



Vår affärsmodell har visat sin styrka och stabilitet i en sviktande marknad.

PERIODEN I KORTHET, JANUARI – SEPTEMBER 2024

- Intäkterna för perioden uppgick till 274 Mkr (247), motsvarande en ökning med 11 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 14 procent och uppgick till 172 Mkr (152), motsvarande 63 procent (62) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 70 Mkr (64), motsvarande 1,4 kr per aktie (1,3) samt 26 procent (26) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 44 Mkr (-240), varav 0,2 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -42 Mkr (3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 47 Mkr (-144), motsvarande 0,9 kr per aktie (-2,8).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 47 kr (46).

KVARTALET I KORTHET, JULI – SEPTEMBER 2024

- Intäkterna för perioden uppgick till 93 Mkr (84), motsvarande en ökning med 10 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 6 procent och uppgick till 63 Mkr (60).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent och uppgick till 32 Mkr (29).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 Mkr (-52).

HYRESINTÄKTER

+11%

UTHYRINGSGRAD

99%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

186%

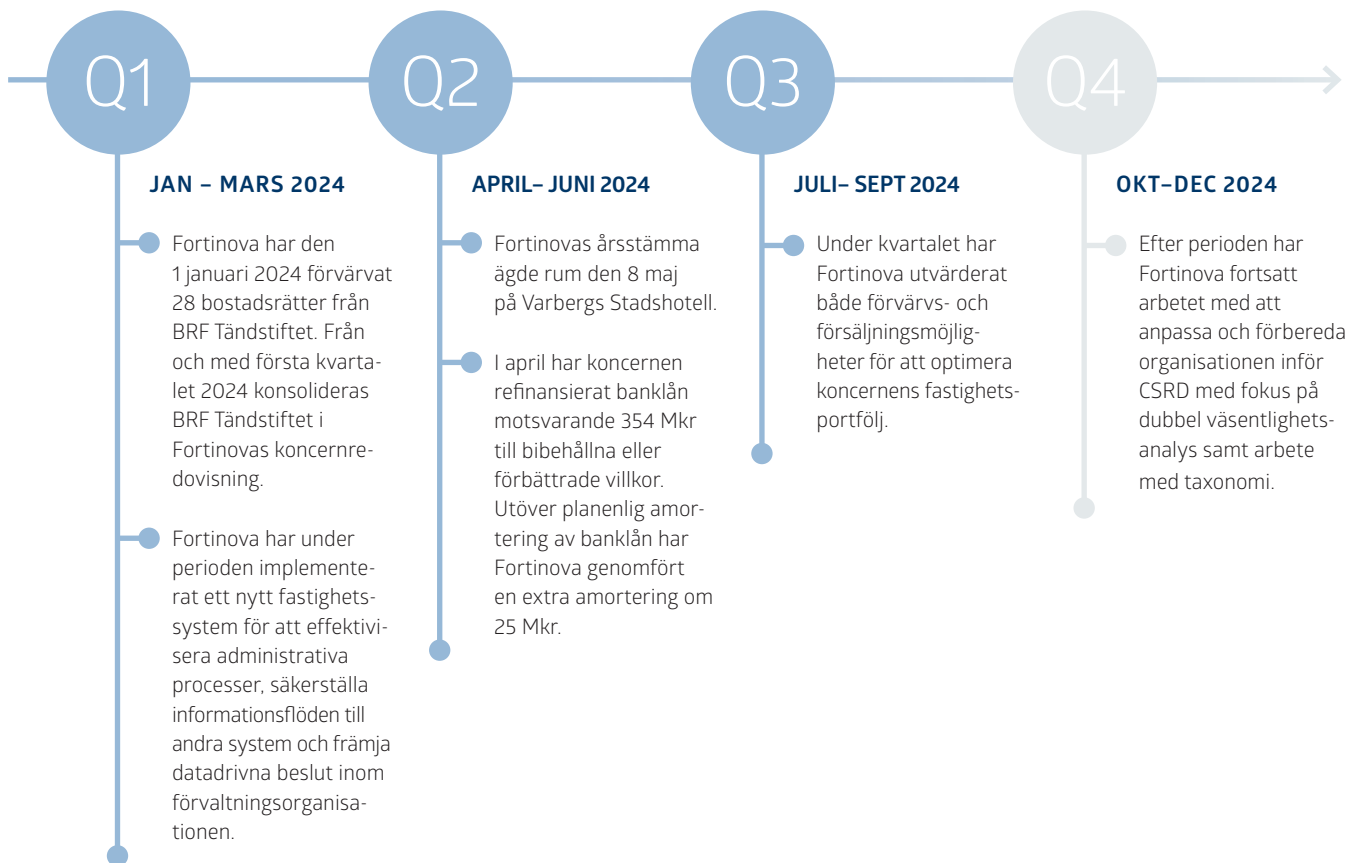
BELÄNINGSGRAD

56%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

-3,2%

VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN



Nyckeltal	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.10.01- 2024.09.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter, Mkr	274	247	93	84	360	332
Driftsöverskott, Mkr	172	152	63	60	225	204
Förvaltningsresultat, Mkr	70	64	32	29	92	86
Värdoförändringar förvaltningsfast., Mkr	44	-240	6	-93	-46	-330
Periodens totalresultat, Mkr	47	-144	-3	-52	-72	-263
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 846	4 578	4 846	4 578	4 846	4 813
Likvida medel, Mkr	231	330	231	330	231	227
Eget kapital, Mkr	2 213	2 261	2 213	2 261	2 213	2 142
Räntebärande skulder, Mkr	2 713	2 636	2 713	2 636	2 713	2 784
Balansomslutning, Mkr	5 202	5 238	5 202	5 238	5 202	5 263
Hysesvärde, Mkr	369	339	369	339	369	359
Uthyrningsbar yta, kvm	286 093	279 501	286 093	279 501	286 093	287 974
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,6	98,9	98,6	98,9	98,9
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	-7,8	-3,2	-7,8	-3,2	-11,5
Nettobelåningsgrad, %	51,2	50,4	51,2	50,4	51,2	53,1
Belåningsgrad, %	56,0	57,6	56,0	57,6	56,0	57,8
Räntetäckningsgrad, %	186,2	195,0	186,2	195,0	186,2	190,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,7	46,0	46,7	46,0	47,2	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,6	44,0	42,6	44,0	42,6	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,4	1,3	0,6	0,6	1,8	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	-2,8	-0,1	-1,0	-1,4	-5,1

VD HAR ORDET

Efter en period av osäkerhet verkar det som om det värsta ligger bakom oss. Vi välkomnar ljusare tider stärkta av erfarenheten att vår affärsmodell visat styrka och stabilitet i en sviktande marknad. Den fortsatt höga uthyrningsgraden, som ligger på 99 procent, är ett resultat av att investera på tillväxtorter med bostadsbrist samtidigt som vi med vår lokala förvaltning har detaljkunskap om vilka lägen på respektive ort som har utvecklingsmöjlighet.

Den höga uthyrningsgraden är avgörande för att Fortinova sedan starten för 15 år sedan, oavsett konjunktur, alltid kunnat leverera positiva kassaflöden. Vår hållbara strategi att förvärva, utveckla och förvalta bostäder på tillväxtorter i Västra Sverige skapar förutsättningar för att möta framtidens utmaningar med självförtroende.

EFFEKTIVISERING OCH GRÖNA INVESTERINGAR

Under en period av minskad transaktionsaktivitet på marknaden har vi valt att fokusera på effektiviseringar i vår portfölj och förvaltning. Genom att göra strategiska investeringar, där vi till exempel digitaliserar våra fastigheter, byter värmesystem och förbättrar fastigheternas klimatskal har vi inte bara anpassat våra fastigheter för framtida behov, utan även stärkt vår lönsamhet. Genom gröna investeringar påskyndar vi vår resa mot klimatneutralitet samtidigt som våra driftskostnader minskar och vårt fastighetsvärde stärks.

Samtidigt som vi gör tekniska investeringar i husen har vi även höjt vår kundupplevelse genom att justera och implementera en ny organisatorisk struktur och ett nytt fastighetssystem. Dessa insatser har förbättrat våra beslutsunderlag, effektiviserat vår förvaltning och fört oss närmare våra kunder. Dessutom har det möjliggjort en mer proaktiv och snabb service vilket höjer hela kundresan en nivå. Vi ser detta som ett viktigt steg i vår långsiktiga ambition att leverera en förstklassig kundupplevelse som får våra kunder att växa – så att vi kan växa med dem.

LÖNSAMHETEN ÖKAR

Per den senaste balansdagen hade vårt hyresvärde stigit till 369 Mkr, en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade med 14 procent till 172 Mkr, vilket tydligt visar vår förmåga att effektivt förvalta fastigheter även under en period där inflationen har varit högre än normalt. I takt med ökade intäkter och stabiliserade räntor, steg vårt förvaltningsresultat till 70 Mkr, en ökning med 9 procent från föregående år.

POSITIVA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Vi ser också en fortsatt positiv värdeutveckling i vår portfölj. Under senaste året ökade fastighetsvärdet med 6 procent, vilket visar på att de värdenedskrivningar om cirka 8 procent sedan andra halvåret 2022 kan ha bottnat och att den återhämtning vi sett de senaste två kvartalen fortsätter. Positiva värdejusteringar sker till största del av att vi ökat våra intäkter samtidigt som avkastningskraven på våra marknader har stabiliserats. Per balansdagen värderades vårt fastighetsbestånd till 4 846 Mkr, en ökning med 268 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

FRAMTIDENS MÖJLIGHETER OCH STRATEGISK INRIKTNING

Vi ser nu fram emot en mer stabil marknad och förväntar oss att fortsatta räntesänkningar och en återhämtning på transaktionsmarknaden kommer att skapa nya möjligheter för tillväxt. Vi håller fast vid vår strategi att fokusera på attraktiva geografier där människor vill bo, arbeta och leva, vilket ger oss en stabil grund att stå på i framtiden.



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.

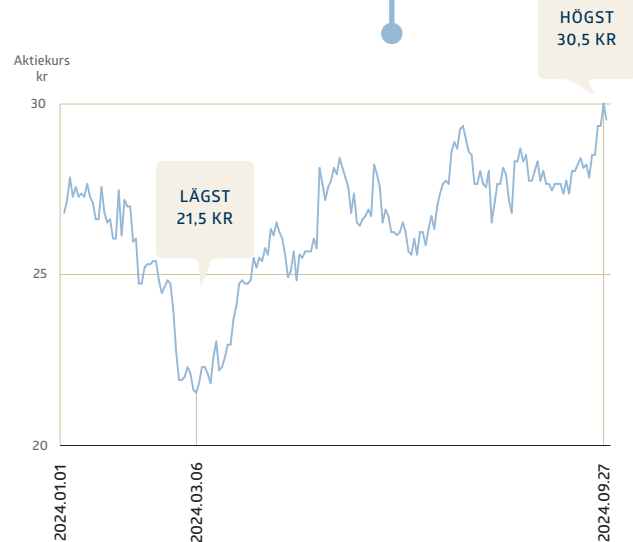
En investering i Fortinova är en investering i bostadsfastigheter i attraktiva tillväxtkommuner i västra Sverige. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. För investerare betyder detta säkerhet, förutsägbarhet och bra utvecklingsmöjligheter.

Den 30 september 2024 stängde Fortinovas aktiekurs på 30,0 kr, att jämföra med 27,0 kr den 31 december 2023. Börsvärdet uppgick till 1 540 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 42,6 kr (41,7). Periodens högsta betalkurs var 30,5 kr och den lägsta var 21,5 kr.

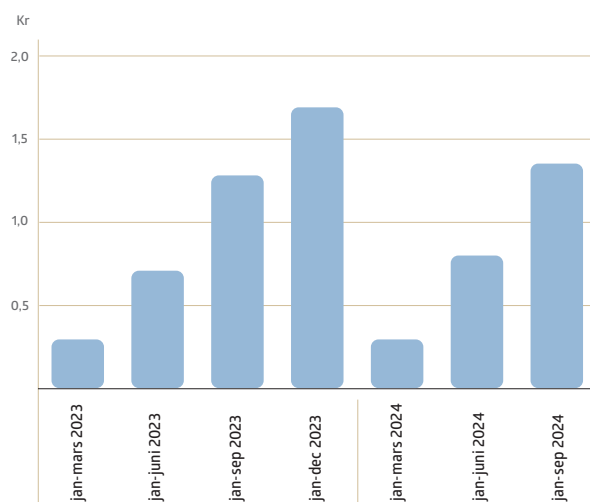
KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

FORTINOVAS CERTIFIED ADVISER
ÄR FNCA SWEDEN AB, SOM
ÖVERVAKAR ATT TILLÄMPLIGA
REGLER EFTERFÖLJS.

AKTIEKURS KR/AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE



Sandra Lannemar Karlsson, uthyrningsansvarig

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 30 september 2024 till 2 395 Mkr (2 293), vilket motsvarar 46,7 kr per aktie (44,7). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastighe-

ternas marknadsvärde på extern värdering, utförd av Newsec Advisory Sweden AB. 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 42,5–51,9 kr, motsvarande +/- 4,7 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (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	46,7	46,0	46,7	46,0	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,6	44,0	42,6	44,0	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,4	1,3	0,6	0,6	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	-2,8	-0,1	-1,0	-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 SEPTEMBER 2024

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 615 693	12,9%	8,7%
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%	5,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	2 848 860	5,5%	3,7%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	2 720 000	5,3%	3,6%
Pension, Danica	-	2 232 395	4,3%	2,9%
Lannebo Kapitalförvaltning	-	2 116 548	4,1%	2,8%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	30 711 087	65,0%	76,4%
Övriga aktieägare	-	17 874 053	35,0%	23,6%
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	2024.10.01	2023.10.01	2023.12.31
Hyresvärde	369,0	338,5	358,9
Vakanser och rabatter	-3,7	-3,4	-3,6
Hyresintäkter	365,3	335,1	355,3
Fastighetskostnader	-142,1	-132,4	-143,6
Driftsöverskott	223,2	202,7	211,7
Överskottsgrad, %	61%	60%	60%
Central administration	-31,2	-26,1	-31,2
Räntenetto	-109,2	-89,6	-100,2
Förvaltningsresultat	82,8	87,0	80,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	82,8	87,0	80,3
Kr per aktie	1,6	1,7	1,6



Vi ser nu fram emot en mer stabil marknad och förväntar oss att fortsatta räntesänkningar och en återhämtning på transaktionsmarknaden kommer att skapa nya möjligheter för tillväxt.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2024.10.01, 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 2024.10.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2024.10.01. 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. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt.

FORTINOVAS STRATEGI

Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling, och egen fastighetsförvaltning. Utöver detta bedrivs utvecklingsprojekt med nybyggnation. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling.



Förvärv

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



Utveckling

Fortinova utvecklar befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar och hållbara investeringar. Genom hållbar utveckling lyckas koncernen höja värdet på fastigheterna samt generera stärkt lönsamhet och ökat förvaltningsresultat. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Fortinova starka relationer till kunder och lokala organisationer 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.



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.



VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

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

Projektutveckling

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	Detaljplan pausad i avvaktan på vatten och avlopp
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	

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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

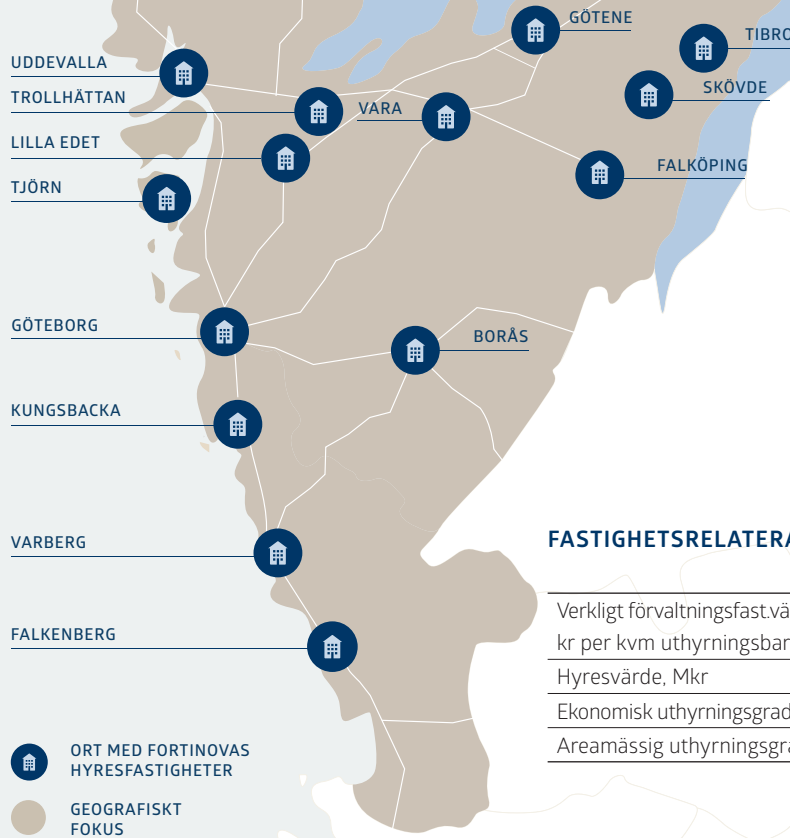
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent

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.



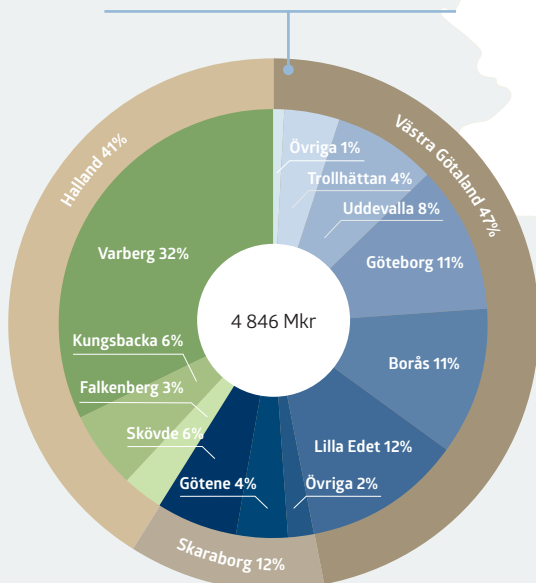
FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND



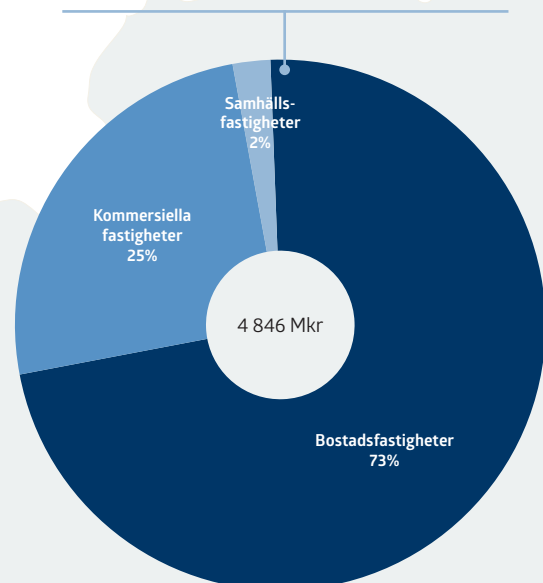
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
Verkligt förvaltningsfastvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 939	16 380	16 714
Hyresvärde, Mkr	369,0	338,5	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,6	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,0	98,8	99,1

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



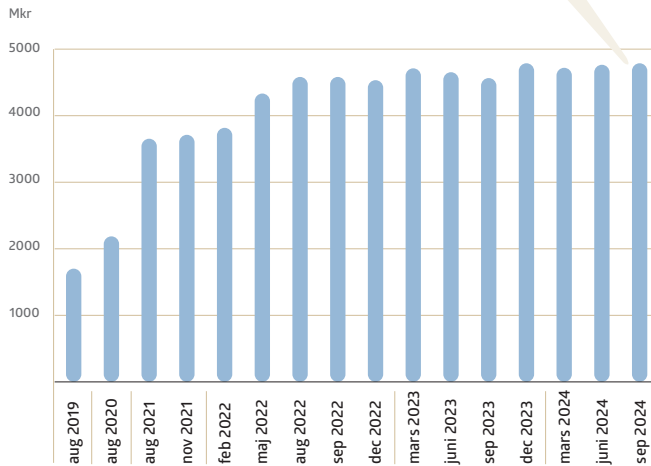
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



73%

BOSTAD

FASTIGHETSVÄRDE



KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 30 september 2024 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 846 Mkr med en uthyrningsbar yta om 286 093 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 er hålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Den 30 september 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 ser en fortsatt positiv värdeutveckling i vår portfölj.

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

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i vårt affärstänk och dagliga arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör. Hållbarhetsarbete är en självklar del i Fortinovas arbete och genomsyrar allt vi gör.

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

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör. Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som minnivåer. 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

Under den aktuella perioden har vi fortsatt vårt arbete med att anpassa och förbereda organisationen inför CSRD. Framförallt har fokus legat på fördjupat arbete med dubbel väsentlighetsanalys samt arbete med taxonomi 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 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.

Fortinova har upprättat klimatbokslut för åren 2022 och 2023 och kommer att göra detta även för år 2024. Arbetet med årets klimatbokslut är i full gång och likt tidigare år beräknar vi våra utsläpp inom Scope 1 och 2.

SOCIAL HÅLLBARHET

Under våren och hösten har vi arbetat med ett hälsoinspirationskoncept för all personal som syftat till att höja medvetenheten kring hur man kan påverka sin egen hälsa genom smarta val kring träning, kost och återhämtning. Vi tror på det egna ansvaret att genom kunskap skapa goda vanor och har valt att engagera en extern resurs för att utbilda och inspirera oss inom området. Mätningar efter träffarna visar att många tagit till sig goda råd och gjort positiva förflyttningar i sitt allmänna mående. Årets Medarbetarundersökning är initierad och kommer att ligga till grund för fortsatta initiativ och aktiviteter för att stärka vårt interna Employer Brand för långsiktighet och ett hållbart arbetsliv.

EKONOMISK HÅLLBARHET

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



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.



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.

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

definierat ett antal mål för finansförvaltningen som exempelvis kapitalbindning, räntebindning samt nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

Verksamheten finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 95 procent (94) av Fortinovas finansiering vid periodens utgång. 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.

Per den 30 september 2024 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 202 Mkr (5 263) samtidigt som belåningsgraden var 56 procent (58) och räntetäckningsgraden uppgick till 186 procent (190). Nettobelåningsgraden uppgick till 51 procent (53).

De finansiella kostnaderna uppgick till -81 Mkr (-70) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden uppgick kapitalbindningen till 2,5 år (2,7) och räntebindningen till 2,9 år (2,1). Efter periodens utgång har enbart sedvanlig refinansiering av lån samt räntederivat skett.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.10.01- 2024.09.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	Not 1	274,4	246,6	92,8	84,4	359,8	332,1
Fastighetskostnader		-102,2	-94,9	-29,5	-24,5	-134,9	-127,7
Driftsöverskott	Not 2	172,2	151,7	63,3	59,9	224,9	204,4
Centrala administrationskostnader	Not 4	-24,7	-21,5	-6,7	-7,0	-32,2	-29,0
Räntenetto	Not 5	-76,7	-65,5	-24,7	-23,9	-100,2	-89,0
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1	-0,6	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 3	70,4	64,3	31,8	28,9	91,9	85,9
Värdeförändringar förvaltningsfast., orealiserade	Not 6	43,3	-240,2	6,2	-92,9	-43,1	-326,6
Värdeförändringar förvaltningsfast., realiserade	Not 6	0,2	-	-	-	-2,9	-3,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	-42,0	2,7	-39,8	-0,9	-104,2	-59,5
Resultat före skatt		71,9	-173,2	-1,8	-64,9	-58,3	-303,3
Skatt	Not 7	-24,7	29,1	-0,8	12,7	-13,4	40,4
Periodens resultat		47,2	-144,1	-2,6	-52,2	-71,7	-262,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		47,2	-144,1	-2,6	-52,2	-71,7	-262,9

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr		2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.06.30 (3 mån)	2023.10.01- 2024.09.30 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen		47,2	-144,1	-2,6	-52,2	-71,7	-262,9
Periodens totalresultat		47,2	-144,1	-2,6	-52,2	-71,7	-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		1,4	1,3	0,6	0,6	1,8	1,7
Periodens resultat efter skatt, kr		0,9	-2,8	-0,1	-1,0	-1,4	-5,1

RESULTATANALYS

JANUARI – SEPTEMBER 2024

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2023 och balansposter för tidpunkten 2023.12.31.

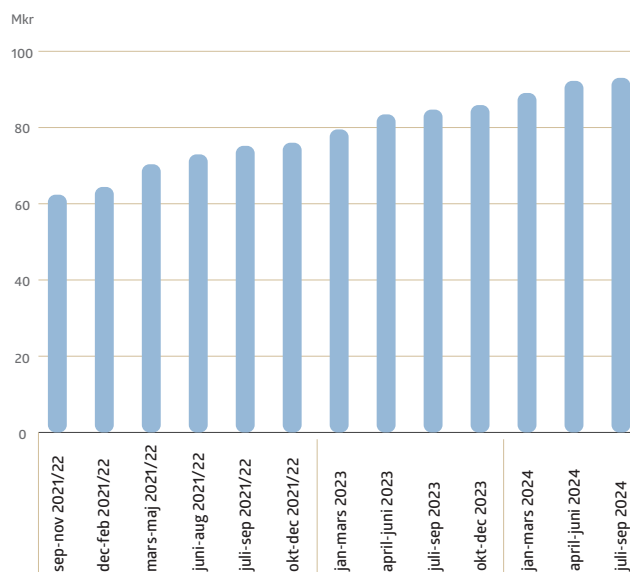
NOT 1 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 11 procent och uppgick till 274,4 Mkr (246,6). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv samt hyreshöjningar.

Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 5 procent vilket främst beror på indexuppräknings samt hyresförhandlingar.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 369 Mkr (339), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,9 procent (98,6).

Hyresintäkter

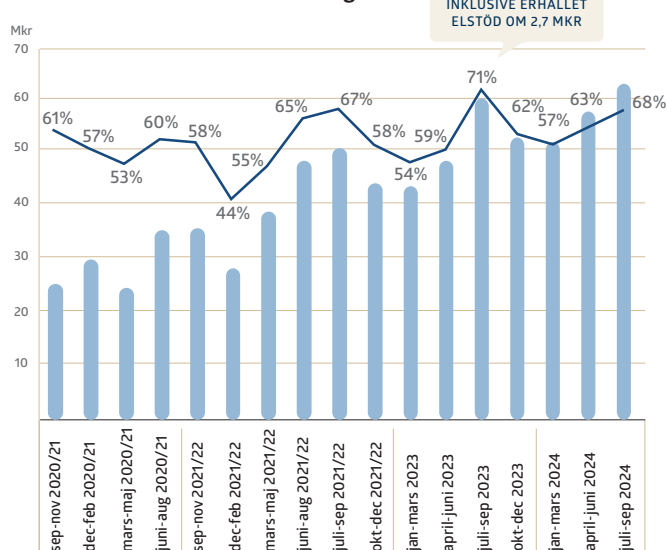


NOT 2 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 172,2 Mkr (151,7), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63 procent (62). Det förbättrade driftsöverskottet är ett resultat av ökade hyresintäkterna där hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökar med 6 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.

Kostnader för hyresadministration uppgick till -6,4 Mkr (-6,6), motsvarande 30 kr/kvm (32).

Driftsöverskott och överskottsgrad



Segmentsredovisning

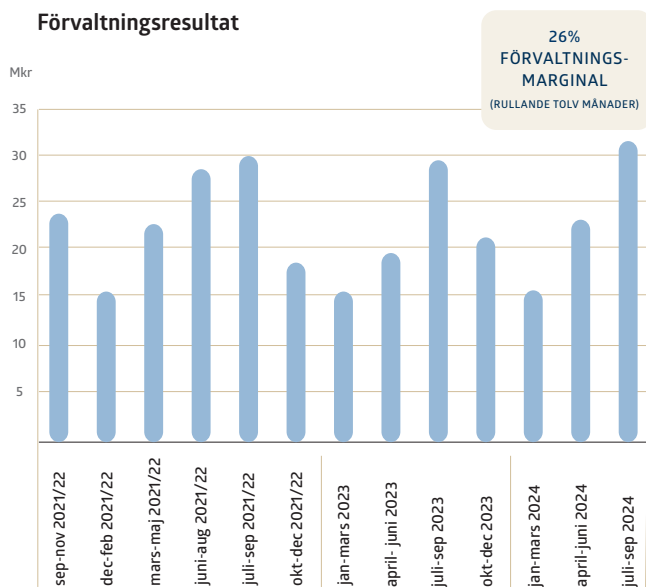
Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Totalt driftsöverskott i segmentsredovisning överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för förvaltningsfastigheter överensstämmer med balansräkningen.

Mkr	2024.01.01-2024.09.30				2023.01.01-2023.09.30			
	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Hyresintäkter	111,7	123,0	39,7	274,4	103,7	105,3	37,6	246,6
Fastighetskostnader	-36,7	-47,6	-17,9	-102,2	-35,4	-42,2	-17,3	-94,9
Driftsöverskott	75,0	75,4	21,8	172,2	68,3	63,1	20,3	151,7
Förvaltningsfastigheter	1 968,3	2 291,0	586,7	4 846,0	1 972,6	2 026,4	579,3	4 578,3

NOT 3 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 70,4 Mkr (64,3), motsvarande 1,4 kr per aktie (1,3) samt 26 procent (26) i förvaltningsmarginal. Trots högre finansieringskostnader, med en snittränta på 4,0 procent (3,4) är koncernens förvaltningsresultat i paritet med motsvarande period föregående år.

Förvaltningsresultat



NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -24,7 Mkr (-21,5), motsvarande 115 kr/kvm (104). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader om 2,1 Mkr, hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -76,7 Mkr (-65,5), varav räntekostnader uppgick till -81,0 Mkr (-69,7). 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 (3,4). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,4 Mkr (-0,4) varav tomträttsavgäld -0,4 Mkr (-0,4). Finansiella intäkter uppgick till 4,3 Mkr (4,2), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 43,3 Mkr (-240,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,2 Mkr (0,0). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 september uppgick till 5,2 procent (5,0). 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 -42,0 Mkr (2,7). Det är främst volatilitet i långa räntor och utvecklingen av STB90 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 -24,7 Mkr (29,1), varav aktuell skatt uppgick till -9,1 Mkr (-9,1). Uppskjuten skatt uppgick till -15,6 Mkr (38,2) 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		2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 846,0	4 578,3	4 813,1
Övriga materiella anläggningstillgångar		13,0	2,4	2,3
Leasingavtal, nyttjanderätt		2,8	3,1	3,2
Derivatinstrument	Not 12	-	90,1	27,9
Långfristiga reversfordringar		-	-	30,2
Andra långfristiga fordringar		0,7	110,1	0,7
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.		-	-	10,0
Exploateringsfastigheter	Not 13	96,4	-	-
Kortfristiga fordringar		12,4	123,8	147,9
Likvida medel	Not 9	230,9	330,4	227,3
Summa tillgångar		5 202,2	5 238,2	5 262,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 213,4	2 260,9	2 142,0
Uppskjuten skatteskuld		194,3	190,1	178,9
Övriga avsättningar	Not 11	-	20,0	19,5
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 712,7	2 636,4	2 783,9
Derivatinstrument	Not 12	14,0	-	-
Leasingskuld		2,8	3,1	3,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		64,7	127,4	134,8
Summa eget kapital och skulder		5 202,2	5 238,2	5 262,6
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		3 052,6	2 812,6	3 061,0
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)		82,2	74,6	75,1
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		3 134,8	2 887,2	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		-	-	-2,5	-2,5	26,6	24,1
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	47,2	47,2	-	47,2
Utgående eget kapital	2024.09.30	51,3	1 599,6	535,8	2 186,7	26,6	2 213,3



Vår hållbara strategi att förvärva, utveckla och förvalta bostäder på tillväxtorter i Västra Sverige skapar förutsättningar för att möta framtidens utmaningar med självförtroende.

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2024

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 30 september uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 846 Mkr (4 813), en ökning med 33 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 286 093 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 939 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	-1,2	
Fastighetsförsäljning	-25,1	-4
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	15,9	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	43,3	
Fastighetsbestånd 2024.09.30	4 846,0	176

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2024.09.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	89	849	124 973	149,1	1 968,3	15 750	41%
Varberg	52	655	99 740	116,1	1 522,1	15 261	32%
Kungsbacka	13	97	14 401	21,4	293,8	20 401	6%
Falkenberg	24	97	10 832	11,6	152,4	14 069	3%
Västra Götaland	56	1 541	117 695	166,6	2 291,0	19 466	47%
Lilla Edet	16	484	38 271	53,4	584,5	15 273	12%
Borås	4	310	17 600	30,9	546,0	31 023	11%
Göteborg	8	286	28 786	37,7	533,1	18 519	11%
Uddevalla	16	307	18 870	26,7	388,7	20 599	8%
Trollhättan	10	129	12 535	15,1	193,7	15 453	4%
Övriga	2	25	1 633	2,8	45,0	27 557	1%
Skaraborg	31	429	43 425	53,2	586,7	13 511	12%
Skövde	11	190	14 130	19,0	266,6	18 868	6%
Götene	14	171	20 193	23,4	212,4	10 518	4%
Övriga	6	68	9 102	10,8	107,7	11 833	2%
Summa	176	2 819	286 093	368,9	4 846,0	16 939	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
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 bygrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 30 september 2024. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Känslighetsanalys

Per 30 september 2024 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 846 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 242 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -57,0/ +59,4 Mkr, medan en generell förändring av kostnad för drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21,6/+21,6 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 30 september uppgick till 5,2 procent.



Genom gröna investeringar påskyndar vi vår resa mot klimatneutralitet samtidigt som våra driftskostnader minskar och vårt fastighetsvärde stärks.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av september 2024 till 230,9 Mkr (227,3).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 30 september 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 september 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 vid periodens utgång 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster. Under 2024 har 20 000 teckningsoptioner återköpts och makulerats.

NOT 11 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 30 september till 0,0 Mkr (19,5). Under innevarande period konsolideras BRF Tändstiftet i Fortinovas koncernredovisning utan effekt i föregående år.

NOT 12 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september uppgick skulder till kreditinstitut till 2 713 Mkr (2 784) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 56 procent (58). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 51 procent (53). Av totala skulden utgörs 733 Mkr (247) av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 4,0 procent (3,6). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +6,6/-6,5 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 räntebindingstiden per den 30 september 2024, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,9 år (2,1). Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 2,5 år (2,7).

Nyckeltal	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
Nettobelåningsgrad, %	51,2	50,4	53,1
Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,4	3,6
Räntetäckningsgrad, %	186,2	195,0	190,2
Räntebindingstid, år	2,9	2,2	2,1
Kapitalbinding, år	2,5	2,9	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	73,1	62,2	61,7

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinveckling för räntebärande skulder uppgick den 30 september till 3 053 Mkr (3 061). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 82 Mkr (75). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 911 Mkr (1 508). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 56 Mkr (56).

Räntebindningsstruktur och derivat

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 714 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindingstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	999	37
1–2 år	884	33
2–3 år	190	7
3–4 år	201	7
4–5 år	63	2
> 5 år	376	14
Summa	2 713	100

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	863	32
1–2 år	361	13
2–3 år	257	9
3–4 år	290	11
4–5 år	502	19
> 5 år	440	16
Summa	2 713	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 7 bostadsrätter sålts. Vid periodens utgång innehar Fortinova 25 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 september uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 96 Mkr (0).

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 230,9 Mkr (227,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 69,3 Mkr (61,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 5,5 Mkr (-334,2). Fortinova har investerat -19,0 Mkr

(-37,3) i befintligt bestånd och koncernen har erhållit 24,5 Mkr (6,6) vid avyttring av dotterbolag och förvaltningsfastigheter. Inga förvärv av dotterbolag under perioden (-303,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -71,2 Mkr (87,9) och avser periodens amortering av banklån. Inga nya lån har upptagits (163,6).

Mkr	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsoverskott	172,2	151,7	204,4
Centrala administrationskostnader	-24,7	-21,5	-29,0
Finansiella intäkter och kostnader	-74,4	-75,3	-95,3
Betald inkomstskatt	-14,9	-9,9	-10,5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	58,2	45,0	69,6
Förändring av exploateringsfastighet	10,1	-	-
Förändring av rörelsefordringar	69,1	-5,4	44,1
Förändring av rörelseskulder	-68,1	22,1	14,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69,3	61,7	127,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-19,0	-37,3	-44,9
Förvärv av dotterföretag	-	-303,5	-442,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3,8	-	-
Avyttring av dotterföretag	20,7	6,6	33,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter och mark	-	-	-17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5,5	-334,2	-471,4
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-37,0	-37,0
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	0,7	0,7
Upptagna banklån	-	163,6	149,1
Amortering av banklån	-71,2	-39,4	-56,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71,2	87,9	55,9
Periodens kassaflöde	3,6	-184,6	-287,7
Likvida medel vid periodens början	227,3	515,0	515,0
Likvida medel vid periodens slut	230,9	330,4	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 sida 27.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 939	16 380	16 939	16 380	16 714
Hysesvärde, Mkr	369,0	338,5	369,0	338,5	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,6	98,9	98,6	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,0	98,8	99,0	98,8	99,1
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	-7,8	-3,2	-7,8	-11,5
Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,4	4,0	3,4	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 395	2 361	2 395	2 361	2 293
Nettobelåningsgrad, %	51,2	50,4	51,2	50,4	53,1
Belåningsgrad, %	56,0	57,6	56,0	57,6	57,8
Räntebindningstid, år	2,9	2,2	2,9	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, %	186,2	195,0	186,2	195,0	190,2
Överskottsgrad, %	62,8	61,5	68,2	71,0	61,5
Förvaltningsmarginal, %	25,7	26,1	34,3	34,2	25,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	46,7	46,0	46,7	46,0	44,7
Eget kapital, kr/aktie	42,6	44,0	42,6	44,0	41,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,4	1,3	0,6	0,6	1,7
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	-2,8	-0,1	-1,0	-5,1



Den höga uthyrningsgraden är avgörande för att Fortinova sedan starten för 15 år sedan, oavsett konjunktur, alltid kunnat leverera positiva kassaflöden.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-12,3	-11,0	-3,5	-4,0	-15,6
Rörelseresultat	-12,3	-11,0	-3,5	-4,0	-15,6
Resultat från andelar i koncernföretag	12,2	-	11,1	-	-76,7
Finansnetto	2,9	-0,3	1,1	1,1	0,4
Resultat efter finansiella poster	2,8	-11,3	8,7	-2,9	-91,9
Bokslutsdispositioner	9,5	11,9	6,1	3,0	16,0
Skatt	-	-0,4	-0,7	-	-0,2
Periodens resultat*	12,3	0,2	14,1	0,1	-76,1

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024.09.30	2023.09.30	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 614,0	1 596,0	1 529,5
Fordringar hos koncernföretag	84,6	27,0	60,2
Långfristiga reversfordringar	30,2	-	30,2
Övriga fordringar	3,6	132,0	74,9
Kassa och bank	61,5	115,2	99,6
Summa tillgångar	1 793,9	1 870,2	1 794,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 725,2	1 789,3	1 712,9
Övriga avsättningar	-	20,0	19,5
Skulder till koncernföretag	60,6	47,4	51,9
Övriga skulder	8,1	13,5	10,1
Summa eget kapital och skulder	1 793,9	1 870,2	1 794,4
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	55,6	59,1	55,6
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 911,3	1 306,1	1 507,7
Summa	1 966,9	1 365,2	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.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter, företagsledning. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämans beslut. Inga löner eller andra ersättningar har under perioden utgått förutom att styrelseledamot Anna Weiner Jiffers bolag Hållbar Tillväxt AB fakturerat koncernen 0,3 Mkr (0,1) för stöd i koncernens arbete med standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. 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 närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson under perioden. Moderbolagets närståendetransaktioner 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 43 medarbetare (47), fördelat på 18 kvinnor och 25 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 25 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 5 november 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

GRANSKNINGSRAPPORT

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fortinova Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Göteborg 5 november 2024

KPMG AB



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta

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

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- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 846,0	4 578,3	4 846,0	4 578,3	4 813,1
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	286 093	279 501	286 093	279 501	287 974
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 939	16 380	16 939	16 380	16 714
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	364,9	333,9	364,9	333,9	354,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,1	4,6	4,1	4,6	4,0
A + B Hyresvärde, Mkr	369,0	338,5	369,0	338,5	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	364,9	333,9	364,9	333,9	354,9
B Periodens hyresvärde, Mkr	369,0	338,5	369,0	338,5	358,9
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,6	98,9	98,6	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	283 248	276 047	283 248	276 047	285 363
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	2 846	3 454	2 846	3 454	2 611
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,0	98,8	99,0	98,8	99,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-71,7	-184,0	-71,7	-184,0	-262,9
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 223,8	2 371,1	2 223,8	2 371,1	2 291,6
A / B Avkastning på eget kapital, %	-3,2	-7,8	-3,2	-7,8	-11,5
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 713,7	2 052,5	1 713,7	2 052,5	2 172,5
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	999,0	583,9	999,0	583,9	611,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 712,7	2 636,4	2 712,7	2 636,4	2 783,9
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-106,6	-87,3	-106,6	-87,3	-95,2
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 674,6	2 540,6	2 674,6	2 540,6	2 625,1
A / B Genomsnittlig ränta, %	4,0	3,4	4,0	3,4	3,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 186,7	2 260,9	2 186,7	2 260,9	2 142,0
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	14,0	-90,1	14,0	-90,1	-27,9
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	194,3	190,1	194,3	190,1	178,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 395,1	2 360,9	2 395,1	2 360,9	2 293,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 712,7	2 636,4	2 712,7	2 636,4	2 783,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	230,9	330,4	230,9	330,4	227,3
C Förvaltningsfastvärde vid periodens slut, Mkr	4 846,0	4 578,3	4 846,0	4 578,3	4 813,1
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	51,2	50,4	51,2	50,4	53,1
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 712,7	2 636,4	2 712,7	2 636,4	2 783,9
B Förvaltningsfastvärde vid periodens slut, Mkr	4 846,0	4 578,3	4 846,0	4 578,3	4 813,1
A/B Belåningsgrad, %	56,0	57,6	56,0	57,6	57,8
Räntebindningstid, år	2,9	2,2	2,9	2,2	2,1
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	91,9	82,9	91,9	82,9	85,9
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-106,6	-87,3	-106,6	-87,3	-95,2
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	186,2	195,0	186,2	195,0	190,2
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	172,2	151,7	63,3	59,9	204,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	274,4	246,6	92,8	84,4	332,1
A / B Överskottsgrad, %	62,8	61,5	68,2	71,0	61,5
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	70,4	64,3	31,8	28,9	85,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	274,4	246,6	92,8	84,4	332,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	25,7	26,1	34,3	34,2	25,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2023.01.01- 2023.09.30 (9 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2023.07.01- 2023.09.30 (3 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 395,1	2 360,9	2 395,1	2 360,9	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	46,7	46,0	46,7	46,0	44,7
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 186,7	2 260,9	2 186,7	2 260,9	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	42,6	44,0	42,6	44,0	41,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	70,4	64,3	31,8	28,9	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	1,4	1,3	0,6	0,6	1,7
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	47,2	-144,1	-2,6	-52,2	-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	0,9	-2,8	-0,1	-1,0	-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.

FINANSIELL KALENDER

2025.02.26

Bokslutskommuniké 2024, januari-december 2024

2025.05.13

Delårsrapport Q1, januari-mars 2025

2025.05.14

Årsstämma 2025, Varberg

FORTINOVA.SE

Fortinova

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