

Q4

DELÅRSRAPPORT

JUNI - AUGUSTI 2018



”Koncernen har för första gången passerat hyresintäkter om 100 mkr”

Anders Johansson, VD

29,6

Hyresintäkterna ökade till 29,6 mkr (19,2)

20,4

Driftsöverskott ökade till 20,4 mkr (14,7)

11,8

Förvaltningsresultatet ökade till 11,8 mkr (8,0)

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

juni 2018 – augusti 2018

- Hyresintäkterna ökade med 55% till 29,6 mkr (19,1).
- Förvaltningsresultat ökade med 48% till 11,8 mkr (8,0).
- Periodens resultat före skatt ökade med 52% till 8,0 mkr (5,3).
- Koncernen tillträdde en bostadsfastighet i Trollhättan. Tillträdet innebär att hyresvärdet ökar 3 mkr fördelat på 48 lägenheter.
- Styrelsen har tagit beslut om att byta redovisningsprinciper. Räkenskapsår som avslutas 2018-08-31 kommer att avlämnas i enlighet med IFRS-regelverket.

VD har ordet

Kvartalets förvaltningsresultat är det hittills högsta resultat som Fortinova levererat för ett kvartal. Förvaltningsresultatet uppgick till 11,8 mkr vilket är 48 procent högre än motsvarande kvartal föregående år. Ökningen förklaras till största del av ett större fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret har bolaget för första gången passerat hyresintäkter om 100 miljoner kronor. Trots tillväxten har vi ett förvaltningsresultat om 40 procent av de totala hyresintäkterna att jämföras med 42 procent för motsvarande period föregående år. Vi ser en förutsägbarhet i förvaltningsresultaten och växer med bibehållen lönsamhet.

Den 1 juni 2018 tillträdde vi en bostadsfastighet med 48 lägenheter i centrala Trollhättan. Trollhättan är en expansiv och intressant marknad som ligger i den region vi vill verka i. Bolaget utvärderar nu ytterligare möjligheter i Trestadsregionen för att befästa sin tydliga profil som ett bostadsfastighetsbolag fokuserat på den västsvenska marknaden. I slutet av september, efter kvartalets balansdag, har ytterligare två bostadsfastigheter tillträtts i Uddevalla med 22 lägenheter.

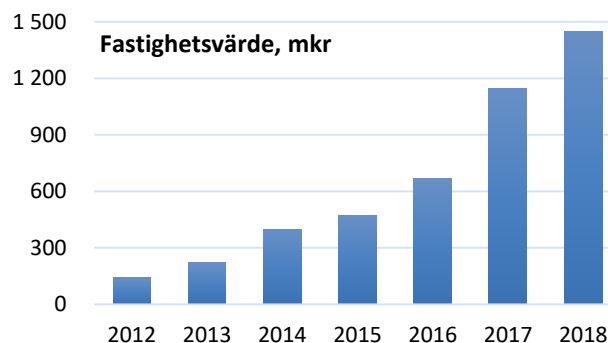
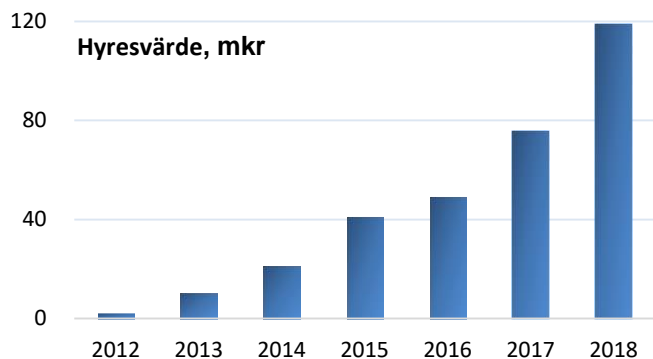
Denna rapport är den sista rapporten som bolaget presenterar med de redovisningsprinciper som görs gällande i K3. Framtida rapporter samt bolagets årsredovisning kommer att följa redovisningsprinciperna i IFRS. Effekterna av att byta redovisningsprinciper kommer att vara väsentliga i bolagets räkenskaper då vi bland annat kommer att behöva justera de bokförda värdena i balansräkningen för att bättre åskådliggöra fastigheternas marknadsvärden. Att byta redovisningsprinciper är en naturlig del i att marknadsanpassa bolaget och öka transparensen.

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



Fortinova i korthet



Västra Sverige

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

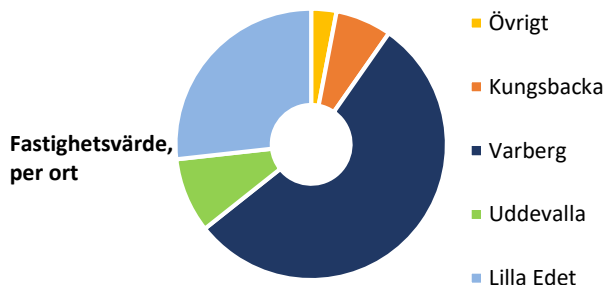
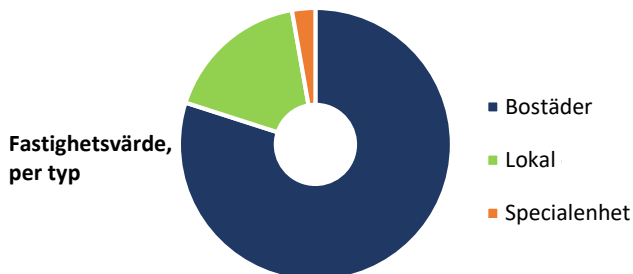
Den viktigaste förklaringen till Fortinovas goda utveckling är våra investeringar, en kompetent organisation och nöjda kunder. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i den region som erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i.

”Vi går nu in i en fas där årets hyresförhandlingar ska planeras och förberedas”

Ann Marie Derengowski, ansvarig bostad

Våra fastigheter

Portföljens indikativa marknadsvärde uppgår till 1 476 mkr den 31 augusti 2018. Indikativt marknadsvärde har ökat med 39 mkr jämfört med senaste rapporten den 31 maj 2018. Förändringen beror i all väsentlighet på tillträde av bostadsfastighet i Trollhättans kommun den 1 juni 2018. I samband med övergång till redovisning enligt IFRS-regelverket kommer bolaget hädanefter att rapportera enligt externa värderingar. Årsredovisningen som avrapporteras på årsstämma i december 2018 upprättas enligt IFRS-regelverket.



Fastighetsinnehav

Den 31 augusti 2018 uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 114 416 kvm. Uthyrningsbar yta har ökat väsentligt vilket beror på förändring i fastighetsbeståndet. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 5 mkr och förvärv av nya fastigheter uppgår till 41 mkr. Bokfört värde uppgår till 12 132 kronor per kvm jämfört med indikativt marknadsvärde om 12 904 kronor per kvm.

På rapportdagen bestod portföljvärdet till 80 procent av bostäder fördelat på 1 260 lägenheter. Resterande 20 procent fördelar sig på lokaler och specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 51 procent i Varberg, 30 procent i Lilla Edet, 8 procent i Uddevalla, 5 procent i Kungsbacka, 3 procent i Trollhättan, 2 procent i Falkenberg samt 1 procent i Göteborg.

Nyckeltal	18.08.31 2018	17.08.31 2017	16.08.31 2016
Antal fastigheter	84	65	53
Antal lägenheter	1 260	732	574
Uthyrningsbar yta, kvm	114 416	77 496	50 211
varav kommersiell yta	33 557	27 687	11 616
Bokfört värde, kr/kvm	12 132	12 304	12 511
Uthyrningsgrad, %	98,7	99,4	99,2

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Hysesintäkterna uppgår under kvartalet till 29,6 mkr (19,1) vilket är en ökning med 55 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är i all väsentlighet ett resultat av fastighetsbeståndets förändring. Bolagets nuvarande bestånd förväntas komma kvartal generera en total hyresintäkt uppgående till ca 29,8 mkr.

Förvaltningsresultatet för kvartalet har ökat från 8,0 mkr till 11,8 mkr vilket är en ökning med 48 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet påverkas negativt av förtidsinlösen av refinansierade externa lån med 1,8 mkr samt 0,4 mkr avsättning för tillkommande kostnader i samband med frånträde av fastighet.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgår den 31 augusti 2018 till 1 388 mkr. Bokfört värde motsvarar 12 132 kronor per kvm. Indikativt marknadsvärde uppgår till 1 476 mkr vilket innebär ett indikativt bedömt övervärde om 88 mkr.

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 31 augusti 2018 uppgår bokförd handpenning till 1,7 mkr.

Soliditeten uppgår till 30% och likviditeten bedöms som fortsatt god. Beaktat bedömda övervärden i befintligt bestånd uppgår justerad soliditet till 37%.

Resultatrapport i sammandrag, TSEK	2017/18 jun-aug	2016/17 jun-aug	2017/18 sep-aug	2016/17 sep-aug	2015/16 sep-aug
Hysesintäkter	29 598	19 153	103 184	62 503	44 048
Fastighetskostnader	-9 245	-4 461	-35 195	-18 991	-14 857
Driftsresultat	20 353	14 692	67 989	43 512	29 191
Administrativa kostnader	-4 297	-3 174	-14 907	-10 083	-5 836
Finansnetto	-4 270	-3 562	-17 919	-11 269	-8 758
Förvaltningsresultat	11 786	7 956	35 163	22 160	14 597
Avskrivningar	-3 774	-2 697	-12 620	-7 870	-4 930
Transaktionsresultat	0	0	0	0	35 436
Resultat före skatt	8 012	5 259	22 543	14 290	45 103
Skattekostnad	-77	-1 697	-4 461	-3 643	-109
Periodens resultat	7 935	3 562	18 082	10 647	44 994

Balansrapport i sammandrag, TSEK	2018.08.31	2017.08.31	2018.08.31	2017.08.31	2016.08.31
Förvaltningsfastigheter	1 388 118	953 501	1 388 118	953 501	628 334
Finansiella anläggningstillgångar	3 100	15 600	3 100	15 600	15 600
Anläggningstillgångar	1 391 218	969 101	1 391 218	969 101	643 934
Likvida medel	47 263	59 553	47 263	59 553	17 057
Övriga omsättningstillgångar	4 409	2 149	4 409	2 149	2 258
Omsättningstillgångar	51 672	61 702	51 672	61 702	19 315
TOTALA TILLGÅNGAR	1 442 890	1 030 803	1 442 890	1 030 803	663 249
Eget kapital	435 928	384 106	435 928	384 106	247 248
Avsättningar	41 146	27 767	41 146	27 767	19 768
Skulder till kreditinstitut	925 740	594 375	925 740	594 375	379 467
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Långfristiga skulder	967 412	622 668	967 412	622 668	397 590
Räntebärande kortfristiga skulder	18 746	9 063	18 746	9 063	8 091
Rörelseskulder	20 804	14 966	20 804	14 966	8 149
Kortfristiga skulder	39 550	24 029	39 550	24 029	16 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 442 890	1 030 803	1 442 890	1 030 803	663 249

Finansiering

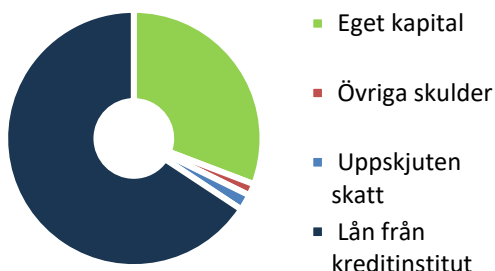
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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	2018.08.31	2017.08.31
Total låneskuld, mkr	944,5	603,4
Belåningsgrad, %	68	63
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3
Räntebindningstid, år	2,3	3,8
Räntesäkringsgrad, %	39	59

Den 31 augusti 2018 uppgår skulder till kreditinstitut till 944,5 mkr och likvida medel uppgår till 47,3 mkr. Tillsammans motsvarar detta en nettobelåningsgrad om 65% gentemot bokförda fastighetsvärden i koncernen. I förhållande till fastigheternas indikativa marknadsvärde uppgår nettobelåningsgraden till 61%. Avseende genomsnittlig ränta uppgår den till 2,1% exklusive engångseffekter (1,8 mkr) i samband med periodens tillträden.

Under perioden har koncernen ingått nya räntesäkringar uppgående till 25 mkr med bindningstider till 2025-2028.



Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 620 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	620,1	66
2-3 år	54,5	6
4-5 år	70,0	7
6-7 år	75,0	8
8-9 år	112,5	12
- 10 år	12,5	1
Summa	944,5	100

EGET KAPITAL & SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 2017.09.01 – 2018.08.31:

Förändring i eget kapital, mkr	2017/2018
Ingående eget kapital 2017.09.01	384,2
Justerat eget kapital 2017.09.01	380,2
Utdelning	-8,5
Nyemission	46,0
Periodens resultat	18,1
Utgående eget kapital 2018.08.31	435,9

Justering av ingående eget kapital uppstår i samband med ändrade redovisningsprinciper avseende tillträdde bolag under året. Den 31 augusti 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 18 mkr.

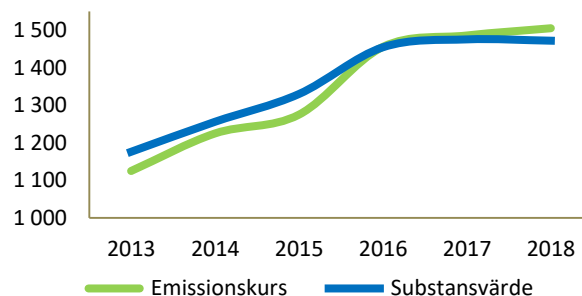
Nyckeltal, per aktie	2018.08.31	2017.08.31
Eget kapital, kr	1 280	1 283
Förvaltningsresultat, kr	110	88
Periodens resultat, kr	57	42

Aktien och ägarna

B-aktiens indikativa substansvärde uppgår vid periodens slut till 1506 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 1 329 – 1 683 kr, motsvarande +/- 177 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 2018.09.01, TSEK	Helår
Hysesvärde	119 127
Fastighetskostnader exkl avskrivningar	-44 932
Driftsresultat	74 195
Direktavkastning	5,3 %
Administrativa kostnader	-12 934
Övriga externa kostnader	-3 574
Finansnetto	-19 144
Förvaltningsresultat	38 543
Förvaltningsresultat per B-aktie, kr	105

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 – 2018.08.31:

Kassaflödesanalys, TSEK	2017/2018
Kassaflöde från löpande verksamhet	24 172
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	- 160 901
Förvärv/investeringar i fastigheter	- 64 609
Förfall finansiella tillgångar	12 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 213 548
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	46 054
Externa lån, netto	138 965
Utdelning	- 8 471
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	176 548
Kassaflöde	- 12 290

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 20 september tillträdde koncernen två bostadsfastigheter i Uddevalla kommun. Berörda fastigheter i denna transaktion innehar ett totalt hyresvärde om 1,3 mkr vilket fördelar sig på 22 bostadslägenheter. Fastigheterna är centralt belägna.

Bolagets styrelse har tagit beslut om nyemission med teckningsperiod under 10 oktober – 9 november 2018. Se sidan 7 för vidare kontakt.

”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 +/-74 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