

PERIODEN I KORTHET, JANUARI – MARS 2025

- Intäkterna för perioden uppgick till 94 Mkr (89), motsvarande en ökning med 5 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 8 procent och uppgick till 55 Mkr (51), motsvarande 59 procent (57) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 52 procent och uppgick till 24 Mkr (16), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,3) samt 25 procent (18) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 Mkr (8) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (1).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 4 Mkr (13).
- Periodens resultat uppgick till 20 Mkr (24), motsvarande 0,4 kr per aktie (0,5).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 48 kr (48).

”

Vår höga uthyrningsgrad ger oss stabila intäkter och ett starkt kassaflöde – en trygg bas framåt.

HYRESINTÄKTER

+5%

2025

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

99%

2025.03.31

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

198%

12 mån

BELÄNINGSGRAD

55%

2025.03.31

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

5,0%

12 mån

VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN



Nyckeltal

	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.04.01- 2025.03.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Hyresintäkter, Mkr	94	89	372	367
Driftsöverskott, Mkr	55	51	229	225
Förvaltningsresultat, Mkr	24	16	99	90
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1	9	75	83
Periodens totalresultat, Mkr	20	24	111	114
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 893	4 810	4 893	4 892
Likvida medel, Mkr	227	238	227	239
Eget kapital, Mkr	2 305	2 182	2 305	2 282
Räntebärande skulder, Mkr	2 686	2 768	2 686	2 700
Balansomslutning, Mkr	5 291	5 211	5 291	5 268
Hyresvärde, Mkr	383	368	383	375
Uthyrningsbar yta, kvm	286 071	286 921	286 071	286 102
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,9	98,9
Avkastning på eget kapital, %	5,0	-7,0	5,0	5,2
Nettobelåningsgrad, %	50,3	52,6	50,3	50,3
Belåningsgrad, %	54,9	57,6	54,9	55,2
Räntetäckningsgrad, %	198	184	198	186
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	48,2	45,1	48,2	47,8
Eget kapital, kr/aktie	44,3	42,2	44,3	43,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,3	1,9	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	0,4	0,5	2,2	2,2

VD HAR ORDET

OPTIMISM I EN FORTSATT OSÄKER OMVÄRLD

Det första kvartalet 2025 präglas fortsatt av ett osäkert omvärldsläge. De geopolitiska spänningarna är många – kriget i Ukraina pågår, oron i Mellanöstern består, och USA:s nya tullar skapar frågetecken kring den globala handelsbalansen.

För Fortinovas del ser vi inga större effekter på verksamheten i skrivande stund, men signalerna från världens största ekonomi påverkar både marknadsräntor, riskbenägenhet och investeringsklimat. En trend som fortsätter är att vi ser något bättre finansieringsvillkor vilket bidrar till en mer positiv grundton än vad vi såg under stora delar av 2024.

EN STABIL AFFÄRSMODELL SOM STÅR SIG STARK

Vår uthyrning av bostäder och lokaler i västra Sverige fortsätter att vara ankarer i vår affärsmodell. Uthyrningsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 99 procent, vilket ger oss stabila intäkter och ett starkt kassaflöde – en trygg bas framåt. Den höga uthyrningsgraden är primärt ett resultat av att Fortinova verkar på orter med bostadsbrist och växande befolkning. Men det är inte hela förklaringen. Vi arbetar alltid lokalt, är närvarande på plats och lär känna varje marknad på djupet. Jag är övertygad om att långsiktig framgång kräver mer än makroanalyser – det handlar om att förstå det lokala sammanhanget, ha känsla för platsen och vara en del av samhället. Det är i mikroläget och i de personliga relationerna till lokalsamhället som vår styrka ligger.

STARK FINANSIELL STÄLLNING GER HANDLINGSFRIHET

Vårt finansiella läge har stärkts ytterligare under kvartalet. Hyresvärdet uppgick till 383 Mkr, en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Driftsoverskottet steg till 55 Mkr, motsvarande en ökning med 8 procent. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 24 Mkr – ett stabilt resultat som visar på god kostnadskontroll och effektiv förvaltning. Fastighetsportföljens värde ökade något och uppgår nu till 4 893 Mkr. Vår balansräkning är fortsatt stark, vilket ger oss god beredskap att agera när rätt möjligheter uppstår.

MÅNGA MÖJLIGHETER, MEN FORTSATT SELEKTIVITET

Under kvartalet har vi sett en tydlig ökning i transaktionsaktiviteten. I april tillträdde vi två fastigheter i ett av Varbergs mest attraktiva

externhandelslägen – en affär som stärker både kassaflödet och våra nyckeltal. Vi ser att fler objekt kommer ut på marknaden och att intresset för att diskutera affärer har ökat markant. Vi har sannolikt aldrig tidigare haft så många olika möjligheter på bordet samtidigt. Det är en positiv utveckling, men också en som kräver eftertanke. Vi kommer fortsatt att vara selektiva och agera med långsiktighet som ledstjärna. Affärer ska stärka vår portfölj, inte bara på kort sikt – utan över tid. Att investera i tider av osäkerhet kräver både mod och ansvar, och det är ett ansvar vi tar på största allvar.

FRAMTIDEN KRÄVER TÅLAMOD – MEN RIKTNINGEN ÄR RÄTT

Vi ser med försiktig optimism på den fortsatta utvecklingen. Vår verksamhet rör sig i rätt riktning, och vi ser tecken på att finansieringsmöjligheterna förbättras successivt. Samtidigt är det tydligt att marknaden fortfarande präglas av oro och stor osäkerhet – det kräver tålamod och ett tydligt fokus på det vi själva kan påverka. Vi har byggt ett stabilt bolag med starka kassaflöden, kompetenta medarbetare och en beprövad affärsmodell. Det gör att vi står väl rustade för framtiden – oavsett hur omvärlden utvecklas.

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

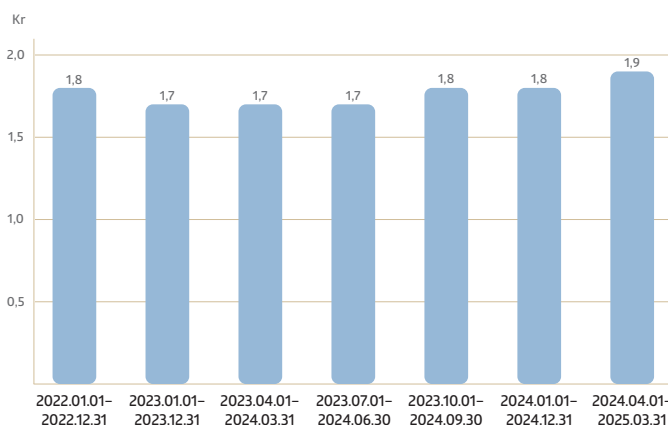
Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

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.

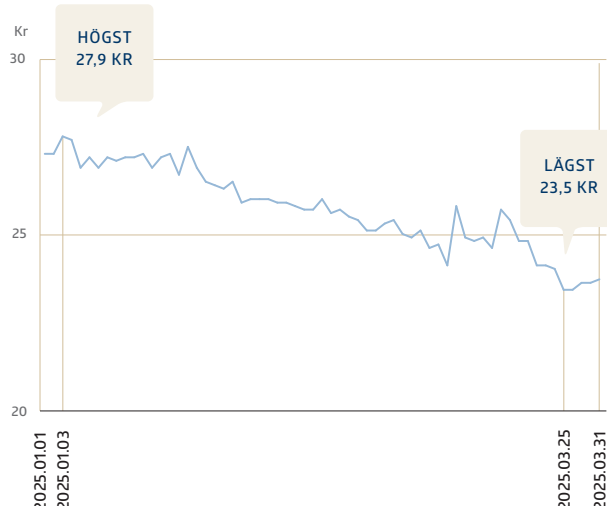
Den 31 mars 2025 stängde Fortinovas aktiekurs på 23,8 kr, att jämföra med 27,4 kr den 31 december 2024. Börsvärdet uppgick till 1 222 Mkr (1 407) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 44,3 kr (43,9). Periodens högsta betalkurs var 27,9 kr och den lägsta var 23,5 kr.

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

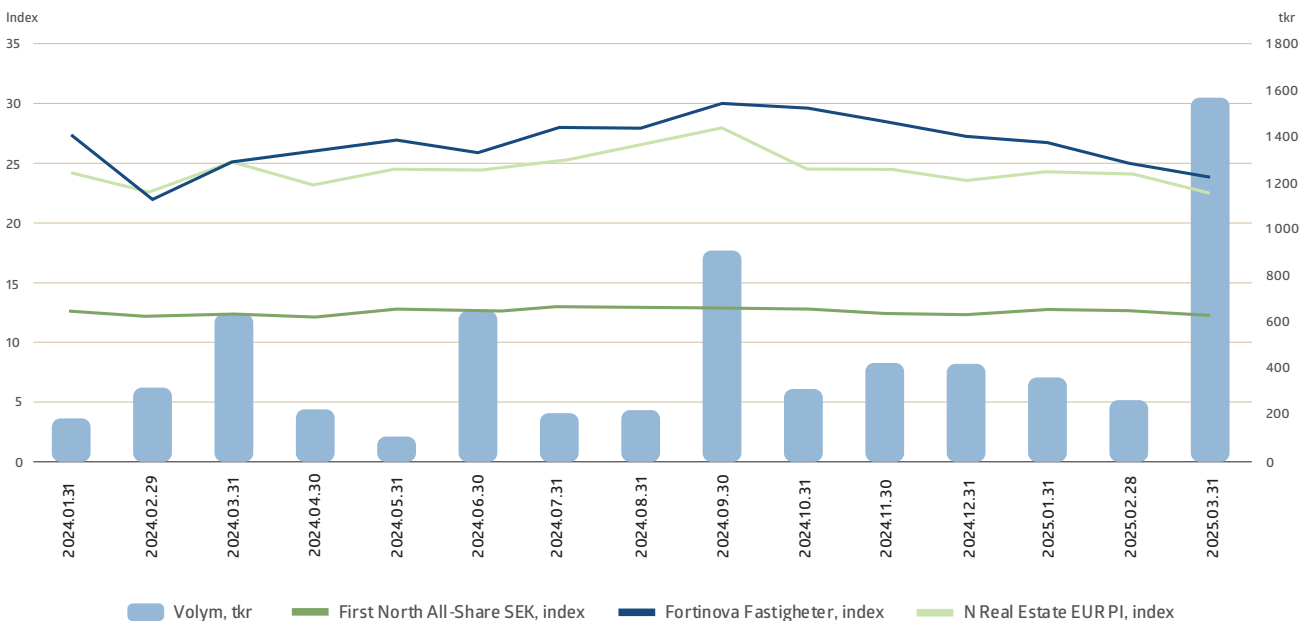
FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE (12 MÅN)



AKTIEKURS KR/AKTIE



AKTIEUTVECKLING



Aktierelaterade nyckeltal	2025.01.01-2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01-2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	48,2	45,1	47,8
Eget kapital, kr/aktie	44,3	42,2	43,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,3	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	0,4	0,5	2,2

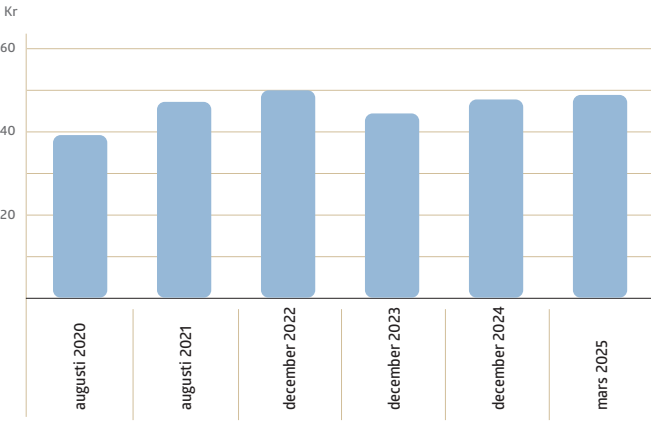
SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 mars 2025 till 2 474 Mkr (2 452), vilket motsvarar 48,2 kr per aktie (47,8). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastig-

heternas 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 43,4–53,0 kr, motsvarande +/- 4,8 kr per aktie.

	2025.03.31	
Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänf. till moderbolagets aktieägare	2 272	44,3
Återföring uppskjuten skatt	218	4,3
Återföring derivat	-17	-0,3
Långsiktigt substansvärde	2 474	48,2
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	245	

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, KR PER AKTIE



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.

AKTIEÄGARE DEN 31 MARS 2025

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
Fastighets AB Balder		5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
SEB Micro Cap Fund Sicav-Sif		4 535 002	8,8%	6,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension		4 270 472	8,4%	5,6%
Odin Fonder		3 198 101	6,2%	4,2%
Cliens Kapitalförvaltning AB		2 720 000	5,3%	3,6%
SEB Investment Management AB		2 619 645	5,1%	3,4%
Pension, Danica		2 232 395	4,4%	3,0%
Kastellporten AB		1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	29 921 773	63,6%	75,5%
Övriga aktieägare	-	18 663 367	36,4%	24,5%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig förvaltningsportfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassa-

flödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2025.04.01	2024.04.01	2025.01.01
Hyresvärde	391,8	367,8	375,3
Vakanser och rabatter	-3,9	-3,7	-3,8
Hyresintäkter	387,9	364,1	371,5
Fastighetskostnader	-148,0	-141,0	-145,0
Driftsöverskott	239,9	223,1	226,5
Överskottsgrad, %	62%	61%	61%
Central administration	-32,6	-31,2	-31,5
Räntenetto	-93,8	-105,2	-91,8
Förvaltningsresultat	113,5	86,7	103,2
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	113,5	86,7	103,2
Kr per aktie	2,2	1,7	2,0



Vi ser något bättre finansieringsvillkor vilket bidrar till en mer positiv grundton än vad vi såg under stora delar av 2024.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2025.04.01, 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 2025.04.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2025.04.01. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå, inklusive effekt av derivat-instrument, utifrån avtalade finansieringsvillkor. Intäktsränta på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär beaktas ej.
- 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 starkt 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	Pausad i avvaktan på anslutning av 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:

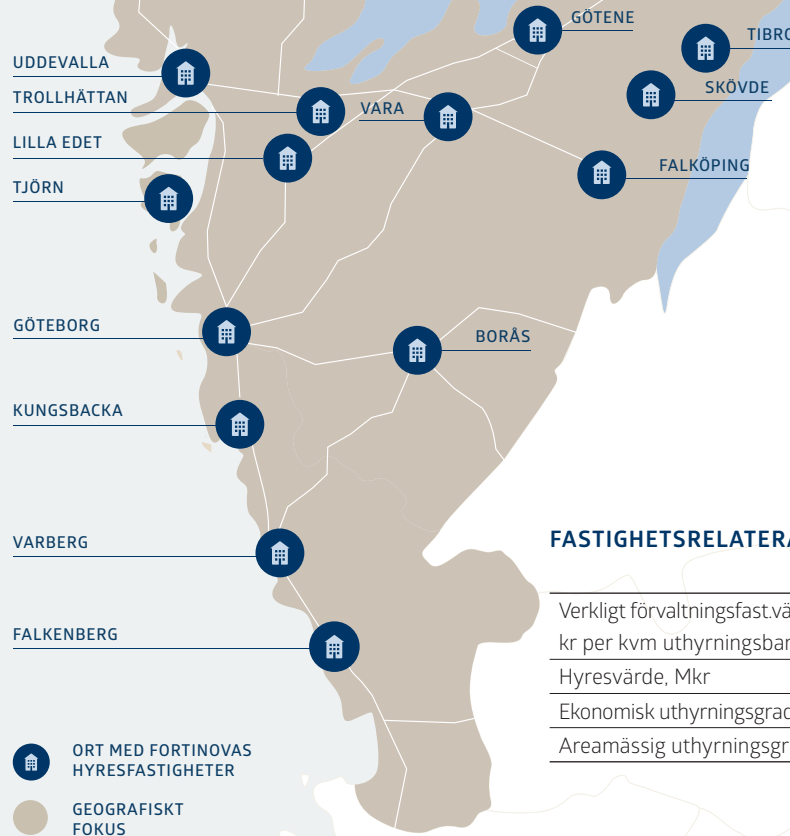
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent

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.



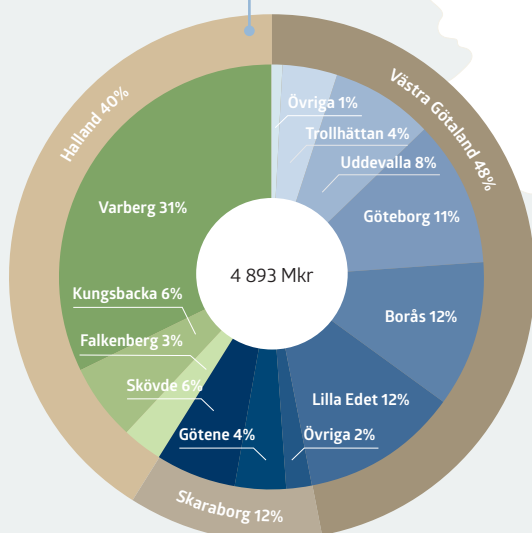
FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND



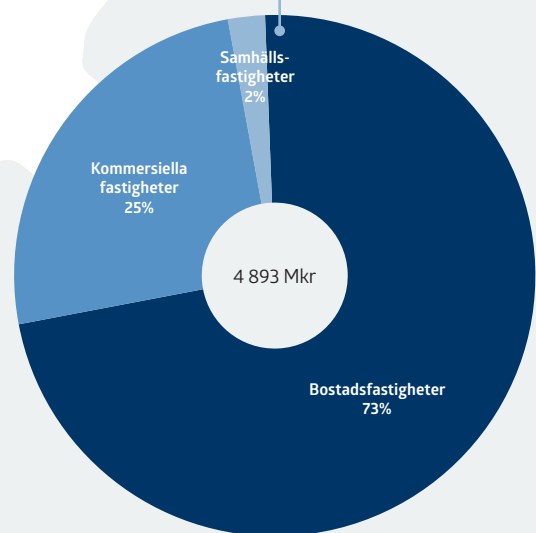
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
Verkligt förvaltningsfastvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 106	16 765	17 098
Hyresvärde, Mkr	383,1	367,8	375,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,9	99,1

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



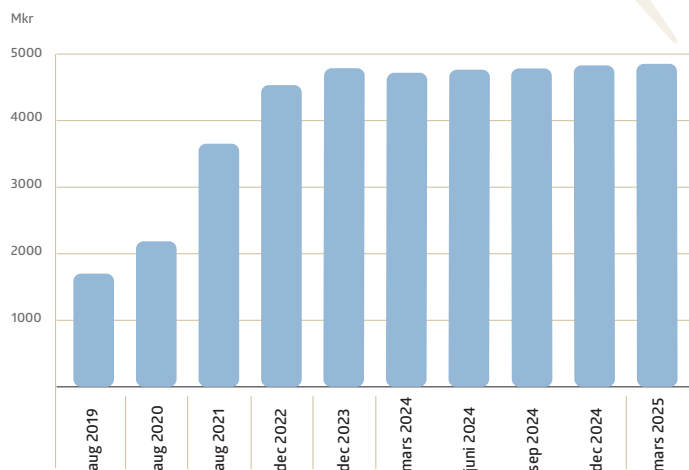
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



73%

BOSTAD

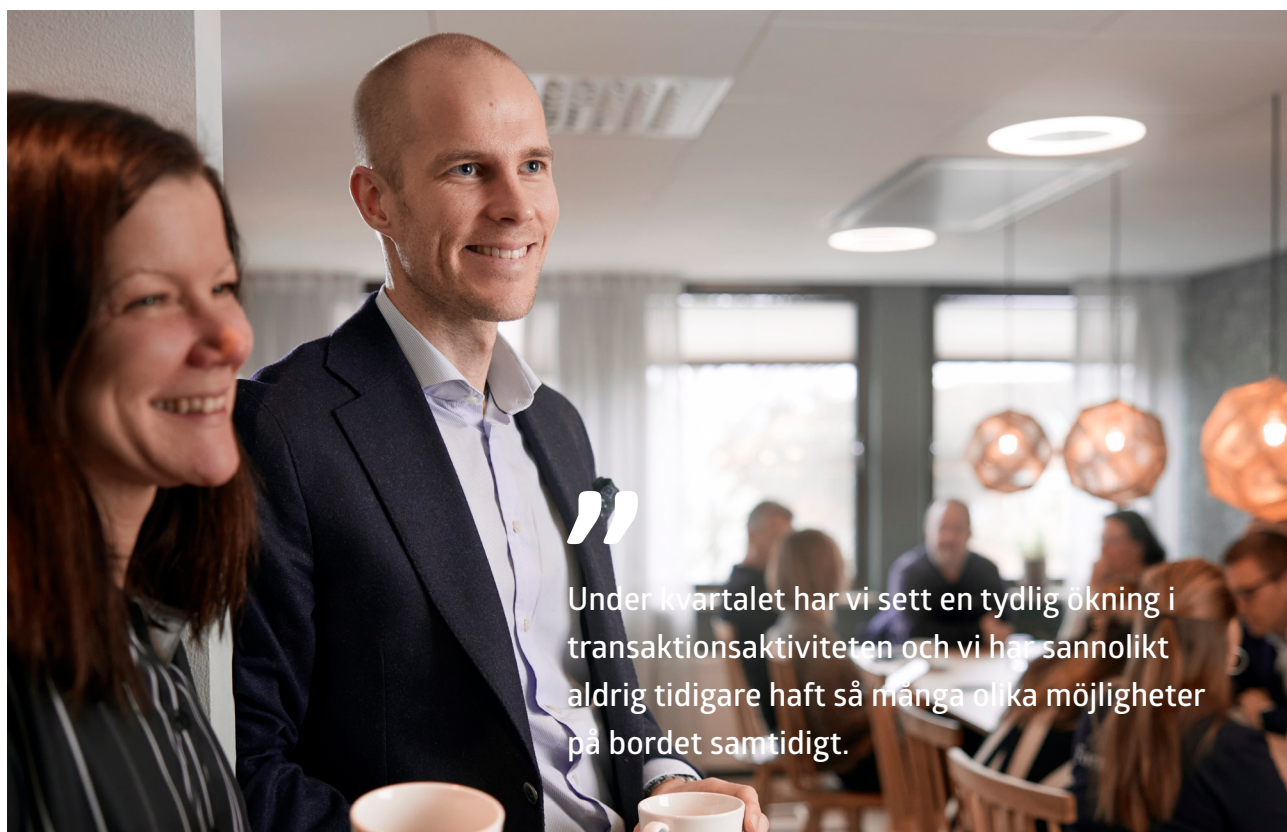
FASTIGHETSVÄRDE



KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars 2025 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 893 Mkr med en uthyrningsbar yta om 286 071 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 383 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 erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Vid periodens utgång 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.



”

Under kvartalet har vi sett en tydlig ökning i transaktionsaktiviteten och vi har sannolikt aldrig tidigare haft så många olika möjligheter på bordet samtidigt.



« LÄS MER OM VÅRT
HÅLLBARHETSARBETE PÅ
[FORTINOVA.SE/OM-OSS/HALLBARHET](https://fortinova.se/om-oss/hallbarhet)

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinovas affärsidé och övergripande mål är att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige där vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler till hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter.

Att driva verksamheten med fokus på hållbart företagande innebär att miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet förenas

och berör alla delar av organisationen. Vi kan vara med och påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi vill ständigt utveckla oss; som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör, och därför har vi identifierat väsentliga frågor och mål på kort och lång sikt inom respektive hållbarhetsområde, där vi har störst chans att göra skillnad.



FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



**NETTO-NOLL
KOLDIOXIDUTSLÄPP
TILL 2050**



**15%
ENERGIBESPARING
PER KVM TILL 2030**



**2% ÅRLIG
VATTENBESPARING
PER M³/KVM**



**ALLA NYPRODUCERADE
BYGGNADER I EGEN
REGI SKA VARA MILJÖ-
KLASSIFICERADE
TILL 2025**

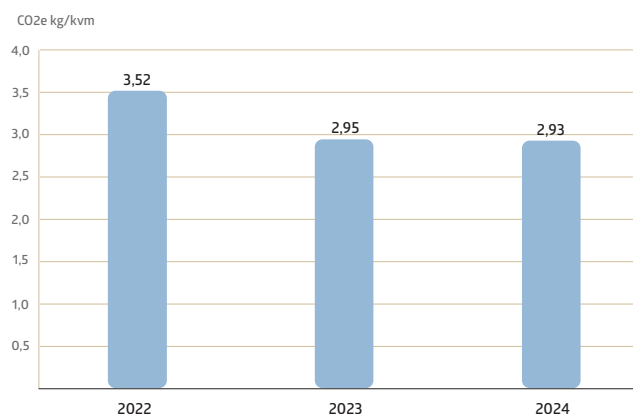
UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Vårt arbete med att minska vårt klimatavtryck är ständigt pågående och omfattar alla delar av organisationen. Således fortsätter arbetet med det övergripande hållbarhetsarbetet under 2025 och Fortinova har ett fortsatt tydligt mål om att göra organisationen redo för CSRD samt säkerställa att vår rapportering är ändamålsenlig och följer de aktuella kraven och riktlinjerna.

Miljömässig hållbarhet

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av vår verksamhet och arbetet med att implementera CSRD har fortsatt under det första kvartalet. Fokus har framförallt legat på att utveckla taxonomirapporteringen men även utveckla andra delar för att anpassa verksamheten till de kommande CSRD-kraven såsom utökad insamling av klimatdata i Scope 3.

Fortinova har upprättat klimatbokslut för åren 2022, 2023 samt 2024. Arbetet med 2024:s klimatbokslut har publicerats i 2024:s årsredovisning och är likt tidigare år beräknat inom Scope 1, 2 samt delar av Scope 3. Trots utökad rapportering minskar vårt totala klimatavtryck..



Under första kvartalet 2025 har vi fortsatt vårt arbete med energieffektiviseringar. Ett antal projekt är igång för att på olika sätt påverka förbrukningen och hitta effektiviseringar. Med hjälp av våra uppkopplade fastigheter får vi värdefull data som hjälper oss med prioriteringar och lämpliga åtgärder, allt för en minskad energiförbrukning.

Under 2025 kommer vi att se över och eventuellt revidera våra miljömål.

Social hållbarhet

Fortinova strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare – för såväl potentiellt nya som befintliga medarbetare. Vi tror på delaktighet och inkludering samt ett starkt självledarskap som nycklar till utveckling och vi är måna om att skapa goda förutsättningar för både individuell och verksamhetsmässig framgång.

Vi har startat året med fokus på ledarskapsutveckling inom psykologisk trygghet och sjösätter i april ett längre ledarskapsprogram över en 6-månadersperiod. Programmet syftar till att stärka kunskapen om, och gemenskapen kring, ledarskapsfrågor i vår organisation.

Alla medarbetare har fått chans att prata om sina utvecklingsmål tillsammans med sin chef i medarbetarsamtal. För ett långsiktigt engagemang är det viktigt att ha en plan för hur individen och arbetet behöver utvecklas, inte minst med hänsyn till den tekniska utvecklingen som sker i vår omvärld.

Vi har inlett ett samarbete med en extern leverantör av hälsokontroller där medarbetaren erbjuds ta ett blodprov och efterföljande digital hälsoenkät för att identifiera eventuella riskfaktorer i sin livsstil. Som arbetsgivare vill vi öka individens kunskaper om sin egen hälsa och hur man själv kan påverka den genom medvetna val i sin vardag.

Fortinovafonden, vårt bidrag till att stötta och supporta goda samhällsinitiativ har fått en extra lampa på sig i början av året. Vi har sett över vilka samarbeten och partnerskap som vi kan och vill hålla fast i och skapa mervärde för båda parter. Vi ser att vårt engagemang gör stor nytta och skapar medborgarvärde i flera av de regioner och orter vi finns.

Ekonomisk hållbarhet

Vårt arbete med hållbar finansiering är ständigt pågående och som nämnts ovan ligger fokus på EU:s taxonomi under 2025. Även om Fortinova inte omfattas av denna rapportering är detta ett prioriterat område då vill vi bidra till att det blir lättare för intressenter att jämföra och utvärdera vår verksamhet.

Vi har under perioden startat projekt för att integrera Fortinovas olika fastighetssystem. Detta för att utveckla analyser och uppföljning på bolags-, regions- och fastighetsnivå. Genom att integrera olika system kommer vi att få viktiga insikter och kunna identifiera långsiktiga och kortsiktiga åtgärder och prioriteringar.

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.

ENDA 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 styrel-

sen 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 (95) 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 31 mars 2025 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 291 Mkr (5 268) samtidigt som belåningsgraden var 55 procent (55) och räntetäckningsgraden uppgick till 198 procent (186). Nettobelåningsgraden uppgick till 50 procent (50).

De finansiella kostnaderna uppgick till -23 Mkr (-28) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (2,2) och räntebindningen till 2,6 år (2,7). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 23 procent. Efter periodens utgång har 52 Mkr refinansierats.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.04.01- 2025.03.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	93,8	89,4	371,6	367,2
Fastighetskostnader	-38,5	-38,3	-142,5	-142,3
Driftsöverskott	55,3	51,1	229,1	224,9
Centrala administrationskostnader	-9,3	-8,9	-34,5	-34,1
Räntenetto	-22,1	-26,4	-95,5	-99,8
Tomträttsavgälder	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat	23,8	15,7	98,5	90,4
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1,2	7,7	76,1	82,5
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	1,1	-0,9	0,2
Värdoförändringar räntederivat, orealiserade	3,7	13,4	-24,3	-14,6
Resultat före skatt	28,7	37,9	149,4	158,5
Skatt	-8,4	-14,4	-38,9	-44,8
Periodens resultat	20,3	23,5	110,5	113,7
Periodens totalresultat*	20,3	23,5	110,5	113,7
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	20,0	23,5	110,1	113,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3	-	0,4	0,1
Periodens resultat och totalresultat	20,3	23,5	110,5	113,7
Data per aktie				
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,5	0,3	1,9	1,8
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädnings effekter	0,4	0,5	2,2	2,2

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



Vår uthyrning av bostäder och lokaler i västra Sverige fortsätter att vara ankaret i vår affärsmodell.

RESULTATANALYS

JANUARI – MARS 2025

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2024 och balansposter för tidpunkten 2024.12.31.

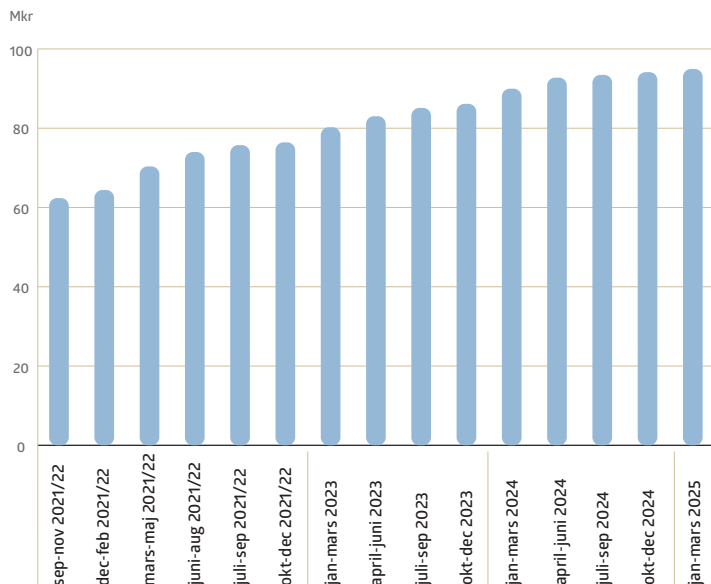
HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med fem procent och uppgick till 94 Mkr (89). Ökningen är driven av indexreglering samt hyreshöjningar.

Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med fyra procent vilket främst beror på indexuppräkning samt hyresförhandlingar. För de hyreshöjningar i bostadsbeståndet som var klara vid periodens utgång innebär det en hyresökning om cirka 5 procent.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 383 Mkr (367), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 8. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,9 procent (98,8).

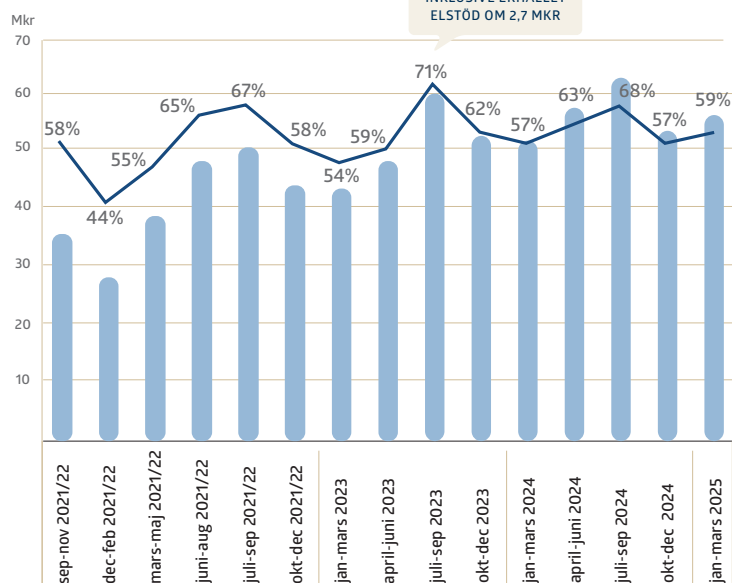
Hyresintäkter



DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 55 Mkr (51), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 59 procent (57). Det förbättrade driftsöverskottet är ett resultat av ökade hyresintäkter, kostnadsbesparande åtgärder inom energiförbrukning samt minskande fastighetskostnader kopplade till den milda vintern (värme och snöröjning). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna.

Driftsöverskott och överskottsgrad



Segmentsredovisning

Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Totalt driftsöverskott i segmentsredovisning motsvarar redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för förvaltningsfastigheter motsvarar värdet i balansräkningen. Rörelse-segmentsrapporteringen överensstämmer med den interna rap-

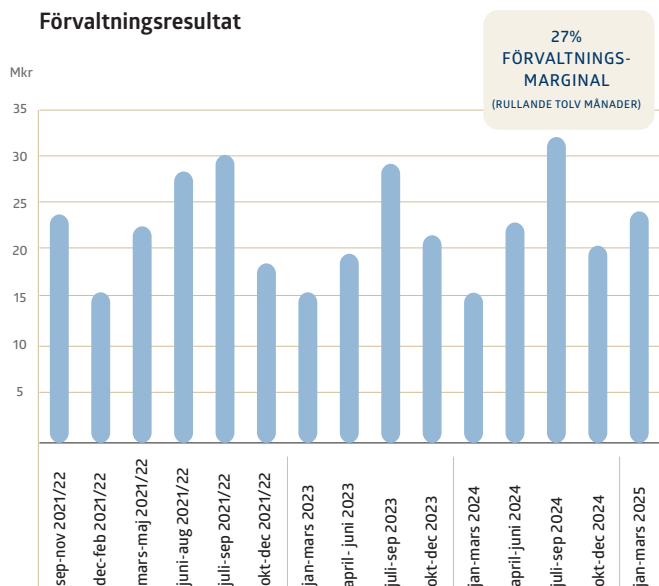
portering som lämnas till koncernens högste verkställande beslutsfattare. Vd och ledningsgrupp följer primärt upp rörelse-segmenten på deras driftsöverskott. Kostnader såsom central administration, räntenetto, tomträttsavgälder, värdeförändring i derivat och skatt allokeras till central koncernfunktion.

Mkr	2025.01.01-2025.03.31				2024.01.01-2024.03.31			
	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Hysesintäkter	37,4	42,5	13,9	93,8	36,6	40,0	12,8	89,4
Fastighetskostnader	-14,2	-17,6	-6,7	-38,5	-13,4	-17,6	-7,3	-38,3
Driftsöverskott	23,2	24,9	7,2	55,3	23,2	22,4	5,5	51,1
Förvaltningsfastigheter	1 990,1	2 313,4	589,9	4 893,4	1 952,8	2 273,6	583,7	4 810,1

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 24 Mkr (16), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,3) samt 25 procent (18) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 52 procent beror på förbättrat driftsöverskott samt minskade finansiella kostnader.

Förvaltningsresultat



CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -9 Mkr (-9). I posten ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision och finanshantering.

RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -22 Mkr (-26), varav räntekostnader uppgick till -23 Mkr (-28). Koncernens räntekostnader har minskat på grund av minskad snittränta. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 3,7 procent (3,9). Genomsnittlig avtalad ränta vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,4). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgälder till -0,1 Mkr (-0,1). Finansiella intäkter uppgick till 1 Mkr (2), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,2 procent (5,2). För mer information om fastighetsvärdering, se sidan 20.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 4 Mkr (13). För mer information om derivatinstrument, se sidan 21.

SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -8 Mkr (-14), varav aktuell skatt uppgick till -2 Mkr (-3). Uppskjuten skatt uppgick till -6 Mkr (-11) 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	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4 893,4	4 810,1	4 891,8
Materiella anläggningstillgångar	22,3	10,0	12,2
Nyttjanderättstillgångar	2,6	3,0	2,7
Derivatinstrument	17,0	41,3	13,3
Andra långfristiga fordringar	0,7	0,7	0,7
Exploateringsfastigheter	96,4	97,0	96,4
Kortfristiga fordringar	32,3	10,0	12,0
Likvida medel	226,7	238,4	239,0
Summa tillgångar	5 291,4	5 210,5	5 268,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 305,0	2 181,7	2 282,4
Uppskjuten skatteskuld	218,2	190,3	212,3
Räntebärande skulder	2 686,2	2 768,4	2 699,7
Leasingskulder	2,6	3,0	2,7
Övriga långfristiga skulder	0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder	79,1	66,8	70,7
Summa eget kapital och skulder	5 291,4	5 210,5	5 268,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
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		-	-	-2,9	-2,9	29,6	26,7
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	113,6	113,6	0,1	113,7
Utgående eget kapital	2024.12.31	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Ingående eget kapital	2025.01.01	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-0,4	-0,4	2,7	2,3
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	20,0	20,0	0,3	20,3
Utgående eget kapital	2025.03.31	51,3	1 599,6	621,4	2 272,3	32,7	2 305,0

FINANSIELL STÄLLNING

PER 31 MARS 2025

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid periodens utgång uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 893 Mkr (4 892). Den totala uthyrningsbara ytan var 286 071 kvm (286 102), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 106 kr per kvm (17 098). 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 ingått avtal om förvärv av två kommersiella fastigheter i Varberg. Fastigheterna har ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Tillträdet ägde rum den 1 april 2025 och förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.

FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE PER SEGMENT

	2025.01.01–2025.03.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt
Ingående verkligt värde	1 988,8	2 315,4	587,6	4 891,8
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-	0,4	-	0,4
Värdeförändringar redovisade i resultatet	1,3	-2,4	2,3	1,2
Utgående verkligt värde	1 990,1	2 313,4	589,9	4 893,4

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2025.03.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	89	849	124 942	154,0	1 990,1	15 928 *	40%
Varberg	52	655	99 739	120,3	1 538,3	15 423	31%
Kungsbacka	13	97	14 402	22,1	297,5	20 657	6%
Falkenberg	24	97	10 801	11,6	154,3	14 286	3%
Västra Götaland	56	1 541	117 695	173,5	2 313,4	19 656 *	48%
Lilla Edet	16	484	38 271	55,6	582,3	15 215	12%
Borås	4	310	17 600	31,4	569,0	32 330	12%
Göteborg	8	286	28 786	39,8	531,8	18 474	11%
Uddevalla	16	307	18 870	28,1	391,9	20 768	8%
Trollhättan	10	129	12 535	15,8	195,8	15 620	4%
Övriga	2	25	1 633	2,8	42,6	26 087	1%
Skaraborg	31	429	43 434	55,6	589,9	13 582 *	12%
Skövde	11	190	14 130	20,0	268,3	18 988	6%
Götene	14	171	20 193	24,4	213,7	10 583	4%
Övriga	6	68	9 111	11,2	107,9	11 843	2%
Summa	176	2 819	286 071	383,1	4 893,4	17 106 *	100%

* genomsnitt

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2025.04.01	Traktorn 1 & 6	Kommersiell fastighet	Varberg	6 441	-	7,9
Summa				6 441	-	7,9

Extern värdering

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen genomförs kvartalsvis och baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 mars 2025. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 mars uppgick till 5,2 procent (5,2). Under kvartalet har direktavkastningen varit oförändrad för majoriteten av koncernens fastigheter.

Värderingen baseras på en kassaflödesmodell med individu-

ell bedömning av varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga där dess driftsnetto sätts i relation till ett direktavkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader samt prognosmaterial. Inflationsanta-gandet antas till 1,5 procent för 2025 och 2 procent resterande år i kalkylperioden. Avseende bostadsvakans används normalt 0,5 procent. Avvikande bedömning kan ske utifrån ex standard, mikroläge eller hyresnivå. Intervallet uppgick till mellan 0,25–1,00 procent. För mer information, se Fortinovas årsredovisning.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Per 31 mars 2025 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 893 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsva-rar cirka +/- 245 Mkr.

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan, Mkr

	Förändring	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+8/-8	+5/-5	+2/-2	+15 / -15
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-18/+17	-20/+19	-6/+5	-44 / +41
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-8/+8	-11/+11	-4/+4	-23 / +23
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-24/+25	-26/+27	-6/+7	-56 / +59

*Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra på enbart kommersiella intäkter.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Sedan 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper. Vid periodens utgång innehar Fortinova 23 av 41 bostads-rätter i BRF Tändstiftet. Under perioden har en bostadsrätt sålts.

Fastigheten i bostadsrättsföreningen utgör varulager och klassificeras som exploateringsfastighet, vilken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis och per 2025.03.31 har inget nedskrivningsbehov identifierats.

Vid periodens utgång uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 96 Mkr (96).

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av mars 2025 till 227 Mkr (239).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 305 Mkr (2 282), varav 2 272 Mkr (2 253) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande upp-

gick till 33 Mkr (30) och utgör den del av eget kapital i ett dotter-bolag som är hänförlig till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Den 31 mars 2025 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 vid periodens utgång cirka 2 800 aktieä-gare införda i aktieboken.

Egetkapitalreglerade optioner

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar vid periodens utgång 470 000 teckningsop-tioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestå-ende aktier och röster.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2025 uppgick skulder till kreditinstitut till 2 686 Mkr (2 700) vilket motsvarar en belåningsgrad om 55 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent (50). Av totala skulden utgörs 753 Mkr (730) av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,7 procent (3,9). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +8/-7 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, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,6 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 år (2,2).

Nyckeltal	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
Belåningsgrad, %	54,9	57,6	55,2
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,4	3,9	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,8	3,9
Räntetäckningsgrad, %	198	184	186
Räntebindningstid, år	2,6	2,0	2,7
Kapitalbindning, år	3,1	2,5	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	73	62	73

Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur (Mkr)	%	Räntebindningsstruktur (Mkr)	%	Utgående snittränta (%)
0–1 år	625	23	918	34	3,4
1–2 år	800	30	379	14	2,5
2–3 år	236	9	284	11	3,1
3–4 år	602	22	431	16	3,6
4–5 år	16	1	234	9	3,5
> 5 år	407	15	440	16	3,9
Summa	2 686	100	2 686	100	3,4

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 052 Mkr (3 052). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 78 Mkr (76). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 933 Mkr (1 902). 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). Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument till 17 Mkr (13). Värdeförändringen har genererat en positiv effekt på resultatet om 4 Mkr (13). Det är främst volatilitet i långa räntor och utvecklingen av STB90 i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner som påverkat utvecklingen av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

Räntebasen i koncernens låneportfölj är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 770 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:



I april förvärvade vi två fastigheter i ett av Varbergs mest attraktiva externhandelslägen – en affär som stärker både kassaflödet och våra nyckeltal.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars till 227 Mkr (238).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 12 Mkr (16). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -11 Mkr (11). Fortinova har investerat -11 Mkr (-7) i befintligt

bestånd och koncernen har erhållit 0 Mkr (18) vid avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 Mkr (-16) och avser periodens amortering av banklån.

Mkr	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	55,3	51,1	224,9
Centrala administrationskostnader	-9,3	-8,9	-34,1
Erhållen ränta	3,5	8,0	9,9
Erlagd ränta	-24,9	-20,4	-105,4
Betald inkomstskatt	-12,6	-7,8	-12,3
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	12,0	22,0	83,0
Förändring av exploateringsfastighet	2,3	-	12,7
Förändring av rörelsefordringar	-12,9	67,5	64,1
Förändring av rörelseskulder	10,3	-73,8	-63,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,7	15,7	96,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-10,5	-7,4	-24,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	18,3	24,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,5	10,9	-0,2
Finansieringsverksamheten			
Amortering av banklån	-13,5	-15,5	-84,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13,5	-15,5	-84,2
Periodens kassaflöde	-12,3	11,1	11,7
Likvida medel vid periodens början	239,0	227,3	227,3
Likvida medel vid periodens slut	226,7	238,4	239,0



Vi har byggt ett stabilt bolag med starka kassaflöden, kompetenta medarbetare och en beprövad affärsmodell.

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 26.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2025.01.01-2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01-2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 106	16 765	17 098
Hysesvärde, Mkr	383,1	367,8	375,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,9	99,1
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	5,0	-7,0	5,2
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,8	3,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 474	2 315	2 452
Nettobelåningsgrad, %	50,3	52,6	50,3
Belåningsgrad, %	54,9	57,6	55,2
Räntebindningstid, år	2,6	2,0	2,7
Räntetäckningsgrad, %	198	184	186
Överskottsgrad, %	59,0	57,2	61,2
Förvaltningsmarginal, %	25,4	17,6	24,6
Aktierelaterade nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	48,2	45,1	47,8
Eget kapital, kr/aktie	44,3	42,2	43,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,3	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	0,4	0,5	2,2



Vi står väl rustade för framtiden
– oavsett hur omvärlden utvecklas.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-5,4	-4,2	-17,5
Rörelseresultat	-5,4	-4,2	-17,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-	0,9	51,5
Finansnetto	0,7	0,9	3,4
Resultat efter finansiella poster	-4,7	-2,4	37,4
Bokslutsdispositioner	4,7	1,6	13,8
Skatt	-	0,4	-
Periodens resultat	-	-0,4	51,2
Periodens totalresultat*	-	-0,4	51,2

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025.03.31	2024.03.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 683,2	1 591,4	1 644,0
Fordringar hos koncernföretag	55,5	57,2	44,2
Uppskjuten skattefordran	-	0,4	-
Långfristiga reversfordringar	30,0	30,2	30,0
Övriga fordringar	4,1	4,2	5,6
Kassa och bank	47,6	106,9	92,0
Summa tillgångar	1 820,4	1 790,3	1 815,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 764,1	1 712,6	1 764,1
Övriga avsättningar	-	19,5	-
Skulder till koncernföretag	53,0	55,8	49,0
Övriga skulder	3,3	2,4	2,7
Summa eget kapital och skulder	1 820,4	1 790,3	1 815,8

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 2024. Dock har inga väsentliga förändringar skett.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter, företagsledning. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämman beslut. Inga löner eller andra ersättningar har under perioden utgått. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är anställd i Fortinova Fastigheter AB (publ). Anders Valdemarsson och Anders Johansson äger vardera 50 procent av A2F Fastigheter AB vars innehav i Fortinova uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier. Inga 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 vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de

platser där vi är verksamma. Därför står vi redo att agera på nya spännande möjligheter när marknadens förutsättningar förändras till det bättre igen. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt.

MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 41 medarbetare (48), fördelat på 18 kvinnor och 23 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

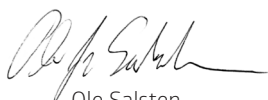
AVRUNDNINGAR

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 13 maj 2025



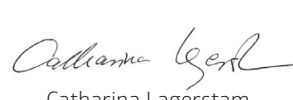
Ole Salsten
Styrelseordförande



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 rap-

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

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta

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

Hyresvärde

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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta			
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 893,4	4 810,1	4 891,8
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	286 071	286 921	286 102
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 106	16 765	17 098
Hyresvärde, Mkr			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	379,0	363,3	371,3
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,1	4,5	4,0
A + B Hyresvärde, Mkr	383,1	367,8	375,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	379,0	363,3	371,3
B Periodens hyresvärde, Mkr	383,1	367,8	375,3
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	283 385	283 796	283 472
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	2 686	3 125	2 630
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,9	99,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %			
A Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	110,1	-158,1	113,6
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 218,9	2 262,7	2 197,4
A / B Avkastning på eget kapital, %	5,0	-7,0	5,2
Räntebärande skulder, Mkr			
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 060,9	1 628,7	1 625,2
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	625,3	1 139,7	1 074,5
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 686,2	2 768,4	2 699,7
Genomsnittlig ränta, %			
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-100,9	-102,3	-105,6
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 727,3	2 668,6	2 741,8
A / B Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,8	3,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 272,3	2 165,5	2 252,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-17,0	-41,3	-13,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	218,2	190,3	212,3
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 473,5	2 314,5	2 451,7
Nettobelåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 686,2	2 768,4	2 699,7
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	226,7	238,4	239,0
C Förvaltningsfastvärde vid periodens slut, Mkr	4 893,4	4 810,1	4 891,8
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	50,3	52,6	50,3
Belåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 686,2	2 768,4	2 699,7
B Förvaltningsfastvärde vid periodens slut, Mkr	4 893,4	4 810,1	4 891,8
A/B Belåningsgrad, %	54,9	57,6	55,2
Räntebindningstid, år	2,6	2,0	2,7
Räntetäckningsgrad, %			
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	98,5	86,0	90,4
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-100,9	-102,3	-105,6
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	197,6	184,1	185,6
Överskottsgrad, %			
A Periodens driftöverskott, Mkr	55,3	51,1	224,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	93,8	89,4	367,2
A / B Överskottsgrad, %	59,0	57,2	61,2
Förvaltningsmarginal, %			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	23,8	15,7	90,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	93,8	89,4	367,2
A / B Förvaltningsmarginal, %	25,4	17,6	24,6

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.03.31 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 473,5	2 314,5	2 451,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	48,2	45,1	47,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 272,3	2 165,5	2 252,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	44,3	42,2	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	23,8	15,7	90,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,5	0,3	1,8
Periodens resultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	20,0	23,5	113,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	0,4	0,5	2,2

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 hämta och 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

2025.05.14	Årsstämma 2025, Varberg
2025.08.20	Delårsrapport Q2, januari – juni 2025
2025.10.29	Delårsrapport Q3, januari – september 2025
2026.02.19	Bokslutskommuniké 2025, januari – december 2025

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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