



Fortinova Fastigheter AB (publ)
Org nr 556826-6943

Fortinova ■

**Årsredovisning
och
koncernredovisning
2018-09-01 – 2019-08-31**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Detta är Fortinova.....	3
Året i korthet och händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret.....	4
Fortinova i siffror	5
Risker och osäkerhetsfaktorer	7
Förväntningar avseende den framtida utvecklingen	7
Resultaträkning för koncernen	9
Rapport över totalresultat för koncernen	9
Balansräkning för koncernen.....	10
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen.....	11
Rapport över kassaflöden för koncernen	12
Resultaträkning för moderbolaget	13
Rapport över totalresultat för moderbolaget.....	13
Balansräkning för moderbolaget	14
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget.....	15
Rapport över kassaflöden för moderbolaget.....	16
Noter till de finansiella rapporterna	17
Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag.....	17
Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna.....	18
Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta	19
Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna	19
Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper	19
Not 6 Uppgifter om moderbolaget.....	24
Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar.....	24
Not 8 Hyresintäkter	25
Not 9 Fastighetskostnader.....	27
Not 10 Revision.....	27
Not 11 Finansiella intäkter.....	27
Not 12 Finansiella kostnader	28
Not 13 Skatt.....	28
Not 14 Förvaltningsfastigheter	29
Not 15 Avtalsenliga åtaganden.....	30
Not 16 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld.....	31
Not 17 Andelar i koncernföretag.....	31
Not 18 Fordringar på koncernföretag.....	32
Not 19 Kundfordringar	32
Not 20 Övriga fordringar	33
Not 21 Likvida medel/Kassa och bank	33
Not 22 Eget kapital	33
Not 23 Räntebärande skulder.....	34
Not 24 Derivatinstrument	35
Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.....	36
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
Not 27 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	37
Not 28 Förvärv av dotterföretag.....	37
Not 29 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	37
Not 30 Kapitalhantering och finansiella risker	39
Not 31 Närstående	42
Not 32 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut	43
Styrelsens intygande.....	43



Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Detta är Fortinova

Fortinova har sedan starten 2010 varit med om en spännande resa och förhoppningen är att kommande år blir minst lika spännande och händelserika. Bolaget arbetar med en långsiktig förvaltning av fastigheter, varav ekonomisk och teknisk förvaltning hanteras av en extern fastighetsförvaltare. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade starka kassaflöden med målsättningen att generera en positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Fortinova vill vara en långsiktig ägare med stabila kassaflöden samt nöjda människor i sin närhet.

Affärsidé

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett onoterat fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter med positiva kassaflöden i västra Sverige.

Bostadsfastigheter i västra Sverige

Bolaget investerar i bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt. Långsiktig värdetillväxt uppnår vi genom att investera i landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta i. Bolagets strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde.

Organisation

Fortinova Fastigheter AB (publ) har en organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där vår hyresgäst är i behov av hjälp. Vår ambition är att vara nära marknaden, fastigheten och vår hyresgäst.

Hållbarhet via tre enkla hörnstenar

Fortinovas hållbarhetsarbete utgår ifrån tre enkla hörnstenar; ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet vilka beskrivs kort nedan.

Den ekologiska hållbarheten är en integrerad del av den dagliga verksamheten uppnås då vi effektiviserar energianvändningen och minskar förbrukningen i våra fastigheter. Vidare arbetar Fortinova med att minimera avfallshanteringen. Där det är möjligt erbjuder vi källsorteringsstation i anknäytning till sitt boende. Koncernens inköp av energiförbrukning sker där det är möjligt uteslutande från leverantör som kan erbjuda hållbar produktion från vind, vatten och sol.

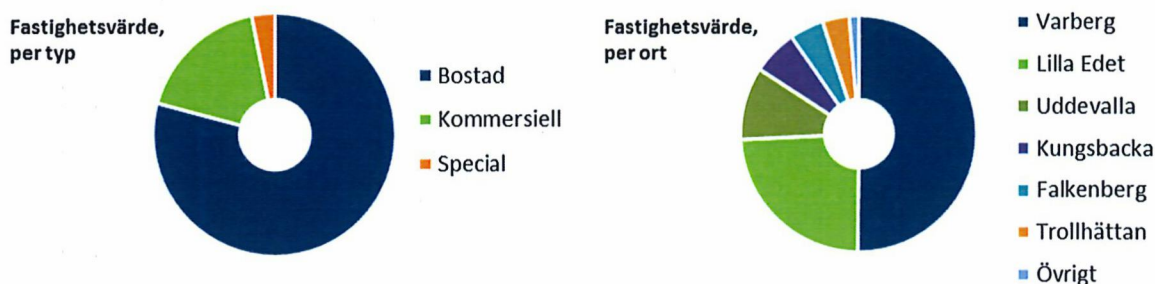
Social hållbarhet kännetecknas av stort engagemang för människor, framförallt via bolagets leverantörer och samarbetspartners och dess anställda. Samtliga människor kopplade till Fortinova har en närhet till ledningen, vilket skapar en gemenskap och trygghet som är grunden för trivsel och förtroende. Fortinova stödjer lokala evenemang och föreningsliv på de orter vi verkar samt bl a Cancerfonden, Min Stora Dag och Fantastiska Underhållningsbandet.

Ekonomisk hållbarhet utgår från långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde, och att effektivt använda ekonomiska resurser, vilket är en väsentlig del av bolagets affärsmodell.

Fastighetsbeståndet

Fastigheterna utgörs främst av bostadshyresfastigheter belägna i orter med befolkningstillväxt i västra Sverige. En mindre andel av ytorna utgörs av kommersiella ytor. På rapportdagen bestod portföljvärdet till 78 procent av bostäder fördelat på 1 385 lägenheter. Resterande 22 procent

fördelar sig på lokaler och specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljvärdet.



Avseende geografi fördelar sig portföljvärdet 50 procent i Varberg, 24 procent i Lilla Edet, 10 procent i Uddevalla, 6 procent i Kungälv, 5 procent i Falkenberg, 4 procent i Trollhättan, samt 1 procent i Göteborg. Koncernens hyresvärde bedöms uppgå till 130 759 tkr (119 127) fördelat på cirka 122 000 kvm (114 000) uthyrningsbar yta. 72 procent (71) av fastigheternas totala uthyrningsbara yta utgör bostäder. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

Nedan redogörs för koncernens fastighetsinnehav:

Nyckeltal	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Antal fastigheter, st	115	84	65	53
Antal lägenheter, st	1 385	1 260	732	574
Uthyrningsbar yta, kvm	122 165	114 416	77 496	50 211
varav kommersiell yta, kvm	34 164	33 557	27 687	et
Redovisat värde, per kvm	14 117	13 418	13 718	13 648
Uthyrningsgrad	99,0	98,7	99,4	99,2

Ägarförhållanden

Bolaget är privatägt. Uppdaterad ägarlista presenteras närmare på www.fortinova.se samt i bolagets kvartalsrapporter.

Bolagsstyrning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 styrelsemöten utöver löpande kontakter. Huvudfrågorna under året, utöver det som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens fastställda arbetsordning, har varit strategiska beslut för bolaget kring aktuell omstrukturering, förvärv och avyttringar, väsentliga projekt, bolagets finansiering samt bedömning av det aktuella affärsläget.

Året i korthet och händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Förvärv

Under räkenskapsåret har koncernen via dotterbolag blivit lagfaren ägare till 27 (22) fastigheter (se Not 14 och 17 för mer utförligare information) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 102 600 tkr (446 300). Under räkenskapsåret har antalet lägenheter ökat från 1 260 till 1 385 och den kommersiella ytan har ökat från 33 557 kvm till 34 164 kvm.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolagets styrelse beslutat om två nyemissioner samt tillförs kapital uppgående till 88 923 tkr (46 054). Kapitalet har i huvudsak använts till förvärv av fastighetsförvaltande bolag, fastighetsförvärv samt amorterat externa räntebärande skulder. Flera av dotterföretagens fastigheter har under räkenskapsåret genomgått upprustningar såsom byte av tak, fönster, reparationer, ommålning samt värdehöjande åtgärder. Koncernen har inlett utvecklingen av

beståndets lägenheter genom Pluslägenheter vilket bedöms öka beståndets kvalité samt förvaltningsresultat.

Utdelning

Moderbolagets ägare har under räkenskapsåret erhållit utdelning uppgående till 11 180 tkr.

Fortinova i siffror

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Vår finansiella målsättning

Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att:

- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55 - 65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent

Utfallet av koncernens finansiella målsättning den 31 augusti 2019 är en räntetäckningsgrad om 310 procent, nettobelåningsgrad om 52 procent och avkastning på eget kapital över tid (2017–2019) om 14,0 procent. Räkenskapsårets avkastning på eget kapital uppgick till 12,2 procent. Koncernen uppfyllde därmed de finansiella målen avseende räkenskapsåret 2018/2019.

Utdelningspolicy

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag. Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat samt förädlade realiserade fastighetsvärden. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Härutöver ska 50 procent av realiserat resultat belastat med schablonskatt från fastighetsförsäljningar delas ut. Vid bedömning av utdelningens storlek ska investerat kapital i förhållande till försäljningspris beaktas.

Vår finansiella ställning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 125 337 tkr (103 184). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Beståndet bedöms per 31 augusti 2019 har ett hyresvärde på helårsbasis om 130 759 tkr (119 127). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 99 procent (99). Se Not 8 för mer information om koncernens hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 54 322 tkr (35 195) under året. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna innevarande räkenskapsår innefattar även fastighetsadministration, vilka uppgick till 4 019 tkr, se mer i Not 9.

Räntenetto och värdeförändringar

Räntenetto uppgick till -19 056 tkr (-17 919) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -17 998 tkr (1 956). Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och förändrade löptider och

är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Koncernen har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till -31 787 (-13 788). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har varit relativt stabil i förhållande till räntederivatens kontrakterade nivå, tiden till förfall är längre samt att underliggande nominella belopp ökat med nya derivat under räkenskapsåret. Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att koncernen har en reserv om 31 787 tkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med - tkr (- tkr), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 77 431 tkr (24 750) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -17 998 tkr (1 956).

Resultat

Driftöverskottet har ökat med 4,5 procent till 71 015 tkr (67 989). Årets förvaltningsresultat, dvs resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 39 808 tkr (35 163), vilket motsvarar 104 kr per aktie (110). Ökningen är främst hänförlig till fastighetsbeståndets förändring samt att överlikviditet har investerats i förvaltningsfastigheter under räkenskapsåret. Årets resultat efter skatt uppgick till 76 484 tkr (49 130), motsvarande 199 kr per aktie (153).

Kassaflöde och likviditet

Koncernens tillgångar uppgick den 31 augusti till 1 778 433 tkr (1 589 972). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 706 031 tkr (551 804) och dels med skulder 1 072 402 tkr (1 038 167), varav 938 504 tkr (944 486) är räntebärande externa skulder. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 33 454 tkr (24 841). Koncernens likvida medel uppgick till 49 538 tkr (47 263). Koncernens goda tillgång till likviditet har använts till att genomföra väsentliga amorteringar på externa räntebärande skulder.

Förvärv och investeringar

Investeringar i fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 103 397 tkr (442 257). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 8 554 tkr (5 094), huvudsakligen värdehöjande åtgärder. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 17 744 tkr (13 002).

Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Koncern				
Flerårsöversikt	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Hysesintäkter, tkr	125 337	103 184	62 503	44 048
Förvaltningsresultat, tkr	39 808	35 163	22 160	14 813
Resultat efter skatt, tkr	76 484	49 130	74 100	49 924
Nettobelåningsgrad, %	52	58	51	55
Räntetäckningsgrad, %	310	300	300	270
Avkastning på eget kapital, %	12,2	9,6	20,1	37,2
Belåningsgrad, %	54	62	57	58

Moderbolag				
Flerårsöversikt	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning	-	-	-	879
Resultat efter finansiella poster	4 395	-2 498	68 843	-1 742
Balansomslutning	519 558	437 080	399 840	265 714
Soliditet, %	100	100	100	77
Avkastning på eget kapital, %	1	neg	23	0,1

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen äger, förvaltar samt hyr ut bostäder och lokaler i fastigheterna. Fortinova Fastigheter AB (publ) verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Kassaflöde

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftskostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att bostäderna och lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet, skötsel samt underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen är bundna.

Värdeförändringar

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förväntningar om förändrade kassaflöden i fastigheterna som till följd av förändringar i avkastningskraven. Även finansieringen är utsatt för värdeförändringar i den mån räntorna på lånen bundits och marknadsräntorna förändras. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 30.

Miljöpåverkan

Fastighetsförvaltning och -utveckling medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Fortinova bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Under vissa förutsättningar kan dock krav riktas mot Fortinova Fastigheter AB (publ) för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Nya lagar och regler

Generella ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt träder i kraft den 1 januari 2019. Konsekvensen innebär för Fortinovas del att begränsningarna blir gällande för räkenskapsåret med start den 1 september 2019. Sammanfattningsvis sker ändringar, som påverkar Fortinova, inom följande områden: (a) avdrag för negativt räntenetto med högst 30 procent av EBITDA (b) primäravdrag för hyreshus samt (c) sänkt bolagsskatt i två etapper. Förändringen om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatt för räkenskapsåret 2018/2019 värderas till 20,6 procent. Vidare kommer ränteavdragsbegränsningarna med nuvarande kredit- och ränteportfölj att påverka Fortinovas kassaflöde och resultat genom ökad inkomstskatt.

Av koncernens totala skulder till kreditinstitut är 59 procent (39) räntesäkrade genom derivat eller räntebindning med löptider till 2020–2029.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Verksamheten

Bolagets ambition är att fortsätta utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter. Det kommande räkenskapsåret förväntas verksamhetens utveckling att tillta via fortsatta förvärv. Utifrån bolagets finansiella ställning bedöms det finnas goda möjligheter för fortsatt tillväxt med bibehållen lönsamhet.



Bolagets framtid

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med att undersöka olika alternativ för att skapa en god likviditet i bolagets aktier för att främja en fortsatt positiv utveckling. Flera alternativ har undersökts men huvudspåret är notering eller listning på en lämplig marknadsplats inom kort.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	494 095
Årets resultat	4 802
Summa	498 897

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	485 525
Utdelning	13 372
Summa	498 897

I bolaget är samtliga aktier utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagna utdelning om 13 372 088 kronor kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Vad beträffar Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.





Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Hysesintäkter	8	125 337	103 184
Fastighetskostnader	9	- 54 322	- 35 195
Driftsöverskott		71 015	67 989
Administrationskostnader	10	-12 151	-14 907
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	11	66	62
Finansiella kostnader	12	-19 122	-17 981
Räntenetto		-19 056	-17 919
Förvaltningsresultat		39 808	35 163
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	77 431	24 750
Räntederivat, orealiserade	24	-17 998	1 956
Värdeförändringar		59 433	26 707
Resultat före skatt		99 241	61 870
Skatt	13	-22 757	-12 739
Årets resultat		76 484	49 130
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		76 484	49 130

Rapport över totalresultat för koncernen

Koncernen har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Tkr	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Årets resultat enligt resultaträkningen	76 484	49 130
Totalresultat	76 484	49 130

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	383	320
Förvaltningsresultat före skatt, kr	104	110
Årets resultat efter skatt, kr	199	153



Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 724 590	1 535 200
Andra långfristiga fordringar		300	3 100
Summa anläggningstillgångar		1 724 890	1 538 300
Kundfordringar	19	1 489	1 296
Övriga fordringar	20	917	2 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 599	1 032
Likvida medel	21	49 538	47 263
Summa omsättningstillgångar		53 543	51 672
Summa tillgångar		1 778 433	1 589 972
Eget kapital	22		
Aktiekapital		20 446	17 026
Övrigt tillskjutet kapital		453 273	367 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		232 312	167 008
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>706 031</i>	<i>551 804</i>
Summa eget kapital		706 031	551 804
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23,30	918 704	925 740
Övriga avsättningar	15	-	379
Derivatinstrument	24,30	31 787	13 789
Uppskjuten skatteskuld	16	75 822	57 858
Övriga långfristiga skulder		526	526
Summa långfristiga skulder		1 026 839	998 291
Kortfristiga räntebärande skulder	23,30	19 800	18 746
Leverantörsskulder		8 855	4 895
Skatteskulder	13	2 274	3 304
Övriga skulder		1 169	1 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	13 465	11 286
Summa kortfristiga skulder		45 563	39 876
Summa skulder		1 072 402	1 038 167
Summa eget kapital och skulder		1 778 433	1 589 972



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

2017-09-01 – 2018-08-31 (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital					
2017-09-01	14 966	323 776	130 190	468 932	468 932
Ändring av redovisningsprincip i dotterbolag	-	-	-3 841	-3 841	-3 841
Justerat ingående eget kapital 2017-09-01	14 966	323 776	126 349	465 044	465 091
Nyemission	2 060	43 994	-	46 054	46 054
Utdelning	-	-	-8 471	-8 471	-8 471
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	49 130	49 130	49 130
Utgående eget kapital 2018-08-31	17 026	367 770	167 008	551 804	551 804
2018-09-01 – 2019-08-31 (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital					
2018-09-01	17 026	367 770	167 008	551 804	551 804
Nyemission	3 420	85 503	-	88 923	88 923
Utdelning	-	-	-11 180	-11 180	-11 180
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	76 484	76 484	76 484
Utgående eget kapital 2019-08-31	20 446	453 273	232 312	706 031	706 031



Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	Not	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		71 015	67 989
Administrationskostnader		-12 151	-14 907
Övrig avsättning		-	379
Finansiella intäkter och kostnader		-18 330	-18 031
Betald inkomstskatt		-3 848	-5 237
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		36 686	30 193
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		2 091	7 696
Förändring av rörelseskulder		-5 324	-12 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 454	24 895
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-36 855	-60 235
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-6 037	-5 094
Förvärv av dotterföretag	28	-38 404	-160 901
Avyttring av dotterföretag	15	-379	-
Reglering av fordran vid sålt dotterföretag		2 800	12 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 875	-213 731
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		88 923	46 054
Utbetald utdelning		-11 180	-8 471
Upptagna banklån		27 787	152 503
Amortering av banklån		-57 832	-13 541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	47 698	176 545
Årets kassaflöde		2 277	-12 290
Likvida medel vid årets början		47 263	59 553
Likvida medel vid årets slut	21	49 538	47 263



Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	10	-410	-784
Rörelseresultat		-410	-784
Resultat från andelar i koncernföretag	17	4 761	-279
Finansiella intäkter	11	1 250	43
Finansiella kostnader	12	-1 206	-1 478
Resultat efter finansiella poster		4 395	-2 498
Resultat före skatt		4 395	-2 498
Bokslutsdispositioner		407	2 184
Skatt	13	-	-
Årets resultat		4 802	-314

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Moderbolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Tkr	Not	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Årets resultat enligt resultaträkningen		4 802	-314
Totalresultat		4 802	-314



Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	78 826	79 076
Fordringar på koncernföretag	18	436 547	341 133
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>515 373</i>	<i>420 209</i>
Summa anläggningstillgångar		515 373	420 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	20	427	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126	24
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>552</i>	<i>48</i>
Kassa och bank	21	3 633	16 823
Summa omsättningstillgångar		4 185	16 871
Summa tillgångar		519 558	437 080
Eget kapital			
22			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		20 446	17 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		453 273	367 770
Balanserat resultat		40 822	52 317
Årets resultat		4 802	-314
Summa eget kapital		519 343	436 799
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	208	274
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>215</i>	<i>281</i>
Skulder		215	281
Summa eget kapital och skulder		519 558	437 080



Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

2017-09-01 – 2018-08-31 (tkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-09-01	14 966	323 776	60 787	399 529
Nyemission	2 060	43 994	-	46 054
Utdelning	-	-	-8 471	-8 471
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-314	-314
Utgående eget kapital 2018-08-31	17 026	367 770	52 002	436 799

2018-09-01 – 2019-08-31 (tkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-09-01	17 026	367 770	52 002	436 799
Nyemission	3 420	85 503	-	88 922
Utdelning	-	-	-11 180	-11 180
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	4 802	4 802
Utgående eget kapital 2019-08-31	20 446	453 273	45 624	519 343



Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Tkr	Not	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-410	-784
Finansiella intäkter och kostnader		-122	-1 464
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-532	-2 248
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-4	249
Förändring av rörelseskulder		-	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-536	-2 001
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-250
Avyttring av dotterföretag		261	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-379
Lån och amorteringar till dotterföretag	18	-90 657	-52 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 396	-53 539
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		88 923	46 054
Utbetald utdelning		-11 180	-8 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	77 743	37 583
Årets kassaflöde		-13 190	-17 957
Likvida medel vid årets början		16 823	34 780
Likvida medel vid årets slut	21	3 633	16 823



Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital - Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad - Räntebärande skulder i procent av fastigheternas verkliga värde.

Nettobelåningsgrad - Räntebärande skulder justerat med likvida medel i procent av fastigheternas verkliga värde.

EPRA NAV - långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital enligt balansräkning med återläggning av redovisade räntederivat och uppskjuten skatt.

Hyresvärde - hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Resultat per aktie - Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Räntetäckningsgrad - Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Soliditet - justerat eget kapital i procent av total balansomslutning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing ersätter existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta - till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag för redovisning som nyttjanderättstillgång och leasingskuld finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader.

Standarden träder i kraft den 1 januari 2019. Då varken koncernen eller bolaget är leasetagare till några väsentliga operationella leasingavtal kommer standarden inte att innebära någon förändring för koncernen.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 september 2018. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 september 2018 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 fastställer principer för redovisning och värdering av finansiella tillgångar, finansiella skulder och vissa kontrakt gällande köp och försäljning av icke-finansiella instrument. Denna standard ersätter IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering. Förutom klassificering och värdering respektive nedskrivningar, som beskrivs nedan, medför IFRS 9 förändringar med avseende på säkringsredovisning. Eftersom säkringsredovisning i dagsläget inte är relevant för koncernen har IFRS 9 inte någon effekt i det avseendet.

De finansiella tillgångar som koncernen innehar klassificerades tidigare i sin helhet i kategorin lånefordringar och kundfordringar. Långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel redovisades till upplupet anskaffningsvärde. I enlighet med IFRS 9 kategorisering tillhör dessa finansiella tillgångar kategorin "finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde". Derivat värderades till verkligt värde via resultaträkningen. I enlighet med IFRS 9 kategorisering tillhör derivaten kategorin "finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultat". IFRS 9 behåller i stort de befintliga kraven i IAS 39 för klassificering och värdering av finansiella skulder. Klassificeringen har inte haft någon effekt på redovisade värden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

IFRS 9 ersätter modellen med "inträffade förluster" från IAS 39 med en modell för "förväntade kreditförluster". Den nya nedskrivningsmodellen tillämpas på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IAS 39 redovisades kreditförluster först när objektiva förlusthändelser kunde observeras, medan de enligt IFRS 9 redovisas på förväntan basis utan att några förlusthändelser inträffat.

Vår analys visar på övergången inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisade värden per 1 september 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden syftar till att täcka in alla typer av intäkter oavsett bransch och innebär väsentligt utökade upplysningskrav. Huvuddragen i intäktsredovisningen innebär en femstegsmodell: 1. Identifiera kontrakt, 2. Identifiera de olika åtagandena, 3. Fastställ transaktionspriset, 4. Fördela transaktionspriset, 5. Uppfyllande av åtagandena = intäkt redovisas. Koncernens intäkter består till största delen av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Tilläggsdebitering, så som el, värme, vatten, sopor mm utgör serviceintäkter. Tillägg för fastighetsskatt ingår i hyresintäkterna. Tillsammans med intäkter från fastighetsaffärer faller dessa inom ramen för IFRS 15.

Resultat från försäljning av fastighet redovisas då kontrollen över fastigheten övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen.

Vår analys är att övergången till IFRS 15 inte haft någon påverkan på koncernens totala intäkter.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fortinova Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fortinova Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas och inkluderas i anskaffningsvärdet.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.



Intäkter

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

I denna kategori redovisas derivat med positiva/negativa värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

Leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Till vilken kategori koncernens finansiella tillgångar och skulder hänförts framgår av not 29.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att hantera sin ränterisk. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde. Säkringsredovisning används inte.



Verkliga värden för derivatinstrument är baserade på värderingar från extern part som ställt ut instrumentet. värdeförändringar på derivat redovisas i posten Räntederivat under Värdeförändringar i resultaträkningen och räntekuponen redovisas i posten Finansiella kostnader under Räntenettot i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har möjlighet och ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträknas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning.

Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av driftöverskott, förvaltningsresultat samt eget kapital.



Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden.

Skatter

Obeskattade reserver redovisas i moderbolagets balansräkning utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I moderbolagets resultaträkning görs på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterföretag redovisas i moderbolaget som sedvanliga utdelningar från dotterföretag. Koncernbidrag som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag.

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett svenskregistrerat privat publikt aktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2018/2019 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Not 24 Derivatinstrument

Förvaltningsfastigheter hamnar i Nivå 3 och derivatinstrument hamnar i Nivå 2.

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 14, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.



Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat den 31 augusti 2019 uppskattades av respektive institut som värderar derivat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Not 8 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Hyresintäkter	123 915	102 911
Serviceintäkter	710	-*
Övriga intäkter	712	273
Summa	125 337	103 184

* av tekniska skäl kan inte uppgifter avseende 2018-08-31 presenteras.

Rörelsesegment per region

Tkr 2018-09-01 – 2019-08-31	Koncernen		
	Hyresintäkter inkl serviceintäkter	Fastighetskostnader	Driftnetto
Halland	71 640	-26 170	45 470
Västra Götaland	52 985	-28 152	24 833
Summa	124 625	-54 322	70 303

Tkr 2017-09-01 – 2018-08-31	Koncernen		
	Hyresintäkter inkl serviceintäkter	Fastighetskostnader	Driftnetto
Halland	67 872	-20 497	47 374
Västra Götaland	35 039	-14 698	20 341
Summa	102 911	-35 195	67 715

Rörelsesegment per typ

Tkr 2018-09-01 – 2019-08-31	Koncernen		
	Hyresintäkter inkl serviceintäkter	Fastighetskostnader	Driftnetto
Bostäder	93 594	-45 273	48 321
Kommersiellt	31 031	- 9 049	21 982
Summa	124 625	-54 322	70 303

Tkr 2017-09-01 – 2018-08-31	Koncernen		
	Hyresintäkter inkl serviceintäkter	Fastighetskostnader	Driftnetto
Bostäder	77 687	-29 747	47 939
Kommersiellt	25 224	-5 448	19 776
Summa	102 911	-35 195	67 715

Hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt, kabel-tv och värmekostnad. Hyresintäkterna netto redovisas med avdrag för rabatter. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Riskspridning, kreditrisk

Fortinova har stor riskspridning i kontraktspportföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i västra Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2 procent (2) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Koncernen som leasegivare:

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Koncernens fastigheter består av bostäder, cirka 72 procent av den totala arean utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

När de kommersiella hyresavtalen löper ut förlängs de normalt om de inte sägs upp av endera parten. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Avtalade hyresintäkter, Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Bostäder	24 661	21 516	-	-
Kommersiella lokaler:				
Inom ett år	30 385	32 924	-	-
Mellan ett och fem år	74 953	48 831	-	-
Över fem år	8 585	3 116	-	-
Summa	138 584	106 387	-	-

Koncernen som leasetagare:

Årets leasingkostnad, Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2019-08-31	2018-08-31
Tomträttsavgäld	65	65	-	-
Summa	65	65	-	-

Då varken koncernen eller bolaget är leasetagare till några väsentliga operationella leasingavtal kommer IFRS 16 Leasing inte att innebära någon förändring för koncernen.



Not 9 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Driftkostnader	-21 547	-14 692	-	-
Underhållskostnader	-17 744	-13 002	-	-
Fastighetsskatt	-2 966	-2 511	-	-
Fastighetsskötsel	-5 827	-3 740	-	-
Övriga fastighetskostnader	-2 219	-1 250	-	-
Hyses- och fastighetsadministration	-4 019	-	-	-
Fastighetskostnader	-54 322	-35 195	-	-

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden existerar inte. Indirekta kostnader såsom hyres och- fastighetsadministration redovisas för jämförande period inom Administrationskostnader. Av tekniska skäl är det inte möjligt att visa jämförande poster.

Not 10 Revision

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdrag	439	326	80	46
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	32	100	32	20
Revisionskostnader	471	426	112	66

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11 Finansiella intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Ränteintäkter, övriga	66	62	1 250	43
Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	62	1 250	43
<i>varav erhållen ränta</i>	<i>66</i>	<i>62</i>	<i>1 150</i>	<i>43</i>

Varav:

Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	25	21	100	-
--	----	----	-----	---



Not 12 Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Räntekostnader, banklån	-12 447	-10 140	-	-
Räntekostnader, derivat	-6 675	-7 841	-1 206	-1 478
Finansiella kostnader	-19 122	-17 981	-1 206	-1 478
<i>varav betald ränta</i>	<i>-18 396</i>	<i>-16 884</i>	<i>-1 272</i>	<i>-1 204</i>

Varav:

Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-19 122	-17 981	-1 206	-1 478
--	---------	---------	--------	--------

Not 13 Skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
Aktuell skatt	-4 878	-4 037	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-21 619	-8 431	-	-
- Obeskattade reserver	32	132	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	3 708	-403	-	-
Skatt	-22 757	-12 739	-	-

Skattesats

Gällande skattesats	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
---------------------	-------	-------	-------	-------

Avstämning av effektiv skatt (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31	2018-09-01- -2019-08-31	2017-09-01- -2018-08-31
<i>Resultat före skatt</i>	<i>99 241</i>	<i>61 870</i>	<i>4 802</i>	<i>-314</i>
Skatt enligt gällande skattesats	-21 833	-13 611	-1 056	69
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	6	-256	-	-
- Ej skattepliktiga intäkter	11	1 097	1 047	-
- Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	2	31	-	-
- Underskott	-458	-	-	-
- Hänförligt till föregående år	-485	-	-	-
Effekt av koncernbidrag	-	-	9	-69
Skatt	-22 757	-12 739	-	-

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2019-08-31	2018-08-31
Verkligt värde vid årets början	1 535 200	1 063 100
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	66 550	383 742
Fastighetsförvärv	36 855	58 515
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	8 554	5 094
Värdeförändringar redovisade i resultatet	77 431	24 750
Verkligt värde vid årets slut	1 724 590	1 535 200

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 226 678 tkr (149 247).

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per år, normalt i samband med avlämnandet av årsredovisning. Fastighetsutveckling, obebyggd mark och byggrätter har inte betingat något värde i årets värdering.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta, en kompensation för inflationsförväntningar samt en kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med exempelvis läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassaflödeskalkylen läggs specifika förutsättningar och antaganden. Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden. Nedan presenteras översiktligt de antaganden som använts i värderingarna:

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida objektet kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Avseende hyresinbetalningar har följande antaganden använts:

- *Bostäder*: Inflation 2,0 procent under år innevarande år, därefter 2,0 procent årligen
- *Bostäder*: Årlig hyresutveckling för bostäder 100 procent av KPI
- *Lokaler*: Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive Hyresavtal, därefter anpassning till marknadsmässiga nivåer.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drift- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Periodiserat underhåll utifrån respektive fastighets förutsättningar och beskaffenhet

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets



långsiktiga värdeförändringar endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor:

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Vägt direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskr av för bedömning av restvärde, %
Bostäder	4,9–8,1	2,9–5,9	4,4
Kommersiella fastigheter	6,3–10,2	4,2–8,0	6,5

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som 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 procent ett värdeintervall om 1 638 360 – 1 810 819 tkr motsvarande +/- 86 229 tkr.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt (mkr):

Bedömd marknadshyra*	+/- 5 procent	+30/-25
Bedömd vakansnivå	- 5 procentenheter	-84
Bedömt drift och underhåll	+/- 5 procent	-46/+46
Kalkylränta	+/- 0,5 procentenheter	-67/+71
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-104/+132

*Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra på enbart kommersiella intäkter.

Förvaltningsfastigheterna består av 115 hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

Not 15 Avtalsenliga åtaganden

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Övrig avsättning	-	379	-	-
Avtalsenliga åtaganden	-	379	-	-



Not 16 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen	
	2019-08-31	2018-08-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	164	246
- derivatinstrument	6 769	3 061
- skattemässiga underskott	464	648
Uppskjuten skattefordran	7 397	3 955
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	-82 562	-61 124
- obeskattade reserver	-657	-689
Uppskjuten skatteskuld	-83 219	-61 813
Vid årets utgång i balansräkningen	-75 822	-57 857

Not 17 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 076	78 726
Lämnat aktieägartillskott	-	379
Nedskrivning	-	-279
Försäljning	-250	-
Förvärv	-	250
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>78 826</i>	<i>79 076</i>
Andelar i koncernföretag	78 826	79 076

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv. Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag". Moderbolaget har erhållit utdelning från dotterbolag uppgående till 4 750 tkr (0).

Direktägda dotterbolags bokförda värden redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ägda bolags bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Den 16 juli 2019 har moderbolaget frånträtt Fortinova Bostäder 10 AB, Fortinova Bostäder 11 AB och Fortinova Bostäder 18 AB. Transaktionen innebar en redovisningsmässig vinst uppgående till 10 tkr. Koncernen har via dotterbolag tillträtt Rolandos Fastigheter AB den 18 januari 2019 samt Tulvit Fastigheter AB och Tulvit Fastigheter 1 AB den 1 april 2019.

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag 2019-08-31

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (tkr)
<i>Dotterföretag</i>				
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	19 200
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	2 933
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	16 700
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	4 064



<i>KB Fortinova Fastigheter i Tvååker</i>	<i>916552-5149</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	8 660
<i>KB Buster</i>	<i>969651-5528</i>	<i>Varberg</i>		
<i>Onsala Lunden Fastigheter AB</i>	<i>559129-3922</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	8 881
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	6 435
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	133
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	10 508
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	50
<i>KB Fortinova Fastigheter i Uddevalla</i>	<i>916843-8803</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	50
<i>Fastigheten Nya Hägern AB</i>	<i>556915-3181</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>Badhuset Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3607</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>KB Badhuset Fastighetsbolag</i>	<i>916894-9569</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>Strömmen Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3573</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>KB Strömmen Förvaltning i Lilla Edet</i>	<i>916568-0175</i>	<i>Lilla Edet</i>		
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	50
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	50
Dubbelvävaren i Lilla Edet AB	556286-2408	Varberg	100	50
SGK Generation AB	556350-3977	Varberg	100	50
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	254
<i>KB Varbergsvälen</i>	<i>916852-3117</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	254
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	254
Andelar i koncernföretag				78 826

Not 18 Fordringar på koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	341 133	286 039
Tillkommande fordringar	129 467	248 823
Amorteringar	-34 053	-193 729
Fordringar på koncernföretag	436 547	341 133

Ingen fastställd amorteringsplan finns för fordringar till koncernföretag. Där koncernbidragsrätt föreligger debiteras ingen ränta.

Not 19 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 662 (2 279) tkr.

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde. Det finns inga befarade kundförluster.



Not 20 Övriga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Erhållet saldo skattekonto	517	361	24	24
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	-	1 720	-	-
Övriga fordringar	400	-	403	-
Övriga fordringar	917	2 081	427	24

Not 21 Likvida medel/Kassa och bank

Kassa och bank i Koncernen och Moderbolaget avser banktillgodoavanden.

Not 22 Eget kapital

Fördelning aktieslag

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	60 000	14,67	10	600 000	57,53
B	333 252	81,50	1	333 252	31,96
C	15 660	3,83	7	109 620	10,51
Summa	408 912	100,00		1 042 872	100,00

Aktiekapital

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal akter	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010-11-19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011-04-08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011-09-15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012-03-02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012-06-02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013-03-21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013-09-13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014-02-21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014-08-15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014-08-15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014-09-24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015-01-14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015-03-11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015-03-19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015-03-31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015-04-23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015-11-28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015-12-01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016-08-23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016-11-24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017-07-05	39 500	299 319	50	14 965 950
Nyemission	2017-12-06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018-04-18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018-11-14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019-04-23	29 490	408 912	50	20 445 600

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.



Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjuten av ägarna.

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 11 180 tkr.

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fortinovas fall derivat och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 31 787 tkr respektive 75 822 tkr. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Fortinovas fall innebär +/- 5 procent ett osäkerhetsintervall om +/- 67 259 tkr efter skatt. I ovan resonemang bör även bolagets bolagsordning beaktas.

Substansvärde	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital enligt balansräkning	706 031	551 804
Återföring uppskjuten skatt	75 822	57 858
Återföring derivat	31 787	13 789
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	813 640	623 451
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering	+/- 67 259	+/- 59 873
+/- 5 % efter schablonskatt		

Not 23 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk hänvisas till not 24.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Banklån	918 704	925 740	-	-
Finansieringskostnader	-	-	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>918 704</i>	<i>925 740</i>	-	-
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>918 704</i>	<i>925 740</i>	-	-
Banklån	19 800	18 746	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>19 800</i>	<i>18 746</i>	-	-
Räntebärande skulder	938 504	944 486	-	-

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 024 511 tkr (976 866) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder avser ett års avtalad amortering med kreditinstitut.



Förfallostruktur					
År, förfall	Redovisat värde (tkr)				Nominell ränta Intervall, %
	Kapitalförfall	%	Ränteförfall inkl räntesäkring	%	
< 1 år	205 268	22	381 189	41	1,03–1,50
2 – 3 år	599 358	64	118 815	13	1,06–1,95
4 – 5 år	100 128	11	139 500	15	1,50–1,95
6 – 7 år	-	-	168 500	18	-
8 – 9 år	-	-	50 000	5	-
> 10 år	33 750	3	80 850	8	1,70
Summa	938 504	100	938 504	100	1,03–1,95

Not 24 Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristiga skulder eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	-13 788	-15 745	-	-
Förfall	723	85	-	-
Inköp	-11 380	-246	-	-
Värdeförändringar	-7 342	2 118	-	-
Derivatinstrument	-31 787	-13 788	-	-

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen samt genomsnittlig effektiv ränta. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Räntederivat (tkr)				
Typ	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Anskaffningsvärde	Genomsnittlig ränta, %
Slutdatum				
Swap (rörlig -> fast)				
2020-08-31	-	-	-	-
2021-08-31	41 575	-1 680	-	2,2
2022-08-31	77 240	-2 844	-	1,2
2023-08-31	49 500	-2 372	-	1,7
2024-08-31+	389 000	-24 891	-	0,9
Summa skulder	557 315	-31 787	-	1,1
Swap (fast -> rörlig)				
-	-	-	-	-
Summa tillgångar	-	-	-	-
Totalt	557 315	-31 787	-	1,1

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar.



Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	Räntebärande	Eget kapital	Summa
2019-08-31 (tkr)	skulder		finansiering
Vid årets början	944 486	551 804	1 496 290
Kassaflöde	-30 045	77 743	47 698
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	76 484	76 484
Förvärv av dotterbolag	24 063	-	24 063
Vid årets slut	938 504	706 031	1 644 535

Koncernen	Räntebärande	Eget kapital	Summa
2018-08-31 (tkr)	skulder		finansiering
Vid årets början	603 438	468 933	1 072 371
Kassaflöde	138 962	37 583	176 545
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	49 130	49 130
Ändring av redovisningsprincip i dotterbolag	-	-3 841	-3 841
Förvärv av dotterbolag	202 086	-	202 086
Vid årets slut	944 486	551 804	1 496 290

Moderbolaget	Räntebärande	Eget kapital	Summa
2019-08-31 (tkr)	skulder		finansiering
Vid årets början	-	436 799	436 799
Kassaflöde	-	77 743	77 743
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>	-	4 802	4 802
Vid årets slut	-	519 343	519 343

Moderbolaget	Räntebärande	Eget kapital	Summa
2018-08-31 (tkr)	skulder		finansiering
Vid årets början	-	399 529	399 529
Kassaflöde	-	37 583	37 583
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>	-	-314	-314
Vid årets slut	-	436 799	436 799

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 824	9 806	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	1 823	1 097	208	274
Övriga upplupna kostnader	820	381	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 465	11 284	208	274



Not 27 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 024 511	975 836	-	-
Ställda säkerheter	1 024 511	975 836	-	-

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Borgensåtaganden	-	262 537	-	-
Eventualförpliktelser	-	262 537	-	-

Samtliga inom koncernen, såväl i moderbolag såsom dotterbolag, borgensåtaganden är under räkenskapsåret avslutade.

Not 28 Förvärv av dotterföretag

Tkr	Koncernen	
	2019-08-31	2018-08-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	28 812	220 246
Rörelsefordringar	225	8 236
Likvida medel	1 012	30 608
Summa tillgångar	30 049	259 090
Förvärvat eget kapital	1 554	34 916
Långfristiga avsättningar	87	-
Räntebärande skulder	24 063	203 702
Kortfristiga rörelseskulder	4 346	20 473
Summa avsättningar och skulder	30 049	259 090
Köpeskilling	39 415	191 509
- varav utbetald	39 415	191 509
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-1 012	-30 608
Påverkan på likvida medel	38 404	160 901

Not 29 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2019-08-31 (tkr)	Låne- och kund- fordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	300	-	300	300	
Kundfordringar	1 489	-	1 489	1 489	
Övriga fordringar	917	-	917	917	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 599	-	1 599	1 599	
Likvida medel	49 538	-	49 538	49 538	
Summa	53 843	-	53 843	53 843	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	918 704	918 704	918 704	



Derivatinstrument	-	31 787	31 787	31 787	2
Kortfristiga räntebärande skulder	-	19 800	19 800	19 800	
Leverantörsskulder	-	8 855	8 855	8 855	
Skatteskulder	-	2 274	2 274	2 274	
Övriga skulder	-	1 169	1 169	1 169	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	13 465	13 465	13 465	
Summa	-	996 054	996 054	996 054	

Koncernen 2018-08-31 (tkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	3 100	-	3 100	3 100	
Kundfordringar	1 296	-	1 296	1 296	
Övriga fordringar	2 081	-	2 081	2 081	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 032	-	1 032	1 032	
Likvida medel	47 263	-	47 263	47 263	
Summa	54 772	-	54 772	54 772	

<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	925 740	925 740	925 740	
Derivatinstrument	-	13 789	13 789	13 789	2
Kortfristiga räntebärande skulder	-	18 746	18 746	18 746	
Leverantörsskulder	-	4 895	4 895	4 895	
Skatteskulder	-	3 304	3 304	3 304	
Övriga skulder	-	1 645	1 645	1 645	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	11 284	11 284	11 284	
Summa	-	979 403	979 403	979 403	

Moderbolag 2019-08-31 (tkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	78 826	-	78 826	78 826	
Derivatinstrument	-	-	-	-7 636	2
Fordringar på koncernföretag	436 547	-	436 547	436 547	
Övriga fordringar	426	-	426	426	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126	-	126	126	
Likvida medel	3 633	-	3 633	3 633	
Summa	519 558	-	519 558	511 922	

<i>Finansiella skulder</i>					
Leverantörsskulder	-	7	7	7	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	208	208	208	
Summa	-	215	215	215	

Moderbolag 2018-08-31 (tkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	79 076	-	79 076	79 076	
Derivatinstrument	-	-	-	-1 473	2
Fordringar på koncernföretag	341 133	-	341 133	341 133	
Övriga fordringar	24	-	24	24	



Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	-	24	24
Likvida medel	16 823	-	16 823	16 823
Summa	437 080	-	437 080	437 080
<i>Finansiella skulder</i>				
Leverantörsskulder	-	7	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	274	274	274
Summa	-	281	281	281

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Samtliga koncernens räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Derivatinstrument

Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värderingarna är utförda av extern part.

Not 30 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Koncernen har en målsättning om att generera tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent, nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55 - 65 procent och avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Fortinova AB. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller intern och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar Koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernen innehar per 31 augusti 2019 en räntetäckningsgrad om 310 procent (300), en nettobelåningsgrad som uppgick till 52 (58) procent samt avkastning på eget kapital om 12 procent (10). Koncernen uppfyllde därmed de finansiella målen avseende räkenskapsåret 2018/2019.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen.

Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nationella banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos Varbergs Sparbank, Falkenbergs Sparbank, Swedbank, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Danske Bank A/S, Sverige filial. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett värde av 151 tkr (3 575). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Fortinova har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 250 procent. För 2018/2019 uppgick räntetäckningsgraden till 310 procent (300). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 augusti 2019 till 3,5 år (2,3) och den genomsnittliga räntan för året 2,0 procent (2,3). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 1,9 år (4,6). Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% redogörs för nedan. För vidare läsning om koncernens räntesäkringar, se not 24.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Genomslaget på räntekostnader vid en ränteuppgång/- nedgång på 100 punkter givet de räntebärande skulder samt derivatinstrument som finns på balansdagen:

Koncernen

2019-08-31 Tkr	Förändring av marknadsränta	2019/2020
Banklån	+1%	-3 942
Banklån	-1%	3 747

Den låga marknadsräntenivån i kombination med koncernens tecknade swap-avtal gör att förändringen vid sänkt marknadsränta påverkar räntekostnaden i lägre grad än om räntan går upp i motsvarande mån. Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivå för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från flertalet av de stora affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid

ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 21 respektive not 23.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar.

Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0 procent (0) av de externa lånen fasträntelån och 59 procent (39) är säkrade via ränteswappar, se not 24.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt att samtliga lån refinansieras vid förfall.

Koncernen

2019-08-31 Tkr	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år
Banklån	938 504	938 504	1 650	3 300	14 850	79 200
Övriga avsättningar	-	-	-	-	-	-
Skatteskulder	2 274	2 274	-	-	-	2 274
Leverantörsskulder	8 855	8 855	8 850	-	-	-
Övriga skulder	1 169	1 169	-	1 169	-	-
Interimsskulder	13 465	13 465	13 373	93	-	-
Summa	964 267	964 267	23 873	4 562	14 850	81 474

2018-08-31 Tkr	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år
Banklån	944 486	944 486	1 678	3 356	15 222	74 984
Övriga avsättningar	379	379	-	379	-	-
Skatteskulder	3 304	3 304	-	-	-	3 304
Leverantörsskulder	4 895	4 895	4 895	-	-	-
Övriga skulder	1 645	1 645	-	1 645	-	-
Interimsskulder	11 284	11 284	1 478	-	-	-
Summa	965 993	965 993	8 051	5 380	15 222	78 288

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.



Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i västra Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 2 (2) procent av hyresintäkterna.

Not 31 Närstående

Fortinova AB, org nr 556773-8132, är delägare med röstmajoritet i Bolaget. Fortinova AB innehar uppdraget som extern förvaltare av Bolaget och dess dotterbolag samt fastigheter vilket regleras via förvaltningsavtal.

Bolagets styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämman beslut. Inga löner eller andra ersättningar utgår. Styrelseledamot Anders Valdemarsson och den verkställande direktören Anders Johansson är anställda i Fortinova AB.

Bolagets dotterföretag framgår av not 17. Bolaget har under året lämnat lån till dotterföretag om 129 467 (248 823) tkr och erhållit amortering om 34 053 (193 729) tkr.

Sammanställning över närståendetransaktioner:

Koncernen 2019-08-31

Närstående relation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-21 632	-	-	-2 612

Koncernen 2018-08-31

Närstående relation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-26 345	-	-	-3 037

Moderbolaget 2019-08-31

Närstående relation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Dotterföretag	-	-	436 547	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-

Moderbolaget 2018-08-31

Närstående relation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Dotterföretag	-	-	341 133	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-7

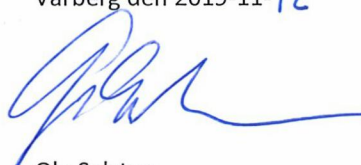
Not 32 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagens utgång har styrelsen beslutat om ytterligare nyemission vilken avslutas i november 2019. Syftet med kapitalanskaffningen är att kunna förvärva fler fastigheter. Koncernens förvärvskapacitet efter nyemissionen, tillsammans med lånelöften i ej belånade fastigheter och tillgänglig förvärvslikviditet, bedöms uppgå till 350-450 mkr i fastighetsvärde.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 2019-11-12. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 december 2019.

Varberg den 2019-11-12

 Ole Salsten Styrelseordförande	 Fredrik Bergmann	 Lars Johansson
 Christian Riddarbo	 Anders Valdemarsson	 Anders Johansson Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-11-18

KPMG AB


Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fortinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556826-6943

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 18 november 2019

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor