

Fortinova ■

Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2024



Vi har effektiviserat vår förvaltning,
upprätthållit en hög uthyrningsgrad
och ett starkt driftsnetto.



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 bostadsfastighetsbolag 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 kunders 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 – mars 2024	19
Balansräkning för koncernen i sammandrag	21
Förändring eget kapital i sammandrag	22
Finansiell ställning per 31 mars 2024	23
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag	26
Koncernens nyckeltal	27
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	28
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	28

ÖVRIG INFORMATION

Övriga upplysningar	29
Undertecknande	30
Definitioner nyckeltal	31
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal	32
Adresser och kalendarium	35

PERIODEN I KORTHET



HYRESINTÄKTER

+12%

UTHYRNINGSGRAD

99%

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

184%

BELÄNINGSGRAD

58%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

-7,0%

JANUARI – MARS 2024

- Intäkterna för perioden uppgick till 89,4 Mkr (79,7), motsvarande en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 18 procent och uppgick till 51,1 Mkr (43,2), motsvarande 57 procent (54) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med en procent och uppgick till 15,7 Mkr (15,6), motsvarande 0,3 kr per aktie (0,3) samt 18 procent (20) i förvaltningsmarginal.
- Värdoförändringar på fastigheter uppgick till 8,8 Mkr (-100,8), varav 1,1 Mkr (0,0) avser realiserade värdoförändringar.
- Värdoförändringar på derivat uppgick till 13,4 Mkr (-11,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 23,5 Mkr (-81,4), motsvarande 0,5 kr per aktie (-1,6).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 45,1 kr (44,7).

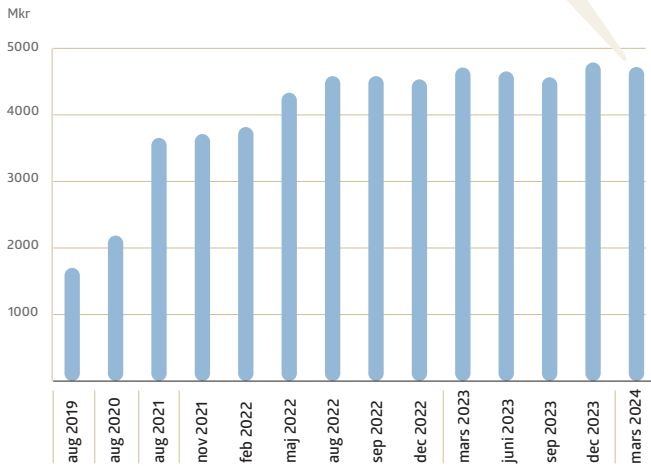
Nyckeltal

	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.04.01- 2024.03.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hyresintäkter, Mkr	89	80	342	332
Driftsöverskott, Mkr	51	43	212	204
Förvaltningsresultat, Mkr	16	16	86	86
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	9	-101	-220	-330
Periodens totalresultat, Mkr	24	-81	-158	-263
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 810	4 679	4 810	4 679
Likvida medel, Mkr	238	366	238	366
Eget kapital, Mkr	2 182	2 360	2 182	2 360
Räntebärande skulder, Mkr	2 768	2 569	2 768	2 569
Balansomslutning, Mkr	5 211	5 233	5 211	5 233
Hyresvärde, Mkr	368	333	368	359
Uthyrningsbar yta, kvm	286 921	279 598	286 921	287 974
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,2	98,8	98,9
Avkastning på eget kapital, %	-7,0	0,5	-7,0	-11,5
Belåningsgrad, %	57,6	54,9	57,6	57,8
Nettobelåningsgrad, %	52,6	47,1	52,6	53,1
Räntetäckningsgrad, %	184,1	235,9	184,1	190,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	45,1	48,6	45,1	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,2	46,0	42,2	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,3	0,3	1,7	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,5	-1,6	-3,1	-5,1

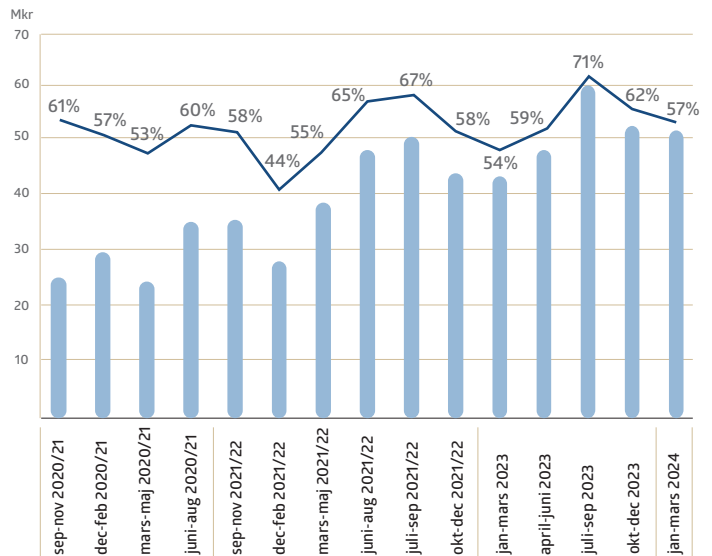
73%

BOSTAD

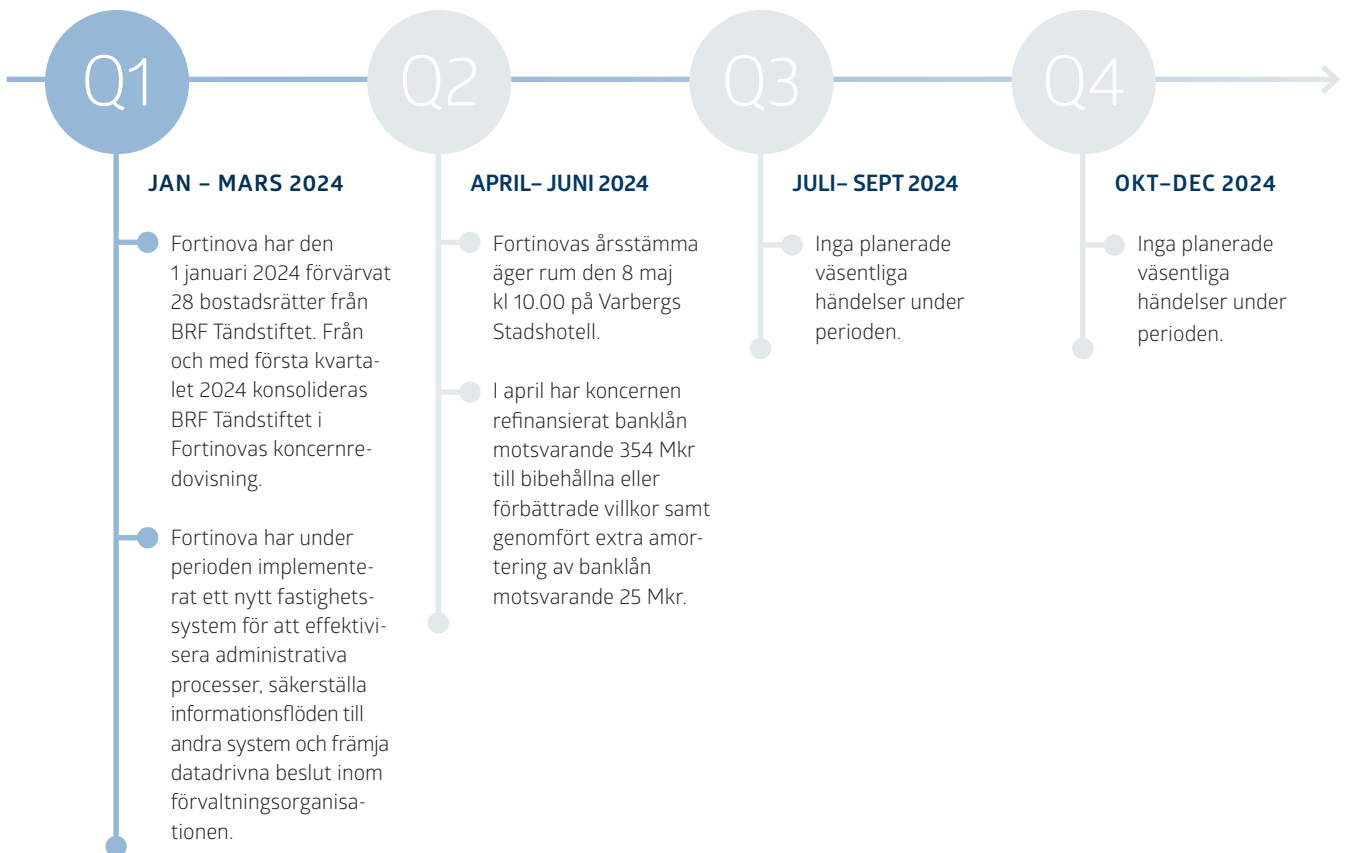
FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN



VD HAR ORDET

När vi reflekterar över det första kvartalet av 2024 ser vi flera positiva signaler på marknaden. Trots att framstegen är små, spelar de en betydelsefull roll i att skapa en växande optimism som varit frånvarande under stora delar av det gångna året.

Vi observerar tecken på avtagande inflation och en potentiell topp i räntekurvan, samt en styrka i transaktionsmarknaden som är lovande. Med dessa positiva indikationer är Fortinova väl positionerat för att ta vara på möjligheter som kan uppkomma när marknaden stabiliserar sig ytterligare.

STARK KÄRNVERKSAMHET SKAPAR STABILITET

Vår affärsmodell, som fokuserar på att hyra ut bostäder och lokaler på orter där människor vill leva, arbeta och bo, bevisar sin styrka särskilt under osäkra tider. Vår förmåga att bibehålla en uthyrningsgrad på 99 procent speglar inte bara vår närvaro och kunskap om de marknader vi verkar i utan också den utbredda bostadsbristen i dessa områden. Med en hög och stabil uthyrningsgrad åtnjuter vi stabilitet i våra kassaflöden från hyresintäkter. Årets hyresförhandlingar, som i stort sett är avslutade, har resulterat i en ökning av hyrorna med över 5 procent. Per den senaste balansdagen hade hyresvärdet stigit till 368 Mkr, vilket är en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. Även driftöverskottet har ökat med 18 procent till 51,1 Mkr kronor vilket visar på vår förmåga att effektivt förvalta under en period av hög inflation.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Vi ser ett trendbrott i våra fastighetsvärderingar. I kvartalet justerade vi upp fastighetsvärdet med 7,7 Mkr kronor vilket är en procentuell uppskrivning om 0,2 procent. Det är såklart en minimal justering men ändå en viktig signal om att marknaden kanske har bottnat. Detta beror huvudsakligen på att hyreshöjningarna börjar kompensera för ökade avkastningskrav, vilket har en positiv effekt på värderingarna. Trots stora nedskrivningar under 2022 och 2023 har tidigare värdeförändringar och förvärv ökat fastighetsvärdet i portföljen med 131 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 810 Mkr, vilket är en ökning med tre procent jämfört med motsvarande period föregående år.

FRAMTIDSUTSIKTER

Med obesvarade geopolitiska och makroekonomiska frågor blir det allt svårare att förutse framtiden. Trots dessa utmaningar har Fortinova gjort betydande framsteg. Vi har effektiviserat vår förvaltning, upprätthållit en hög uthyrningsgrad och ett starkt driftsnetto. Vår framtid är beroende av externa faktorer och jag delar bedömningen att räntesänkningar är troliga när inflationen minskar. Fastighetsägarna har goda skäl att förvänta sig en fortsatt stark hyresutveckling, vilket är avgörande både för att möta intressenters förväntningar och för att upprätthålla bostadsförsörjningen i samhället. Med stigande hyror och fallande räntor ser vi en återhämtning av lönsamheten, vilket är avgörande för att få i gång transaktionsmarknaden igen. Vi ser ljusare tider framför oss men förblir ödmjuka inför utmaningarna 2024, samtidigt som vi förbereder oss för fortsatt tillväxt när möjligheterna presenterar sig.



Anders Johansson, vd



FORTINOVAS AKTIE

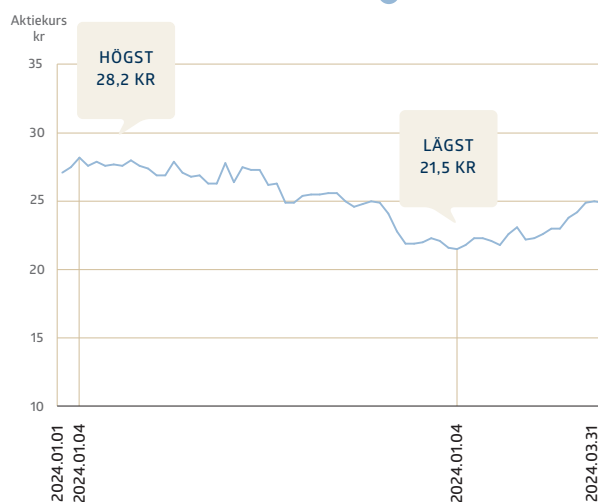
Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

Den 31 mars 2024 stängde Fortinovas aktiekurs på 25,0 kr, att jämföra med 27,0 kr den 31 december 2023. Börsvärdet uppgick till 1 283 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 42,2 kr (41,7). Periodens högsta betalkurs var 28,2 kr och den lägsta var 21,5 kr.

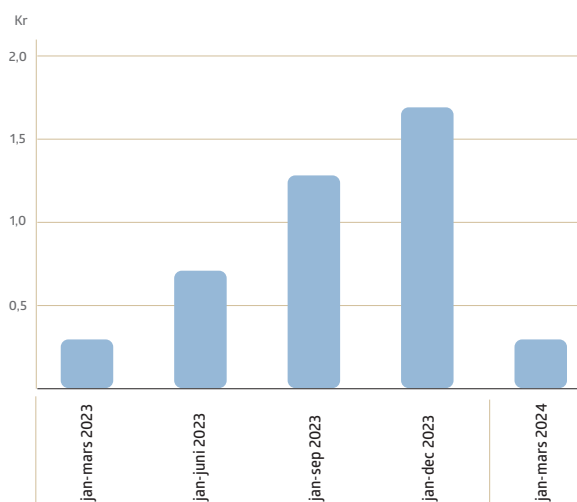
KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

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 31 mars 2024 till 2 315 Mkr (2 293), vilket motsvarar 45,1 kr per aktie (44,7). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på

fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastigheternas marknadsvärde på extern värdering. Den externa värderingen baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 40,4–49,8 kr, motsvarande +/- 4,7 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2024.01.01-2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01-2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	45,1	48,6	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,2	46,0	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,3	0,3	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,5	-1,6	-5,1

UTDELNING

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

För att säkerställa ambitionen om fortsatt tillväxt under lönsamhet beaktar styrelsen årligen framtida utveckling av finansiell ställning och kapitalstruktur samt investeringsalternativ. Fortinova påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2024 föreslår därför Fortinovas styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

AKTIEÄGARE DEN 31 MARS 2024

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	0	6 102 378	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%	5,1%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	2 863 481	5,6%	3,8%
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	28 618 311	61,1%	73,8%
Övriga aktieägare		19 966 829	38,9%	26,2%
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 förvaltningsportfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassa-

flödena 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	2024.04.01	2023.04.01	2023.12.31
Hysesvärde	367,8	332,8	358,9
Vakanser och rabatter	-3,7	-3,3	-3,6
Hysesintäkter	364,2	329,5	355,3
Fastighetskostnader	-141,0	-131,8	-143,6
Driftsöverskott	223,2	197,7	211,7
Överskottsgrad, %	61%	60%	60%
Central administration	-31,2	-24,4	-31,2
Räntenetto	-105,2	-66,8	-100,2
Förvaltningsresultat	86,7	106,5	80,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	86,7	106,5	80,3
Kr per aktie	1,7	2,1	1,6



Vi ser flera positiva signaler på marknaden.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2024.04.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade till- och frånträden är inte inkluderade.
- Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2024.04.01. 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 2024.04.01. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån en genomsnittsränta på 3,8 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.



”

Med en hög och stabil uthyrningsgrad åtnjuter vi stabilitet i våra kassaflöden från hyresintäkter.

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett 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.

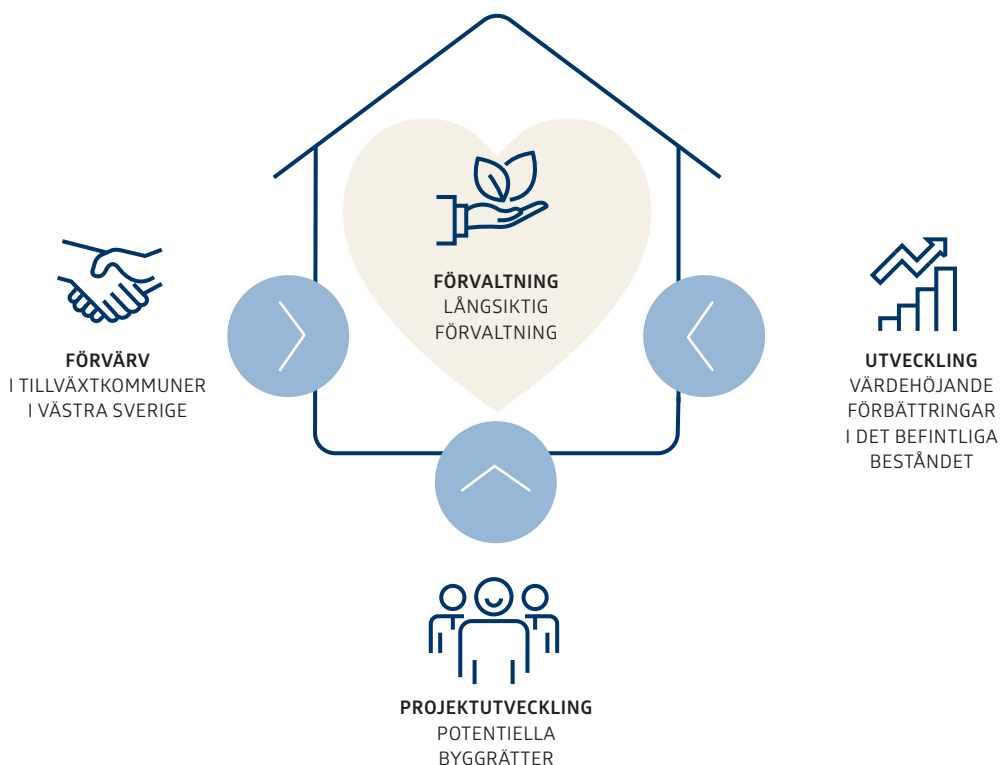
FORTINOVAS STRATEGI BESTÅR AV FÖLJANDE:

- 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

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

- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent



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 kunder genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera kundernas 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 kunder vilket bidrar till lägre vakansrisk.



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 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.



”

Fortinova är väl positionerat för att ta tillvara på möjligheter som kan komma när marknaden stabiliserar sig ytterligare.

PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt att utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detalplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000 ✓	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	4 300 ✓	Byggrätt
Summa		20 300	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200 ✓	DP pausad i avvaktan på VA
Summa		4 200	
Övrigt			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900 ✓	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800 ✓	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000 ✓	Positivt planbesked
Summa		33 700	
Totalt		58 200	

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. 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 företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar våra värderingar. Hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2023 presenteras i sin helhet i Fortinovas Årsredovisning som finns publicerad på Fortinovas hemsida.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Vi fortsätter vårt arbete med att anpassa organisationen till standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Styrelse, ledning och nyckelpersoner i koncernen har genomfört utbildningar och under 2024 fortsätter arbetet med dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar har fortsatt 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. 2023 var andra året som Fortinova upprättade klimatbokslut, där vi har beräknat våra utsläpp inom Scope 1 och 2. Bokslutet visar att vi minskat våra utsläpp (Co2 per kvm) med 16% mot 2022, vilket främst förklaras av utbyte av fossila värmekällor till förnyelsebar el.

SOCIAL HÅLLBARHET

För ett hållbart arbetsliv och för att långsiktigt vara en attraktiv arbetsgivare arbetar Fortinova med att stärka medarbetarhälsan, erbjuda flexibla arbetsformer och skapa förutsättningar för en gynnsam arbetsmiljö där medarbetare vill vara och växa tillsammans. Under perioden har vi fortsatt förfinna våra on- och offboardingprocesser och strategiskt jobbat med våra individuella mål- och utvecklingsplaner.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har under perioden infört ett nytt fastighetssystem för att effektivisera vår fastighetsförvaltning samt förbättra kundupplevelsen.



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.

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 ovan globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS



FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- 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

FINANSIERING



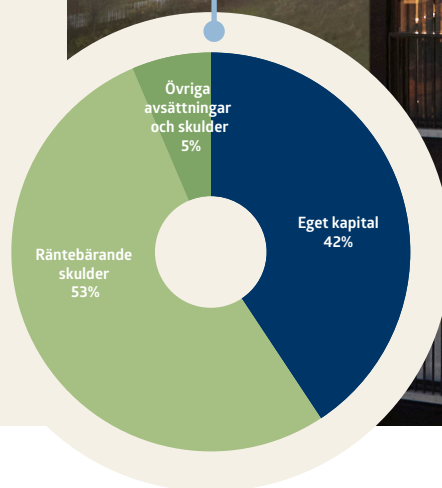
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

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.



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 95 procent (94) av Fortinovas finansiering vid periodens utgång.

Per den 31 mars 2024 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 211 Mkr (5 263) samtidigt som belåningsgraden var 58 procent (58) och räntetäckningsgraden uppgick till 184 procent (190). Nettobelåningsgraden uppgick till 53 procent (53).

De finansiella kostnaderna uppgick till -27,7 Mkr (-20,6) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden uppgick kapitalbindningen till 2,5 år (2,7) och räntebindningen till 2,0 år (2,1). Refinansieringsrisken på kort sikt är under kontroll. Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 41 procent.

Efter periodens utgång har 354 Mkr refinansierats med bibehållna eller förbättrade villkor.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.04.01- 2024.03.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	Not 2	89,4	79,7	341,8	332,1
Fastighetskostnader		-38,3	-36,5	-129,5	-127,7
Driftsöverskott	Not 3	51,1	43,2	212,3	204,4
Centrala administrationskostnader	Not 4	-8,9	-8,0	-30,0	-29,0
Räntenetto	Not 5	-26,4	-19,5	-95,8	-89,0
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 1	15,7	15,6	86,0	85,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	7,7	-100,8	-218,1	-326,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	1,1	-	-2,0	-3,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	13,4	-11,6	-34,5	-59,5
Resultat före skatt		37,9	-96,8	-168,6	-303,3
Skatt	Not 7	-14,4	15,4	10,5	40,4
Periodens resultat		23,5	-81,4	-158,1	-262,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		23,5	-81,4	-158,1	-262,9

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr		2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.04.01- 2024.03.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen		23,5	-81,4	-158,1	-262,9
Periodens totalresultat		23,5	-81,4	-158,1	-262,9
Data per aktie					
<i>(inga utspädningseffekter förekommer)</i>					
Genomsnittligt antal aktier, tusental		51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr		0,3	0,3	1,7	1,7
Periodens resultat efter skatt, kr		0,5	-1,6	-3,1	-5,1

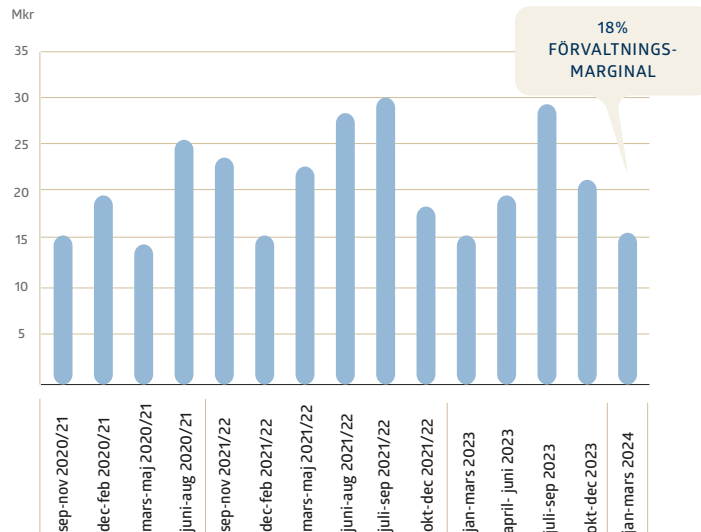
RESULTATANALYS

JANUARI – MARS 2024

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 15,7 Mkr (15,6), motsvarande 0,3 kr per aktie (0,3) samt 18 procent (20) i förvaltningsmarginal. Trots högre finansieringskostnader, med en snittränta på 3,8 procent (2,6), är koncernens förvaltningsresultat i nivå med motsvarande period föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT



SEGMENTSREDOVISNING

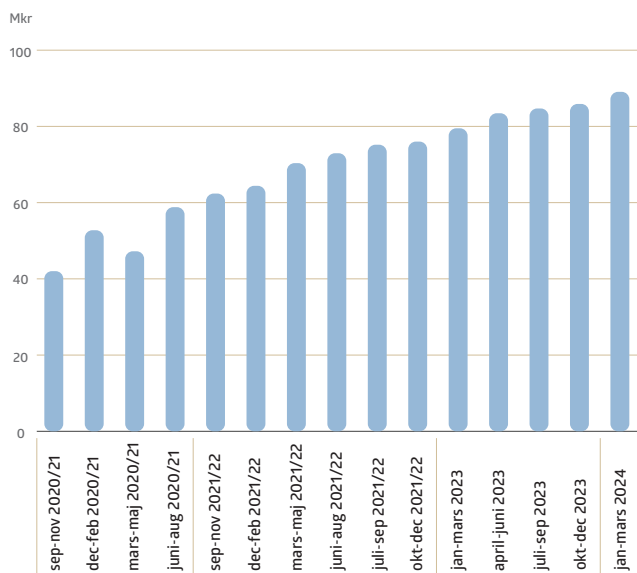
Mkr	2024.01.01-2024.03.31					2023.01.01-2023.03.31				
	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	36,6	40,0	12,8	-	89,4	33,9	33,5	12,3	-	79,7
Fastighetskostnader	-13,4	-17,6	-7,3	-	-38,3	-13,1	-16,5	-6,9	-	-36,5
Driftsöverskott	23,2	22,4	5,5	-	51,1	20,8	17,0	5,4	-	43,2
Centrala adm.kostnader	-	-	-	-8,9	-8,9	-	-	-	-8,0	-8,0
Räntenetto	-	-	-	-26,4	-26,4	-	-	-	-19,5	-19,5
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-	-	-0,1	-0,1
Förvaltningsresultat	23,2	22,4	5,5	-35,4	15,7	20,8	17,0	5,4	-27,6	15,6
Värdetförändringar förvaltningsfast., orealiserade	3,2	-1,5	6,0	-	7,7	-38,7	-50,5	-11,6	-	-100,8
Värdetförändringar förvaltningsfast., realiserade	-	1,1	-	-	1,1	-	-	-	-	-
Värdetförändringar räntederivat, orealiserade	-	-	-	13,4	13,4	-	-	-	-11,6	-11,6
Resultat före skatt	26,4	22,0	11,5	-22,0	37,9	-17,9	-33,5	-6,2	-39,2	-96,8
Skatt	-	-	-	-14,4	-14,4	-	-	-	15,4	15,4
Periodens resultat	26,4	22,0	11,5	-36,4	23,5	-17,9	-33,5	-6,2	-23,8	-81,4
Förvaltningsfastigheter	1 952,8	2 273,6	583,7	-	4 810,1	2 021,9	2 055,3	601,8	-	4 679,0

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 12 procent och uppgick till 89,4 Mkr (79,7). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med sju procent vilket främst beror på indexuppräknningar samt hyresförhandlingar, där de bostadshyresförhandlingar som var klara vid periodens utgång innebar en hyreshöjning om fem procent.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 368 Mkr (333), se aktuell intjäningsförmåga på sidan nio. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,9 procent (98,2).

HYRESINTÄKTER



NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 51,1 Mkr (43,2), vilket motsvarar en ökning med 18 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (54). Under perioden ökar hyresintäkterna i jämförbart bestånd med sex procent samtidigt som fastighetskostnaderna ligger kvar i samma nivå. Det beror främst på fastighetsförvärv samt hög kostnadskontroll.

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsförvärv samt en hög

andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Kostnader för hyresadministration uppgick till -2,0 Mkr (-1,9), motsvarande 27 kr/kvm (28).

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -8,9 Mkr (-8,0), motsvarande 124 kr/kvm (116). 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 -26,4 Mkr (-19,5), varav räntekostnader uppgick till -27,7 Mkr (-20,6). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med ett växande fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,8 procent (2,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,1 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,1 Mkr (-0,1). Finansiella intäkter uppgick till 1,3 Mkr (1,1), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 7,7 Mkr (-100,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 1,1 Mkr (0,0). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 mars uppgick till 5,3 procent (5,2). Under kvartalet har direktavkastning höjts med i genomsnitt tio punkter för majoriteten av koncernens fastigheter. De högre avkastningskraven motverkas av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen. Koncernens höga andel av bostadsfastigheter ger ett tryggt och återkommande kassaflöde, dock påverkas värderingen i nuvarande marknad.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -14,4 Mkr (15,4), varav aktuell skatt uppgick till -3,0 Mkr (-2,9). Uppskjuten skatt uppgick till -11,4 Mkr (18,3) 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		2024.03.31	2023.03.31	2023.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 810,1	4 679,0	4 813,1
Övriga materiella anläggningstillgångar		10,0	2,3	2,3
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,0	3,9	3,2
Derivatinstrument	Not 12	41,3	75,8	27,9
Långfristiga reversfordringar		-	-	30,2
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7	0,7
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.		-	-	10,0
Exploateringsfastigheter	Not 13	97,0	-	-
Kortfristiga fordringar		10,0	106,0	147,9
Likvida medel	Not 9	238,4	365,5	227,3
Summa tillgångar		5 210,5	5 233,2	5 262,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 181,7	2 359,8	2 142,0
Uppskjuten skatteskuld		190,3	210,1	178,9
Övriga avsättningar	Not 11	-	-	19,5
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 768,4	2 568,8	2 783,9
Leasingskuld		3,0	3,9	3,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		66,9	90,3	134,8
Summa eget kapital och skulder		5 210,5	5 233,2	5 262,6
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		3 053,8	2 842,0	3 061,0
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)		84,2	75,4	75,1
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		3 138,0	2 917,4	3 136,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets/periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
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
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	-262,9	-262,9	-	-262,9
Utgående eget kapital	2023.12.31	51,3	1 599,6	491,1	2 142,0	-	2 142,0
Ingående eget kapital	2024.01.01	51,3	1 599,6	491,1	2 142,0	-	2 142,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	16,2	16,2
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	23,5	23,5	-	23,5
Utgående eget kapital	2024.03.31	51,3	1 599,6	514,6	2 165,5	16,2	2 181,7

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MARS 2024

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 mars uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 810 Mkr (4 813), en minskning med 3 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 286 921 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 765 kr per kvm (16 714). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 827 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

Fortinova har under perioden frånträtt två bostadsfastigheter i Varberg och en kommersiell fastighet i Bollebygd med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 17,8 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden vilket verifierar Fortinovas interna och externa värderingar.

Efter periodens utgång har Fortinova frånträtt en fastighet i Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 6,7 Mkr. Försäljningen har skett till bokfört värde.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2024.01.01	4 813,1	180
Fastighetsförvärv	-0,2	
Fastighetsförsäljning	-17,8	-3
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	7,3	
Värdoförändringar redovisade i resultatet	7,7	
Fastighetsbestånd 2024.03.31	4 810,1	177

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2024.03.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	89	849	124 976	148,3	1 952,8	15 625	41%
Varberg	52	655	99 740	115,9	1 502,0	15 059	32%
Kungsbacka	13	97	14 401	20,9	299,1	20 769	6%
Falkenberg	24	97	10 835	11,5	151,7	14 001	3%
Västra Götaland	57	1 549	118 349	166,2	2 273,6	19 211	47%
Lilla Edet	16	484	38 377	53,3	584,3	15 225	12%
Borås	4	310	17 600	30,2	540,0	30 682	11%
Göteborg	8	286	28 790	37,6	524,4	18 215	11%
Uddevalla	16	307	18 926	26,7	380,2	20 089	8%
Trollhättan	11	137	13 023	15,6	199,6	15 327	4%
Övriga	2	25	1 633	2,8	45,1	27 618	1%
Skaraborg	31	429	43 596	53,3	583,7	13 389	12%
Skövde	11	190	14 130	19,0	265,1	18 762	6%
Götene	14	171	20 344	23,5	213,1	10 475	4%
Övriga	6	68	9 122	10,8	105,5	11 565	2%
Summa	177	2 827	286 921	367,8	4 810,1	16 765	100%

TABELL ÖVER SÅLDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Avyttring	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2024.02.01	Flässjum 1:88	Kommersiell fastighet	Bollebygd	452	2	0,6
2024.02.01	Ekorren 11	Bostadsfastighet	Varberg	391	7	0,6
2024.03.27	Fastarp 2:95	Bostadsfastighet	Varberg	210	3	0,3
Summa				1 053	12	1,5

Extern värdering

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på uppgifter 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 31 mars 2024. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Känslighetsanalys

Per 31 mars 2024 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 810 Mkr, där en värdoförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 241 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -54,9/ +57,3 Mkr, medan en generell förändring av kostnad för drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21,1/+21,1 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 mars uppgick till 5,3 procent.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av mars 2024 till 238,4 Mkr (227,3).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 31 mars 2024 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 31 mars cirka 3 100 aktieägare införda i aktieboken.

Innehav utan bestämmande inflytande utgör den del av eget kapital i ett dotterbolag som är hänförlig till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Egetkapitalreglerade optioner

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar 490 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster.

NOT 11 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 31 mars 2024 till 0,0 Mkr (19,5). Förändringen beror på att BRF Tändstiftet har konsoliderats i Fortinovas koncernredovisning.

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.

Fortinovas upplåning sker i nordiska banker med sedvanliga säkerheter. De räntebärande skulderna är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen.

Nyckeltal	2024.03.31	2023.12.31
Belåningsgrad, %	57,6	57,8
Nettobelåningsgrad, %	52,6	53,1
Genomsnittlig ränta, %	3,8	3,6
Räntetäckningsgrad, %	184,1	190,2
Räntebindningstid, år	2,0	2,1
Kapitalbindning, år	2,5	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	62,0	61,4

Den 31 mars uppgick skulder till kreditinstitut till 2 768 Mkr (2 784) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 58 procent (58). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 53 procent (53). Av totala skulden utgörs 595 Mkr av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,8 procent (3,6). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar

cirka +8,2/-8,2 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. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 mars 2024, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,0 år (2,1). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,7).

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 31 mars till 3 054 Mkr (3 061). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 84 Mkr (75). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 499 Mkr (1 508). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 57 Mkr (57).

Räntebindningsstruktur och derivat

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 1 072 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	1 144	41%
1–2 år	781	28%
2–3 år	294	11%
3–4 år	41	1%
4–5 år	129	5%
> 5 år	379	14%
Summa	2 768	100%

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	1113	40%
1–2 år	536	19%
2–3 år	379	14%
3–4 år	277	10%
4–5 år	281	10%
> 5 år	182	7%
Summa	2 768	100%

NOT 13 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fortinova har under perioden förvärvat 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Överlåtelsen har genomförts genom amortering av reversfordran utan effekt på koncernens likviditet. Vid periodens utgång äger Fortinova 31 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet.

Från och med 1 januari 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper. Fastigheten i bostadsrättsföreningen utgör varulager och klassificeras som exploateringsfastighet. Den 31 mars uppgick koncernens värde på exploateringsfastigheter till 97,0 Mkr (0).

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars till 238,4 Mkr (365,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15,3 Mkr (16,7). Minskningen beror främst på högre räntebetalningar samt betald inkomstskatt. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 11,3 Mkr (-222,7). Fortinova har investerat

-8,2 Mkr (-8,6) i befintligt bestånd och koncernen har erhållit 19,5 Mkr (0) vid avyttring av dotterbolag och förvaltningsfastigheter. Inga förvärv av dotterbolag under perioden (-214,1). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15,5 Mkr (56,5) och avser periodens amortering av banklån. Inga nya lån har upptagits (70,0).

Mkr	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsoverskott	51,1	43,2	204,4
Centrala administrationskostnader	-8,9	-8,0	-29,0
Finansiella intäkter och kostnader	-41,4	-18,7	-95,3
Betald inkomstskatt	-7,8	-1,2	-10,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	-7,0	15,3	69,6
Förändring av rörelsefordringar	80,7	26,2	44,1
Förändring av rörelseskulder	-58,4	-24,8	14,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,3	16,7	127,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-8,2	-8,6	-44,9
Förvärv av dotterföretag	-	-214,1	-442,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,9	-	-
Avyttring av dotterföretag	16,6	-	33,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter och mark	-	-	-17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11,3	-222,7	-471,4
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-	-37,0
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	-	0,7
Upptagna banklån	-	70,0	149,1
Amortering av banklån	-15,5	-13,5	-56,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15,5	56,5	55,9
Periodens kassaflöde	11,1	-149,5	-287,7
Likvida medel vid periodens början	227,3	515,0	515,0
Likvida medel vid periodens slut	238,4	365,5	227,3

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

bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 31.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 765	16 735	16 714
Hysesvärde, Mkr	367,8	332,8	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,2	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	99,1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	-7,0	0,5	-11,5
Genomsnittlig ränta, %	3,8	2,6	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 314,5	2 494,1	2 293,0
Nettobelåningsgrad, %	52,6	47,1	53,1
Belåningsgrad, %	57,6	54,9	57,8
Räntebindningstid, år	2,0	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, %	184,1	235,9	190,2
Överskottsgrad, %	57,2	54,2	61,5
Förvaltningsmarginal, %	17,6	19,6	25,9
Aktierelaterade nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	45,1	48,6	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,2	46,0	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,3	0,3	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,5	-1,6	-5,1



Vår affärsmodell, som fokuserar på att hyra ut bostäder och lokaler på orter där människor vill leva, arbeta och bo, bevisar sin styrka särskilt under osäkra tider.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-4,2	-3,1	-15,6
Rörelseresultat	-4,2	-3,1	-15,6
Resultat från andelar i koncernföretag	0,9	-	-76,7
Finansnetto	0,9	1,0	0,4
Resultat efter finansiella poster	-2,4	-2,1	-91,9
Bokslutsdispositioner	1,6	-	16,0
Skatt	0,4	0,5	-0,2
Periodens resultat	-0,4	-1,6	-76,1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.03.31	2023.03.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 591,4	1 951,8	1 529,5
Fordringar hos koncernföretag	57,2	150,6	60,2
Uppskjuten skattefordran	0,4	0,5	-
Långfristiga reversfordringar	30,2	-	30,2
Övriga fordringar	4,2	31,3	74,9
Kassa och bank	106,9	131,4	99,6
Summa tillgångar	1 790,3	2 265,6	1 794,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 712,6	1 823,7	1 712,9
Övriga avsättningar	19,5	-	19,5
Skulder till koncernföretag	55,8	433,3	51,9
Övriga skulder	2,4	8,6	10,1
Summa eget kapital och skulder	1 790,3	2 265,6	1 794,4
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	55,6	56,8	55,6
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 499,4	1 289,9	1 507,7
Summa	1 555,0	1 346,7	1 563,3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fortinovas risker, osäkerhetsfaktorer samt riskhantering presenteras i koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Inga väsentliga förändringar har skett under 2024.

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 vakansrisiker, 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 44 medarbetare (46), fördelat på 18 kvinnor och 26 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Från och med 1 januari 2024, i enlighet med IFRS 10 koncernredovisning, konsoliderar Fortinova BRF Tändstiftet fram tills slutliga bostadsköpare tillträder sina bostäder. Fortinova innehar 31 av föreningens 41 bostadsrätter. Konsolideringen medför att innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens egna kapital. Jämförelsetal i denna rapport har inte räknats om. För mer information, se not 13.

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter och företagsledning. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämman beslut. Inga löner eller andra ersättningar har under perioden utgått. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är anställd i Fortinova Fastigheter AB (publ). Anders Valdemarsson och Anders Johansson äger vardera 50 procent av A2F Fastigheter AB vars innehav i Fortinova uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier. Inga närstående transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson under perioden. Moderbolagets närstående transaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

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.

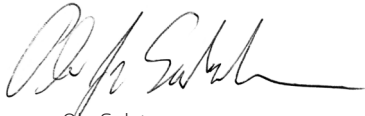
AVRUNDNINGAR

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 maj 2024



Ole Salsten
Styrelseordförande



Fredrik Bergmann
Styrelseledamot




Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta

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

Hysesvärde

Kontrakterade hyror vid periodens slut 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 hänförligt till moderbolagets ägare.

Genomsnittlig ränta

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

Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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

	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta			
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 810,1	4 679,0	4 813,1
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	286 921	279 598	287 974
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 765	16 735	16 714
Hyresvärde, Mkr			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	363,3	326,8	354,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,5	6,0	4,0
A + B Hyresvärde, Mkr	367,8	332,8	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	363,3	326,8	354,9
B Periodens hyresvärde, Mkr	367,8	332,8	358,9
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,2	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	283 796	274 149	285 363
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	3 125	5 449	2 611
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	99,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %			
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-158,1	12,7	-262,9
B Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens början, Mkr	2 359,8	2 347,2	2 441,2
C Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 165,5	2 359,8	2 142,0
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-7,0	0,5	-11,5
Räntebärande skulder, Mkr			
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 628,7	2 368,1	2 172,5
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 139,7	200,7	611,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 768,4	2 568,8	2 783,9
Genomsnittlig ränta, %			
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-102,3	-64,0	-95,2
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	2 568,8	2 270,3	2 466,2
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 768,4	2 568,8	2 783,9
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	3,8	2,6	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 165,5	2 359,8	2 142,0
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-41,3	-75,8	-27,9
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	190,3	210,1	178,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 314,5	2 494,1	2 293,0
Nettobelåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 768,4	2 568,8	2 783,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	238,4	365,5	227,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 810,1	4 679,0	4 813,1
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	52,6	47,1	53,1
Belåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 768,4	2 568,8	2 783,9
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 810,1	4 679,0	4 813,1
A/B Belåningsgrad, %	57,6	54,9	57,8
Räntebindningstid, år	2,0	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, %			
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	86,0	87,0	85,9
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-102,3	-64,0	-95,2
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	184,1	235,9	190,2
Överskottsgrad, %			
A Periodens driftöverskott, Mkr	51,1	43,2	204,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	89,4	79,7	332,1
A / B Överskottsgrad, %	57,2	54,2	61,5
Förvaltningsmarginal, %			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	15,7	15,6	85,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	89,4	79,7	332,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	17,6	19,6	25,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.03.31 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 314,5	2 494,1	2 293,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	45,1	48,6	44,7
Eget kapital per aktie, kr per aktie			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 165,5	2 359,8	2 142,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	42,2	46,0	41,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	15,7	15,6	85,9
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,3	0,3	1,7
Periodens resultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens resultat, Mkr	23,5	-81,4	-262,9
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	0,5	-1,6	-5,1

ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50

E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

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

REVISOR

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

FINANSIELL KALENDER

2024.08.21

Delårsrapport Q2, januari-juni 2024

2024.11.06

Delårsrapport Q3, januari-september 2024

2025.02.19

Bokslutskommuniké 2024, januari-december 2024

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

Fortinova Fastigheter AB (publ), Norrgatan 10, 432 41 Varberg | 0340-59 25 50 | ekonomi@fortinova.se | [fortinova.se](https://www.fortinova.se)