

Q2

DELÅRSRAPPORT

DECEMBER–FEBRUARI 2018

”

”Vi fortsätter investera i den region som erbjuder landets bästa platser att leva, bo och arbeta i”

Anders Johansson, VD

19,6

Hyresintäkterna ökade till 19,6 mkr (14,2)

12,5

Driftsöverskott ökade till 12,5 mkr (9,0)

5,7

Förvaltningsresultatet ökade till 5,7 mkr (3,6)

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

December 2017 – februari 2018

- Hyresintäkterna ökade med 38% till 19,6 mkr (14,2).
- Förvaltningsresultat ökade med 56% till 5,7 mkr (3,6).
- Periodens resultat före skatt ökade med 77% till 3,2 mkr (1,8).
- Den 15 december 2017 arrangerades Fortinova Fastigheter ABs (publ) årsstämma i Varberg.
- Beslutad utdelning om 8,5 mkr till aktieägare reglerades den 27 december 2017.

VD har ordet

Under räkenskapsårets andra kvartal har vi inte tillträtt några fastigheter. Hyresvärdet uppgår fortsatt 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 det totala fastighetsvärdet vilket är något lägre än riktvärdet om att andelen bostäder över tid skall vara 80 procent. Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 5,7 miljoner kronor vilket är en ökning om 56 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd. Trots tillväxten har vi för perioden ett förvaltningsresultat om 29 procent av de totala hyresintäkterna. Vi ser en förutsägbarhet i förvaltningsresultaten och växer med bibehållen lönsamhet.

I förra VD-ordet informerade vi om att vi arbetat med flera affärsmöjligheter. Efter periodens utgång har vi förvärvat 17 bostadsfastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 36 000 kvm med 501 lägenheter. Hyresvärdet är 38 miljoner kronor och det åsatta fastighetsvärdet 399 mkr. Totalt äger bolaget efter dessa affärer cirka 1300 lägenheter och det totala fastighetsvärdet närmar sig 1,5 miljard kronor.

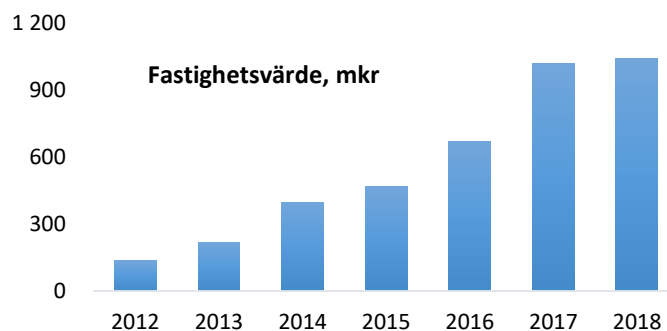
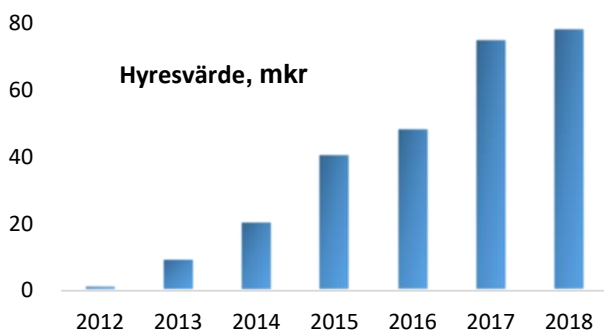
Styrelsen arbetar fortsatt med att undersöka olika alternativ för att skapa en god likviditet i bolagets B-aktie. Flera alternativ undersöks men huvudspåret är att lista bolagets B-aktie på en lämplig marknadsplats inom tre år. Vi ser fortsatt ljus på framtiden och har mycket goda möjligheter att skapa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

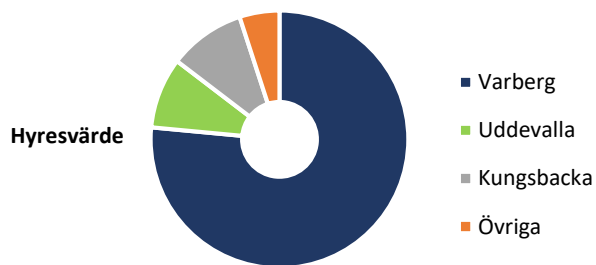
Den viktigaste förklaringen till Fortinovas goda utveckling är våra investeringar, en kompetent organisation och nöjda kunder. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i den region som erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i.

”Våren kommer att präglas av hyresförhandlingar och tillträde av Fortinovas nya förvärv”

Ann Marie Derengowski, ansvarig bostad

Våra fastigheter

Med marginella förändringar i avkastningskrav samt den årliga hyreshöjningen på bostäder har koncernens fastighetsvärde generellt ökat. Ingen hänsyn avseende värdeförändringar har tagits i rapporten. Fastigheternas indikativa marknadsvärde uppgår därav till 1 043 mkr den 28 februari 2018. Perioden har inte inneburit några tillträden.



Fastighetsinnehav

Den 28 februari 2018 uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 79 326 kvm. Ingen förändring avseende uthyrningsbar yta har skett under perioden. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 3,4 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 0 mkr.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 73% av bostäder fördelat på 762 lägenheter. Resterande 27% fördelar sig på lokaler, butiker och specialenheter. På rapporteringsdatum 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	18.02.28 2018	17.08.31 2017	16.08.31 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	12 307	12 304	12 511
Uthyrningsgrad, %	98,7	99,4	99,2

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hysesintäkterna uppgår under kvartalet till 19,6 mkr (14,2) vilket är en ökning med 38% jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av senaste årets förvärv. Hysesintäkten för hela fastighetsbeståndet påvisar låg vakansgrad och uppvisar riskspridning avseende läge och hyresgäster. Årets hyreshöjningar per bostadsfastighet uppgår till 0,8-1,5% och påverkar räkenskaperna positivt i kommande period.

Förvaltningsresultatet för kvartalet har ökat från 3,6 mkr till 5,7 mkr vilket är en ökning med 56% jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för perioden till 72 kr per kvm (68) motsvarande 43 kr per aktie (32). Säsongs effekter

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår den 28 februari 2018 till 976 mkr. Bokfört värde motsvarar 12 307 kronor per kvm. Indikativt marknadsvärde uppgår till 1 043 mkr vilket innebär ett indikativt bedömt övervärde om 67 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 ökat kraftigt vilket är hänförligt till erlagd handpenning uppgående till 21 mkr.

Soliditeten uppgår till 36% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 43%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2017/18 dec-feb	2016/17 dec-feb	2017/18 sep-nov	2016/17 sep-aug	2015/16 sep-aug
Hysesintäkter	19 618	14 205	19 393	62 503	44 048
Fastighetskostnader	-7 129	-5 184	-5 602	-18 991	-14 857
Driftsresultat	12 489	9 021	13 791	43 512	29 191
Administrativa kostnader	-3 276	-3 128	-2 999	-10 083	-5 836
Finansnetto	-3 532	-2 254	-3 352	-11 269	-8 758
Förvaltningsresultat	5 681	3 639	7 440	22 160	14 597
Avskrivningar	-2 515	-1 846	-2 238	-7 870	-4 930
Transaktionsresultat	0	0	0	0	35 436
Resultat före skatt	3 166	1 793	5 202	14 290	45 103
Skattekostnad (schablon)	-1 406	185	-828	-3 643	-109
Periodens resultat	1 760	1 978	4 374	10 647	44 994

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2018.02.28	2017.02.28	2017.11.30	2017.08.31	2016.08.31
Förvaltningsfastigheter	976 238	719 631	975 835	953 501	628 334
Finansiella anläggningstillgångar	3 102	15 600	3 102	15 600	15 600
Summa anläggningstillgångar	979 338	735 231	978 835	969 101	643 934
Likvida medel	97 131	22 555	53 696	59 553	17 057
Övriga omsättningstillgångar	25 973	8 382	12 819	2 149	2 258
Summa omsättningstillgångar	123 104	30 937	66 515	61 702	19 315
SUMMA TILLGÅNGAR	1 102 442	766 168	1 045 350	1 030 803	663 249
Eget kapital	394 443	328 995	401 099	384 106	247 248
Avsättningar	28 170	17 980	27 718	27 767	19 768
Skulder till kreditinstitut	648 042	399 172	590 444	594 375	379 467
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Summa långfristiga skulder	648 568	399 698	618 688	622 668	397 590
Räntebärande kortfristiga skulder	12 708	6 680	10 923	9 063	8 091
Rörelseskulder	18 553	8 149	14 640	14 966	8 149
Summa kortfristiga skulder	31 262	14 829	25 563	24 029	16 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 102 442	766 168	1 045 350	1 030 803	663 249

Finansiering

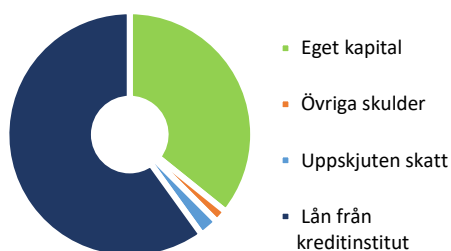
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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	2018.02.28	2017.08.31
Total låneskuld, mkr	660,8	603,4
Belåningsgrad, %	68	63
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3
Räntebindningstid, år	3,6	3,8
Räntesäkringsgrad, %	58	59

Den 28 februari 2018 uppgår skulder till kreditinstitut till 661 mkr och likvida medel uppgår till 97 mkr. Tillsammans motsvarar detta en nettobelåningsgrad om 58% gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till fastigheternas indikativa marknadsvärde uppgår nettobelåningsgraden till 54%.

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 292,9 mkr bunden 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:

Förfall, mkr	Ränta	%
1 år	325,4	49
2-3 år	58,4	9
4-5 år	78,0	12
6-7 år	40,0	6
8-9 år	109,0	16
- 10 år	50,0	8
Summa	660,8	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2017.09.01 – 2018.02.28:

Förändring i eget kapital, mkr	2017/2018
Ingående eget kapital 2017.09.01	384,2
Utdelning	-8,5
Nyemission	12,6
Periodens resultat	6,1
Utgående eget kapital 2018.02.28	394,4

Fortinova Fastigheter ABs (publ) årsstämma har den 15 december 2017 beslutat om 8,5 mkr i total utdelning. Utdelningen motsvarar 25 kr per B-aktie. Transaktionen påverkar eget kapital innevarande period. Den 28 februari 2018 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.

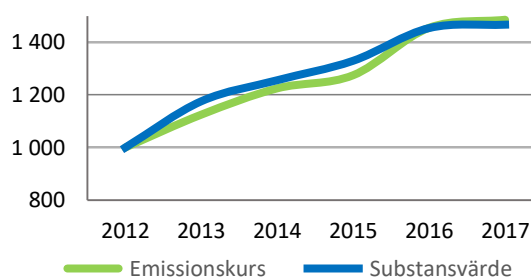
Nyckeltal, per aktie	2018.02.28	2017.02.28
Eget kapital, sek	1 268	1 266
Förvaltningsresultat, sek	43	32
Periodens resultat, sek	20	23

Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1456 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 1 321 – 1 590 kr, motsvarande +/- 134 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 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 2018.03.01, TSEK	Helår
Hysesintäkter	79 253
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-27 317
Driftsresultat	51 936
<i>Direktavkastning</i>	<i>5,3 %</i>
Administrativa kostnader	-10 221
Övriga externa kostnader	-2 378
Finansnetto	-14 562
Förvaltningsresultat	27 153
Förvaltningsresultat per B-aktie, kr	80

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning.

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 – 2018.02.28:

Kassaflödesanalys, TSEK	2017/2018
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>	<i>9 681</i>
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	- 25 444
Förvärv/investeringar i fastigheter	- 20 530
Förfall finansiella tillgångar	12 500
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>	<i>- 33 474</i>
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	12 622
Externa lån, netto	57 220
Utdelning	- 8 471
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>	<i>61 371</i>
Kassaflöde	37 578

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 mars tillträdde koncernen 16 bostadsfastigheter i Lilla Edets kommun. Bolaget har även skrivit bindande köpekontrakt om att tillträda en bostadsfastighet i Trollhättan i vår. Uthyrningsbar yta i affärerna är drygt 36 000 kvm (där 501 lägenheter utgör cirka 89 procent av den totala ytan). Hyresvärdet är 38 mkr och det åsatta fastighetsvärdet 399 mkr.

Totalt äger bolaget efter dessa affärer cirka 1 300 lägenheter och det totala fastighetsvärdet närmar sig 1,5 miljard.

”Totalt äger bolaget efter vårens tillträden 1300 lägenheter och det totala fastighetsvärdet närmar sig 1,5 miljard”

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 +/- 52 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 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 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/Salstenen 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%

Uppdaterad den 23 november 2017