



Fortinova ■

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
SEPTEMBER 2021-DECEMBER 2022



Vi fortsätter att agera
när vi ser att vi kan
göra goda affärer.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	5
Fortinovas aktie.....	6
Om Fortinova.....	8
Värdeskapande åtgärder.....	9
Hållbarhet hos Fortinova.....	10
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	12
Resultatanalys september 2021–december 2022.....	13
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	15
Förändring eget kapital i sammandrag.....	15
Finansiell ställning per 31 december 2022.....	16
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	19
Koncernens nyckeltal.....	20
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	21
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	21
Övriga upplysningar.....	22
Undertecknande.....	23
Definitioner nyckeltal.....	24
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	25
Adresser och kalendarium.....	28

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
369	210	118	213	4516	50,3
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2021 – DECEMBER 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 369,0 Mkr (279,2), motsvarande en ökning med 32 procent.
- Driftsöverskott förbättrades med 33 procent och uppgick till 210,3 Mkr (157,9), motsvarande 57 procent (57) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har ökat med 15 procent och uppgick till 118,2 Mkr (102,6), motsvarande 2,3 kronor per aktie (2,1) samt 32 procent (37) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 58,6 Mkr (341,1), varav -0,1 Mkr (12,7) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 100,8 Mkr (14,4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 212,7 Mkr (373,2), motsvarande 4,1 kronor per aktie (7,6).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,3 kr (47,5).

KVARTALET I KORTHET, OKTOBER 2022 – DECEMBER 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 75,9 Mkr (62,0), motsvarande en ökning med 22 procent.
- Driftsöverskott förbättrades med 40 procent och uppgick till 43,8 Mkr (31,3), motsvarande 58 procent (51) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har minskat med en procent och uppgick till 18,6 Mkr (18,8), motsvarande 0,4 kronor per aktie (0,4) samt 25 procent (30) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -54,4 Mkr (42,1), varav 0,6 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 2,0 Mkr (3,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -39,3 Mkr (50,7), motsvarande -0,8 kronor per aktie (1,0).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,3 kr (47,5).

Nyckeltal	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Hysesintäkter, Mkr	369,0	279,2	75,9	62,0	197,1
Driftsöverskott, Mkr	210,3	157,9	43,8	31,3	114,3
Förvaltningsresultat, Mkr	118,2	102,6	18,6	18,8	75,1
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	58,6	341,1	-54,4	42,1	298,9
Periodens totalresultat, Mkr	212,7	373,2	-39,3	50,7	311,2
Balansomslutning, Mkr	5 252,8	4 160,0	5 252,8	4 160,0	3 974,2
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	4 515,5	3 722,1	4 515,5	3 722,1	3 631,4
Hysesvärde, Mkr	313,2	254,0	313,2	254,0	247,8
Uthyrningsbar yta, kvm	268 543	229 419	268 543	229 419	226 997
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,1	98,1	99,1	99,4
Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,4	6,4	20,4	18,1
Nettobelåningsgrad, %	43,2	33,9	43,2	33,9	33,0
Räntetäckningsgrad, %	279,6	485,0	279,6	485,0	462,8
Data per aktie					
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	48 957	51 335	51 335	47 364
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,3	48,3	50,3	48,3	47,5
Eget kapital, per aktie	47,6	44,6	47,6	44,6	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	2,3	2,1	0,4	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,1	7,6	-0,8	1,0	6,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

I en föränderlig omvärld har Fortinova medvetet valt att fokusera på sin interna verksamhet under räkenskapsårets sista kvartal. Fortinova arbetar långsiktigt och proaktivt för att möta klimatförändringar, nya regelverk och fastighetsmarknadens utmaningar. Ett stort fokusområde är miljömässig hållbarhet såsom möjligheten att möta framtida rapporteringskrav kring mätbarhet och klimatrelaterade risker.

NYTT RÄKENSKAPSÅR

Den 15 augusti hölls Fortinovas extra bolagsstämma och det beslutades i enlighet med styrelsens förslag att ändra bolagets räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår. Därmed har koncernens innevarande räkenskapsår förlängts till 31 december 2022. Totalt innefattar avlämnad bokslutskommuniké 16 månader och avser perioden 1 september 2021 till 31 december 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Den 16 januari 2023 tillträdde Fortinova en bostadsfastighet i Borås med ett bedömt hyresvärde om 8,4 Mkr fördelat på 92 lägenheter.

Den 1 februari 2023 tillträdde Fortinova även en fastighet i Lilla Edet. Förvärvet bedöms generera koncernen 9,0 Mkr i hyresvärde fördelat på 41 lägenheter samt en kommersiell yta om 3 076 kvm.

Efter räkenskapsårets utgång har Fortinovas styrelse beslutat att föreslå stämman en utdelning på 0,72 kr per aktie (0,46) för verksamhetsåret 2021/2022, vilket är i enlighet med policy.



Genom att investera i rätt objekt på rätt orter har vi bibehållit en stabil uthyrningsgrad om drygt 98 procent.



Sandra Lannemar Karlsson, uthyrningsansvarig bostad och Ann Marie Derengowski, kund- och hyreschef.

VD HAR ORDET

Vi skapar trygghet i en orolig tid

När vi grundade Fortinova för drygt tolv år sedan var vår övertygelse att bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige skulle vara en trygg och över tid lönsam placering. Under de utmaningar som 2022 har inneburit så har den övertygelsen både prövats och stärkts.

Fortinovas enkla affärsmodell bygger på att erbjuda hållbart boende på tillväxtorter i västra Sverige där bostadsbristen fortsätter att vara stor. Genom att investera i rätt objekt på rätt orter har vi bibehållit en stabil uthyrningsgrad om drygt 98 procent. Låga vakanser är viktigt för att ge en stabil grund i vår verksamhet. Jag tror även att utvecklingen av bostadshyrorna över tid kommer gynna oss då vi ser att bostadshyrorna ökade mer än inflationen det senaste decenniet.

Vi har idag ingen marknadsfinansiering, t.ex. obligationer, utan bedriver verksamheten med låg finansiell risk och finansierar bolaget med traditionella banklån hos nordiska affärsbanker. Där har vi långsiktiga och goda relationer. I vår värdering genererar vår fastighetportfölj en direktavkastning om 4,6 procent. Det tillsammans med en nettobelåningsgrad om 43 procent skapar en marginal mot allt högre räntor. Fortinovas räntebindningstid uppgår till 2,4 år vilket gör oss motståndskraftiga mot kraftigt stigande korträntor. Vår höga uthyrningsgrad, tillväxt i hyrorna och sunda finanser gör att jag fortsatt tror på bolagets förmåga att generera positiva kassaflöden. Vår finansiella ställning är stark, därför föreslår styrelsen nu en utdelning i enlighet med vår utdelningspolicy.

Hyresvärdet uppgår per balansdagen till 313 Mkr, en ökning med 23 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden ökade förvaltningsresultatet med 15 procent till 118 Mkr (103).

Marknaden har historiskt sett premierat tillväxt. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Vi skall fortsätta växa bolaget men om finansieringskostnaderna ökar och fastighetspriserna ligger stilla så bromsar vår investeringstakt in. Trots inbromsningen fortsätter vi att agera när vi ser att vi kan göra goda affärer. Värdeförändringar och förvärv har ökat fastighetsvärdet i portföljen med 793 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 516 Mkr,

vilket är en ökning med 21 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Under inledningen av 2023 har vi tillträtt 92 nyproducerade lägenheter med investeringsstöd i Borås samt en fastighet i Lilla Edet med 41 lägenheter och en ICA-butik. Under året ska vi också tillträda 41 nyproducerade lägenheter i Trollhättan samt ytterligare 149 nyproducerade lägenheter i Borås. Det underliggande fastighetsvärdet i tillträdna och planerade affärer uppgår till 671 Mkr.

Per balansdagen förfogar vi över 515 miljoner i likvida medel, vilket innebär att vi har goda förutsättningar att hantera våra åtaganden och agera på nya möjligheter som uppstår.

Vi har haft många goda år tillsammans med våra ägare, kollegor, kunder och andra samarbetspartners. Trots att marknaden för tillfället är orolig känner jag mig trygg med den strategi som bolaget haft och som vi har att tacka för vart vi är idag. Fortinova har sedan starten byggts av och med entreprenörer. Jag känner mig stolt när jag ser mina engagerade och nyfikna kollegor anpassa sig till miljön vi nu befinner oss i. Framför oss har vi en ny spelplan, med en del utmaningar och möjligheter, som jag ser fram emot att förvalta.



Anders Johansson, VD

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

Den 31 december 2022 stängde Fortinovas aktiekurs på 26,5 kr att jämföra med 55,5 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 1 360 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,6 kr. Periodens högsta betalkurs var 64,0 kr och den lägsta var 18,8 kr.



Vår finansiella ställning är stark, därför föreslår styrelsen en utdelning.

Kortnamn: FNOVA B. **ISIN-kod:** SE0014608915
Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skattekuld samt derivatinstrument. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2022 till 2 584 Mkr (2 438), vilket motsvarar 50,3 kronor per aktie (47,5). En väsentlig komponent i värde-

ringen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 46,0–54,7 kronor, motsvarande +/-4,4 kronor per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,3	48,3	50,3	48,3	47,5
Eget kapital, per aktie	47,6	44,6	47,6	44,6	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	2,3	2,1	0,4	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,1	7,6	-0,8	1,0	6,6

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägare. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Senaste utdelningen genomfördes den 22 december 2021 och uppgick till 0,46 kronor per aktie,

totalt 23,6 Mkr. Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 0,72 kr per aktie (0,46) för verksamhetsåret 2021/2022, vilket är i enlighet med policy.

AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 2022

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 089 625	11,9%	8,0%
Fastighets AB Balder	-	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 465 302	6,8%	4,6%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	2 655 344	5,2%	3,5%
Pension, Danica	-	1 732 395	3,4%	2,3%
State Street Bank And Trust Co, W9	-	1 608 458	3,1%	2,1%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 500 000	2,9%	2,0%
Per-Ola Berggren	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	27 397 282	58,7%	72,2%
Övriga aktieägare	-	21 187 858	41,3%	27,8%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att

betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2023.01.01	2021.09.01	2020.09.01
Hysesvärde	313,2	247,8	164,5
Vakanser och rabatter	-3,1	-2,5	-1,6
Hysesintäkter	310,1	245,3	162,9
Fastighetskostnader	-127,3	-97,2	-61,8
Driftsöverskott	182,8	148,1	101,1
Överskottsgrad, %	58%	60%	61%
Central administration	-24,2	-16,7	-13,4
Räntenetto	-61,7	-23,4	-21,2
Förvaltningsresultat	97,0	108,0	66,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	97,0	108,0	66,5
Kronor per aktie	1,9	2,1	2,0

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och derivaten. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter

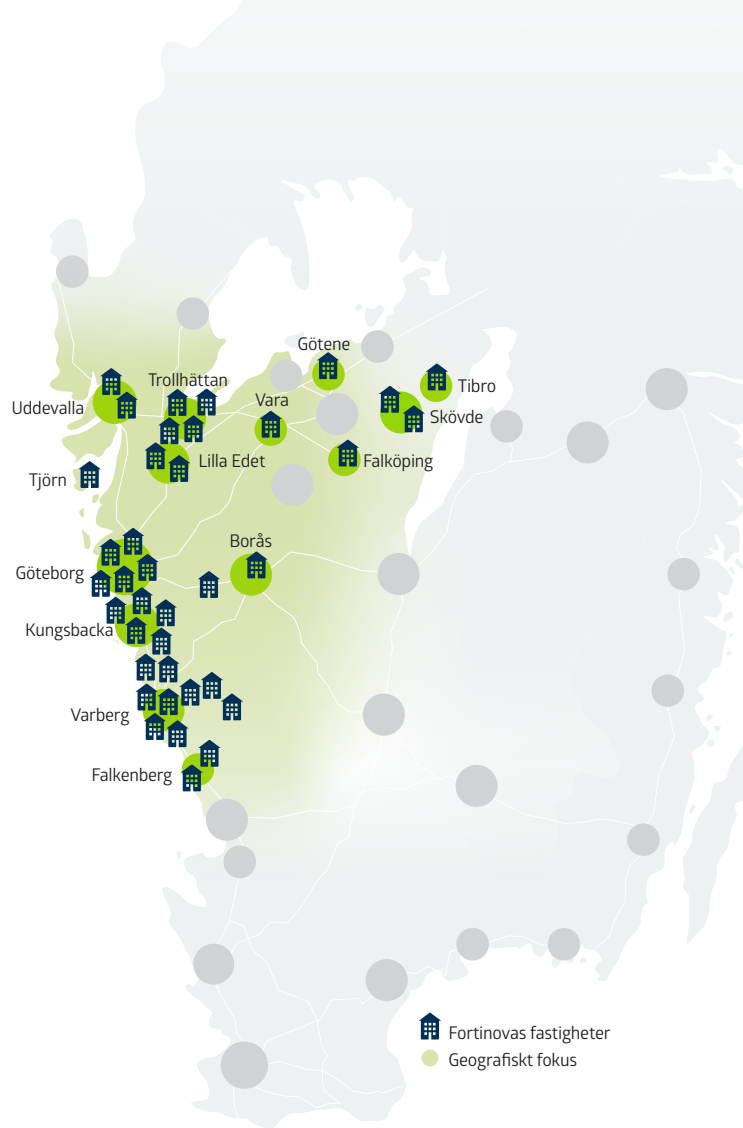
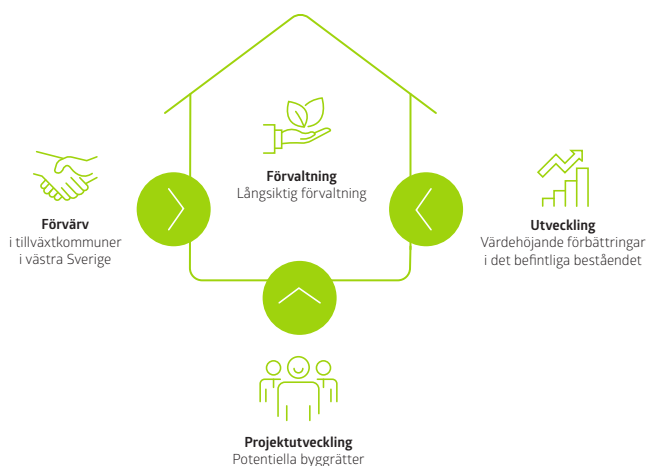
som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång. Intäktsränta på likvida medel beaktas inte.



Bostadsfastigheter på
tillväxtorter i västra
Sverige är en trygg och
över tid lönsam placering.

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett expansivt börsnoterat fastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige genom förvärv, utveckling och förvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Tack vare goda relationer och lokalt engagemang kan Fortinova bidra till en bra boendemiljö och en positiv samhällsutveckling samt identifiera och agera snabbt på affärsmöjligheter.



Fortinovas strategi består av följande:

- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsatt utveckling av bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och Pluslägenheter.
- Fortsatt ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom koncernens tre hörnstenar: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2022 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 516 Mkr med en uthyrningsbar yta om 268 543 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 313 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige och investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

Fortinovas bostadsfastigheter ska över tid utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning. Den 31 december 2022 består portföljvärdet till

73 procent av bostäder fördelat på 2 562 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella målen som ska uppfyllas 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.

Andel bostäder



Räntetäckningsgrad



Nettobelåningsgrad



Avkastning på eget kapital



VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER

Till Fortinovas strategi hör långsiktig förvaltning genom förvärv, utveckling och egen förvaltning. Utöver detta bedrivs utvecklingsprojekt med nybyggnation.



FÖRVALTNING

Fortinova bedriver långsiktig förvaltning i egen regi på samtliga fastigheter. Nöjda kunder är en viktig framgångsfaktor och med närhet till våra hyresgäster genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera hyresgästernas önskemål. Detta bidrar både till nöjda kunder och långsiktig lönsamhet genom effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.



FÖRVÄRV

Fortinova expanderar genom att förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.



UTVECKLING

Fortinova utför värdehöjande förbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom utveckling lyckas bolaget höja värdet på fastigheterna samt generera hållbar lönsamhet och öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller bolaget befintliga kunder nöjda och attraherar nya hyresgäster vilket bidrar till lägre vakansrisk.



Pluslägenhet

Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som kallas för Pluslägenheter. Konceptet innebär att bostaden uppgraderas och anpassas till nybyggnadsstandard. Genom total modernisering av befintliga bostäder öppnas dörren till framtidens boende. Konceptet genererar långsiktig lönsamhet, ökat fastighetsvärde samt nöjda hyresgäster.



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 33 585 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 41 100 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000 ✓	Byggrätt
Skövde	Markisen 3/Uterummet 1	13 285 ✓	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	4 300 ✓	DP vunnit laga kraft 1 feb 2023
Summa		33 585	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Ekorren 11	1 200 ✓	Har varit på granskning
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200 ✓	Samråd
Summa		5 400	
Övrigt			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900 ✓	Ansökt om planbesked
Bollebygd	Flässjum 1:88	2 000 ✓	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800 ✓	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000 ✓	Positivt planbesked
Summa		35 700	
Totalt		74 685	

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör.

Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Genom sponsring och andra lokala engagemang har vi dessutom möjlighet att påverka hela samhällsutvecklingen positivt i de områden där vi verkar. På så sätt blir det positivt för alla när Fortinova är fastighetsägare på orten.

Allt Fortinovas arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på omgivningen. Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter,

arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar våra värderingar.

Hållbarhetsrapporten presenteras i sin helhet i Års- och hållbarhetsredovisningen för räkenskapsåret 2021/2022. I kommande hållbarhetsrapport kommer Fortinova att presentera kvantitativa resultatindikationer för 2022. Det ger medarbetare och beslutsfattare inom Fortinova en grund till fortsatt utveckling samt beslutsunderlag för värdeskapande investeringar på lång sikt. Utöver presentation av hållbarhetsindikationer kommer Fortinova i hållbarhetsredovisningen redogöra för den övergripande analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt dess påverkan på koncernens finansiella rapporter.



Vi skapar trygghet
i en orolig tid.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Miljömässig hållbarhet

För att ytterligare anpassa verksamheten till förändrade förutsättningar i vår omvärld har Fortinova inlett en analys för att klargöra klimatrelaterade risker och möjligheter. Analysen är slutförd under hösten och skett i enlighet med TCFDs rekommendationer samt EU-taxonomins lagkrav. Det fortsatta arbetet kommer att ske under 2023 med fokus på regions- och fastighetsnivå.

Att inkludera klimatrelaterade risker i verksamheten är en oundgänglig förutsättning i arbetet för ett hållbart samhälle. Utifrån detta arbete kan Fortinova fatta välgrundade beslut, möta marknadens krav på hållbarhetsarbetet och tillmötesgå regelverkskraven. Ledningens bedömning är att resultatet kommer skapa bättre förutsättningar för tillväxt och lönsamhet samt ökade möjligheter till en bättre miljö i flera aspekter.

TCFD:s riktlinjer utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering, mätvärden och målbilder. Rent konkret handlar TCFD om att ha finansiell kontroll på hur bolaget påverkas av att klimatet förändras samt hur man påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid.

Social hållbarhet

Fortinova värnar om sina medarbetare och arbetar proaktivt för att stärka personalens hälsa. Målet är att alla medarbetare alltid ska må bra och vara trygga på sin arbetsplats. Samtliga medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och har genomgått en hälsokontroll. Fortinova har också infört ett koncept med gemensam träning som kallas för "fredagsfys före fredagsmys".

Fortinovas medarbetarfokus är en del av koncernens värdegrund att fortsätta vara en långsiktig attraktiv arbetsgivare. Med en hälsosam och säker arbetsplats förbättras produktiviteten och framtida kostnader i form av sjukskrivningar reduceras. Med syfte att fokusera på nyckeltalet frisknärvaro har samtliga chefer genomfört utbildning inom arbetsmiljörätt samt medarbetarsamtal.

Ekonomisk hållbarhet

I takt med att volatila energipriser skapar oro i samhället blir Fortinovas organisation mer trygg i att långsiktig lönsamhet och hållbarhet går hand i hand i koncernens investeringsbeslut.

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Fortinova har prioriterat tio globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- Biodiversitet
- Miljö- och klimatrisker

SOCIAL HÅLLBARHET

- Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
- Jämställdhet och mångfald
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsmiljö
- Trygghet och trivsel i koncernens fastighetsbestånd

EKONOMISK HÅLLBARHET

- Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
- Affärsetik och antikorrupcion
- Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete



Läs mer om Fortinovas hållbarhetsarbete
på fortinova.se/om-oss/hallbarhet

Stefan Sundqvist, fastighetstekniker och skyddsombud.

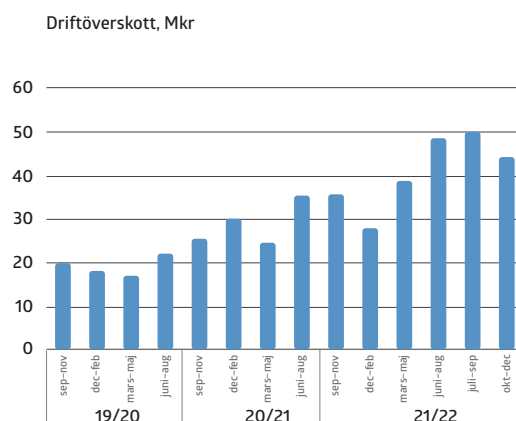
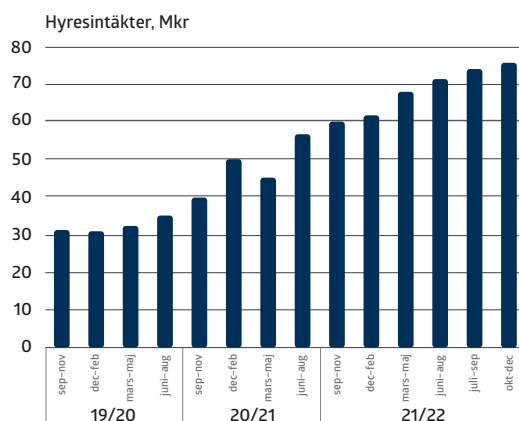
RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Hysesintäkter	Not 2	369,0	279,2	75,9	62,0	286,8	197,1
Fastighetskostnader		-158,7	-121,3	-32,1	-30,7	-120,2	-82,8
Driftöverskott	Not 3	210,3	157,9	43,8	31,3	166,6	114,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-34,0	-25,7	-8,7	-6,1	-26,3	-18,2
Räntenetto	Not 5	-57,4	-28,9	-16,4	-6,3	-49,1	-20,5
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,7	-0,7	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 1	118,2	102,6	18,6	18,8	90,7	75,1
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	Not 6	58,7	328,4	-55,0	42,1	16,6	286,2
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	Not 6	-0,1	12,7	0,6	-	-0,1	12,7
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	100,8	14,4	2,0	3,9	91,9	5,5
Resultat före skatt		277,6	458,1	-33,8	64,8	199,1	379,5
Skatt	Not 7	-64,9	-84,9	-5,5	-14,1	-48,3	-68,3
Periodens resultat		212,7	373,2	-39,3	50,7	150,8	311,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		212,7	373,2	-39,3	50,7	150,8	311,2

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen	212,7	373,2	-39,3	50,7	150,8	311,2
Periodens totalresultat	212,7	373,2	-39,3	50,7	150,8	311,2
Data per aktie (inga utspädnings effekter förekommer)						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	48 957	51 335	51 335	51 335	47 364
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,3	2,1	0,4	0,4	1,8	1,6
Periodens resultat efter skatt, kr	4,1	7,6	-0,8	1,0	2,9	6,6



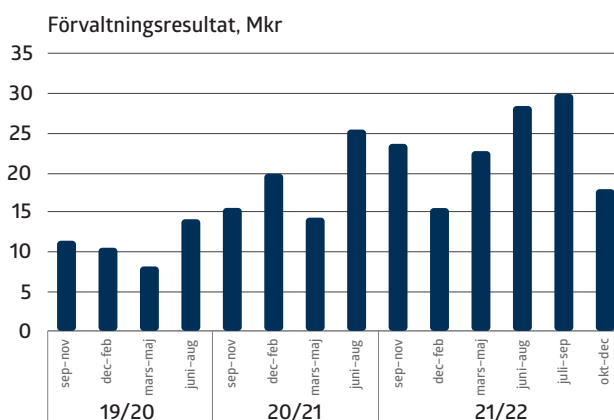
RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2021–DECEMBER 2022

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 118,2 Mkr (102,6), motsvarande 2,3 kronor per aktie (2,1) samt 32 procent (37) i förvaltningsmarginal.

Trots koncernens kraftigt ökade finansieringskostnader har förvaltningsresultatet förbättrats med 15 procent. Det beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt fortsatt låg genomsnittlig belåningsgrad i perioden.



SEGMENTSREDOVISNING

	2021.09.01–2022.12.31 (16 mån)				2020.09.01–2021.12.31 (16 mån)			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	160,6	208,4	-	369,0	127,6	151,6	-	279,2
Fastighetskostnader	-61,7	-97,0	-	-158,7	-51,4	-69,9	-	-121,3
Driftsöverskott	98,9	111,4	-	210,3	76,2	81,7	-	157,9
Centrala adm.kostnader	-	-	-34,0	-34,0	-	-	-25,7	-25,7
Räntenetto	-	-	-57,4	-57,4	-	-	-28,9	-28,9
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,7	-0,7	-	-	-0,7	-0,7
Förvaltningsresultat	98,9	111,4	-92,1	118,2	76,2	81,7	-55,3	102,6
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	50,2	8,5	-	58,7	138,3	190,1	-	328,4
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	-0,7	0,6	-	-0,1	12,7	-	-	12,7
Värdeförändringar räntederivat	-	-	100,8	100,8	-	-	14,4	14,4
Skatt	-	-	-64,9	-64,9	-	-	-84,9	-84,9
Periodens resultat	148,4	120,5	-56,2	212,7	227,2	271,8	-125,8	373,2
Förvaltningsfastigheter	2 060,5	2 455,0	-	4 515,5	1 731,2	1 990,9	-	3 722,1



Vår enkla affärsmodell bygger på att erbjuda hållbart boende på tillväxtorter i västra Sverige där bostadsbristen fortsätter att vara stor.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 369,0 Mkr (279,2), vilket motsvarar en ökning med 32 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt fyra procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 210,3 Mkr (157,9), vilket motsvarar en ökning med 33 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (57). Kostnader för hyresadministration uppgick till -10,0 Mkr (-9,0), motsvarande 30 kr/kvm (36).

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Ökningen av fastighetskostnader beror främst på högre driftskostnader för värme, el och vatten under perioden samt högre fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Koncernens ökade fastighetsbestånd leder också till att kostnaderna är högre.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -34,0 Mkr (-25,7), motsvarande 103 kr/kvm (102). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom revision samt engångskostnader likt extern rådgivning.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick till -57,4 Mkr (-28,9), varav räntekostnader uppgick till -58,9 Mkr (-29,1). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,5 procent (1,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,7 Mkr (-0,7) varav tomträttsavgäld -0,7 Mkr (-0,7). För mer information se not 11.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 58,7 Mkr (328,4). Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -0,1 Mkr (12,7). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 4,6 procent. Under sista kvartalet har direktavkastning höjts för majoriteten av koncernens fastigheter med sänkta värden som följd. De högre avkastningskraven motverkas till viss del av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen.

Det positiva marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden ökat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 100,8 Mkr (14,4). Det är främst utvecklingen av långa räntor, i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner, som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -64,9 Mkr (-84,9), varav aktuell skatt uppgick till -10,7 Mkr (-7,2). Uppskjuten skatt uppgick till -54,2 Mkr (-77,7) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

”

Vår affärsmodell bygger på en trygg skuldsida varför vi endast finansierar oss med traditionella banklån hos nordiska affärsbanker.



BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022.12.31	2021.12.31	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 515,5	3 722,1	3 631,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		20,5	-	-
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,4	4,0	4,2
Derivatinstrument	Not 11	86,0	-	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		110,7	105,7	59,8
Likvida medel	Not 9	515,0	327,5	278,1
Summa tillgångar		5 252,8	4 160,0	3 974,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 441,9	2 291,2	2 252,8
Räntebärande skulder	Not 5/11	2 466,2	1 587,8	1 478,0
Derivatinstrument	Not 11	-	5,9	14,8
Uppskjuten skatteskuld		228,5	184,7	170,4
Leasingskuld		4,4	4,0	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		111,5	86,1	53,7
Summa eget kapital och skulder		5 252,8	4 160,0	3 974,2
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 726,1	1 915,7	1 822,7
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		2 726,1	1 915,7	1 822,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets/periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	2020.09.01	31,0	857,0	305,3	1 193,3	1 193,3
Nyemission		18,2	782,6	-	800,8	800,8
I perioden registrerad nyemission		2,1	-2,1	-	-	-
Utgifter i samband med kapitalanskaffning		-	-38,6	-	-38,6	-38,6
Lämnade utdelningar		-	-	-13,9	-13,9	-13,9
Årets resultat/Årets totalresultat		-	-	311,2	311,2	311,2
Utgående eget kapital	2021.08.31	51,3	1 598,9	602,6	2 252,8	2 252,8
Ingående eget kapital	2021.09.01	51,3	1 598,9	602,6	2 252,8	2 252,8
Lämnade utdelningar		-	-	-23,6	-23,6	-23,6
Periodens resultat/Periodens totalresultat		-	-	212,7	212,7	212,7
Utgående eget kapital	2022.12.31	51,3	1 598,9	791,7	2 441,9	2 441,9

FINANSIELL STÄLLNING PER 31/12 2022

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtkommuner i västra Sverige, i enlighet med koncernens strategi.

Den 31 december uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 4 516 Mkr (3 631), en ökning med 884 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 268 543 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 815 per kvm (15 998). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 562 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. I perioder kan avvikelser mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Över tid bedöms strategin vara uppfylld.

Fortinova har under perioden tillträtt tolv bostadsfastigheter belägna i Falköping, Falkenberg, Trollhättan, Göteborg, Kungälv och Borås. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 391 Mkr och bedöms generera koncernen 20,8 Mkr i hyresvärde, fördelat på 249 lägenheter.

Vidare har koncernen tillträtt sju kommersiella fastigheter samt en samhällsfastighet med ett totalt bedömt fastighetsvärde om 404 Mkr. Uppskattat hyresvärde uppgår till 26,9 Mkr fördelat på en uthyrningsbar yta om 25 687 kvm.

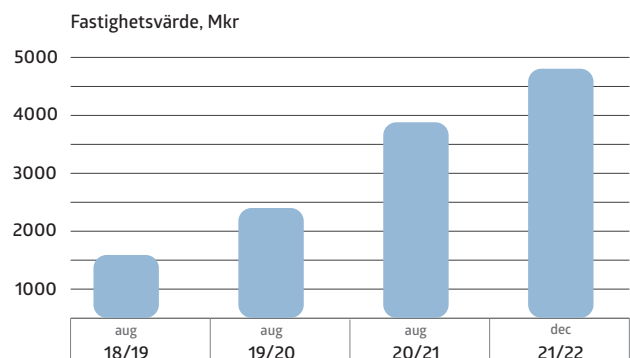
I juni har Fortinova ingått avtal om att förvärva mark av Skövde kommun genom markanvisning avseende entrén i Trädgårdsstaden Etapp 2. Fastigheterna kommer att tillträdas i samband med att bygglov beviljas vilket skedde i början av 2023. Det åsatta fastighetsvärdet är 9 Mkr och summerar till 13 285 kvm ljus BTA för bostäder. Preliminärt kan ca 180 bostäder utvecklas. Fortinova

planerar att genomföra projektet tillsammans med Jättadalen Förvaltnings AB.

Fortinova har ingått avtal om förvärf, med framtida tillträden, i enlighet med koncernens strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 671 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 36,7 Mkr, fördelat på 323 lägenheter samt en kommersiell yta om 3 076 kvm.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2021.09.01	3 631,4	156
Förvärf	781,1	20
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	44,3	
Värdet förändringar redovisade i resultatet	58,7	
Fastighetsbestånd 2022.12.31	4 515,5	176



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2022.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	864	125 577	138,5	2 060,6	16 409	46%
Varberg	54	670	100 341	108,3	1 598,7	15 933	35%
Kungälv	13	97	14 401	19,5	306,7	21 297	7%
Falkenberg	24	97	10 835	10,7	155,2	14 324	3%
Västra Götaland	85	1 698	142 966	174,7	2 454,9	17 171	54%
Göteborg	8	286	28 790	36,3	557,1	19 350	12%
Lilla Edet	15	443	32 330	40,4	459,3	14 207	10%
Uddevalla	16	307	18 926	24,7	411,1	21 721	9%
Skövde	11	190	14 130	17,3	280,7	19 866	6%
Götene	14	171	20 344	21,6	220,7	10 848	5%
Trollhättan	11	137	13 083	14,5	214,8	16 418	5%
Borås	1	69	4 156	6,8	146,0	35 130	3%
Tjörn	2	25	1 633	2,7	50,7	31 047	1%
Vara	1	-	4 303	4,8	46,9	10 899	1%
Falköping	1	30	2 035	2,4	35,2	17 297	1%
Tibro	4	38	2 784	2,6	26,3	9 448	1%
Bollebygd	1	2	452	0,6	6,1	13 496	0%
Summa	176	2 562	268 543	313,2	4 515,5	16 815	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2021.11.01	Vidar 4	Bostadsfastighet	Falköping	2 035	30	2,4
2021.11.01	Frigga 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	490	8	0,4
2022.02.01	Fågeln 7	Bostadsfastighet	Trollhättan	924	17	0,9
2022.02.01	Hortensian 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	664	8	0,6
2022.02.01	Tulpanen 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	552	18	0,6
2022.02.01	Tulpanen 8	Bostadsfastighet	Trollhättan	1 013	8	1,1
2022.02.01	Vinkeln 7	Bostadsfastighet	Falkenberg	1 677	22	1,8
2022.03.01	Högsbo 6:8	Kommersiell fastighet	Göteborg	8 478	-	8,6
2022.03.01	Högsbo 7:5	Kommersiell fastighet	Göteborg	320	-	0,4
2022.03.01	Varla 2:391	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 261	-	4,4
2022.03.01	Hjulet 2	Kommersiell fastighet	Trollhättan	3 133	-	3,7
2022.03.01	Hjulet 6	Kommersiell fastighet	Trollhättan	1 710	-	1,2
2022.03.01	Kungsbacka 2:25	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 504	-	3,0
2022.04.01	Olofstorp 3:45	Bostadsfastighet	Göteborg	816	12	1,2
2022.04.01	Olofstorp 3:59	Bostadsfastighet	Göteborg	816	12	1,2
2022.05.02	Tolken 10	Samhällsfastighet	Varberg	2 286	-	3,2
2022.05.03	Lärkan 14	Bostadsfastighet	Kungsbacka	345	-	0,3
2022.05.03	Lärkan 15	Bostadsfastighet	Kungsbacka	3 211	45	3,5
2022.07.01	Tröinge 6:93	Kommersiell fastighet	Falkenberg	2 995	-	2,4
2022.07.06	Hästhoven 2	Bostadsfastighet	Borås	4 156	69	6,8
Summa				42 386	249	47,7

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 1 2023	Prästgård 1:144	Bostadsfastighet	Borås	4 992	92	8,4
Kvartal 1 2023	Järnboden 1	Kommersiell fastighet	Lilla Edet	6 074	41	9,0
Kvartal 2 2023	Traversen 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Kvartal 4 2023	Kiden 3 & 4	Bostadsfastighet	Borås	8 434	149	14,0
Summa				22 027	323	36,7



Prästgård 1:144 i Fristad.



Järnboden 1 i Lilla Edet.

EXTERN VÄRDERING

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. Värderingen utförs av Newsec Advice AB som bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per kvartal. Normalt i samband med upprättande av delårsbokslut. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 december 2022. Nya förvärv värderas vid tillträde.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2022 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 516 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 226 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -64/ +67 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21/ +21 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 4,6 procent. Avkastningskraven har ökat med 15–25 punkter, jämfört med värderingen utförd 2022-08-31, beroende på fastighet vilket beror på efterfrågan, högre inflation samt ökade finansieringskostnader.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av december 2022 till 515,0 Mkr (278,1). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på kapitalanskaffningar vilka ska stödja koncernens tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige.

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 31 december 2022 uppgick Fortinovas aktiekapital till 51 335 140 kronor fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Fortinova har den 31 december cirka 3 400 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

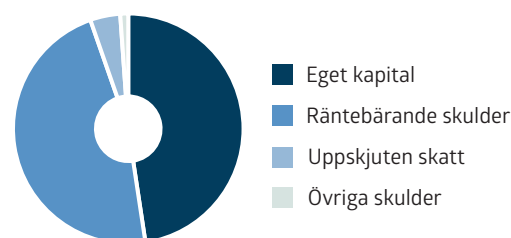
Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att Fortinova använder sig av extern finansiering för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalstrukturen får därmed en väsentlig inverkan på koncernens förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten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

Nyckeltal	2022.12.31	2021.08.31
Nettobelåningsgrad, %	43,2	33,0
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,6
Räntetäckningsgrad, %	279,6	462,8
Räntebindningstid, år	2,4	1,7
Kapitalbindning, år	2,7	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	61,4	39,0

Fortinova har under perioden ökat sin låneportfölj med bankfinansiering avseende tidigare obelånade fastigheter. Den 31 december uppgick skulder till kreditinstitut till 2 466 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 55 procent (41). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 43 procent (33). Av totala skulden utgörs 252 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,5 procent. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +7,9/-7,8 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedan vanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsintekningar för räntebärande skulder uppgick den 31 december till 2 726 Mkr (1 823). I perioden har moderbolaget ingått borgensåtagande i samband med att fastighetsägande bolag är kredittagare uppgående till 1 309 Mkr (0).



RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 953 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	972	39%
1-2 år	42	2%
2-3 år	445	18%
3-4 år	350	14%
4-5 år	371	15%
> 5 år	286	12%
Summa	2 466	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	178	7%
1-2 år	607	25%
2-3 år	1050	43%
3-4 år	198	8%
4-5 år	71	3%
> 5 år	362	15%
Summa	2 466	100%

Efter periodens utgång har koncernen ökat räntebärande skulder med 116 Mkr i samband med tillträde av nya fastigheter. Finansiering har skett med banklån.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	210,3	114,3
Centrala administrationskostnader	-34,0	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader	-58,5	-21,9
Betald inkomstskatt	-3,1	-3,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	114,7	71,2
Förändring av rörelsefordringar	-53,5	-0,8
Förändring av rörelseskulder	45,7	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106,9	64,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-57,2	-33,9
Förvärv av dotterföretag	-466,0	-620,3
Avyttring av dotterföretag	-0,1	29,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-85,8	-
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-609,1	-622,6
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	762,2
Utbetald utdelning	-23,6	-13,9
Upptagna banklån	808,7	34,7
Amortering av banklån	-46,0	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	739,1	674,6
Periodens kassaflöde	236,9	116,7
Likvida medel vid periodens början	278,1	161,4
Likvida medel vid periodens slut	515,0	278,1

”

Med 515 Mkr i likvida medel har vi goda förutsättningar att hantera våra åtaganden och agera på nya möjligheter som uppstår.

KONCERNENS NYCKELTAL

Koncernen presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolags

gets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 24.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 815	16 224	16 815	16 224	15 998
Hysesvärde, Mkr	313,2	254,0	313,2	254,0	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,1	98,1	99,1	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4	99,5
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,4	6,4	20,4	18,1
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,6	2,5	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 584,4	2 481,8	2 584,4	2 481,8	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %	43,2	33,9	43,2	33,9	33,0
Belåningsgrad, %	54,6	42,7	54,6	42,7	40,7
Räntebindningstid, år	2,4	1,5	2,4	1,5	1,7
Räntetäckningsgrad, %	279,6	485,0	279,6	485,0	462,8
Överskottsgrad, %	57,0	56,6	57,7	50,5	58,0
Förvaltningsmarginal, %	32,0	36,7	24,5	30,3	38,1
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie					
Långsiktigt substansvärde, per aktie	50,3	48,3	50,3	48,3	47,5
Eget kapital, per aktie	47,6	44,6	47,6	44,6	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	2,3	2,1	0,4	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,1	7,6	-0,8	1,0	6,6



Vår syn på tillväxt är positiv men i Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-16,6	-11,7	-4,5	-2,8	-8,4
Rörelseresultat	-16,6	-11,7	-4,5	-2,8	-8,4
Resultat från andelar i koncernföretag	85,1	25,0	15,6	-	25,0
Finansnetto	-1,2	0,1	-1,9	-	0,1
Resultat efter finansiella poster	67,3	13,4	9,2	-2,8	16,7
Bokslutsdispositioner	28,6	43,4	28,6	-	43,4
Skatt	-2,2	1,5	-2,1	0,6	0,8
Periodens resultat	93,7	58,3	35,7	-2,2	60,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022.12.31	2021.12.31	2021.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 896,8	1 339,7	1 463,0
Fordringar på koncernföretag	51,6	271,5	90,3
Uppskjuten skattefordran	-	1,5	0,8
Övriga fordringar	28,6	37,4	35,3
Kassa och bank	285,5	80,6	167,2
Summa tillgångar	2 262,5	1 730,7	1 756,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 825,3	1 729,0	1 755,2
Skulder till koncernföretag	432,0	-	-
Övriga skulder	5,3	1,7	1,4
Summa eget kapital och skulder	2 262,6	1 730,7	1 756,6
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	165,9	-	-
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 308,7	-	-
Summa	1 474,6	-	-

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer i koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2020/2021 och kommer att utvecklas ytterligare i kommande årsredovisning, se mer på fortinova.se.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

Följdefekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina, har haft stor påverkan på entreprenad- och energimarknaden med onormala prishöjningar och leveransproblem på material. Även Fortinovas verksamhet påverkas i varierande omfattning. Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar, både i pågående projekt och projekt under uppstart, för att minimera framtida konsekvenser. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt. Sammantaget anser bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.

MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 44 medarbetare (44), fördelat på 17 kvinnor och 27 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Uppllysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med senast publicerad årsredovisning.

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.

Derivatinstrument hamnar i Nivå 2. Förvaltningsfastigheter hamnar i Nivå 3.

RÄKENSKAPSÅR

På Fortinovas extra bolagsstämma den 15 augusti beslutades det att ändra koncernens räkenskapsår till kalenderår. Det innebär att Fortinovas innevarande räkenskapsår har förlängts till 31 december 2022 och omfattar därmed 16 månader för perioden 1 september 2021 – 31 december 2022.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.



Stina Alminger, fastighetskötare.

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Varberg den 23 februari 2023



Ole Salsten
Styrelseordförande



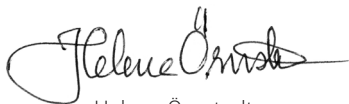
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



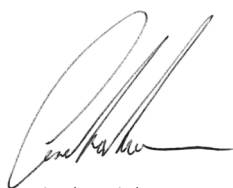
Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för

lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.
Hyresvärde	Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Hyresvärde används för att visa koncernens intäktspotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen. Används för att belysa Fortinovas effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av beståndet som är uthyrt.
Uthyrningsbar yta	Total area som är möjlig att hyra ut.	Nyckeltalet visar på den totala area i Fortinovas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Finansiella nyckeltal		
Avkastning eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Nyckeltalet visar koncernens ränterisk relaterad till räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser koncernens finansiella risk.
Räntebindningstid	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Fortinovas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsmarginal	Förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla efter centrala administrationskostnader och räntenetto och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Aktierelaterade nyckeltal		
Långsiktigt substansvärde per aktie	Substansvärde i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade. Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Fortinovas egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn till utestående aktier.
Årets resultat per aktie	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 515,5	3 722,1	4 515,5	3 722,1	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	268 543	229 419	268 543	229 419	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 815	16 224	16 815	16 224	15 998
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	307,1	251,6	307,1	251,6	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	6,1	2,4	6,1	2,4	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	313,2	254,0	313,2	254,0	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	307,1	251,6	307,1	251,6	246,2
B Periodens hyresvärde, Mkr	313,2	254,0	313,2	254,0	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,1	98,1	99,1	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	264 061	227 939	264 061	227 939	225 871
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	4 482	1 480	4 482	1 480	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4	99,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	150,8	356,4	150,8	356,4	311,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 291,2	1 196,5	2 291,2	1 196,5	1 193,3
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 441,9	2 291,2	2 441,9	2 291,2	2 252,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	6,4	20,4	6,4	20,4	18,1
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2 288,8	1 473,3	2 288,8	1 473,3	1 343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	177,4	114,5	177,4	114,5	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 466,2	1 587,8	2 466,2	1 587,8	1 478,0
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-50,5	-22,0	-50,5	-22,0	-20,7
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1 587,8	1 089,0	1 587,8	1 089,0	1 090,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 466,2	1 587,8	2 466,2	1 587,8	1 478,0
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,6	2,5	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 441,9	2 291,2	2 441,9	2 291,2	2 252,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-86,0	5,9	-86,0	5,9	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	228,5	184,7	228,5	184,7	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 584,4	2 481,8	2 584,4	2 481,8	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 466,2	1 587,8	2 466,2	1 587,8	1 478,0
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	515,0	327,5	515,0	327,5	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 515,5	3 722,1	4 515,5	3 722,1	3 631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	43,2	33,9	43,2	33,9	33,0
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 466,2	1 587,8	2 466,2	1 587,8	1 478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 515,5	3 722,1	4 515,5	3 722,1	3 631,4
A/B Belåningsgrad, %	54,6	42,7	54,6	42,7	40,7
Räntebindningstid, år	2,4	1,5	2,4	1,5	1,7
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	90,7	84,7	90,7	84,7	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-50,5	-22,0	-50,5	-22,0	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	279,6	485,0	279,6	485,0	462,8
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	210,3	157,9	43,8	31,3	114,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	369,0	279,2	75,9	62,0	197,1
A / B Överskottsgrad, %	57,0	56,6	57,7	50,5	58,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	118,2	102,6	18,6	18,8	75,1
B Periodens hyresintäkter, Mkr	369,0	279,2	75,9	62,0	197,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	32,0	36,7	24,5	30,3	38,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.12.31 (16 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.10.01- 2021.12.31 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 584,4	2 481,8	2 584,4	2 481,8	2 438,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	50,3	48,3	50,3	48,3	47,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 441,9	2 291,2	2 441,9	2 291,2	2 252,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	47,6	44,6	47,6	44,6	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	118,2	102,6	18,6	18,8	75,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	48 956 731	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	2,3	2,1	0,4	0,4	1,6
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	212,7	373,2	-39,3	50,7	311,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	48 956 731	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	4,1	7,6	-0,8	1,0	6,6



”

Vår höga uthyrningsgrad, tillväxt i hyrorna och sunda finanser gör att vi har förmåga att generera positiva kassaflöden.

Valdrin Deqi, fastighetsskötare.

ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50

E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

På fortinova.se finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 59.

REVISOR

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

FINANSIELL KALENDER

Vecka 17 2023 Års- och hållbarhetsredovisning 2021/2022

2023.05.10 Delårsrapport Q1, januari–mars 2023

2023.05.22 Årsstämma 2023, Varberg

2023.08.25 Delårsrapport Q2, januari–juni 2023

2023.11.08 Delårsrapport Q3, januari–september 2023

2024.02.14 Bokslutskommuniké 2023, januari–december 2023

Fortinova ■

Fortinova Fastigheter AB (publ), Norrgatan 10, 432 41 Varberg | 0340-59 25 50 | ekonomi@fortinova.se | fortinova.se