

Kvartal 2

KVARTALSRAPPORT

DECEMBER - FEBRUARI 2020



”Nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden är avgörande för vår framgång”

Anders Johansson, VD

32,9

Hyresintäkterna uppgick till 32,9 mkr (30,7)

18,2

Driftsöverskott uppgick till 18,2 mkr (15,5)

10,4

Förvaltningsresultatet uppgick till 10,4 mkr (7,7)

Perioden i korthet

Jämförelse angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

december 2019 – februari 2020

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 32,9 mkr (30,7).
- Driftsöverskott ökade med 17 procent till 18,2 mkr (15,5).
- Förvaltningsresultat ökade med 35 procent till 10,4 mkr (7,7).
- Utdelning till aktieägare har skett om totalt 13 mkr.
- Årsstämman beslutade om nödvändiga åtgärder för att kunna genomföra en listning av bolagets aktier. Bland annat antogs en ny bolagsordning.

VD har ordet

Det är glädjande att se hur vi period efter period lyckas nå bättre och bättre förvaltningsresultat. Under perioden uppgick förvaltningsresultatet till 10,4 mkr vilket är 35 procent högre än motsvarande kvartal föregående år. Stort fokus har legat på att effektivisera vår förvaltning vilket nu visar sig genom en rekordhög förvaltningsmarginal. Vi kommer att kunna leverera ännu bättre resultat framåt.

Vår affärsmodell med svenska reglerade hyresrätter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer. Detta visar sig extra tydligt i dessa oroliga tider. Med anledning av att COVID-19 spridit sig globalt så har aktiemarknaden reagerat kraftigt. Vi ser dock att fastighetsbolag på börsen med stor andel bostäder premieras framför fastighetsbolag med andra inriktningar. Det blir tydligare nu än tidigare varför just bostadsfastigheter är så trygga att äga oavsett hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut i samhället. Nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden är avgörande för vår framgång.

Under det senaste kvartalet har vi arbetat hårt med att förbereda bolaget för en listning på en marknadsplats. Styrelsen har valt att anlita Skandinaviska Enskilda Banken som bolagets finansiella rådgivare. De kommer tillsammans med Advokatfirman Vinge, KPMG och Stormen Kommunikation att utgöra det team som arbetar för att bolagets aktier ska kunna handlas på Nasdaq First North Premier. Den första handelsdagen bedöms kunna ske inom tolv månader. Detta bygger såklart på att marknadsförutsättningarna finns.

Vi fortsätter vår expansiva agenda med fokus på bostadsfastigheter i ännu högre grad än tidigare. Vi utvärderar flertalet bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige som kan bli aktuella för förvärv inom kort.

Vi ser ljus på framtiden även om alla påverkas av COVID-19. Vi är lyhörda och redo för eventuella marknadsförändringar. Det är enklare att visa resultat i medgång än i motgång. Nu får vi en möjlighet att visa oss från vår bästa sida och utvärdera vad vi kan göra bättre. Fortinova står på en stark grund i denna kris vilket jag är både stolt och tacksam för. Jag är övertygad om att vi har väldigt goda förutsättningar att kunna nå våra högt ställda mål även i dessa tider.

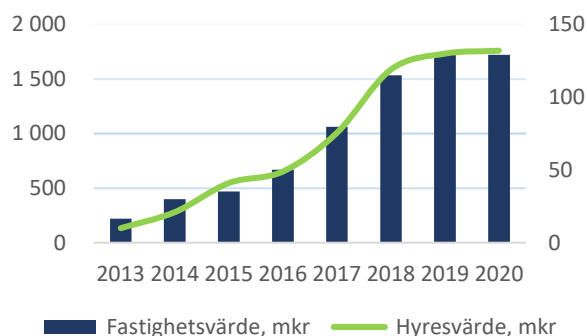
Anders Johansson, vd



Fortinova i korthet

Fastighetsvärde

Hyresvärde



Vår finansiella målsättning

Fortinova har en målsättning där fokus är fortsatt tillväxt, bibehållen lönsamhet och positiva kassaflöden. Över tid ska nettobelåningsgraden uppgå till 55-65 procent, räntetäckningsgraden minst 2,5 ggr och avkastning på eget kapital 10 procent.

Finansiella nyckeltal	20.02.29
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 721
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	826
Nettobelåningsgrad, %	51
Avkastning på eget kapital, %	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3

Västra Sverige

Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

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

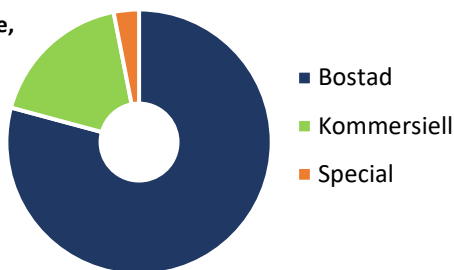
”Årets hyreshöjning bedöms ge effekt på intäkten fr.o.m april”

Ann Marie Derengowski, förvaltningschef

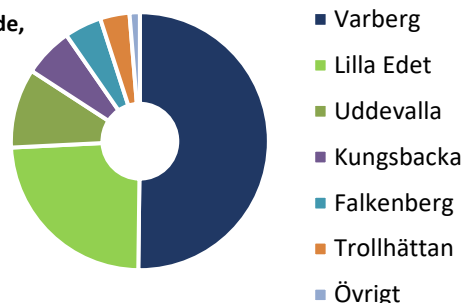
Våra fastigheter

Fortinova ägde den 29 februari 114 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 122 tkvm till ett verkligt värde om 1 721 mkr. Fortinovas totala hyresvärde uppgick till 132 mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Fastigheterna är belägna i västra Sverige från Uddevalla i norr till Falkenberg i söder. Fortinovas ambition är att fortsätta växa i västra Sverige.

Fastighetsvärde, per typ



Fastighetsvärde, per ort



Fastighetsinnehav

Den 29 februari uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 121 940 kvm. Under perioden har en fastighet sålts i Lilla Edets kommun till en köpeskilling om 3,9 mkr. Investeringar under perioden i befintliga fastigheter uppgår till 2,5 mkr och inga förvärv har skett. Redovisat värde per kvm uppgår till 14 115 kronor.

På rapportdagen bestod förvaltningsfastigheternas värde till 78 procent av bostäder fördelat på 1 382 lägenheter. Resterande 22 procent fördelar sig på kommersiella/specialenheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 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.

Nyckeltal	20.02.29	19.08.31	18.08.31
Antal fastigheter	114	115	84
Antal lägenheter	1 382	1 385	1 260
Uthyrningsbar yta, kvm	121 940	122 165	114 416
varav kommersiell yta	34 284	34 164	33 557
Redovisat värde, kr/kvm	14 115	14 117	13 418
Uthyrningsgrad, %	99,0	99,0	98,7

Fortinova i siffror

HYRESINTÄKTER, KOSTNADER & RESULTAT

Kvartalets förvaltningsresultat, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 10,4 mkr (7,7). Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 32 procent (25). Driftsöverskottet för perioden uppgick till 18,2 mkr (15,5) motsvarande en överskottsgrad om 55 procent (51). Periodens förvaltningsresultat påverkas negativt med 0,1 mkr av engångskostnader hänförligt till listningsförberedelser. Bolaget är i stark tillväxt med god och bibehållen lönsamhet. Hyresintäkterna har ökat 7 procent i förhållande till jämförande period föregående år vilket beror på förvärv, årlig hyresjustering och nyuthyrningar. Orealiserade värdeförändringar efter skatt påverkar resultatet negativt för perioden med 5,8 mkr, främst kopplat till negativa värdeförändringar på räntederivat. Realiserade värdeförändringar före skatt på fastighet redovisas med 0,5 mkr vilket är hänförligt till periodens försäljning.

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsportföljens redovisade värde uppgår den 29 februari till 1 721 mkr. Redovisat värde motsvarar 14 115 (14 117) kronor per kvm. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde har minskat jämfört med senaste rapport vilket beror på periodens fastighetsförsäljning. Koncernen rapporterar verkligt värde enligt externa värderingar årligen, normalt inför upprättande av årsredovisning. Effekten kan påverka periodens resultat väsentligt.

Soliditeten uppgår till 40 procent och likviditeten är fortsatt god. Bolaget bedöms ha en förvärvskapacitet om cirka 400 mkr. Den goda likviditeten beror på nyemission samt att beståndet genererar positiva kassaflöden efter amorteringar och investeringar i befintligt bestånd.

Uppskjuten skatteskuld avser främst potentiell skatteskuld vid avyttring av fastigheter. Förändringen beror i all väsentlighet på värdeförändringar i räntederivaten.

Kvartalsöversikt, TSEK	2019/20 3 mån dec-feb	2018/19 3 mån dec-feb	2019/20 6 mån sep-feb	2018/19 6 mån sep-feb	2018/19 12 mån sep-aug
Resultaträkning					
Hysesintäkter	32 871	30 674	65 873	60 697	125 337
Fastighetskostnader	-14 663	-15 153	-27 953	-27 665	-54 322
Driftsöverskott	18 208	15 521	37 920	33 032	71 015
Administrationskostnader	-3 001	-3 277	-6 726	-5 886	-12 151
Finansnetto	-4 821	-4 528	-9 385	-9 077	-19 056
Förvaltningsresultat	10 386	7 716	21 809	18 069	39 808
Värdeförändringar, fastighet, orealiserade	-348	1 417	-3 785	-2 454	77 431
Värdeförändringar, fastighet, realiserade	524	-	524	-	-
Värdeförändringar, derivat, orealiserade	-6 890	-460	7 774	727	-17 998
Resultat före skatt	3 671	8 673	26 321	16 342	99 241
Skattekostnad	-1 369	-1 454	-6 694	-3 225	-22 757
Periodens resultat*	2 303	7 218	19 628	13 117	76 484
* Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat					

Balansräkning, TSEK

Förvaltningsfastigheter	1 721 190	1 573 600	1 721 190	1 573 600	1 724 590
Finansiella anläggningstillgångar	1 458	3 100	1 458	3 100	300
Likvida medel	84 449	48 056	84 449	48 056	49 538
Övriga omsättningstillgångar	7 615	10 838	7 615	10 838	4 005
SUMMA TILLGÅNGAR	1 814 711	1 635 594	1 814 711	1 635 594	1 778 433
Eget kapital	723 621	594 892	723 621	594 892	706 031
Uppskjuten skatteskuld	78 513	59 128	78 513	59 128	75 822
Skulder till kreditinstitut	963 080	947 055	963 080	947 055	938 504
Övriga långfristiga skulder	526	526	526	526	526
Derivatinstrument	24 013	13 062	24 013	13 062	31 787
Leasingavtal	1 158	-	1 158	-	-
Rörelseskulder	23 801	20 929	23 801	20 929	25 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 814 711	1 635 594	1 814 711	1 635 594	1 778 433

Finansiering

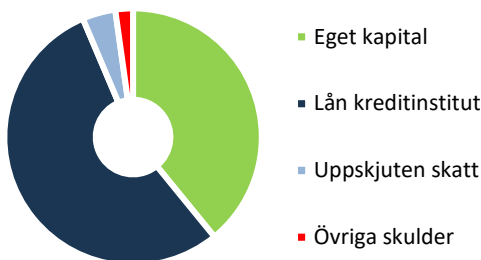
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget använder sig av extern finansiering för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en vägd nivå av finansiell risk.

Nyckeltal	20.02.29	19.08.31
Total låneskuld, mkr	963,1	938,5
Belåningsgrad, netto, %	51	52
Genomsnittlig ränta, %	2,0	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1
Räntebindningstid, år	3,1	3,5
Räntesäkringsgrad, %	58	59

Den 29 februari uppgår skulder till kreditinstitut till 963 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 56 procent (54). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 51 procent (52). Genomsnittlig ränta uppgår till 2,0 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. Koncernen har den 29 februari inte ingått några övriga åtaganden eller förpliktelser.

Under perioden har bolaget inte ingått några avtal om nya räntesäkringar.



Räntebindningsstruktur och derivat

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 430 mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan 2 till 10 år enligt sammanställning nedan:

Ränteförfallostruktur	Netto, mkr	%
1 år	430	45
2-3 år	105	11
4-5 år	157	16
6-7 år	141	15
8-9 år	63	6
- 10 år	68	7
Summa	963	100

EGET KAPITAL & LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Nedan redogörs för förändring i eget kapital för perioden 19.09.01 – 20.02.29:

Förändring i eget kapital, mkr	2019/2020
Ingående eget kapital 19.09.01	706 031
Utdelning	-13 372
Indragning av A-aktier	-151 778
Nyemission	162 803
Periodens totalresultat	19 628
Utgående eget kapital 20.02.29	723 313
<i>Återläggning:</i>	
Derivat enligt balansräkning	24 013
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	78 821
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	826 146

Den 29 februari 2020 uppgick aktiekapitalet i bolaget till 21 901 100 kronor fördelat på 438 022 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 50 kronor. Totalt antal aktier fördelar sig på 49 650 A-aktier och 388 372 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst.

Som en del av bolagets listningsprocess har en omstrukturering skett vilket har inneburit inlösen av A-aktier samt en riktad nyemission av nya A- och B-aktier. Antalet totala aktier ökade med 21 433 aktier. Omstruktureringen innebär en negativ effekt på EPRA NAV per aktie om 99 kronor p.g.a. ökning i antal aktier. Omstruktureringen innebär i korthet att vinstdelningsmekanism samt närståendetransaktioner upphörde i januari 2020.

Bolaget har den 29 februari 149 delägare införda i aktieboken. I övrigt påverkades eget kapital av höstens nyemission om 14,0 mkr, av periodens resultat om 19,6 mkr samt av årets utdelning om 13,4 mkr.

Nyckeltal per aktie	2019/20 6 mån	2018/19 12 mån
Genomsnittligt antal aktier	423 467	383 438
Utestående antal aktier	438 022	408 912
Eget kapital, kr	1 651	1 727
EPRA NAV, kr	1 886	1 990
Förvaltningsresultat, kr	51	104
Årets resultat, kr	46	199

Värdering

Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 29 februari till 1886 kr/aktie. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett värdeintervall på aktien om 1 729 – 2 043 kr, motsvarande +/- 157 kronor per aktie.

Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter. Kommande externa värdering genomförs under våren 2020 och presenteras i kvartalsbokslut perioden mars – maj 2020.

Koncernens intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Presentationen sker i tusentals kronor.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling. Det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Intjäningsförmåga per 20.03.01	12 mån	/kvm
Hysesvärde	132 036	1 083
Fastighetskostnader	-52 178	-428
Driftsöverskott	79 858	655
Central administration	-9 158	-75
Övriga externa kostnader	-1 320	-11
Finansnetto	-18 728	-154
Förvaltningsresultat	50 654	415
Förvaltningsresultat per aktie, kr	116	

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och utan bedömning av hyres- eller vakansförändringar. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, schabloniserat underhåll samt förvaltningsadministration. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. Utgångspunkten för ränte-kostnaderna är låne- och derivatportföljen per rapporteringsdatum. Ränte- eller derivatförändringar enligt prognos beaktas inte. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultat har skatt inte beaktats. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är kommande förvärv, orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, engångskostnader eller derivatkontrakt vilka kan ha väsentlig inverkan på totala resultatet.

KASSAFLÖDESANALYS

Nedan redogörs för förändring i likviditet 19.09.01 – 20.02.29:

Kassaflödesanalys, TSEK	2019/2020
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>	<i>12 309</i>
Investeringsverksamheten	
Avyttring av fastigheter	3 864
Investeringar i fastigheter	-5 912
Investeringar i dotterföretag	2 422
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>	<i>374</i>
Finansieringsverksamheten	
Utdelning	-13 372
Nyemission	14 026
Inlösen av A-aktier	-3 000
Externa lån	36 588
Amortering	-12 013
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>	<i>22 229</i>
Kassaflöde	34 912

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Styrelsen har tagit beslut om nyemission med teckningsperiod 20 mars – 20 april 2020.

Efter periodens utgång har bolaget ingått låneavtal om 20 mkr avseende ej belånade fastigheter. Likviden ska användas till kommande förvärv.

”Bolaget har under kvartalet inlett förberedelser för en listning av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier”

Anders Johansson, VD

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BEDÖMNINGAR

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Eftersom koncernen och moderbolaget har oförändrade redovisningsprinciper har samma beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Känslighetsanalys i fastighetsvärdering

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Fortinovas del innebär en känslighetsanalys om +/-5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen motsvarande +/-86 mkr. För att öka förtroendet i vår rapportering låter Fortinova genomföra externa värderingar på hela fastighetsportföljen en gång per år. Senaste externa värderingen av samtliga fastigheter utfördes den 31 maj 2019. Pågående projekt värderas ej då osäkerhetsfaktorn i svårprognostiserade kassaflöden i dagsläget är allt för stor.

Fastighetsbeståndets verkliga värde baseras på externa värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med ortspris/avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt segment. Det aktuella indikativa verkliga värdet framgår i denna rapport med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren.

Säsongseffekter

Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är framförallt högre under räkenskapsårets kvartal två då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader.

Bolagsstyrning

Aktieägarna representeras sedan årsstämman den 3 december 2019 av nedan presenterad styrelse. Styrelsen valde att ge fortsatt förtroende till Anders Johansson som bolagets vd och Anders Valdemarsson som bolagets vice vd.

En majoritet av aktieägarna besitter lång erfarenhet från ledande befattningar inom näringslivet eller egna bolag. I ägarkretsen finns ett betydande nätverk vilket bolaget kan nyttja i sin strävan att nå uppsatta mål.



Fr.v. Fredrik Bergmann (ledamot, omval), Carl-Johan Carlsson (ledamot, nyval), Ole Salsten (ordförande, omval), Anders Valdemarsson (ledamot, omval) samt Helena Örnstedt (ledamot, nyval).



För mer information

Adress

Fortinova Fastigheter AB (publ)
c/o Fortinova AB
Norrgratan 10, 432 41 Varberg

Kontakt

www.fortinova.se
0340-59 25 50
ekonomi@fortinova.se

Kvartalsrapporten har inte blivit reviderad av auktoriserad revisor.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
A2F Fastigheter AB	49 650	34 083	83 733	19,1	60,0
Efort Invest AB		30 000	30 000	6,9	3,4
Nordstenen/Salstenen		20 419	20 419	4,7	2,3
Per-Ola Berggren		20 000	20 000	4,6	2,3
Familjen Bergmann gm bolag		16 360	16 360	3,7	1,9
Kastellporten AB (Bygg-Göta AB)		15 000	15 000	3,4	1,7
EPA Business AB		13 900	13 900	3,2	1,6
Forsler Holding AB		11 859	11 859	2,7	1,3
AMM Property AB		10 200	10 200	2,3	1,2
Franzéns Textil i Kinna AB		10 000	10 000	2,3	1,1
Sverker Albrektson		10 000	10 000	2,3	1,1
Göran Nergården AB/Väst kuststugan AB		10 000	10 000	2,3	1,1
Probeco AB		8 000	8 000	1,8	0,9
Familjen Brax		7 500	7 500	1,7	0,9
Novo Utbildning AB		7 100	7 100	1,6	0,8
Ulf Aschan (privat och via bolag)		6 451	6 451	1,5	0,7
Forsheda Livs AB		6 000	6 000	1,4	0,7
J-O Nilsson Invest & Consult AB		5 514	5 514	1,3	0,6
Ulinco Invest AB		5 479	5 479	1,3	0,6
Alex son Invest AB		5 235	5 235	1,2	0,6
Övriga		135 272	135 272	30,8	15,2
Totalt registrerade aktier	49 650	388 372	438 022	100,0	100,0

Uppdaterad den 27 mars 2020