

Fortinova.

Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2023



I oroliga tider lutar vi oss mot
vår starka kärnverksamhet.



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 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 – september 2023	19
Balansräkning för koncernen i sammandrag	21
Förändring eget kapital i sammandrag	21
Finansiell ställning per 30 september 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

+17%

UTHYRNINGSGRAD

99%

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

195%

NETTOBELÅNINGS-
GRAD

50%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

-7,8%

JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Intäkterna för perioden uppgick till 246,6 Mkr (210,9), motsvarande en ökning med 17 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 24 procent och uppgick till 151,7 Mkr (122,8), motsvarande 62 procent (58) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet minskade med 11 procent och uppgick till 64,4 Mkr (72,1), motsvarande 1,3 kr per aktie (1,4) samt 26 procent (34) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -240,2 Mkr (70,8), varav 0,0 Mkr (-0,8) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 2,7 Mkr (90,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -144,0 Mkr (190,0), motsvarande -2,8 kr per aktie (3,7).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 46,0 kr (50,3).

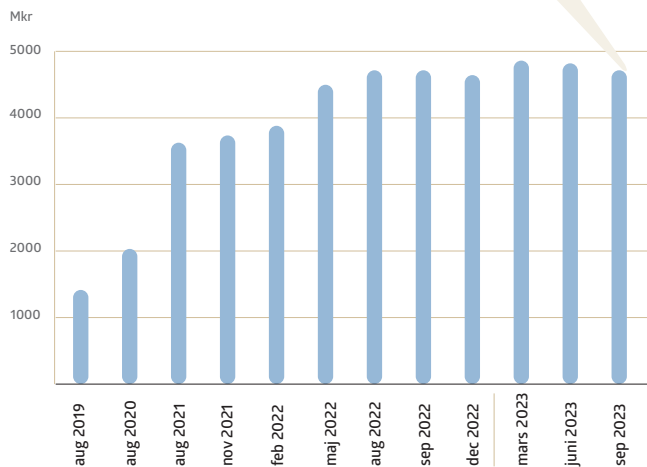
Nyckeltal

	23.01.01- 23.09.30 (9 mån)	22.01.01- 22.09.30 (9 mån)	23.07.01- 23.09.30 (3 mån)	22.07.01- 22.09.30 (3 mån)	22.10.01- 23.09.30 (12 mån)	21.09.01- 22.12.31 (16 mån)
Hyresintäkter, Mkr	247	211	84	75	323	369
Driftsöverskott, Mkr	152	123	60	50	195	210
Förvaltningsresultat, Mkr	64	72	29	30	83	118
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-240	71	-93	-8	-295	59
Periodens totalresultat, Mkr	-144	190	-52	34	-184	212
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 578	4 565	4 578	4 565	4 578	4 516
Likvida medel, Mkr	330	500	330	500	330	515
Eget kapital, Mkr	2 261	2 481	2 261	2 481	2 261	2 441
Räntebärande skulder, Mkr	2 636	2 445	2 636	2 445	2 636	2 466
Balansomslutning, Mkr	5 238	5 257	5 238	5 257	5 238	5 252
Hyresvärde, Mkr	339	302	339	302	339	313
Uthyrningsbar yta, kvm	279 501	268 837	279 501	268 837	279 501	268 543
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	99,4	98,6	99,4	98,6	98,1
Avkastning på eget kapital, %	-7,8	10,1	-7,8	10,1	-7,8	6,3
Nettobelåningsgrad, %	50,4	42,6	50,4	42,6	50,4	43,2
Räntetäckningsgrad, %	195,0	331,6	195,0	331,6	195,0	279,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,0	51,0	46,0	51,0	46,0	50,3
Eget kapital, kr/aktie	44,0	48,3	44,0	48,3	44,0	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,4	0,6	0,6	1,6	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-2,8	3,7	-1,0	0,7	-3,6	4,1

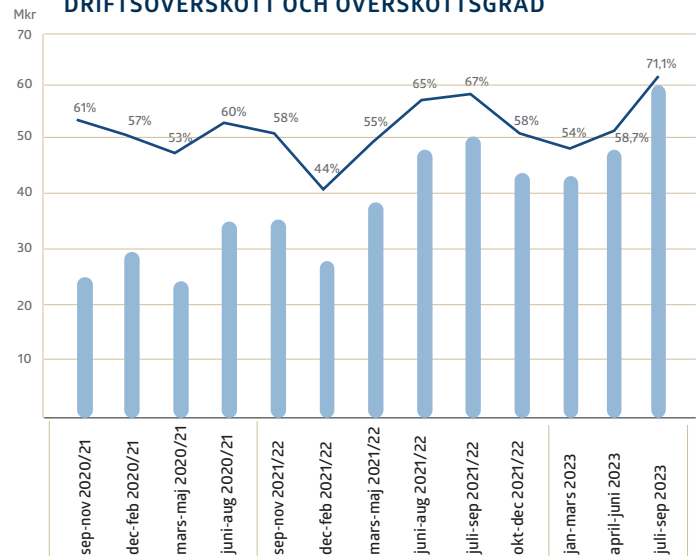
71%

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 säljers. En potentiell försäljningsvinst genereras i takt med att avtalsmässiga åtaganden fullföljs.



Q3

JULI – SEPT 2023

Inga väsentliga händelser under perioden.

Q4

UNDER DEC 2023

I november tog styrelsen beslut och justerade koncernens finansiella målsättningar, gäller från och med räkenskapsåret 2024.

I december 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 lägger årets tredje kvartal bakom oss kan vi konstatera att osäkerheten i marknaden fortsätter. Enligt många prognosmakare befinner vi oss på räntekurvans topp. Ovissheten handlar mycket om när och på vilka nivåer vi ska landa i någonting som blir det nya normala.

Det är klart att man kan bli orolig över att det som vi tidigare ansåg vara normalt, avseende fred, frihet och välbefinnande, för tillfället är förpassat till historien. Någon kan tycka att jag är onödigt pessimistisk, men vi har nu haft en period av många svarta svar som ger stora effekter på den värld vi lever och arbetar i. Först hade vi pandemin och nu ser vi en alltmer utdragen konflikt i Ukraina. Samtidigt eskalerar krisen i Mellanöstern. Förhoppningsvis kommer människan återigen till sans så att dessa oroskänslor inte sprider sig.

Vi önskar alla att världen stabiliseras, men som bolag måste vi säkerställa att vi kan hantera situationen även om den skulle bli ännu värre än vad den redan är. Parallellt arbetar vi med att förbereda bolaget för en ljusare morgondag, där vi kan börja tala om tillväxt igen.

FOKUS PÅ KASSAFLÖDET

Fortinova har alltid haft stort fokus på att verksamheten skall generera positiva kassaflöden. I vår bransch påverkas balans- och resultaträkningen mycket av värdeförändringar. Givetvis ska vi skapa värden, men jag tror på att en sund hållbar ekonomisk modell förutsätter god likviditet och positiva kassaflöden.

Med den övertygelsen måste vi anpassa oss efter rådande omständigheter. Därav har styrelsen beslutat om justerade finansiella mål som ska gälla från räkenskapsåret 2024. Bolagets ambition är, precis som tidigare, att ge aktieägarna en god avkastning till väl avvägd risk med fokus på kassaflöden. De justerade finansiella målen är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 55 procent, avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent och räntetäckningsgrad ska långsiktigt överstiga 180 procent. Justeringen innebär en tydlig signal till hela vår organisation om var fokus ligger den närmaste tiden – i effektivisering, god finansiering och fortsatt positionering av koncernen inför vidare tillväxt när läget är rätt.

EN STARK KÄRNVERKSAMHET

Vår affärsmodell är enkel. Vi skall hyra ut bostäder och lokaler på orter där människor vill leva, arbeta och bo. Det kan låta klichéartat, men det är i oroliga tider vi lutar oss mot en stark kärnverksamhet som erbjuder boende och lokaler på marknader där efterfrågan är stor.

Med en uthyrningsgrad på nästan 99 procent kan vi åtnjuta en stabilitet i de flöden som kommer från våra hyresintäkter. Per

balansdagen uppgår hyresvärdet till 339 Mkr, en ökning med 37 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden har driftsöverskottet ökat med 24 procent och uppgick till 152 Mkr. Vår förvaltning visar på effektivitet trots inflationen vi sett det senaste året.

VÄRDERINGAR

Vi ser fortsatta nedskrivningar i portföljen. I kvartalet justerade vi ned fastighetsvärdet med 93 Mkr kronor vilket är en procentuell nedskrivning om två procent. Att vi skriver ned våra värden beror på att avkastningskraven på fastigheter i marknaden ökar. Trots nedskrivningarna vi nu ser har tidigare värdeförändringar och förvärv i perioden ökat fastighetsvärdet i portföljen med 13 Mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 578 Mkr.

FRAMTIDEN

Som sagt är framtiden allt svårare att förutse. Det finns geopolitiska och makroekonomiska frågor som förblir obesvarade. Av den anledningen väljer vi för tillfället att inte ta ut några stora svängar i verksamheten. På så sätt kan vi bättre hantera större svängningar i marknaden.

Det är med ett fokuserat lugn som vi antar marknadens utmaningar. Vi står på en stark grund med en stark balansräkning, en tillförlitlig kärnverksamhet och ett team fullt av kollegor som knappt kan vänta på att få släppa tyglarna när morgondagen ljusnar.



Anders Johansson, vd



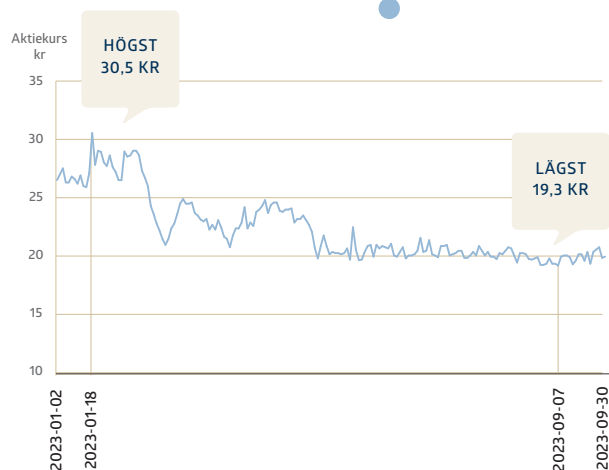
FORTINOVAS AKTIE

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.

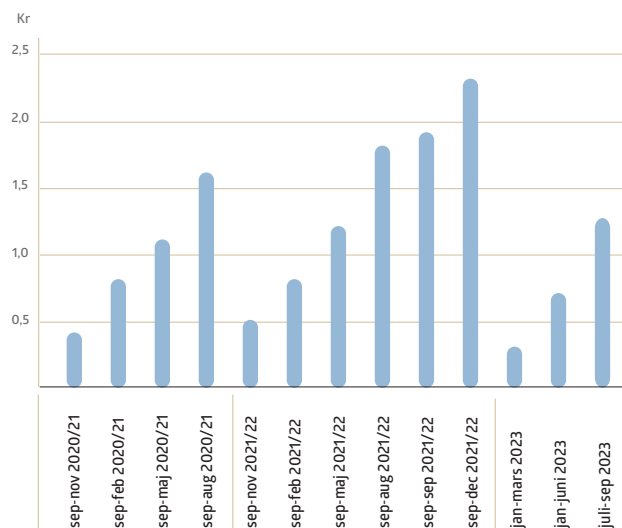
Den 30 september 2023 stängde Fortinovas aktiekurs på 20,0 kr att jämföra med 26,5 kr den 31 december 2022. Börsvärdet uppgick till 1 027 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 44,0 kr (47,6). Periodens högsta betalkurs var 30,5 kr och den lägsta var 19,3 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



John Wennevid, CFO

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 september 2023 till 2 361 Mkr (2 584), vilket motsvarar 46,0 kr per aktie (50,3). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på

fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering. Den externa värderingen baseras på indata från Fortinova och branschnyckeltal. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 41,5–50,4 kr, motsvarande +/- 4,5 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (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	46,0	51,0	46,0	51,0	50,3
Eget kapital, kr/aktie	44,0	48,3	44,0	48,3	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,4	0,6	0,6	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-2,8	3,7	-1,0	0,7	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 SEPTEMBER 2023

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	0	6 098 633	11,9%	8,0%
Fastighets AB Balder	0	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	0	3 831 433	7,5%	5,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	2 794 057	5,4%	3,7%
Cliens Kapitalförvaltning AB	0	2 500 000	4,9%	3,3%
Pension, Danica	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	0	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	0	1 250 000	2,4%	1,6%
Lannebo Fonder	0	1 242 466	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	28 545 142	61,0%	73,7%
Övriga aktieägare		20 039 998	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. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2023.10.01	2023.01.01	2021.09.01
Hysesvärde	338,5	313,2	247,8
Vakanser och rabatter	-3,4	-3,1	-2,5
Hysesintäkter	335,1	310,1	245,3
Fastighetskostnader	-132,4	-127,3	-97,2
Driftsöverskott	202,7	182,8	148,1
Överskottsgrad, %	60%	59%	60%
Central administration	-26,1	-24,2	-16,7
Räntenetto	-89,6	-61,7	-23,4
Förvaltningsresultat	87,0	97,0	108,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	87,0	97,0	108,0
Kr per aktie	1,7	1,9	2,1



Med en uthyrningsgrad på nästan 99 procent kan vi åtnjuta en stabilitet i de flöden som kommer från våra hyresintäkter.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2023.10.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade tillträden är inte inkluderade.
- Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2023.10.01. 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 2023.10.01. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån en genomsnittsränta på 3,4 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.

”

Vi erbjuder boende
och lokaler på
marknader där
efterfrågan är stor.



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.

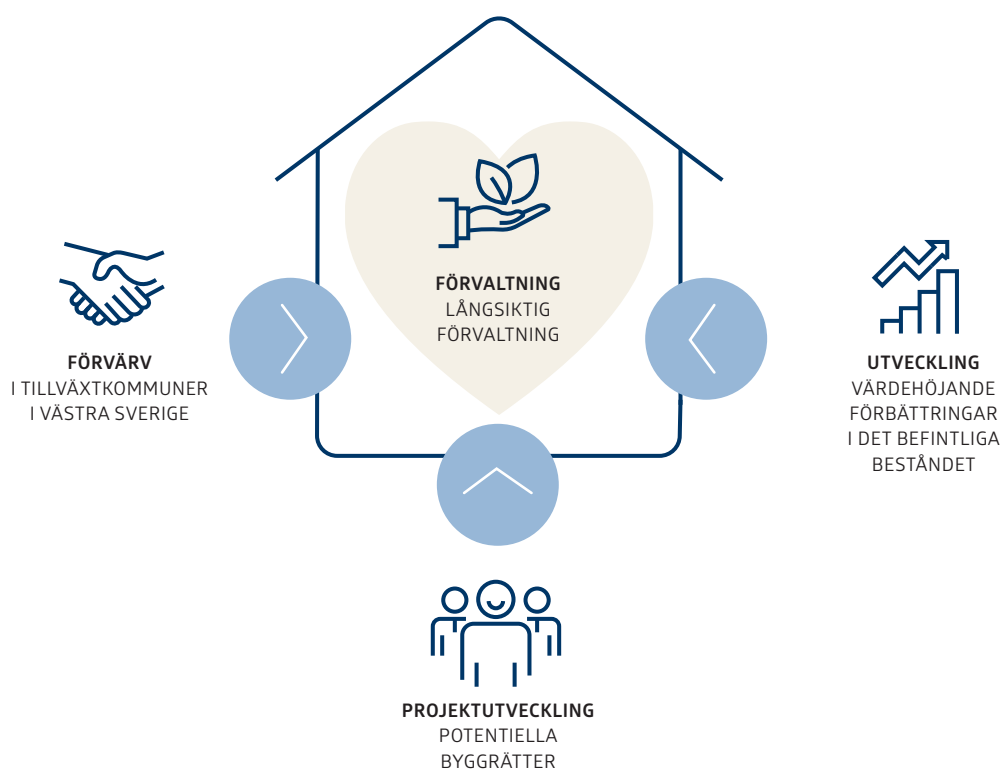
FORTINOVAS STRATEGI BESTÅR AV FÖLJANDE:

- 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.

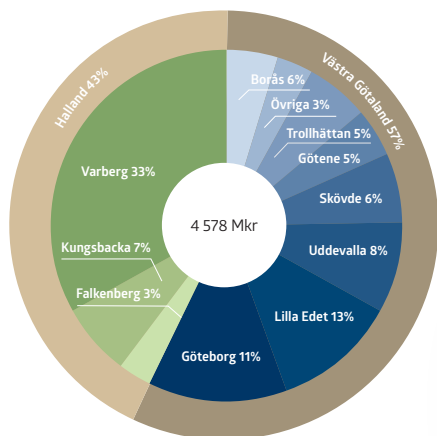
FINANSIELL MÅLSÄTTNING 2023

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

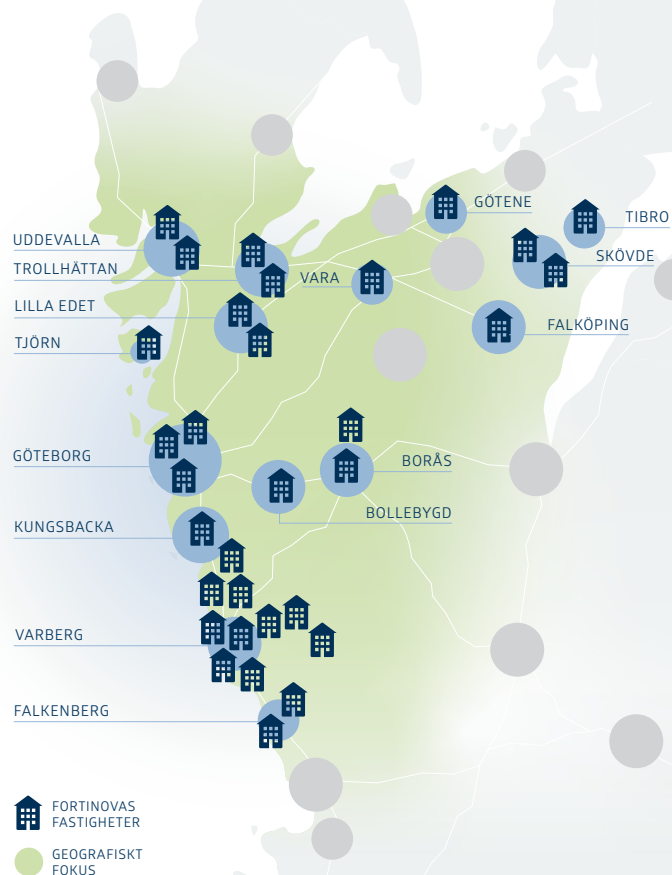
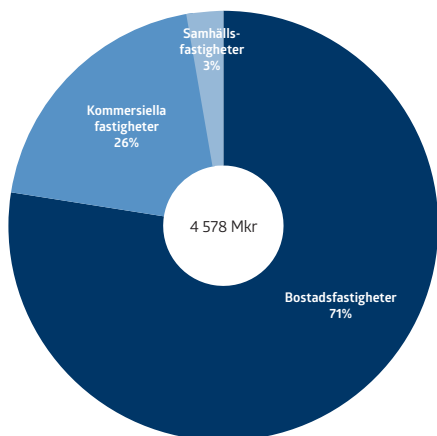
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 30 september 2023 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 578 Mkr med en uthyrningsbar yta om 279 501 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 339 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner 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 do-

kumenterade positiva kassaflöden. Den 30 september 2023 består portföljvärdet till 71 procent av bostäder fördelat på 2 690 lägenheter. Resterande 29 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.

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.



FÖRVÄRV

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





”

Vår affärsmodell är enkel. Vi skall hyra ut bostäder och lokaler på orter där människor vill leva, arbeta och bo.

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 ✓	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.



”

Fortinova förbereder verksamheten för att möta CSRD:s ökade krav på rapporteringsprocesser kring hållbarhet.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Under perioden har vi påbörjat arbetet med att anpassa organisationen till standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Styrelse, ledning och nyckelpersoner i koncernen har genomfört utbildningar och i november påbörjas arbetet med dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD.

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/HÅLLBARHET

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 antikorruption
- 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.



HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

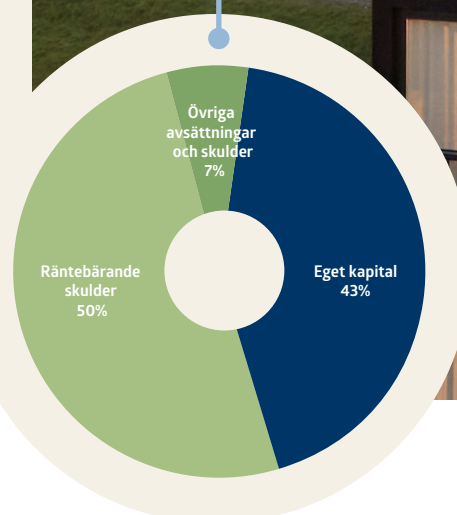
Fortinovas fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtkommuner med hög efterfrågan på bostäder. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo.

Bostäder kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden genom riskspridning 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.

ENDAST STAMAKTIER I EGET KAPITAL SAMT TRADITIONELL BANKFINANSIERING.

Fortinova värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare. För att erhålla låg finansieringsrisk består Fortinovas räntebärande finansieringskälla enbart av traditionella banklån via nordiska banker.

FINANSIERINGS- STRUKTUR



FINANSIERING

Den finansiella verksamheten i Fortinova bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Med stöd av finanspolicyn 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 finanspolicyn. 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 finansiering vid periodens utgång.

Per den 30 september 2023 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 238 Mkr (5 252) samtidigt som nettobelåningsgraden var 50 procent (43), och räntetäckningsgraden uppgick till 195 procent (280). Belåningsgraden uppgick till 58 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 -69,7 Mkr (-33,0) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden förändrades kapitalbindningen från 2,7 till 2,9 år och räntebindningen från 2,4 till 2,2 år. Refinansieringsrisken på kort sikt är under kontroll. Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 22 procent.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2022.10.01- 2023.09.30 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Hysesintäkter	Not 2	246,6	210,9	84,4	75,1	322,5	369,0
Fastighetskostnader		-94,9	-88,1	-24,4	-24,8	-127,1	-158,7
Driftsöverskott	Not 3	151,7	122,8	60,0	50,3	195,4	210,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-21,4	-17,6	-7,0	-5,8	-30,1	-34,0
Räntenetto	Not 5	-65,5	-32,7	-23,8	-14,5	-81,9	-57,4
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1	-0,5	-0,7
Förvaltningsresultat	Not 1	64,4	72,1	29,1	29,9	82,9	118,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	-240,2	71,6	-93,0	-8,2	-295,2	58,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	-	-0,8	-	-	0,6	-0,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	2,7	90,0	-0,9	21,2	4,7	100,8
Resultat före skatt		-173,1	232,9	-64,8	42,9	-207,0	277,6
Skatt	Not 7	29,1	-42,9	12,7	-9,0	23,0	-65,6
Periodens resultat		-144,0	190,0	-52,1	33,9	-184,0	212,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-144,0	190,0	-52,1	33,9	-184,0	212,0

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2022.10.01- 2023.09.30 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-144,0	190,0	-52,1	33,9	-184,0	212,0
Periodens totalresultat	-144,0	190,0	-52,1	33,9	-184,0	212,0
Data per aktie (inga utspädnings effekter förekommer)						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,3	1,4	0,6	0,6	1,6	2,3
Periodens resultat efter skatt, kr	-2,8	3,7	-1,0	0,7	-3,6	4,1

RESULTATANALYS

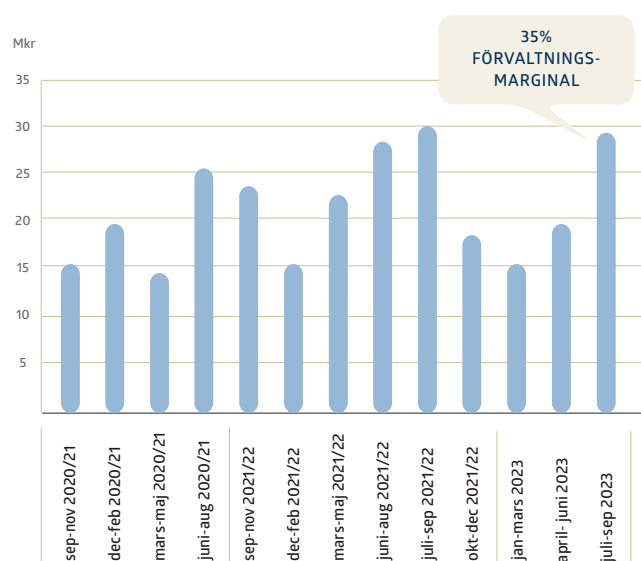
JANUARI – SEPTEMBER 2023

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 64,4 Mkr (72,1), motsvarande 1,3 kr per aktie (1,4) samt 26 procent (34) 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

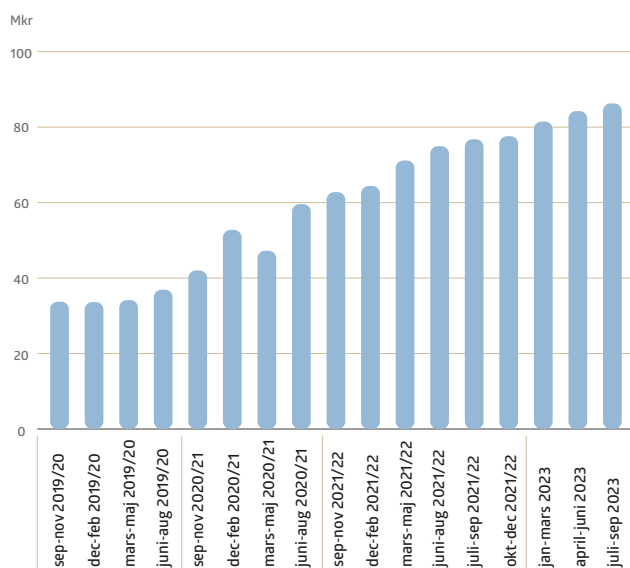
	2023.01.01-2023.09.30				2022.01.01-2022.09.30			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	103,7	142,9	-	246,6	92,1	118,8	-	210,9
Fastighetskostnader	-35,4	-59,5	-	-94,9	-33,3	-54,8	-	-88,1
Driftsöverskott	68,3	83,4	-	151,7	58,8	64,0	-	122,8
Centrala adm.kostnader	-	-	-21,4	-21,4	-	-	-17,6	-17,6
Räntenetto	-	-	-65,5	-65,5	-	-	-32,7	-32,7
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,4	-0,4	-	-	-0,4	-0,4
Förvaltningsresultat	68,3	83,4	-87,3	64,4	58,8	64,0	-50,7	72,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-109,6	-130,6	-	-240,2	54,0	17,6	-	71,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-0,8	-	-	-0,8
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-	-	2,7	2,7	-	-	90,0	90,0
Resultat före skatt	-41,3	-47,2	-84,6	-173,1	112,0	81,6	39,3	232,9
Skatt	-	-	29,1	29,1	-	-	-42,9	-42,9
Periodens resultat	-41,3	-47,2	-55,5	-144,0	112,0	81,6	-3,6	190,0
Förvaltningsfastigheter	1 972,6	2 605,7	-	4 578,3	2 081,2	2 484,1	-	4 565,3

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 17 % och uppgick till 246,6 Mkr (210,9). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt sex procent vilket främst beror på hyreshöjningar från indexuppräkningar samt hyresförhandlingar.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 338,5 Mkr (302,3), se aktuell intjäningsförmåga på sidan nio. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,6 procent (99,4).

HYRESINTÄKTER



NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 151,7 Mkr (122,8), vilket motsvarar en ökning med 24 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 62 procent (58). Kostnader för hyresadministration uppgick till -6,6 Mkr (-5,4), motsvarande 32 kr/kvm (27).

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Ökningen av fastighetskostnader beror främst på högre driftskostnader för värme, el och vatten samt högre fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Koncernens ökade fastighetsbestånd leder också till att kostnaderna är högre. Koncernen har erhållit ett elstöd om 2,7 Mkr vilket minskat periodens fastighetskostnader.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -21,4 Mkr (-17,6), motsvarande 104 kr/kvm (89). I de centrala administrationskostnaderna 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

Räntenettet uppgick till -65,5 Mkr (-32,7), varav räntekostnader uppgick till -69,7 Mkr (-33,0). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,4 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,4 Mkr (-0,4) varav tomträttsavgäld -0,4 Mkr (-0,4). För mer information se not 12.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -240,2 Mkr (71,6). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 september uppgick till 5,0 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 2,7 Mkr (90,0). 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 29,1 Mkr (-42,9), varav aktuell skatt uppgick till -9,1 Mkr (-10,2). Uppskjuten skatt uppgick till 38,2 Mkr (-32,7) 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		2023.09.30	2022.09.30	2022.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 578,3	4 565,3	4 515,5
Övriga materiella anläggningstillgångar		2,4	2,5	2,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,1	3,9	4,4
Derivatinstrument	Not 12	90,1	84,0	86,0
Andra långfristiga fordringar		110,1	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		123,8	100,4	127,9
Likvida medel	Not 9	330,4	500,4	515,0
Summa tillgångar		5 238,2	5 257,2	5 251,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 260,9	2 481,2	2 441,2
Uppskjuten skatteskuld		190,1	220,2	228,5
Övriga avsättningar	Not 11	20,0	-	-
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 636,4	2 444,8	2 466,2
Leasingskuld		3,1	3,9	4,4
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		127,4	106,8	111,3
Summa eget kapital och skulder		5 238,2	5 257,2	5 251,9
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 812,6	2 603,4	2 654,1
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)		74,6	62,3	62,5
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		2 887,2	2 665,7	2 716,3

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		-	-	-144,0	-144,0	-144,0
Utgående eget kapital	2023.09.30	51,3	1 599,6	610,0	2 260,9	2 260,9

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2023

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 30 september uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 578 Mkr (4 516), en ökning med 63 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 279 501 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 380 kr per kvm (16 815). Portföljvärdet består till 71 procent av bostäder fördelat på 2 690 lägenheter. Resterande 29 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 september 2023. Då avtalsmässiga åtaganden föreligger redovisas en övrig avsättning motsvarande en potentiell realiserad värdeförändring. I takt med att bostadsrättsföreningen säljer lägenheter sker amortering av fordran, vilket i kassaflödesanalysen redovisas som avyttring av dotterbolag.

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	355,3	3
Fastighetsförsäljning	-93,4	-1
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	41,1	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-240,2	
Fastighetsbestånd 2023.09.30	4 578,3	178



För tillfället är vi selektiva i våra förvärv men förbereder koncernen för en ljusare morgondag, där vi kan börja tala om tillväxt igen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2023.09.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	859	125 578	142,0	1 972,6	15 708	43%
Varberg	54	665	100 342	110,8	1 520,9	15 157	33%
Kungsbacka	13	97	14 401	20,2	304,6	21 151	7%
Falkenberg	24	97	10 835	11,0	147,1	13 576	3%
Västra Götaland	87	1 831	153 923	196,5	2 605,7	16 929	57%
Lilla Edet	16	484	38 356	50,6	576,0	15 017	13%
Göteborg	8	286	28 790	35,9	522,7	18 156	11%
Uddevalla	16	307	18 926	25,5	385,6	20 374	8%
Borås	2	161	9 148	15,9	287,0	31 373	6%
Skövde	11	190	14 129	18,0	263,5	18 650	6%
Götene	14	171	20 344	22,2	211,1	10 377	5%
Trollhättan	11	137	13 023	14,9	204,0	15 665	5%
Övriga	9	95	11 207	13,5	155,8	13 902	3%
Summa	178	2 690	279 501	338,5	4 578,3	16 380	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

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advice AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på indata från Fortinova samt branschnyckeltal. 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 september 2023. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Känslighetsanalys

Per 30 september 2023 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 578 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 229 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -59,3/ +62,1 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21,4/+21,4 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 september uppgick till 5,0 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 september 2023 till 330,4 Mkr (515,0).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 30 september 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 september cirka 3 200 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 30 september 2023 till 20,0 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	2023.09.30	2022.12.31
Nettobelåningsgrad, %	50,4	43,2
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,5
Räntetäckningsgrad, %	195,0	279,6
Räntebindningstid, år	2,2	2,4
Kapitalbindning, år	2,9	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	62,2	61,4

Den 30 september uppgick skulder till kreditinstitut till 2 636 Mkr (2 466), vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 58 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent (43). Av totala skulden utgörs 247 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,4 procent (2,5). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +7,9/-7,9 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 september till 2 813 Mkr (2 654). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 75 Mkr (63).

I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 306 Mkr (1 309). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 59 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 996 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	1 030	39%
1–2 år	489	19%
2–3 år	360	14%
3–4 år	250	9%
4–5 år	140	5%
> 5 år	367	14%
Summa	2 636	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	584	22%
1–2 år	1056	40%
2–3 år	431	16%
3–4 år	70	3%
4–5 år	111	4%
> 5 år	384	15%
Summa	2 636	100%

Efter periodens utgång har ytterligare 203 Mkr av koncernens räntebärande skulder omklassificerats till gröna lån.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	151,7	122,8
Centrala administrationskostnader	-21,4	-17,6
Finansiella intäkter och kostnader	-75,3	-35,1
Betald inkomstskatt	-9,9	-10,1
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	45,1	60,0
Förändring av rörelsefordringar	-5,4	16,3
Förändring av rörelseskulder	22,0	8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,7	84,9
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-37,3	-27,8
Förvärv av dotterföretag	-303,5	-443,3
Avyttring av dotterföretag	6,6	-0,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-85,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334,2	-557,7
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-37,0	-
Likvid från utställda teckningsoptioner	0,7	-
Upptagna banklån	163,6	677,7
Amortering av banklån	-39,4	-32,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87,9	645,7
Periodens kassaflöde	-184,6	172,9
Likvida medel vid periodens början	515,0	327,5
Likvida medel vid periodens slut	330,4	500,4



Närmast fokuserar vi på effektivisering, god finansiering och positiva kassaflöden.

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 30.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 380	16 982	16 380	16 982	16 815
Hysesvärde, Mkr	338,5	302,3	338,5	302,3	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	99,4	98,6	99,4	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,8	97,9	98,8	97,9	98,3
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-7,8	10,1	-7,8	10,1	6,3
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,0	3,4	2,0	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 360,9	2 617,4	2 360,9	2 617,4	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %	50,4	42,6	50,4	42,6	43,2
Belåningsgrad, %	57,6	53,6	57,6	53,6	54,6
Räntebindningstid, år	2,2	1,9	2,2	1,9	2,4
Räntetäckningsgrad, %	195,0	331,6	195,0	331,6	279,6
Överskottsgrad, %	61,5	58,2	71,1	67,0	57,0
Förvaltningsmarginal, %	26,1	34,2	34,5	39,8	32,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,0	51,0	46,0	51,0	50,3
Eget kapital, kr/aktie	44,0	48,3	44,0	48,3	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,4	0,6	0,6	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-2,8	3,7	-1,0	0,7	4,1



Vår förvaltning visar på effektivitet trots inflationen vi sett det senaste året.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-11,0	-8,8	-4,0	-3,2	-16,6
Rörelseresultat	-11,0	-8,8	-4,0	-3,2	-16,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	69,5	-	-	85,1
Finansnetto	-0,3	-	1,1	-	-1,2
Resultat efter finansiella poster	-11,3	60,7	-2,9	-3,2	67,3
Bokslutsdispositioner	11,9	-	3,0	-	28,6
Skatt	-0,4	1,8	-	0,7	-2,2
Periodens resultat	0,2	62,5	0,1	-2,5	93,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.09.30	2022.09.30	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 596,0	1 780,8	1 896,8
Fordringar på koncernföretag	27,0	-	51,6
Uppskjuten skattefordran	-	3,3	-
Övriga fordringar	132,0	27,9	28,6
Kassa och bank	115,2	318,5	285,5
Summa tillgångar	1 870,2	2 130,5	2 262,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 789,3	1 791,5	1 825,3
Övriga avsättningar	20,0	-	-
Skulder till koncernföretag	47,4	336,1	432,0
Övriga skulder	13,5	2,9	5,2
Summa eget kapital och skulder	1 870,2	2 130,5	2 262,5
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	59,1	158,5	56,8
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 306,1	637,0	1 308,7
Summa	1 365,2	795,5	1 365,5

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 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.

MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 47 medarbetare (49), fördelat på 19 kvinnor och 28 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 incitamentspro-

grammet 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. En oberoende värdering av optionerna har utförts 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. Upplysningar 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.

Jämförelsetalen för resultatposter avser nio månader och inte ackumulerade värden från förra räkenskapsårets början. Jämförelsetalen för balansposter avser tidpunkten 2022-12-31.

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.

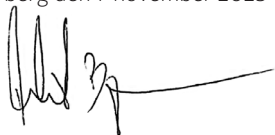
UNDERTECKNANDE

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 7 november 2023



Ole Salsten
Styrelseordförande



Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Fortinova Fastigheter AB (publ)
Org. nr 556826-6943

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fortinova Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2023 och den nio månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt

mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg 7 november 2023

KPMG AB



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

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.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta

Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens slut, fördelat på uthyrningsbar yta.

Hyresvärde

Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyror vid periodens slut i förhållande till hyresvärdet vid periodens slut.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens slut i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens slut.

Uthyrningsbar yta

Total area som är möjlig att hyra ut.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Resultat för rullande tolv månader i relation till genomsnittligt eget kapital.

Genomsnittlig ränta

Räntekostnad för rullande tolv månader i relation till genomsnittlig räntebärande skuld.

Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Räntebindningstid

Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal

Periodens förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital till aktieägarna i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 578,3	4 565,3	4 578,3	4 565,3	4 515,5
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	279 501	268 837	279 501	268 837	268 543
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 380	16 982	16 380	16 982	16 815
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	333,9	297,1	333,9	297,1	307,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,6	5,2	4,6	5,2	6,1
A + B Hyresvärde, Mkr	338,5	302,3	338,5	302,3	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	333,9	246,2	333,9	246,2	307,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	338,5	247,8	338,5	247,8	313,2
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	99,4	98,6	99,4	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	276 047	263 302	276 047	263 302	264 061
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	3 454	5 535	3 454	5 535	4 482
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,8	97,9	98,8	97,9	98,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-184,0	240,8	-184,0	240,8	150,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2481,2	2264,0	2481,2	2264,0	2291,2
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2260,9	2481,2	2260,9	2481,2	2441,2
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-7,8	10,1	-7,8	10,1	6,3
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2052,5	2306,5	2052,5	2306,5	2288,8
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	583,9	138,3	583,9	138,3	177,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 636,4	2 444,8	2 636,4	2 444,8	2 466,2
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-87,3	-39,2	-87,3	-39,2	-50,5
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	2444,8	1473,7	2444,8	1473,7	1587,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2636,4	2444,8	2636,4	2444,8	2466,2
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,0	3,4	2,0	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2260,9	2481,2	2260,9	2481,2	2441,2
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-90,1	-84,0	-90,1	-84,0	-86,0
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	190,1	220,2	190,1	220,2	228,5
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 360,9	2 617,4	2 360,9	2 617,4	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2636,4	2444,8	2636,4	2444,8	2466,2
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	330,4	500,4	330,4	500,4	515,0
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4578,3	4565,3	4578,3	4565,3	4515,5
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	50,4	42,6	50,4	42,6	43,2
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2636,4	2444,8	2636,4	2444,8	2466,2
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4578,3	4565,3	4578,3	4565,3	4515,5
A/B Belåningsgrad, %	57,6	53,6	57,6	53,6	54,6
Räntebindningstid, år	2,2	1,9	2,2	1,9	2,4
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	82,9	90,8	82,9	90,8	90,7
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-87,3	-39,2	-87,3	-39,2	-50,5
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	195,0	331,6	195,0	331,6	279,6
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	151,7	122,8	60,0	50,3	210,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	246,6	210,9	84,4	75,1	369,0
A / B Överskottsgrad, %	61,5	58,2	71,1	67,0	57,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	64,4	72,1	29,1	29,9	118,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	246,6	210,9	84,4	75,1	369,0
A / B Förvaltningsmarginal, %	26,1	34,2	34,5	39,8	32,0

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2022.01.01- 2022.09.30 (9 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 360,9	2 617,4	2 360,9	2 617,4	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	46,0	51,0	46,0	51,0	50,3
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 260,9	2 481,2	2 260,9	2 481,2	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	44,0	48,3	44,0	48,3	47,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	64,4	72,1	29,1	29,9	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	1,3	1,4	0,6	0,6	2,3
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	-144,0	190,0	-52,1	33,9	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	-2,8	3,7	-1,0	0,7	4,1

ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrgratan 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.

FINANSIELL KALENDER

2024.02.14
Bokslutskommuniké 2023, januari–december 2023

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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