



Vår affärsmodell, att hyra ut bostäder i västra Sverige, har visat sig framgångsrik oavsett konjunktur.



PERIODEN I KORTHET, JANUARI – JUNI 2024

- Intäkterna för perioden uppgick till 181,5 Mkr (162,1), motsvarande en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 19 procent och uppgick till 108,9 Mkr (91,7), motsvarande 60 procent (57) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 38,6 Mkr (35,3), motsvarande 0,8 kr per aktie (0,7) samt 21 procent (22) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 37,3 Mkr (-147,3), varav 0,2 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -2,2 Mkr (3,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 49,9 Mkr (-91,9), motsvarande 1,0 kr per aktie (-1,8).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 46,0 kr (44,7).

KVARTALET I KORTHET, APRIL – JUNI 2024

- Intäkterna för perioden uppgick till 92,1 Mkr (82,4), motsvarande en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 19 procent och uppgick till 57,8 Mkr (48,4).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent och uppgick till 23,0 Mkr (19,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 26,5 Mkr (-10,5).

HYRESINTÄKTER

+12%

UTHYRINGSGRAD

99%

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

184%

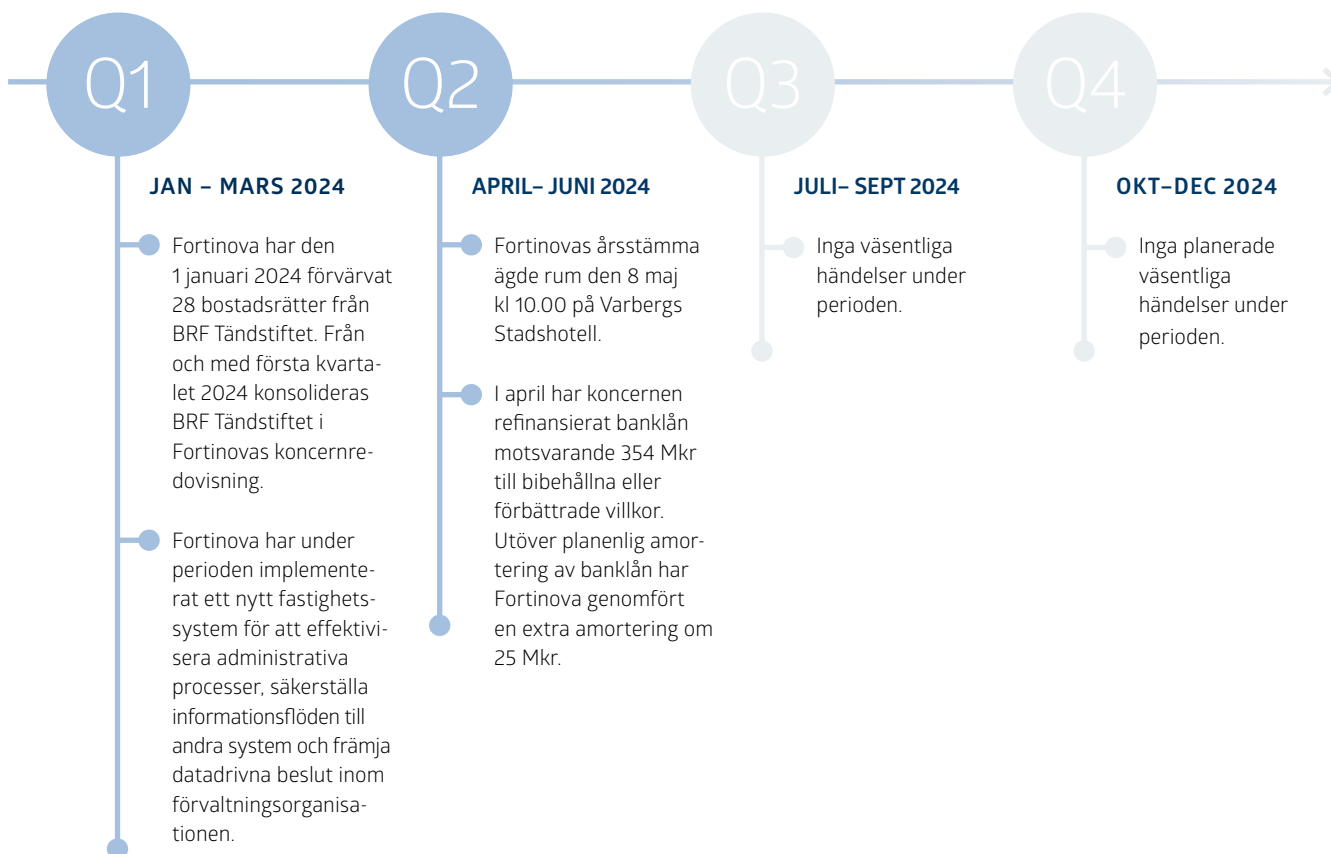
BELÅNINGSGRAD

56%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

-5,4%

VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN



Nyckeltal	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.07.01- 2024.06.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter, Mkr	182	162	92	82	351	332
Driftsöverskott, Mkr	109	92	58	48	222	204
Förvaltningsresultat, Mkr	39	35	23	20	89	86
Värdeförändringar förvaltningsfast., Mkr	37	-147	29	-46	-145	-330
Periodens totalresultat, Mkr	50	-92	27	-11	-121	-263
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 836	4 648	4 836	4 648	4 836	4 813
Likvida medel, Mkr	230	287	230	287	230	227
Eget kapital, Mkr	2 211	2 313	2 211	2 313	2 211	2 142
Räntebärande skulder, Mkr	2 729	2 619	2 729	2 619	2 729	2 784
Balansomslutning, Mkr	5 217	5 285	5 217	5 285	5 217	5 263
Hysesvärde, Mkr	369	338	369	338	369	359
Uthyrningsbar yta, kvm	286 199	279 478	286 199	279 478	286 199	287 974
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,4	98,8	98,4	98,8	98,9
Avkastning på eget kapital, %	-5,4	-4,1	-5,4	-4,1	-5,4	-11,5
Nettobelåningsgrad, %	51,7	50,2	51,7	50,2	51,7	53,1
Belåningsgrad, %	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	57,8
Räntetäckningsgrad, %	184,4	209,3	184,4	209,3	184,4	190,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,0	47,3	46,0	47,3	46,0	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,7	45,1	42,7	45,1	42,7	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,7	0,4	0,4	1,7	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	1,0	-1,8	0,5	-0,2	-2,4	-5,1

VD HAR ORDET

Årets första halva var fortsatt utmanande, men vi ser tydliga tecken på lättnader och en ljusare framtid. Trenden är att lönsamheten ökar samtidigt som fastigheterna fortsätter sin positiva värdeutveckling. Många bedömare förväntar sig dessutom ytterligare räntesänkningar till hösten, vilket skulle främja både lönsamheten och investeringsviljan på marknaden. En sådan utveckling skulle stärka vår position och ge oss fortsatt möjlighet att växa.

Trots de positiva signalerna är vi medvetna om att marknaden kan ta en oväntad vändning. Vi följer utvecklingen noga och är redo att hantera både nya motgångar och nya affärsmöjligheter.

TRYGGHET I VÅR AFFÄRSMODELL

Vår affärsmodell, att hyra ut bostäder i västra Sverige, har visat sig framgångsrik oavsett konjunktur. Genom att fokusera på områden där människor vill bo, arbeta och leva har vi säkerställt en av världens högsta uthyrningsgrader om 99 procent. Stabila intäkter underlättar arbetet med att skapa stabilitet i vårt driftsresultat, vilket ger oss positiva kassaflöden även i svårare tider. Dessa kassaflöden gör det möjligt att både uppfylla våra åtaganden samt fortsätta att utveckla vår verksamhet och våra fastigheter genom flertalet värdeskapande investeringar.

ÖKAD LÖNSAMHET

Per den senaste balansdagen hade hyresvärdet stigit till 369 Mkr, motsvarande en ökning med 9 procent. Driftöverskottet har förbättrats med 19 procent och uppgick till 109 Mkr vilket visar på vår förmåga att effektivt förvalta under en period av hög inflation. I takt med att intäkterna har ökat och räntorna har stabiliserats förbättrades även förvaltningsresultatet till 39 Mkr vilket är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år.

POSITIVA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Vi ser en fortsatt positiv värdeutveckling i portföljen. Efter en lång tid av nedskrivningar har vi under första halvåret 2024 ökat fastighetsvärdet med 37 Mkr. Att vi nu skriver upp våra värden beror till största del på att vi har lyckats höja intäkterna på våra fastigheter samtidigt som avkastningskraven i portföljen inte ökat. Fortinovas fastighetsvärde ökade med 188 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 836 Mkr, vilket är en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

FRAMTIDEN

Trenden är tydlig – framtiden ser ljusare ut. Det vore ändå oklart att inte vara försiktig. De senaste åren har lärt oss att oväntade händelser kan ha stor inverkan på marknaden och således även på Fortinova. Vi känner oss dock trygga i att vår affärsmodell klarar av sättningar i marknaden samt att vi har tillgångar som genererar positiva kassaflöden och likviditet nog att möta våra åtaganden.

De positiva signalerna vi nu ser gör oss optimistiska inför framtiden. Med en tilltagande transaktionsmarknad, goda utsikter för hyreshöjningar och fallande räntor vågar jag tro att vi snart kan skapa tillväxt igen. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vår verksamhet och skapa värde för våra aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.

Anders Johansson, vd



VARFÖR INVESTERA I FORTINOVA?



STABILITET

– genom hög efterfrågan på bostäder och lokaler genereras ett stabilt kassaflöde över tid.



HYRESUTVECKLING

– hyresutvecklingen har historiskt överträffat inflationen över tid.



SUND FINANSIELL STÄLLNING

– med en sund finansiell ställning kan Fortinova agera långsiktigt och utveckla koncernens fastigheter mot en hållbar framtid.



VI KAN VÅR MARKNAD

– genom att agera lokalt och som en långsiktig samhällsaktör får vi engagemang och kunskap om vår marknad.



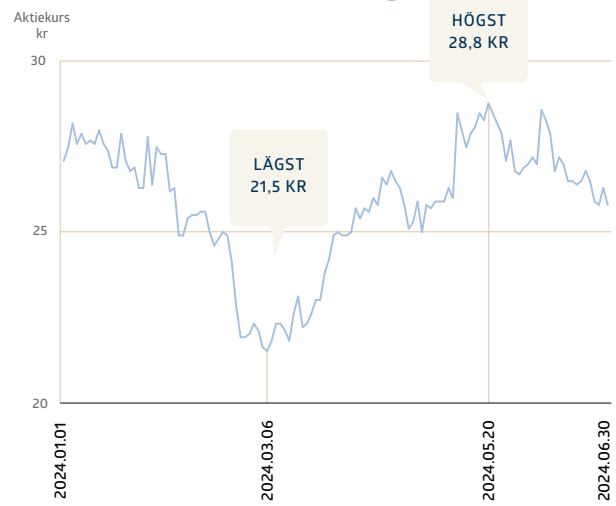
FORTINOVAS AKTIE

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

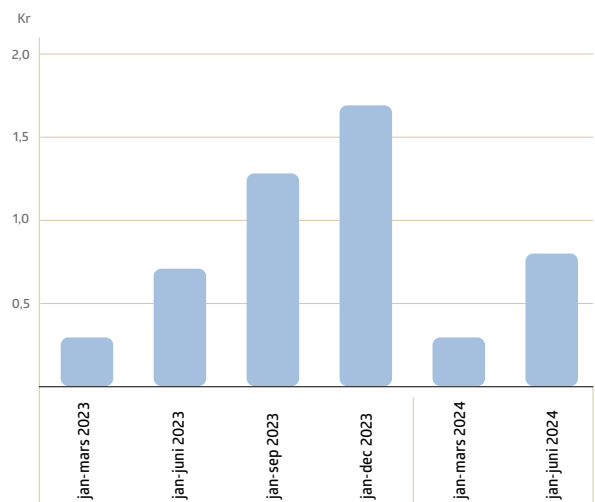
Den 30 juni 2024 stängde Fortinovas aktiekurs på 25,8 kr, att jämföra med 27,0 kr den 31 december 2023. Börsvärdet uppgick till 1 324 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 42,7 kr (41,7). Periodens högsta betalkurs var 28,8 kr och den lägsta var 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



Jennie Karlsson, redovisningsansvarig och
Ludvig Bergstedt, förvaltningskoordinator.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 30 juni 2024 till 2 362 Mkr (2 293), vilket motsvarar 46,0 kr per aktie (44,7). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastigheternas mark-

nadsvärde 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 41,7–51,1 kr, motsvarande +/- 4,7 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,0	47,3	46,0	47,3	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,7	45,1	42,7	45,1	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,7	0,4	0,4	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	1,0	-1,8	0,5	-0,2	-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.

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 föreslogs därför ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

AKTIEÄGARE DEN 30 JUNI 2024

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 078 189	11,8%	8,0%
Fastighets AB Balder	-	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Odin Fonder	-	3 831 433	7,5%	5,1%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	2 851 380	5,6%	3,8%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	2 720 000	5,3%	3,6%
Pension, Danica	-	2 232 395	4,4%	2,9%
Lannebo Fonder	-	1 847 460	3,6%	2,4%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	29 907 015	63,6%	75,5%
Övriga aktieägare	-	18 678 125	36,4%	24,5%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100,0%

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	2024.07.01	2023.07.01	2023.12.31
Hyresvärde	368,9	337,7	358,9
Vakanser och rabatter	-3,7	-3,4	-3,6
Hyresintäkter	365,2	334,3	355,3
Fastighetskostnader	-142,1	-131,8	-143,6
Driftsöverskott	223,1	202,5	211,7
Överskottsgrad, %	61%	61%	60%
Central administration	-31,2	-25,4	-31,2
Räntenetto	-109,2	-81,2	-100,2
Förvaltningsresultat	82,8	95,9	80,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	82,8	95,9	80,3
Kr per aktie	1,6	1,9	1,6



Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vår verksamhet och skapa värde för våra aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2024.07.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade till- och frånträden är inte inkluderade.
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2024.07.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2024.07.01. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån en genomsnittsränta på 4,0 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.

VÄLKOMMEN TILL 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. 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.

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

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.



VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

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

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.

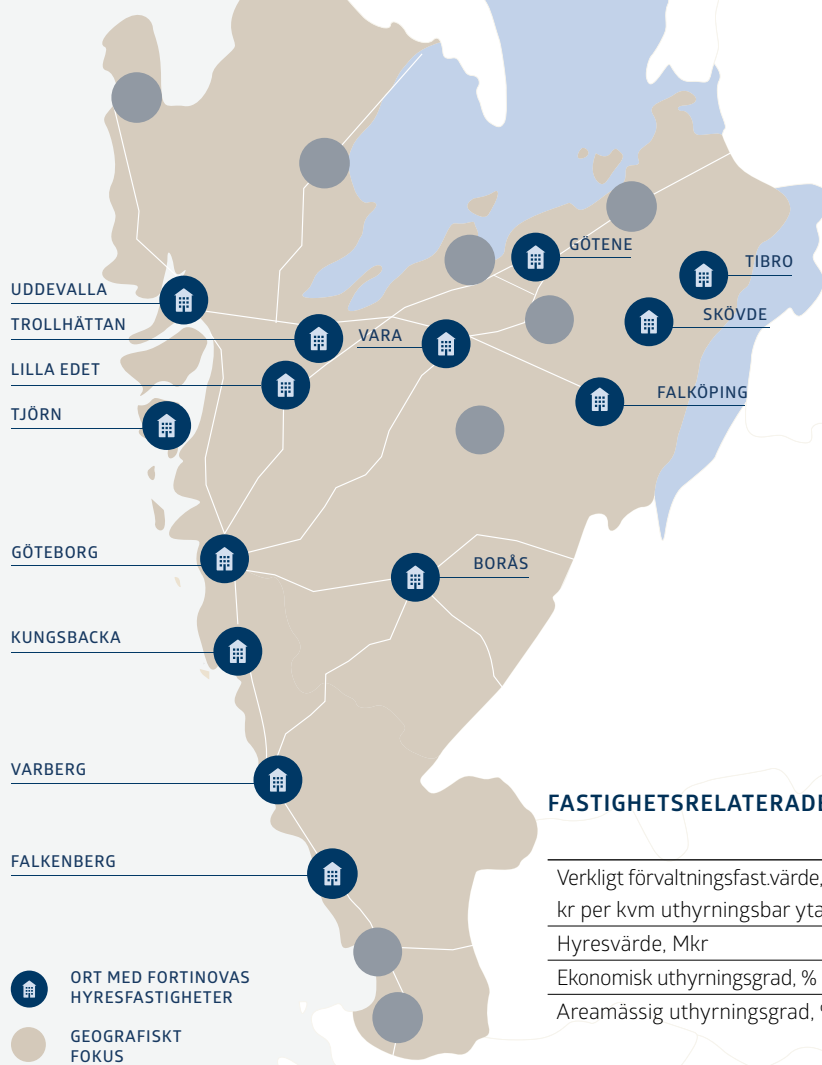


FÖRVARV

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



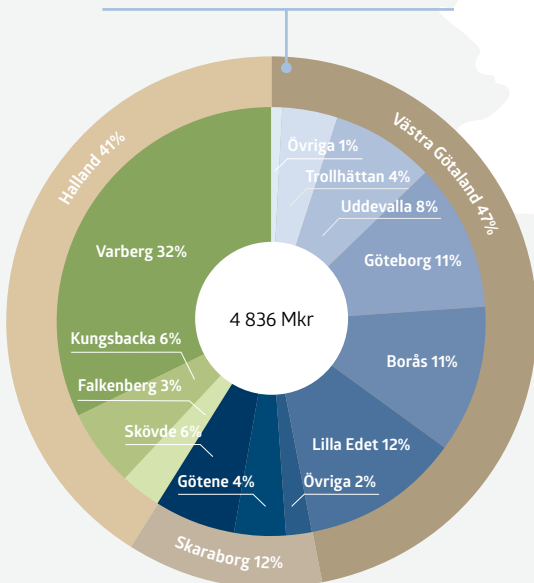
FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND



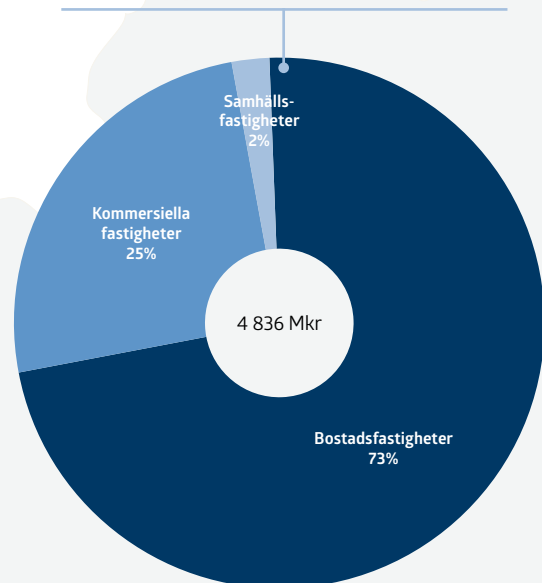
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
Verkligt förvaltningsfastvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 897	16 631	16 714
Hyresvärde, Mkr	368,9	337,7	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,4	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	99,1

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



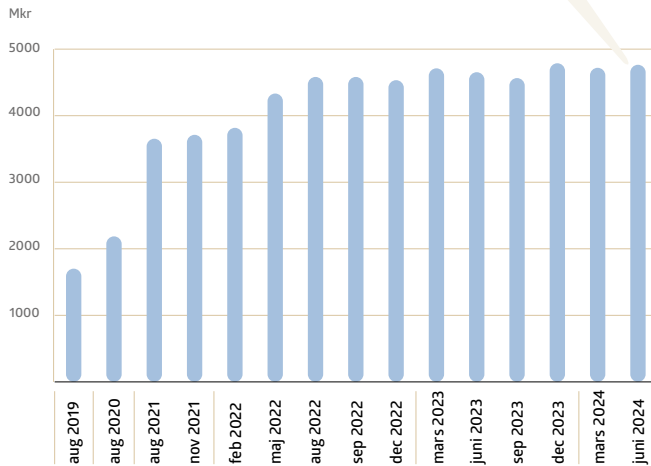
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



73%

BOSTAD

FASTIGHETSVÄRDE

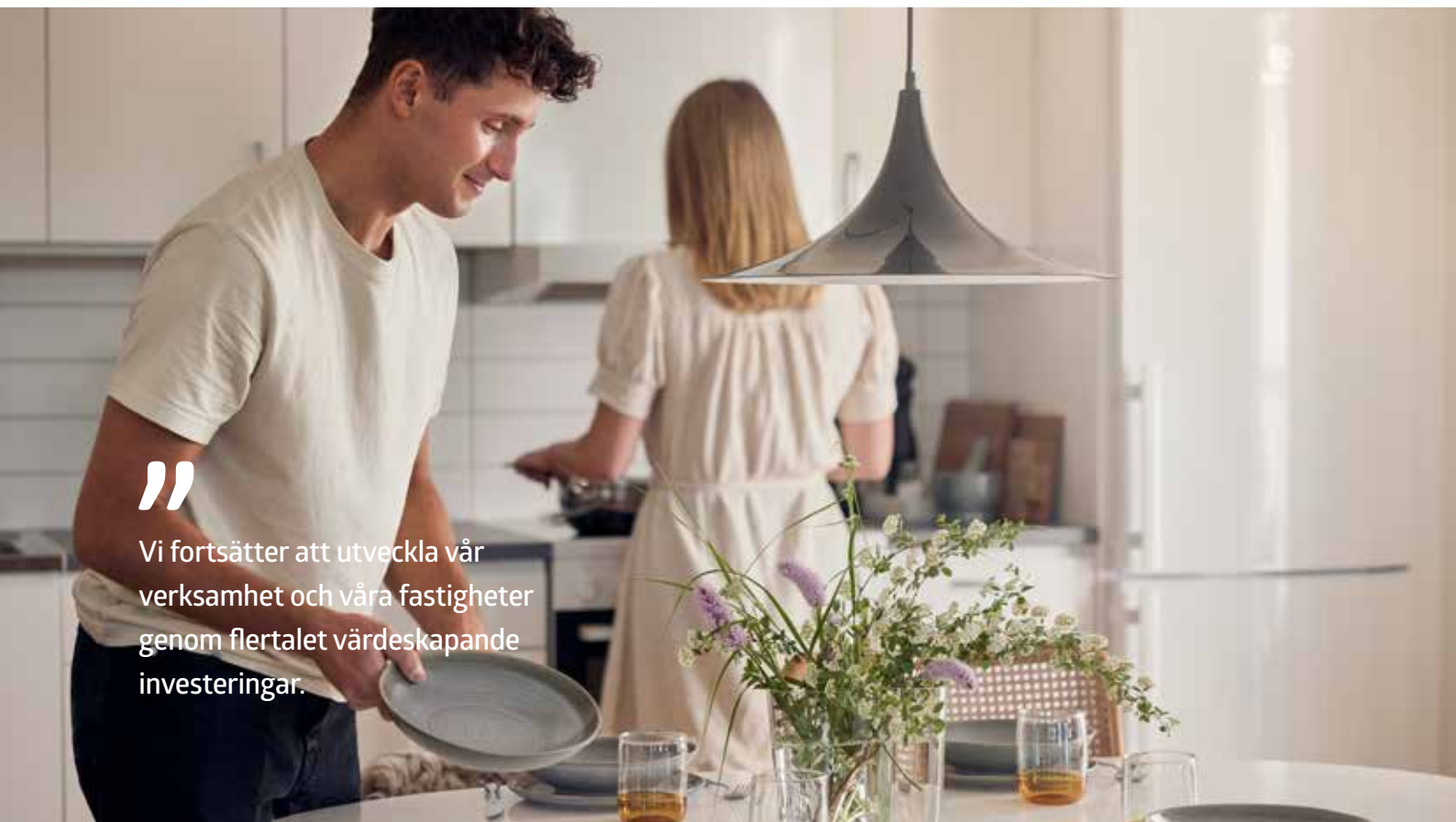


KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 30 juni 2024 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 836 Mkr med en uthyrningsbar yta om 286 199 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 369 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner i västra Sverige, vilka 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 erbjuda en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden. Den 30 juni 2024 består portföljvärdet till 73 procent av bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. I perioder kan avvikelser mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Sett över tid bedöms strategin vara uppfylld.





”

Vi fortsätter att utveckla vår verksamhet och våra fastigheter genom flertalet värdeskapande investeringar.

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 detaljplaner			
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 vårt affärstänk och dagliga 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 och förbereda 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 som träder i kraft 2025.

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 2024. 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.



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

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

SOCIAL HÅLLBARHET

EKONOMISK HÅLLBARHET

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.

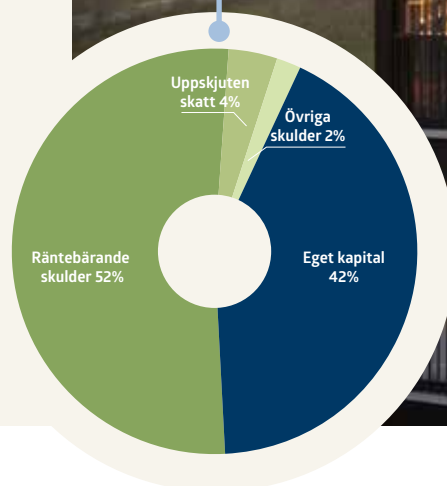
Bostäder kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden genom riskspridning på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra aktieägare.

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.



FINANSIERINGS- STRUKTUR



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

Per den 30 juni 2024 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 217 Mkr (5 263) samtidigt som belåningsgraden var 56 procent (58) och räntetäckningsgraden uppgick till 184 procent (190). Nettobelåningsgraden uppgick till 52 procent (53).

De finansiella kostnaderna uppgick till -54,8 Mkr (-44,3) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden uppgick kapitalbindningen till 2,7 år (2,7) och räntebindningen till 2,4 år (2,1). Refinansieringsrisken på kort sikt är under kontroll. Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 42 procent. Efter periodens utgång har enbart sedvanlig refinansiering av lån samt räntederivat skett.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.07.01- 2024.06.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	Not 1	181,5	162,1	92,1	82,4	351,4	332,1
Fastighetskostnader		-72,6	-70,4	-34,3	-34,0	-129,8	-127,7
Driftsöverskott	Not 2	108,9	91,7	57,8	48,4	221,6	204,4
Centrala administrationskostnader	Not 4	-18,0	-14,5	-9,0	-6,5	-32,5	-29,0
Räntenetto	Not 5	-52,0	-41,6	-25,7	-22,2	-99,1	-89,0
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,3	-0,3	-0,1	-0,1	-0,8	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 3	38,6	35,3	23,0	19,6	89,2	85,9
Värdeförändringar förvaltningsfast., orealiserade	Not 6	37,1	-147,3	29,4	-46,4	-142,2	-326,6
Värdeförändringar förvaltningsfast., realiserade	Not 6	0,2	-	-0,9	-	-2,9	-3,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	-2,2	3,7	-15,6	15,3	-65,3	-59,5
Resultat före skatt		73,7	-108,3	35,9	-11,5	-121,2	-303,3
Skatt	Not 7	-23,8	16,4	-9,4	1,0	0,1	40,4
Periodens resultat		49,9	-91,9	26,5	-10,5	-121,1	-262,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		49,9	-91,9	26,5	-10,5	-121,1	-262,9

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr		2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.07.01- 2024.06.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen		49,9	-91,9	26,5	-10,5	-121,1	-262,9
Periodens totalresultat		49,9	-91,9	26,5	-10,5	-121,1	-262,9
Data per aktie							
<i>(inga utspädningseffekter förekommer)</i>							
Genomsnittligt antal aktier, tusental		51 335	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr		0,8	0,7	0,4	0,4	1,7	1,7
Periodens resultat efter skatt, kr		1,0	-1,8	0,5	-0,2	-2,4	-5,1

RESULTATANALYS

JANUARI – JUNI 2024

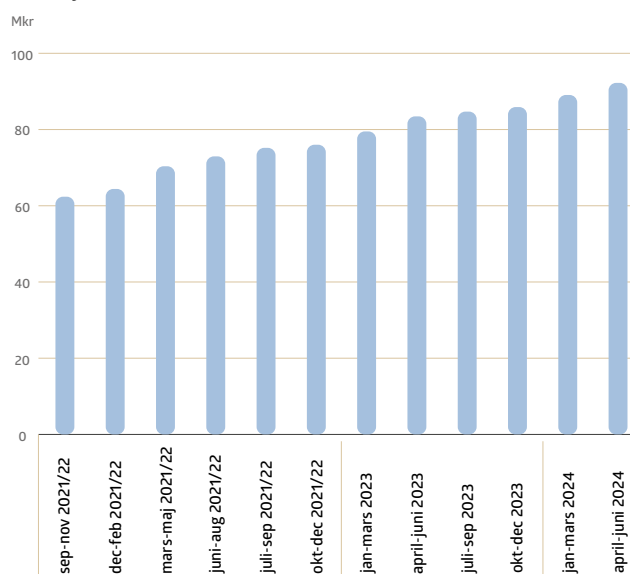
NOT 1 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 12 procent och uppgick till 181,5 Mkr (162,1). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv samt hyreshöjningar.

Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 6 procent vilket främst beror på indexuppräknningar samt hyresförhandlingar, där de bostadshyresförhandlingar som var klara vid periodens utgång innebar en genomsnittlig hyreshöjning om 5 procent.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 369 Mkr (338), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,8 procent (98,4).

Hyresintäkter



NOT 2 DRIFTSÖVERSKOTT

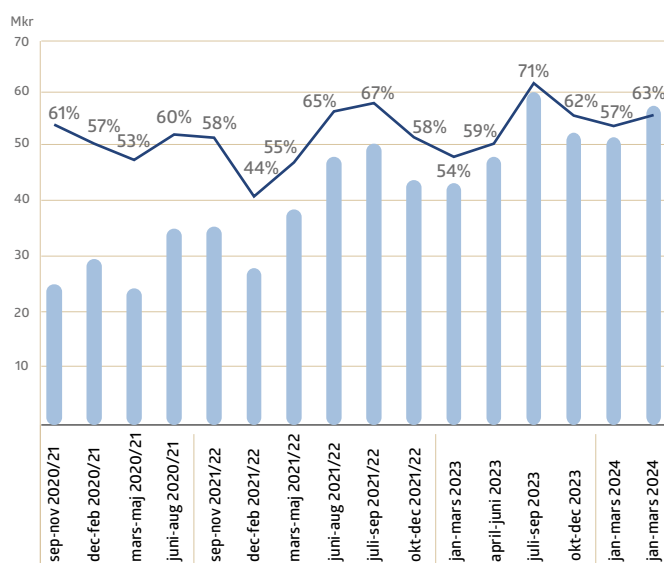
Driftsöverskottet för perioden uppgick till 108,9 Mkr (91,7), vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Driftsöverskottet för perioden uppgick till 108,9 Mkr (91,7), vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 60 procent (57).

Det förbättrade driftsöverskottet är ett resultat av ökade hyresintäkterna där hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökar med 7 procent. Utöver detta ser vi en lägre andel fastighetskostnader vilket främst beror på hög kostnadskontroll samt lägre taxebundna kostnader.

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna. Periodens elkostnader har minskat på grund av lägre elpris samt koncernens energioptimeringsåtgärder. Dock har övriga taxebundna kostnader ökat och detta är främst hänförligt till höjda tariffer och taxor.

Kostnader för hyresadministration uppgick till -4,3 Mkr (-4,4), motsvarande 30 kr/kvm (32).

Driftsöverskott och överskottsgrad



Segmentsredovisning

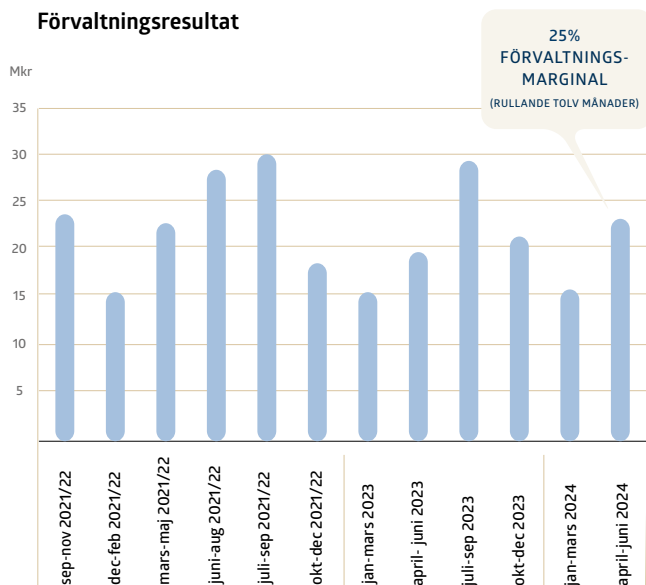
Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Totalt driftsöverskott i segmentsredovisning överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för förvaltningsfastigheter överensstämmer med balansräkningen.

Mkr	2024.01.01-2024.06.30				2023.01.01-2023.06.30			
	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Hyresintäkter	73,9	81,4	26,2	181,5	68,1	69,1	24,9	162,1
Fastighetskostnader	-25,5	-33,8	-13,3	-72,6	-25,6	-31,6	-13,2	-70,4
Driftsöverskott	48,4	47,6	12,9	108,9	42,5	37,5	11,7	91,7
Förvaltningsfastigheter	1 967,8	2 280,8	587,3	4 835,9	2 011,2	2 041,9	594,8	4 647,9

NOT 3 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 38,6 Mkr (35,3), motsvarande 0,8 kr per aktie (0,7) samt 21 procent (22) i förvaltningsmarginal. Trots högre finansieringskostnader, med en snittränta på 4,0 procent (3,1) är koncernens förvaltningsresultat i paritet med motsvarande period föregående år.

Förvaltningsresultat



NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -18,0 Mkr (-14,5), motsvarande 125 kr/kvm (106). 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 -52,0 Mkr (-41,6), varav räntekostnader uppgick till -54,8 Mkr (-44,3). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med ett växande fastighetsbestånd, högre genomsnittlig

skuld samt stigande korta och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,0 procent (3,1). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,3 Mkr (-0,3) varav tomträttsavgäld -0,3 Mkr (-0,3). Finansiella intäkter uppgick till 2,8 Mkr (2,6), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 37,1 Mkr (-147,3). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,2 Mkr (0,0). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 juni uppgick till 5,3 procent (4,9). Under kvartalet har direktavkastningen varit oförändrad 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.

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat vilket genererar en negativ effekt på resultatet om -2,2 Mkr (3,7). Det är främst utvecklingen av långa räntor i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivatet 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 -23,8 Mkr (16,4), varav aktuell skatt uppgick till -6,2 Mkr (-5,3). Uppskjuten skatt uppgick till -17,6 Mkr (21,7) 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		2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 835,9	4 647,9	4 813,1
Övriga materiella anläggningstillgångar		13,5	2,3	2,3
Leasingavtal, nyttjanderätt		2,9	3,7	3,2
Derivatinstrument	Not 12	25,7	91,1	27,9
Långfristiga reversfordringar		-	-	30,2
Andra långfristiga fordringar		0,7	116,6	0,7
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.		-	-	10,0
Exploateringsfastigheter	Not 13	97,2	-	-
Kortfristiga fordringar		11,9	135,8	147,9
Likvida medel	Not 9	229,5	287,2	227,3
Summa tillgångar		5 217,3	5 284,6	5 262,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 211,3	2 313,0	2 142,0
Uppskjuten skatteskuld		196,4	206,7	178,9
Övriga avsättningar	Not 11	-	20,2	19,5
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 729,4	2 619,2	2 783,9
Leasingskuld		2,9	3,7	3,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		77,0	121,5	134,8
Summa eget kapital och skulder		5 217,3	5 284,6	5 262,6
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		3 052,6	2 784,0	3 061,0
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)		79,3	78,3	75,1
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		3 131,9	2 862,3	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		-	-	-0,9	-0,9	20,3	19,4
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	49,9	49,9	-	49,9
Utgående eget kapital	2024.06.30	51,3	1 599,6	540,1	2 191,0	20,3	2 211,3



Genom att fokusera på områden där människor vill bo, arbeta och leva har vi säkerställt en av marknadens högsta uthyrningsgrader.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 JUNI 2024

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 30 juni uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 836 Mkr (4 813), en ökning med 23 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 286 199 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 897 kr per kvm (16 714). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

Fortinova har under perioden frånträtt tre bostadsfastigheter i Varberg och Trollhättan samt en kommersiell fastighet i Bollebygd med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 24,5 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden vilket verifierar Fortinovas interna och externa värderingar.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2024.01.01	4 813,1	180
Fastighetsförvärv	-0,2	
Fastighetsförsäljning	-25,1	-4
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	11,0	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	37,1	
Fastighetsbestånd 2024.06.30	4 835,9	176

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2024.06.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)
Halland	89	849	124 973	149,1	1 967,8	15 746
Varberg	52	655	99 740	116,1	1 515,7	15 197
Kungsbacka	13	97	14 401	21,4	299,6	20 804
Falkenberg	24	97	10 832	11,6	152,5	14 079
Västra Götaland	56	1 541	117 861	166,6	2 280,8	19 352
Lilla Edet	16	484	38 377	53,3	586,8	15 290
Borås	4	310	17 600	30,9	545,0	30 966
Göteborg	8	286	28 786	37,8	527,6	18 328
Uddevalla	16	307	18 930	26,7	382,1	20 185
Trollhättan	10	129	12 535	15,1	194,0	15 477
Övriga	2	25	1 633	2,8	45,3	27 740
Skaraborg	31	429	43 365	53,2	587,3	13 543
Skövde	11	190	14 130	19,0	265,7	18 804
Götene	14	171	20 193	23,4	214,3	10 613
Övriga	6	68	9 042	10,8	107,3	11 867
Summa	176	2 819	286 199	368,9	4 835,9	16 897

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
2024.04.29	Frigga 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	488	8	0,6
Summa				1 541	20	2,1

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 30 juni 2024. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Känslighetsanalys

Per 30 juni 2024 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 836 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 242 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -55,9/ +58,3 Mkr, medan en generell förändring av kostnad för drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21,2/+21,2 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 juni uppgick till 5,3 procent.



Vi ser en fortsatt positiv värdeutveckling i portföljen.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av juni 2024 till 229,5 Mkr (227,3).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 30 juni 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 30 juni cirka 3 200 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 30 juni 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	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
Nettobelåningsgrad, %	51,7	50,2	53,1
Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,1	3,6
Räntetäckningsgrad, %	184,5	209,3	190,2
Räntebindningstid, år	2,4	2,1	2,1
Kapitalbindning, år	2,7	2,8	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	63,2	58,8	61,4

Den 30 juni uppgick skulder till kreditinstitut till 2 729 Mkr (2 784) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 56 procent (58). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 52 procent (53). Av totala skulden utgörs 738 Mkr (248) av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 4,0 procent (3,6). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +8,7/-8,8 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 30 juni 2024, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,7).

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 3 053 Mkr (3 061). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 79 Mkr (75). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 839 Mkr (1 508). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 56 Mkr (56).

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 1 006 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	685	25
1-2 år	1023	37
2-3 år	343	13
3-4 år	188	7
4-5 år	113	4
> 5 år	377	14
Summa	2 729	100

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	1 159	42
1-2 år	256	9
2-3 år	367	14
3-4 år	277	10
4-5 år	481	18
> 5 år	189	7
Summa	2 729	100

NOT 13 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

I januari 2024 förvärvade Fortinova 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Överlåtelsen genomfördes genom amortering av reversfordran utan effekt på koncernens likviditet. Under perioden har tre bostadsrätter sålts. Vid periodens utgång innehar Fortinova 29 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 30 juni uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 97,2 Mkr (0).

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni till 229,5 Mkr (227,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 46,5 Mkr (34,8). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 10,2 Mkr (-333,3). Fortinova har investerat -19,1 Mkr (-29,8) i befintligt bestånd och koncernen har erhållit 25,5 Mkr (0)

vid avyttring av dotterbolag och förvaltningsfastigheter. Inga förvärv av dotterbolag under perioden (-303,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -54,5 Mkr (70,7) och avser periodens amortering av banklån. Inga nya lån har upptagits (135,6).

Mkr	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsoverskott	108,9	91,7	204,4
Centrala administrationskostnader	-18,0	-14,5	-29,0
Finansiella intäkter och kostnader	-66,6	-39,8	-95,3
Betald inkomstskatt	-11,5	-4,2	-10,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	12,8	33,2	69,6
Förändring av rörelsefordringar	81,2	-3,0	44,1
Förändring av rörelseskulder	-47,5	4,6	14,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,5	34,8	127,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-19,1	-29,8	-44,9
Förvärv av dotterföretag	-	-303,5	-442,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3,8	-	-
Avyttring av dotterföretag	25,5	-	33,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter och mark	-	-	-17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10,2	-333,3	-471,4
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-37,0	-37,0
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	0,7	0,7
Upptagna banklån	-	135,6	149,1
Amortering av banklån	-54,5	-28,6	-56,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54,5	70,7	55,9
Periodens kassaflöde	2,2	-227,8	-287,7
Likvida medel vid periodens början	227,3	515,0	515,0
Likvida medel vid periodens slut	229,5	287,2	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 bola-

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 897	16 631	16 897	16 631	16 714
Hysesvärde, Mkr	368,9	337,7	368,9	337,7	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,4	98,8	98,4	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,9	98,1	99,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-5,4	-4,1	-5,4	-4,1	-11,5
Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,1	4,0	3,1	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 361,7	2 428,6	2 361,7	2 428,6	2 293,0
Nettobelåningsgrad, %	51,7	50,2	51,7	50,2	53,1
Belåningsgrad, %	56,4	56,4	56,4	56,4	57,8
Räntebindningstid, år	2,4	2,1	2,4	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, %	184,4	209,3	184,4	209,3	190,2
Överskottsgrad, %	60,0	56,6	62,8	58,7	61,5
Förvaltningsmarginal, %	21,3	21,8	25,0	23,8	25,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,0	47,3	46,0	47,3	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,7	45,1	42,7	45,1	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,7	0,4	0,4	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	1,0	-1,8	0,5	-0,2	-5,1



Trenden är tydlig – framtiden ser ljusare ut.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-8,8	-7,0	-4,6	-3,9	-15,6
Rörelseresultat	-8,8	-7,0	-4,6	-3,9	-15,6
Resultat från andelar i koncernföretag	1,1	-	0,2	-	-76,7
Finansnetto	1,8	-1,4	0,9	-2,4	0,4
Resultat efter finansiella poster	-5,9	-8,4	-3,5	-6,3	-91,9
Bokslutsdispositioner	3,4	8,9	1,8	8,9	16,0
Skatt	0,7	-0,4	0,3	-0,9	-0,2
Periodens resultat*	-1,8	0,1	-1,4	1,7	-76,1

* Moderbolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med periodens resultat enligt resultaträkningen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.06.30	2023.06.30	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 616,3	1 601,6	1 529,5
Fordringar hos koncernföretag	70,6	16,5	60,2
Uppskjuten skattefordran	0,7	-	-
Långfristiga reversfordringar	30,2	-	30,2
Övriga fordringar	19,8	135,1	74,9
Kassa och bank	83,0	105,6	99,6
Summa tillgångar	1 820,7	1 858,8	1 794,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 711,2	1 789,2	1 712,9
Övriga avsättningar	19,3	20,6	19,5
Skulder till koncernföretag	67,4	34,2	51,9
Övriga skulder	22,8	14,8	10,1
Summa eget kapital och skulder	1 820,7	1 858,8	1 794,4
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	55,6	66,1	55,6
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 838,9	1 329,3	1 507,7
Summa	1 894,5	1 395,4	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.

Närstående transaktioner

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter, samt företagsledning. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämans 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 per rapportperiodens slut 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.

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 (52), 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. Upplýsningar 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 29 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.

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.

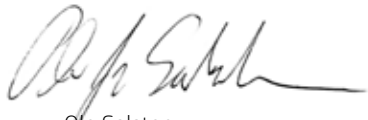
AVRUNDNINGAR

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 20 augusti 2024



Ole Salsten
Styrelseordförande



Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Catharina Lagerstam
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
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- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 835,9	4 647,9	4 835,9	4 647,9	4 813,1
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	286 199	279 478	286 199	279 478	287 974
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 897	16 631	16 897	16 631	16 714
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	364,4	332,4	364,4	332,4	354,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,5	5,3	4,5	5,3	4,0
A + B Hyresvärde, Mkr	368,9	337,7	368,9	337,7	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	364,4	332,4	364,4	332,4	354,9
B Periodens hyresvärde, Mkr	368,9	337,7	368,9	337,7	358,9
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,4	98,8	98,4	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	283 026	274 086	283 026	274 086	285 363
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	3 173	5 392	3 173	5 392	2 611
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,9	98,1	99,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-121,1	-97,9	-121,1	-97,9	-262,9
B Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens början, Mkr	2 313,0	2 448,3	2 313,0	2 448,3	2 441,2
C Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 191,0	2 313,0	2 191,0	2 313,0	2 142,0
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-5,4	-4,1	-5,4	-4,1	-11,5
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 044,1	2 071,7	2 044,1	2 071,7	2 172,5
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	685,3	547,5	685,3	547,5	611,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 729,4	2 619,2	2 729,4	2 619,2	2 783,9
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-105,7	-76,7	-105,7	-76,7	-95,2
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	2 619,2	2 334,7	2 619,2	2 334,7	2 466,2
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 729,4	2 619,2	2 729,4	2 619,2	2 783,9
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,1	4,0	3,1	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 191,0	2 313,0	2 191,0	2 313,0	2 142,0
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-25,7	-91,1	-25,7	-91,1	-27,9
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	196,4	206,7	196,4	206,7	178,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 361,7	2 428,6	2 361,7	2 428,6	2 293,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 729,4	2 619,2	2 729,4	2 619,2	2 783,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	229,5	287,2	229,5	287,2	227,3
C Förvaltningsfast värde vid periodens slut, Mkr	4 835,9	4 647,9	4 835,9	4 647,9	4 813,1
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	51,7	50,2	51,7	50,2	53,1
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 729,4	2 619,2	2 729,4	2 619,2	2 783,9
B Förvaltningsfast värde vid periodens slut, Mkr	4 835,9	4 647,9	4 835,9	4 647,9	4 813,1
A/B Belåningsgrad, %	56,4	56,4	56,4	56,4	57,8
Räntebindningstid, år					
	2,4	2,1	2,4	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	89,2	83,8	89,2	83,8	85,9
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-105,7	-76,7	-105,7	-76,7	-95,2
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	184,4	209,3	184,4	209,3	190,2
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	108,9	91,7	57,8	48,4	204,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	181,5	162,1	92,1	82,4	332,1
A / B Överskottsgrad, %	60,0	56,6	62,8	58,7	61,5
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	38,6	35,3	23,0	19,6	85,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	181,5	162,1	92,1	82,4	332,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	21,3	21,8	25,0	23,8	25,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.06.30 (6 mån)	2023.01.01- 2023.06.30 (6 mån)	2024.04.01- 2024.06.30 (3 mån)	2023.04.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 361,7	2 428,6	2 361,7	2 428,6	2 293,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	46,0	47,3	46,0	47,3	44,7
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 191,0	2 313,0	2 191,0	2 313,0	2 142,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	42,7	45,1	42,7	45,1	41,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	38,6	35,3	23,0	19,6	85,9
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,8	0,7	0,4	0,4	1,7
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	49,9	-91,9	26,5	-10,5	-262,9
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	1,0	-1,8	0,5	-0,2	-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

2024.11.06

Delårsrapport Q3, januari-september 2024

2025.02.26

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)