

Fortinova.

Q2

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2023



Fortinova har en konservativ och okomplicerad balansräkning, en stabil och hög uthyrningsgrad samt god likviditet.



VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige

VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett expansivt börsnoterat fastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på.

Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen.

Vi förvaltar våra hyresgästers hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Perioden i korthet	4
VD har ordet	6
Fortinovas aktie	7

VERKSAMHET

Om Fortinova	11
Värdeskapande åtgärder	13
Hållbarhet hos Fortinova	15
Finansiering	17

FINANSIELL INFORMATION

Resultaträkning för koncernen i sammandrag	18
Resultatanalys januari – juni 2023	19
Balansräkning för koncernen i sammandrag	21
Förändring eget kapital i sammandrag	21
Finansiell ställning per 30 juni 2023	22
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag	25
Koncernens nyckeltal	26
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	27
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	27

ÖVRIG INFORMATION

Övriga upplysningar	28
Undertecknande	29
Definitioner nyckeltal	30
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal	31
Adresser och kalendarium	34



PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER

+19%

UTHYRINGSGRAD

98%

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

209%

NETTOBELÅNINGS-
GRAD

50%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

-4,1%

JANUARI – JUNI 2023

- Intäkterna för perioden uppgick till 162,1 Mkr (135,8), motsvarande en ökning med 19 procent.
- Driftsöverskott förbättrades med 26 procent och uppgick till 91,7 Mkr (72,5), motsvarande 57 procent (53) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent och uppgick till 35,3 Mkr (42,2), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,8) samt 22 procent (31) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -147,3 Mkr (79,0), varav 0,0 Mkr (-0,8) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 3,7 Mkr (68,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -91,9 Mkr (156,0), motsvarande -1,8 kr per aktie (3,0).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 47,3 kr (50,3).

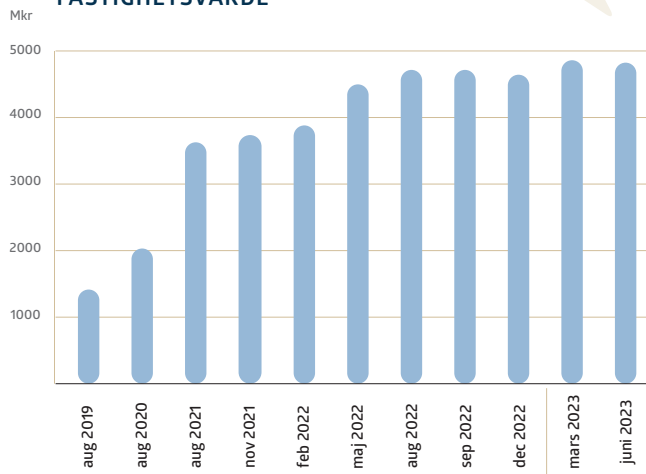
Nyckeltal

	23.01.01- 23.06.30 (6 mån)	22.01.01- 22.06.30 (6 mån)	23.04.01- 23.06.30 (3 mån)	22.04.01- 22.06.30 (3 mån)	22.07.01- 23.06.30 (12 mån)	21.09.01- 22.12.31 (16 mån)
Hyresintäkter, Mkr	162	136	82	71	313	369
Driftsöverskott, Mkr	92	73	48	40	186	210
Förvaltningsresultat, Mkr	35	42	20	23	84	118
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	-147	79	-46	64	-210	59
Periodens totalresultat, Mkr	-92	156	-11	100	-98	212
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 648	4 389	4 648	4 389	4 648	4 516
Likvida medel, Mkr	287	529	287	529	287	515
Eget kapital, Mkr	2 313	2 448	2 313	2 448	2 313	2 441
Räntebärande skulder, Mkr	2 619	2 335	2 619	2 335	2 619	2 466
Balansomslutning, Mkr	5 285	5 099	5 285	5 099	5 285	5 252
Hyresvärde, Mkr	338	293	338	293	338	313
Uthyrningsbar yta, kvm	279 478	261 546	279 478	261 546	279 478	268 543
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,1	98,4	98,1	98,4	98,1
Avkastning på eget kapital, %	-4,1	11,8	-4,1	11,8	-4,1	6,3
Nettobelåningsgrad, %	50,2	41,1	50,2	41,1	50,2	43,2
Räntetäckningsgrad, %	209,3	394,8	209,3	394,8	209,3	279,6
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	47,3	50,7	47,3	50,7	47,3	50,3
Eget kapital, kr/aktie	45,1	47,7	45,1	47,7	45,1	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,7	0,8	0,4	0,4	1,6	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-1,8	3,0	-0,2	1,9	-1,9	4,1

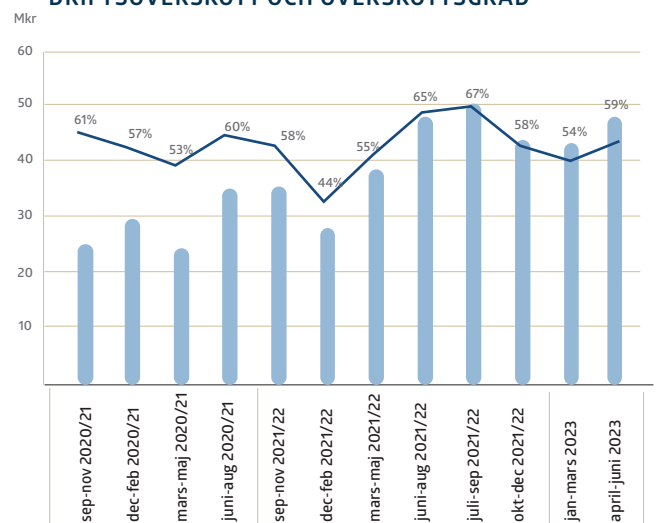
72%

BOSTAD

FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN

Q1

JAN – MARS 2023

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

Den 1 februari tillträdde Fortinova en kommersiell 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.

Q2

APRIL – JUNI 2023

Vid årsstämman den 22 maj togs beslut om att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen. Den 29 maj utbetalades årsstämmans beslutade utdelning om 37 Mkr, motsvarande 0,72 kr per aktie.

Fortinova har under juni tillträtt och avyttrat en bostadsfastighet med 41 lägenheter i Trollhättan. Fastigheten har överlåtits till BRF Tändstiftet via säljrevers. En potentiell försäljningsvinst genereras i takt med att avtalsmässiga åtaganden fullföljs.



Q3

JULI – SEPT 2023

Inga planerade väsentliga händelser under perioden.

Q4

OKT – DEC 2023

Under räkenskapsårets sista kvartal bedöms koncernen tillträda ytterligare en bostadsfastighet i Borås. Tillträdet bedöms generera Fortinova 14,0 Mkr i hyresvärde, fördelat på 149 lägenheter.

VD HAR ORDET

När vi summerar första halvan av 2023 kan vi konstatera att den präglats av fortsatt oro och osäkerhet. Makrofaktorer påverkar vår bransch där skuldtvingda fastighetsbolag får det allt svårare att finansiera sig.

En del bolag lättar sina balansräkningar i jakt på bättre likviditet för att klara av sina åtaganden. Vi ser fastighetsvärden som sjunker, marginaler som krymper och en nyproduktion som bromsar in. Vart skall detta sluta kan man undra? Sanningen är väl att ingen riktigt vet men jag tror inte att det finns ett samlat branschöverskridande svar. Vissa aktörer kommer att klara sig bättre än andra. Fortinova har en konservativ och okomplicerad balansräkning, en stabil och hög uthyrningsgrad samt god likviditet. Med dessa förutsättningar är Fortinova inte bara väl riggat för att hantera nuvarande och kommande utmaningar utan har en stark position för att ta vara på de möjligheter som kommer ur en turbulent marknad.

EN KONSERVATIV OCH OKOMPLICERAD BALANSRÄKNING

Fortinova har alltid värnat om en förhållandevis konservativ och okomplicerad balansräkning. En av målsättningarna när vi grundade bolaget var att vi skulle kunna sova gott om natten och samtidigt få en god avkastning på vårt kapital över tid. Vi tar inte några onödiga risker utan bygger en balansräkning med låg risk på både tillgångs- och skuldsidan. Vi förvärvar bostäder på bra geografier med trygga kassaflöden och är nogga med att ha enkel och konservativ finansiering från våra bankpartners där vi värnar om våra goda kontakter. Vi har aldrig närmat oss marknadsfinansiering eller skapat några andra kredit- eller hybridinstrument. Det finns helt enkelt bara banklån i vår skuldportfölj, där ingen enskild kreditgivare står för mer än en tredjedel av volymen. Vår nettobelåningsgrad är 50 procent vilket jag anser vara rimligt givet vår höga andel bostad (72 procent). Per den sista juni så förfogar vi över 287 Mkr i likvida medel. Med andra ord har vi trygga kassaflöden från våra tillgångar, en konservativ syn på skuld och god likviditet, vilket ger oss både arbetsro och handlingskraft.

STABIL HYRESBAS MED ÖKANDE INTÄKTER

Per balansdagen uppgår hyresvärdet till 338 Mkr, en ökning med 15 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vår höga andel bostäder ger oss stabila intäkter över tid vilket är grundläggande för att kunna bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet. I takt med den höga inflationen har våra hyror ökat mer än normalt. Våra kommersiella kontrakt har ökat helt i linje med inflationen men bostadshyror släpar. Att bostadshyror släpar något är förväntat. Jag tror dock på en fortsatt god hyresutveckling gällande bostadshyror då dessa har vuxit i takt med inflationen det senaste decenniet. Uthyrningsgraden per balansdagen var 98 procent vilket vittnar om tryggheten i vår intäkt och

effektiviteten i vår uthyrning. Den 4 juli, 2023 tecknade Fortinova ett 8-årigt hyresavtal med Recycling Partner RP i Göteborg AB. Det betyder att den enda vakanta ytan av materiell betydelse nu är uthyrd med inflyttning 1 mars, 2024. I korthet har vi en hög efterfrågan på våra bostäder och lokaler, en effektiv uthyrning och i princip inga vakanser.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Vi ser fortsatta nedskrivningar i portföljen. I kvartalet justerade vi ner fastighetsvärdet med 46 Mkr vilket är en procentuell nedskrivning om en procent. Att vi skriver ner våra värden beror på att avkastningskraven på fastigheter i marknaden ökar. Per balansdagen värderas fastighetsbeståndet till 4 648 Mkr vilket är en ökning med sex procent jämfört med motsvarande period föregående år. Trots nedskrivningarna vi nu ser har tidigare värdeförändringar och förvärv ökat fastighetsvärdet i portföljen med 259 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

FRAMTIDEN

Framtiden är fortsatt oviss men jag är försiktigt optimistisk. Vår syn på risk, vår enkla affärsmodell och goda likviditet gör att vi kan hantera de utmaningar som branschen ställs inför samtidigt som vi kan agera på de möjligheter som kommer ur turbulensen. I skrivande stund är det svårt att göra några som helst transaktioner och vi väljer därför att lägga fokus på att förbereda bolaget inför nästa tillväxtfas. För att skapa värden gör vi investeringar i befintligt bestånd, utvecklar och effektiviserar förvaltningen och tillser att vi har de kompetenser vi behöver för att kunna utveckla Fortinova i linje med våra högt satta ambitioner. Som bolag måste vi vara sanna i våra värderingar och värna om det som skapat Fortinovas framgångar. Vi skall inte ta några onödiga risker men samtidigt måste vi vara flexibla och nyfikna nog för att anpassa oss till det nya normala och ta vara på de möjligheter som jag är övertygad kommer att presentera sig.

Slutligen vill jag passa på att önska alla en fortsatt fin avslutning på sommaren.



Anders Johansson, vd



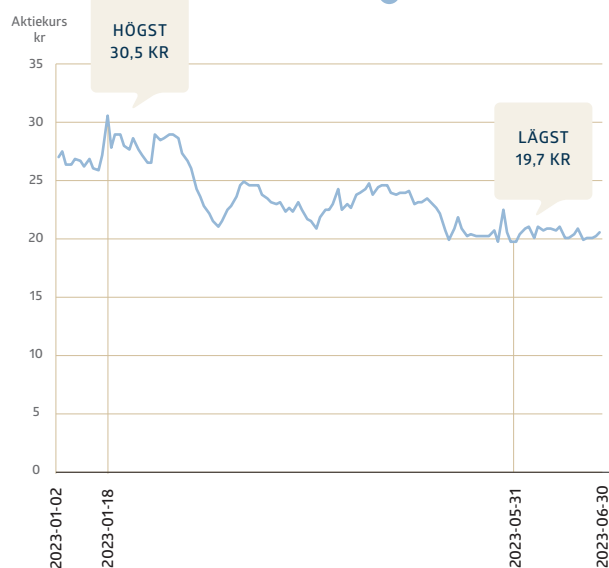
FORTINOVAS AKTIE

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.

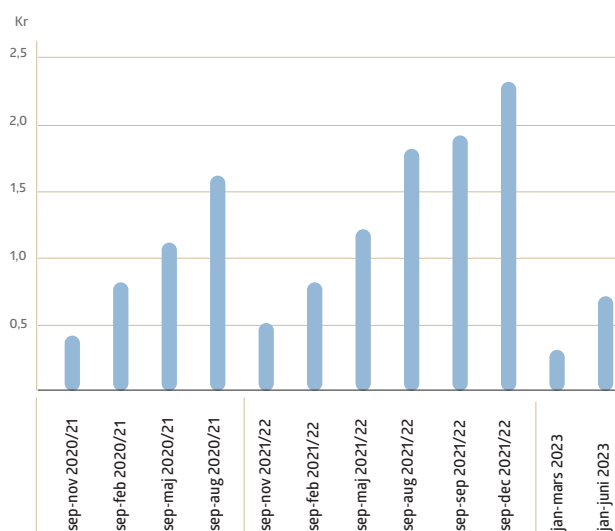
Den 30 juni 2023 stängde Fortinovas aktiekurs på 20,5 kr att jämföra med 26,5 kr den 31 december 2022. Börsvärdet uppgick till 1 052 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 45,1 kr (47,6). Periodens högsta betalkurs var 30,5 kr och den lägsta var 19,7 kr.

KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915
FORTINOVAS CERTIFIED ADVISER
ÄR FNCA SWEDEN AB, SOM
ÖVERVAKAR ATT TILLÄMPLIGA
REGLER EFTERFÖLJS.

AKTIEKURS KR/AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE



Anders Valdemarsson, transaktionschef/vvd

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 30 juni 2023 till 2 429 Mkr (2 584), vilket motsvarar 47,3 kr per aktie (50,3). 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 substansvärdesintervall på aktien om 42,8–51,8 kr, motsvarande +/- 4,5 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	47,3	50,7	47,3	50,7	50,3
Eget kapital, kr/aktie	45,1	47,7	45,1	47,7	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,7	0,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-1,8	3,0	-0,2	1,9	4,1

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapi-

talstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Senaste utdelningen utbetalades den 29 maj 2023 och uppgick till 0,72 kr per aktie, totalt 37,0 Mkr.

AKTIEÄGARE DEN 30 JUNI 2023

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management		6 107 007	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		3 831 433	7,5%	5,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension		2 806 359	5,5%	3,7%
Cliens Kapitalförvaltning AB		2 500 000	4,9%	3,3%
Pension, Danica		1 732 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB		1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola		1 250 000	2,4%	1,6%
Lannebo Fonder		1 242 466	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	28 565 818	61,0%	73,7%
Övriga aktieägare		20 019 322	39,0%	26,3%
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 enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den

ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2023.07.01	2023.01.01	2021.09.01
Hyresvärde	337,7	313,2	247,8
Vakanser och rabatter	-3,4	-3,1	-2,5
Hyresintäkter	334,3	310,1	245,3
Fastighetskostnader	-131,8	-127,3	-97,2
Driftsöverskott	202,5	182,8	148,1
Överskottsgrad, %	61%	59%	60%
Central administration	-25,4	-24,2	-16,7
Räntenetto	-81,2	-61,7	-23,4
Förvaltningsresultat	96,0	97,0	108,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	96,0	97,0	108,0
Kr per aktie	1,9	1,9	2,1



Vi har en hög efterfrågan på våra bostäder och lokaler, en effektiv uthyrning och i princip inga vakanser.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2023.07.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade tillträden är inte inkluderade.
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2023.07.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- 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. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2023.07.01. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån en genomsnittsränta på 3,1 procent. Intäktsränta på likvida medel beaktas inte.
- Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat beaktas inte.
- Skatt inkluderas inte.



”

Vår syn på risk, vår enkla affärsmodell och goda likviditet gör att vi kan hantera de utmaningar som branschen ställs inför samtidigt som vi kan agera på de möjligheter som kommer ur turbulensen.

XX

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat bostadsfastighetsbolag 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. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

FORTINOVAS STRATEGI BESTÅR AV FÖLJANDE:

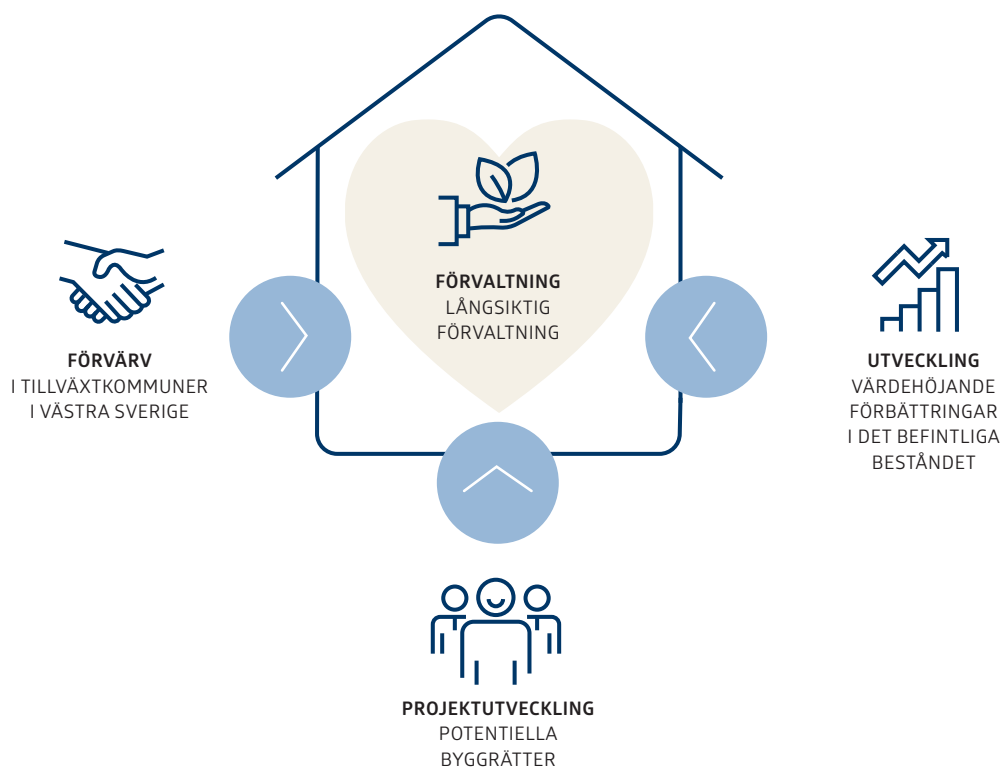
- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsatt utveckling av bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.

- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och andra värdehöjande åtgärder.
- Förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.
- Fortsatt ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom koncernens tre hörnstenar: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

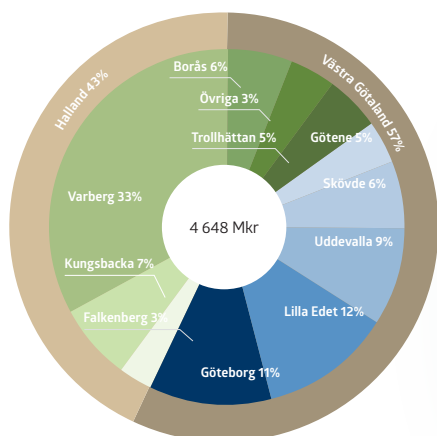
FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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

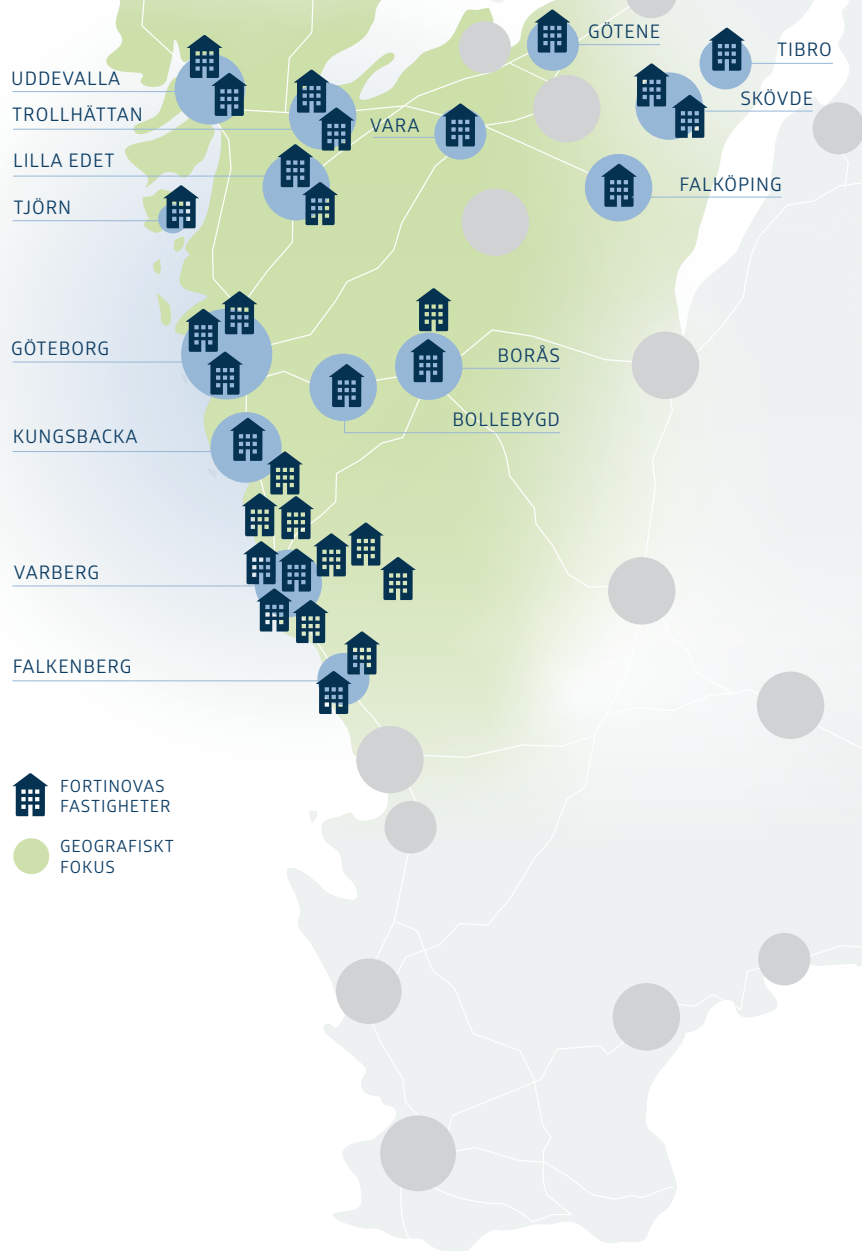
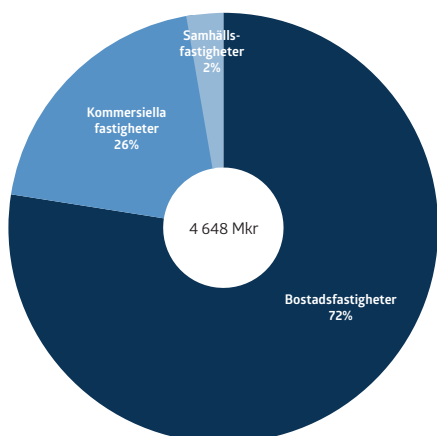
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 30 juni 2023 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 648 Mkr med en uthyrningsbar yta om 279 478 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 338 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, vilka idag definieras som Halland och Västra Götaland. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är koncernens målsättning att portföljen över tid ska utgöras av 80 procent bostäder för att erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Fokus ligger på

tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden. Den 30 juni 2023 består portföljvärdet till 72 procent av bostäder fördelat på 2 690 lägenheter. Resterande 28 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. I perioder kan avvikelse mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Över tid bedöms strategin vara uppfylld.

FRAMTIDEN

Fortinova ska fortsätta förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på befintliga och nya tillväxtorter i västra Sverige. Vi är en ansvarsfull fastighetsägare, som bidrar till att bygga starka, trygga och inkluderande samhällen där vi är verksamma.

”

För att skapa värden gör vi investeringar i befintligt bestånd, utvecklar och effektiviserar förvaltningen och tillser att vi har de kompetenser vi behöver för att kunna utveckla Fortinova i linje med våra högt satta ambitioner.

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.



UTVECKLING

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



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 33 585 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 39 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.



FÖRVARV

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



PROJEKTUTVECKLING

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detalplaner			
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 ✓	Byggrätt
Summa		33 585	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200 ✓	Har varit på samråd
Summa		4 200	
Övrigt			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900 ✓	Positivt 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		73 485	

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter i vår region.

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. 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. Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företags 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 Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021/2022.

”

Som bolag måste vi vara sanna i våra värderingar och värna om det som skapat Fortinovas framgångar.



UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Under 2022 upprättade Fortinova ett klimatbokslut, som presenteras i årsredovisningen för 2021/2022. I klimatbokslutet har vi kartlagt och beräknat vårt klimatutsläpp och på så sätt identifierat var i vår affärsmodell som den stora klimatpåverkan finns.

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar fortsätter att utvecklas med fördjupade analyser med fokus på region- och fastighetsnivå under 2023. Vi arbetar med att kartlägga vårt fastighetsbestånd med avseende på vilka åtgärder som ska prioriteras. Fortinova har även fortsatt det viktiga arbetet med utbildning internt för att medvetandegöra vår klimatpåverkan och gemensamt hjälpas åt för att minska vårt avtryck.

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. Fortinovas medarbetarfokus är en del av koncernens värdegrund att fortsätta vara en långsiktig attraktiv arbetsgivare. Under perioden har Fortinovas anställda arbetat med vår årliga medarbetarundersökning. Det övergripande resultatet visade en förbättring inom majoriteten av våra fokusområden.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har under perioden påbörjat implementering av ett nytt systemstöd för att stödja våra resultatindikatorer och följa upp dem löpande. Fastigheterna analyseras och investeringar som gynnar hållbarhetsaspekten prioriteras. 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.

LÄS MER
OM FORTINOVAS
HÅLLBARHETSARBETE
PÅ FORTINOVA.SE/OM-
OSS/HALLBARHET

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Med väsentlighetsanalysen som utgångspunkt har vi identifierat och prioriterat våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen fungerar som grund för utvecklingen av ett ännu mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor hos Fortinova.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

SOCIAL HÅLLBARHET

EKONOMISK HÅLLBARHET

FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- Biodiversitet
- Miljö- och klimatrisker
- Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
- Jämställdhet och mångfald
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsmiljö
- Trygghet och trivsel i koncernens fastighetsbestånd
- Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
- Affärsetik och antikorrupcion
- Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

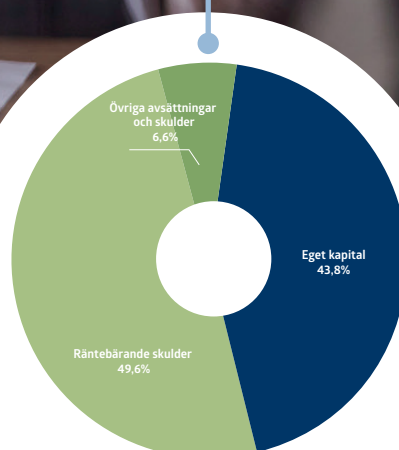


Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Fortinova har prioriterat tio globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för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



- **Låg risk på tillgångssidan** genom hög andel bostäder i portföljen.
- **Låg risk på skuldsidan** genom eget kapital via stamaktier.
- **Låg risk via bank** som utgör Fortinovas enda räntebärande finansieringskälla.
- **Fortinova värdesätter långsiktiga relationer** med sina kreditgivare och samarbetar med ett antal svenska och nordiska banker.
- **Fortinovas tillgångar** utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra aktieägare.

FINANSIERINGS- STRUKTUR



John Wennevid, CFO

FINANSIERING

Den finansiella verksamheten i Fortinova bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicyen och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Med stöd av finanspolicyen kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyen. Fortinova påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Ambitionen är att ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat inom finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt administrativa och operationella risker. Inom riskerna har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen som exempelvis kapitalbindning, räntebindning samt nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

Verksamheten finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 93 procent (93) av Fortinovas balansomslutning vid periodens utgång.

Per den 30 juni 2023 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 285 Mkr (5 252) samtidigt som nettobelåningsgraden var 50 procent (43), och räntetäckningsgraden uppgick till 209 procent (280). Belåningsgraden uppgick till 56 procent (55). Dessa nyckeltal visar att koncernen utifrån sitt kassaflöde och balanserade finansiella risk är väl positionerat för fortsatt tillväxt och skapande av avkastning till sina aktieägare.

De finansiella kostnaderna uppgick till -44,3 Mkr (-18,2) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden förändrades kapitalbindningen från 2,7 till 2,8 år och räntebindningen från 2,4 till 2,1 år. Refinansieringsrisken på kort sikt är under kontroll. Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 21 procent.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2022.07.01- 2023.06.30 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Hysesintäkter	Not 2	162,1	135,8	82,4	70,8	313,1	369,0
Fastighetskostnader		-70,4	-63,3	-34,0	-30,5	-127,3	-158,7
Driftsöverskott	Not 3	91,7	72,5	48,4	40,3	185,8	210,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-14,5	-11,9	-6,5	-6,2	-28,9	-34,0
Räntenetto	Not 5	-41,6	-18,1	-22,2	-11,1	-72,6	-57,4
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,3	-0,3	-0,1	-0,1	-0,5	-0,7
Förvaltningsresultat	Not 1	35,3	42,2	19,6	22,9	83,8	118,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	-147,3	79,8	-46,4	64,1	-210,5	58,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	-	-0,8	-	-	0,6	-0,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	3,7	68,8	15,3	37,4	26,8	100,8
Resultat före skatt		-108,3	190,0	-11,5	124,4	-99,3	277,6
Skatt	Not 7	16,4	-34,0	1,0	-24,3	1,4	-65,6
Periodens resultat		-91,9	156,0	-10,5	100,1	-97,9	212,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-91,9	156,0	-10,5	100,1	-97,9	212,0

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2022.07.01- 2023.06.30 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-91,9	156,0	-10,5	100,1	-97,9	212,0
Periodens totalresultat	-91,9	156,0	-10,5	100,1	-97,9	212,0
Data per aktie <i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,7	0,8	0,4	0,4	1,6	2,3
Periodens resultat efter skatt, kr	-1,8	3,0	-0,2	1,9	-1,9	4,1

RESULTATANALYS

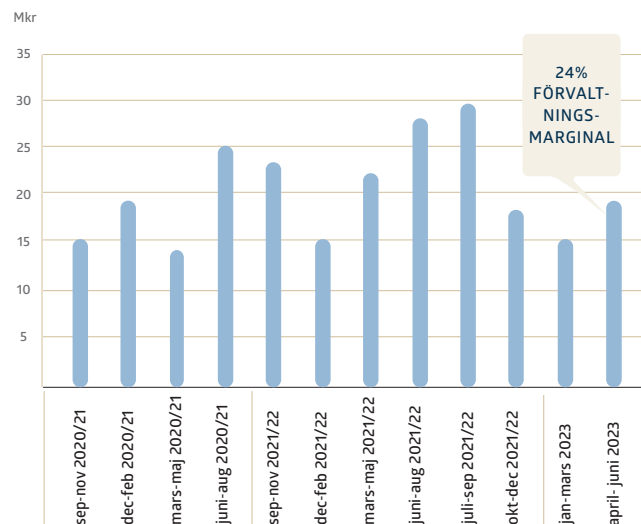
JANUARI – JUNI 2023

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 35,3 Mkr (42,2), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,8) samt 22 procent (31) i förvaltningsmarginal.

Minskningen av förvaltningsresultatet beror främst på en ökning av koncernens finansiella kostnader. Räntekostnaderna har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta och långa marknadsräntor.

FÖRVALTNINGSRESULTAT



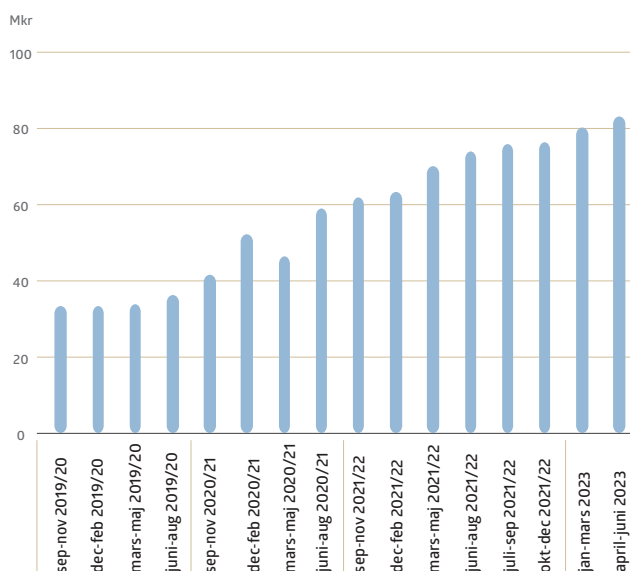
SEGMENTSREDOVISNING

	2023.01.01-2023.06.30				2022.01.01-2022.06.30			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	68,1	94,0	-	162,1	59,0	76,8	-	135,8
Fastighetskostnader	-26,2	-44,2	-	-70,4	-24,1	-39,2	-	-63,3
Driftsöverskott	41,9	49,8	-	91,7	34,9	37,6	-	72,5
Centrala adm.kostnader	-	-	-14,5	-14,5	-	-	-11,9	-11,9
Räntenetto	-	-	-41,6	-41,6	-	-	-18,1	-18,1
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,3	-0,3	-	-	-0,3	-0,3
Förvaltningsresultat	41,9	49,8	-56,4	35,3	34,9	37,6	-30,3	42,2
Orealiserade värdeförändr., fastigheter	-62,0	-85,3	-	-147,3	60,8	19,0	-	79,8
Realiserade värdeförändr., fastigheter	-	-	-	-	-0,8	-	-	-0,8
Orealiserade värdeförändr., derivat	-	-	3,7	3,7	-	-	68,8	68,8
Skatt	-	-	16,4	16,4	-	-	-34,0	-34,0
Periodens resultat	-20,1	-35,5	36,3	-91,9	94,9	56,6	4,5	156,0
Förvaltningsfastigheter	2 011,2	2 636,7	-	4 647,9	2 054,0	2 335,3	-	4 389,3

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick till 162,1 Mkr (135,8), vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt sex procent vilket främst beror på hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar.

HYRESINTÄKTER



NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 91,7 Mkr (72,5), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (53). Kostnader för hyresadministration uppgick till -4,4 Mkr (-4,0), motsvarande 31 kr/kvm (31).

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 -14,5 Mkr (-11,9), motsvarande 104 kr/kvm (92). I de centrala adminis-

trationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick till -41,6 Mkr (-18,1), varav räntekostnader uppgick till -44,3 Mkr (-18,2). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,1 procent (1,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,3 Mkr (-0,3) varav tomträttsavgäld -0,3 Mkr (-0,3). För mer information se not 11.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -147,3 Mkr (79,8). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 juni uppgick till 4,9 procent. Under sista kvartalet har direktavkastning höjts med i genomsnitt tio punkter för majoriteten av koncernens fastigheter med sänkta värden som följd. De högre avkastningskraven motverkas till viss del av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen. Koncernens höga andel av bostadsfastigheter ger ett tryggt och återkommande kassaflöde, dock påverkas värderingen i nuvarande marknad.

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden ökat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 3,7 Mkr (68,8). Det är främst utvecklingen av långa räntor, i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner, som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till 16,4 Mkr (-34,0), varav aktuell skatt uppgick till -5,3 Mkr (-5,7). Uppskjuten skatt uppgick till 21,7 Mkr (-28,3) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR		2023.06.30	2022.06.30	2022.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 647,9	4 389,3	4 515,5
Övriga materiella anläggningstillgångar		2,3	2,5	2,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,7	3,9	4,4
Derivatinstrument	Not 12	91,1	62,8	86,0
Andra långfristiga fordringar	Not 8	116,6	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		135,8	110,7	127,9
Likvida medel	Not 9	287,2	528,8	515,0
Summa tillgångar		5 284,6	5 098,6	5 251,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 313,0	2 448,3	2 441,2
Uppskjuten skatteskuld		206,7	215,2	228,5
Övriga avsättningar	Not 8/11	20,2	-	-
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 619,2	2 334,7	2 466,2
Leasingskuld		3,7	3,9	4,4
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		121,5	96,3	111,3
Summa eget kapital och skulder		5 284,6	5 098,6	5 251,9
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 784,0	2 431,3	2 654,1
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		2 784,0	2 431,3	2 654,1

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	2021.09.01	51,3	1 598,9	602,6	2 252,8	2 252,8
Lämnade utdelningar		-	-	-23,6	-23,6	-23,6
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	212,0	212,0	212,0
Utgående eget kapital	2022.12.31	51,3	1 598,9	791,0	2 441,2	2 441,2
Ingående eget kapital	2023.01.01	51,3	1 598,9	791,0	2 441,2	2 441,2
Utställda teckningsoptioner		-	0,7	-	0,7	0,7
Lämnade utdelningar		-	-	-37,0	-37,0	-37,0
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	-91,9	-91,9	-91,9
Utgående eget kapital	2023.06.30	51,3	1 599,6	662,1	2 313,0	2 313,0

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 2023

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 30 juni uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 648 Mkr (4 516), en ökning med 259 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 279 478 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 631 per kvm (16 815). Portföljvärdet består till 72 procent av bostäder fördelat på 2 690 lägenheter. Resterande 28 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 en bostadsfastighet i Borås och en kommersiell fastighet i Lilla Edet. Förvärven bedöms generera koncernen 17,4 Mkr i hyresvärde, fördelat på 133 lägenheter och en kommersiell uthyrningsbar yta om 3 076 kvm.

Den 1 juni tillträdde Fortinova en bostadsfastighet med 41 lägenheter i Trollhättan. Den 30 juni avyttrades fastigheten till BRF Tändstiftet då Fortinova gjort bedömningen att det är mer fördelaktigt att sälja lägenheterna som bostadsrätter till privatmarknaden. Överlåtelsen har genomförts via säljarrevers, därmed redovisas en finansiell långsiktig fordran per den 30 juni 2023. Då avtalsmässiga åtaganden föreligger redovisas en övrig avsättning motsvarande en potentiell realiserad värdeförändring.

Fortinova har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden under 2023, i enlighet med koncernens strategi om tillväxt i västra Sverige. Bedömt hyresvärde uppgår till 14,0 Mkr, fördelat på 149 lägenheter.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2023.01.01	4 515,5	176
Fastighetsförvärv	355,6	3
Fastighetsförsäljning	-93,4	-1
Investeringar i fastigheterna befintliga fastigheter och projekt	17,5	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-147,3	
Fastighetsbestånd 2023.06.30	4 647,9	178



Traversen – BRF Tändstiftet i Innovatumområdet, Trollhättan

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2023.06.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	859	125 564	141,4	2 011,2	16 017	43%
Varberg	54	665	100 328	110,9	1 549,1	15 440	33%
Kungsbacka	13	97	14 401	19,6	313,4	21 762	7%
Falkenberg	24	97	10 835	10,9	148,7	13 724	3%
Västra Götaland	87	1 831	153 914	196,3	2 636,7	17 131	57%
Lilla Edet	16	484	38 406	50,7	560,7	14 599	12%
Göteborg	8	286	28 790	35,6	529,2	18 381	11%
Uddevalla	16	307	18 927	25,5	395,4	20 891	9%
Borås	2	161	9 148	15,9	295,0	32 247	6%
Skövde	11	190	14 130	18,0	270,3	19 130	6%
Götene	14	171	20 344	22,2	217,2	10 676	5%
Trollhättan	11	137	12 963	14,9	208,7	16 100	5%
Övriga	9	95	11 206	13,5	160,2	14 296	3%
Summa	178	2 690	279 478	337,7	4 647,9	16 631	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2023.01.16	Prästgård 1:144	Bostadsfastighet	Borås	4 992	92	8,4
2023.02.01	Järnboden 1	Kommersiell fastighet	Lilla Edet	6 074	41	9,0
2023.06.01	Traversen 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa				13 593	174	22,7

TABELL ÖVER SÅLDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Avyttring	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2023.06.30	Traversen 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa				2 527	41	5,3

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
Kvartal 4 2023	Kiden 3 & 4	Bostadsfastighet	Borås	8 434	149	14,0
Summa				8 434	149	14,0

Extern värdering

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa och 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 30 juni 2023. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Känslighetsanalys

Per 30 juni 2023 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 648 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 232 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -61,8/ +64,7 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -20,9/+20,9 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 juni uppgick till 4,9 procent. Sedan 2022-12-31 har avkastningskraven ökat med mellan 20–35 punkter beroende på fastighet vilket beror på efterfrågan, högre inflation samt ökade finansieringskostnader.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av juni 2023 till 287,2 Mkr (515,0).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 30 juni 2023 uppgick Fortinovas aktiekapital till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en 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 tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Fortinova har den 30 juni cirka 3 300 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 30 juni 2023 till 20,2 Mkr (0,0).

NOT 12 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	2023.06.30	2022.12.31
Nettobelåningsgrad, %	50,2	43,2
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,5
Räntetäckningsgrad, %	209,3	279,6
Räntebindningstid, år	2,1	2,4
Kapitalbindning, år	2,8	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	58,8	61,4

Den 30 juni uppgick skulder till kreditinstitut till 2 619 Mkr (2 466), vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 56 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent (43). Av totala skulden utgörs 248 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,1 procent (2,5). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +10,9/-10,9 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedvanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 2 784 Mkr (2 654). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 329 Mkr (1 309). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick till 66 Mkr (57).

Räntebindningsstruktur och derivat

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 1 078 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	1 086	41%
1–2 år	503	19%
2–3 år	256	10%
3–4 år	367	14%
4–5 år	127	5%
> 5 år	280	11%
Summa	2 619	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	548	21%
1–2 år	811	31%
2–3 år	567	22%
3–4 år	222	8%
4–5 år	55	2%
> 5 år	416	16%
Summa	2 619	100%

Efter periodens utgång har koncernen ökat räntebärande skulder med 28 Mkr i syfte att slutfinansiera tidigare tillträdna fastigheter. Finansiering har skett med banklån.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	91,7	210,3
Centrala administrationskostnader	-14,5	-34,0
Finansiella intäkter och kostnader	-39,8	-58,5
Betald inkomstskatt	-4,2	-4,7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	33,2	113,1
Förändring av rörelsefordringar	-3,0	-46,8
Förändring av rörelseskulder	4,6	45,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34,8	111,9
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-29,8	-57,3
Förvärv av dotterföretag	-303,5	-470,9
Avyttring av dotterföretag	-	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-85,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-333,3	-614,1
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-37,0	-23,6
Likvid från utställda teckningsoptioner	0,7	-
Upptagna banklån	135,6	808,7
Amortering av banklån	-28,6	-46,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70,7	739,1
Periodens kassaflöde	-227,8	236,9
Likvida medel vid periodens början	515,0	278,1
Likvida medel vid periodens slut	287,2	515,0



Vi har trygga kassaflöden från våra tillgångar, en konservativ syn på skuld och god likviditet, vilket ger oss både arbetsro och handlingskraft.

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 bola-

gets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 29.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 631	16 782	16 631	16 782	16 815
Hyresvärde, Mkr	337,7	292,5	337,7	292,5	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,1	98,4	98,1	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	98,1	97,9	98,3
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-4,1	11,8	-4,1	11,8	6,3
Genomsnittlig ränta, %	3,1	1,6	3,1	1,6	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 428,6	2 600,7	2 428,6	2 600,7	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %	50,2	41,1	50,2	41,1	43,2
Belåningsgrad, %	56,4	53,2	56,4	53,2	54,6
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %	209,3	394,8	209,3	394,8	279,6
Överskottsgrad, %	56,6	53,4	58,7	56,9	57,0
Förvaltningsmarginal, %	21,8	31,1	23,8	32,3	32,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	47,3	50,7	47,3	50,7	50,3
Eget kapital, kr/aktie	45,1	47,7	45,1	47,7	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,7	0,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-1,8	3,0	-0,2	1,9	4,1



Vi tar inte några onödiga risker utan bygger en balansräkning med låg risk på både tillgångs- och skuldsidan.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Nettoomsättning					
Övriga rörelsekostnader	-7,0	-5,6	-3,9	-3,0	-16,6
Rörelseresultat	-7,0	-5,6	-3,9	-3,0	-16,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	69,5	-	-	85,1
Finansnetto	-1,4	-1,3	-2,4	-1,0	-1,2
Resultat efter finansiella poster	-8,4	62,6	-6,3	-4,0	67,3
Bokslutsdispositioner	8,9	-	8,9	-	28,6
Skatt	-0,4	1,4	-0,9	0,8	-2,2
Periodens resultat	0,1	64,0	1,7	-3,2	93,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.06.30	2022.06.30	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 601,6	1 618,1	1 896,8
Fordringar på koncernföretag	16,5	396,3	51,6
Uppskjuten skattefordran	-	2,2	-
Övriga fordringar	135,1	35,9	28,6
Kassa och bank	105,6	321,0	285,5
Summa tillgångar	1 858,8	2 373,5	2 262,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 789,2	1 792,5	1 825,3
Övriga avsättningar	20,6	-	-
Skulder till koncernföretag	34,2	578,2	432,0
Övriga skulder	14,8	2,8	5,2
Summa eget kapital och skulder	1 858,8	2 373,5	2 262,5
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	66,1	165,9	56,8
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 329,3	625,0	1 308,7
Summa	1 395,4	790,9	1 365,5

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Risker och osäkerhetsfaktorer i koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2021/2022, se mer på fortinova.se.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Därför har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv. Tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – finns alla förutsättningar för fortsatt framgång. Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma. Därför står vi redo att agera på nya spännande möjligheter när marknadens förutsättningar förändras till det bättre igen. 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 52 medarbetare (51), fördelat på 22 kvinnor och 30 män.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid årsstämman den 22 maj 2023 beslutades det att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen. Motiven bakom incitamentsprogrammet är bland annat att bidra till högre motivation och engagemang hos de anställda samt att kunna bibehålla medarbetare. Programmet omfattar 500 000 teckningsoptioner

motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster i bolaget. För att möjliggöra incitamentsprogrammet beslutade även årsstämman om emission av 500 000 teckningsoptioner till ett dotterbolag samt att godkänna att dotterbolaget överlåter dessa teckningsoptioner till deltagare i programmet till ett marknadsvärde om 1,50 kr per teckningsoption. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget till en antagen teckningskurs om 26,85 kr per aktie under perioden 15 juni 2026 till och med den 15 juli 2026. Den oberoende värderingen har utförts av KPMG AB, Corporate Finance i enlighet med Black & Scholes värderingsmodell.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar 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.

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.

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 24 augusti 2023

Ole Salsten
Styrelseordförande

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
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. Utgångs-

punkten 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. Används för att belysa Fortinovas effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
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 kontrakterad 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

	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 647,9	4 389,3	4 647,9	4 389,3	4 515,5
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	279 478	261 546	279 478	261 546	268 543
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 631	16 782	16 631	16 782	16 815
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	332,4	286,8	332,4	286,8	307,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,3	5,7	5,3	5,7	6,1
A + B Hyresvärde, Mkr	337,7	292,5	337,7	292,5	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	332,4	286,8	332,4	286,8	307,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	337,7	292,5	337,7	292,5	313,2
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,1	98,4	98,1	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	274 086	256 150	274 086	256 150	264 061
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	5 392	5 396	5 392	5 396	4 482
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	98,1	97,9	98,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-97,9	288,0	-97,9	288,0	150,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2448,3	2452,9	2448,3	2452,9	2291,2
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2313,0	2448,3	2313,0	2448,3	2441,2
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-4,1	11,8	-4,1	11,8	6,3
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2071,7	2238,7	2071,7	2238,7	2288,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	547,5	96,0	547,5	96,0	177,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 619,2	2 334,7	2 619,2	2 334,7	2 466,2
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-76,7	-31,0	-76,7	-31,0	-50,5
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	2334,7	1465,6	2334,7	1465,6	1587,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2619,2	2334,7	2619,2	2334,7	2466,2
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	3,1	1,6	3,1	1,6	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2313,0	2448,3	2313,0	2448,3	2441,2
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-91,1	-62,8	-91,1	-62,8	-86,0
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	206,7	215,2	206,7	215,2	228,5
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 428,6	2 600,7	2 428,6	2 600,7	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2619,2	2334,7	2619,2	2334,7	2466,2
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	287,2	528,8	287,2	528,8	515,0
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4647,9	4389,3	4647,9	4389,3	4515,5
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	50,2	41,1	50,2	41,1	43,2
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2619,2	2334,7	2619,2	2334,7	2466,2
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4647,9	4389,3	4647,9	4389,3	4515,5
A/B Belåningsgrad, %	56,4	53,2	56,4	53,2	54,6
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	83,8	91,4	83,8	91,4	90,7
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-76,7	-31,0	-76,7	-31,0	-50,5
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	209,3	394,8	209,3	394,8	279,6
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	91,7	72,5	48,4	40,3	210,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	162,1	135,8	82,4	70,8	369,0
A / B Överskottsgrad, %	56,6	53,4	58,7	56,9	57,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	35,3	42,2	19,6	22,9	118,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	162,1	135,8	82,4	70,8	369,0
A / B Förvaltningsmarginal, %	21,8	31,1	23,8	32,3	32,0

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2022.01.01- 2022.06.30 (6 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2022.04.01- 2022.06.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 428,6	2 600,7	2 428,6	2 600,7	2 583,7
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	47,3	50,7	47,3	50,7	50,3
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 313,0	2 448,3	2 313,0	2 448,3	2 441,2
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	45,1	47,7	45,1	47,7	47,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	35,3	42,2	19,6	22,9	118,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,7	0,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	-91,9	156,0	-10,5	101,1	212,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	-1,8	3,0	-0,2	1,9	4,1

ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrsgatan 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

FINANSIELL KALENDER

2023.11.08

Delårsrapport Q3, januari–september 2023

2024.02.14

Bokslutskommuniké 2023, januari–december

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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