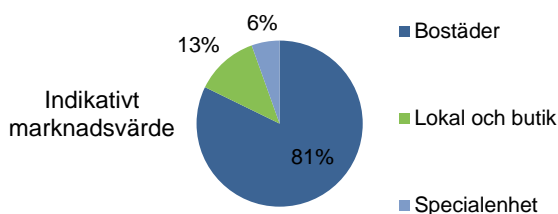
Fortsatt fokus

Fortinova Fastigheters fastighetsbestånd har ett marknadsvärde om ca 670 mkr och utgörs främst av bostäder. Koncernens fortsatta fokus är långsiktig värdetillväxt med lokal förankring för att få nöjda hyresgäster.

670 mkr
fastighetsvärde

Våra fastigheter

Portföljens värde uppgick till 669,7 mkr vid utgången av det fjärde kvartalet 2016. Detta är en nettoökning med 17,8 mkr jämfört med utgången av tredje kvartalet 2016. Förändringen beror främst på 7 förvärvade fastigheter i Varberg kommun, två förvärvade fastigheter i Uddevalla som tillträdades under kvartalet samt försäljning av fastigheten Tjädern 17 i Kungsbacka kommun.



Fastighetsinnehav

Fortinova förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter i västra Sverige med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Fortinova ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Beståndet består av 53 fastigheter med en total uthyrbar area om 50 211 kvm. Under året har investeringar skett till ett värde av 242,1 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 3,7 mkr och 238,4 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Vid balansdagen bestod portföljen till cirka 81 procent av bostäder fördelat på 574 lägenheter. Resterande 19 procent, eller 11 616 kvm, fördelar sig på lokaler, butiker och vårdenheter.

Nyckeltal	2016	2015	2014
Antal fastigheter	53	35	29
Antal lägenheter	574	403	353
Uthyrningsbar yta	50 211	37 664	25 769
varav kommersiell yta	11 616	9 698	8 500
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,2%	98,9%	99,0%

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hyresintäkterna uppgår per 31 augusti 2016 till 44 mkr (33 mkr) vilket är en ökning med ca 33 %. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av årets förvärv. Fortinova befäster sitt affärsmässiga fokus genom att öka hyresintäkterna i befintligt bestånd. Årets hyreshöjning bedöms i genomsnitt uppgå till 0,7% i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultatet har ökat från ca 10,1 mkr till 14,7 mkr vilket är en ökning med 46 %. Koncernen genererar därmed ett förvaltningsresultat om ca 334 kr per kvm vilket är en effekt av fortsatt låga energipriser, låga marknadsräntor samt ett arbete med effektiv förvaltning som genomsyrar organisationen.

Resultat före skatt uppgår till 46,2 mkr, en ökning med 39,8 mkr jämfört med föregående år, vilket främst beror på försäljningsresultat av Tjädern 17 (27,3 mkr) och Tjädern 46 (7,6 mkr) i Kungsbacka kommun.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår per 31 augusti 2016 till 628 mkr och därmed ökat med 196,7 mkr jämfört med föregående år. Ökningen är i all väsentlighet hänförlig till årets fastighetsförvärv vilka främst skett via bolagstransaktioner. Bedömt fastighetsvärde uppgår till 669,7 mkr vilket innebär ett övervärde om ca 41,4 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar har ökat väsentligt vilket är hänförligt till säljarreverser i samband årets avyttringar av Tjädern 17 och Tjädern 46.

Soliditeten uppgår till 37 % och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 44 %.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2016	2015	2014
Hyresintäkter	44 048	32 950	23 061
Fastighetskostnader	-14 856	-12 034	-10 278
Driftsresultat	29 192	20 916	12 783
Administrativa kostnader	-5 681	-3 232	-2 335
Finansnetto	-8 758	-7 561	-5 371
Förvaltningsresultat	14 753	10 123	5 077
Avskrivningar	-4 921	-3 755	-2 849
Transaktionsresultat	36 379	0	0
Resultat före skatt	46 211	6 368	2 228
Skattekostnad exkl koncernbidrag	-281	-2 086	-508
Årets resultat	45 930	4 282	1 720

24,9 %

justerad avkastning
investerat kapital

20,1 %

avkastning
 eget kapital

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2016	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	628 261	431 523	299 914
Finansiella anläggningstillgångar	15 600	3 786	300
Summa anläggningstillgångar	643 861	435 309	300 214
Likvida medel	17 057	2 660	4 192
Övriga omsättningstillgångar	2 260	4 542	3 645
Summa omsättningstillgångar	19 317	7 202	7 837
SUMMA TILLGÅNGAR	663 178	442 511	308 051
Eget kapital	248 111	139 282	84 901
Uppskjuten skatt	17 597	17 081	13 932
Skulder till kreditinstitut	379 467	268 782	194 531
Övriga långfristiga skulder	526	0	0
Summa långfristiga skulder	397 590	285 863	208 463
Räntebärande kortfristiga skulder	8 091	9 044	7 069
Rörelseskulder	9 386	8 322	7 618
Summa kortfristiga skulder	17 477	17 366	14 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	663 178	442 511	308 051

Finansiering

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Lånevolymen uppgår per rapporteringsdatum till 387,6 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om ca 62 % gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till bedömt fastighetsvärde uppgår belåningsgraden till 58 %.

Nyckeltal	2016	2015
Lånevolym, TSEK	387 559	277 826
Belåningsgrad, %	61,7	64,4
Genomsnittlig ränta inkl räntesäkring, %	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,6	e/t
Derivat i procent av skuld (netto), %	57,0	e/t

Under räkenskapsåret har lånevolymen diversifierats på flera finansiella aktörer vilket minskat likviditets- och motpartsrisken. Målet med att öka antal motparter är viktigt och kommande räkenskapsår hoppas vi fördjupa samarbetet med befintliga aktörer. Säkringskvoten (räntederivat i % av låneportfölj) uppgår till 57 % vilket gör att Fortinova Fastigheter i dagsläget tar del av låga rörliga marknadsräntor till bedömd rimlig risk.

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Marknadsvärdet på koncernens räntederivat är 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 ca 9,6 mkr. I dagsläget uppgår outnyttjade lånelöften till ca 44,6 mkr.

Förfall, TSEK	Ränta	%
1 år	143 612	37
2-3 år	57 630	15
4-5 år	55 950	14
6-7 år	72 268	19
8-9 år	35 000	9
- 10 år	23 100	6
Summa	387 559	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2015/2016:

Förändring i eget kapital, TSEK	2016
Ingående eget kapital	139 282
Utdelning	-4 105
Nyemission	67 004
Periodens resultat	45 930
Utgående eget kapital	248 111

Fortinova Fastigheter ABs (publ) bolagsstämma beslutade om ca 4,1 mkr i total utdelning, motsvarande 20 kr per B-aktie, vilken betalades ut 18 december 2015. Totala antalet aktier per 2016-08-31 uppgår till 178 119 stycken, under kvartalet en ökning med 4 350 stycken B-aktier vilket genererade en ökning av eget kapital med ca 6,2 mkr. Emissionen registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2016.

Aktien och ägarna

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett onoterat bolag och har per rapporteringsdatum 97 till antal delägare. Antalet delägare har under kvartalet ökat med 4 personer.

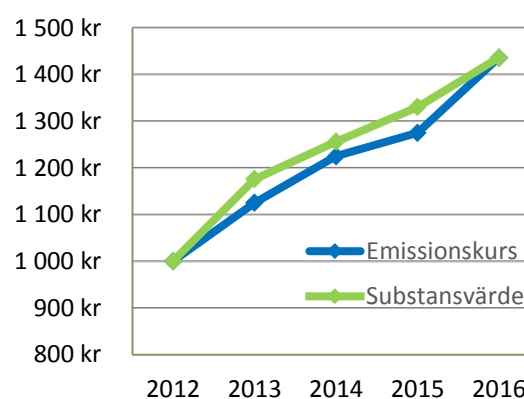
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier uppgick till 1 432 kr per aktie. Indikativ substansvärdering av aktien är vid periodens slut 1 473 kr per B-aktie vilket är högre än den senaste emissionskursen om 1 436 kr per B-aktie. Detta beror på att bolagets löpande förvaltning fortsätter ge goda resultat.

För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om 5 procent i värdet på fastighetsportföljen enligt ovan ett värdeintervall på aktien om 1 334 – 1 611 kr, motsvarande +/- 139 kr per 31 augusti 2016.

Kommande nyemission

Under hösten 2016 kommer ytterligare en nyemission att genomföras. Teckningsperioden kommer vara under oktober och mer information förmedlas inom kort.

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 prognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmåga per 2016-08-31	Helår
Hysesintäkter	53 872
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-19 777
Driftsresultat	34 095
<i>Direktavkastning</i>	5,0 %
Administrativa kostnader	-5 345
Finansnetto	-12 000
Förvaltningsresultat	16 750
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	94,0

Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och 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.



”Fortinova Fastigheter kan kommande 12 månader leverera en hyresintäkt om 53,9 mkr”

Anders Valdemarsson, vice vd

Händelser efter periodens utgång

Den sista september tillträder moderbolaget det fastighetsförvaltande bolaget AGB Värö Bostads AB. Bolaget äger och förvaltar två nybyggda fastigheter i Varbergs kommun vilka innehar ett hyresvärde om ca 3,3 mkr fördelat på 32 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 Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen motsvarande +/- 33,5 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 670 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 10 december 2015 till stora delar av en nyinvald 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,
ledamot

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

Fortinova kontor

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Org nr 556826-6943, info@fortinova.se
c/o Fortinova AB
Norrkatan 10, 432 41 Varberg

Fortinova kontakt

www.fortinova.se
0340-59 25 50

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	C-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster
Efort Invest AB		15 000		15 000	8,42%	4,33%
GF Bergmann gm bolag			13 660	13 660	7,67%	27,62%
Nordstenen/Salsten gm bolag		10 546		10 546	5,92%	3,05%
Forsler Invest AB		10 259		10 259	5,76%	2,96%
Sala Consulting KB		9 573		9 573	5,37%	2,77%
Fortinova AB	9 562			9 562	5,37%	27,62%
Ulinco Invest AB		5 479		5 479	3,08%	1,58%
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 214		5 214	2,93%	1,51%
Mikael Falck AB		5 000		5 000	2,81%	1,44%
Alex son Invest AB		4 235		4 235	2,38%	1,22%
HUA Invest AB		4 186		4 186	2,35%	1,21%
Forsheda Livs AB		4 000		4 000	2,25%	1,16%
Hellberg & Jagebro Invest AB		3 886		3 886	2,18%	1,12%
Sleep Well Hotell AB		3 400		3 400	1,91%	0,98%
Stegerud Steel AB		3 300		3 300	1,85%	0,95%
Sko-Boo AB		3 221		3 221	1,81%	0,93%
Buwell AB		3 000		3 000	1,68%	0,87%
Per-Ola Berggren		3 000		3 000	1,68%	0,87%
Rederiaktiebolaget ASTREA		3 000		3 000	1,68%	0,87%
AB Gåsekil Invest		2 600		2 600	1,46%	0,75%
Övriga		56 598		56 598	31,78%	16,35%
Totalt registrerade aktier	9 562	154 897	13 660	178 119	100,00%	100,00%