

A blue-tinted photograph of two men in a dark room, possibly a home office, looking at a laptop screen. The man on the right is pointing at the screen. The background shows a window with curtains and some indoor plants.

Fortinova.

Q4

KVARTALSRAPPORT
JUNI-AUGUSTI 2020



Fortinova avslutar året starkt med
23 procent ökat förvaltningsresultat

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	4
Om Fortinova.....	6
Värdeskapande åtgärder.....	8
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	10
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	13
Förändring eget kapital i sammandrag.....	13
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	16
Fortinovas aktie.....	17
Koncernens nyckeltal.....	19
Övriga upplysningar.....	21
Undertecknande.....	22
Definitioner.....	23
Adresser och kalendarium.....	27

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
36,1	21,9	14,0	9,5	2 261,2	39,5
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, JUNI 2020–AUGUSTI 2020

- Intäkterna för perioden uppgick till 36,1 Mkr (32,4), motsvarande en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskott uppgick till 21,9 Mkr (19,1), motsvarande 61 procent i överskottsgrad (59).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,0 Mkr (11,5), motsvarande 0,5 kronor (0,6) per aktie och 39 procent i förvaltningsmarginal (35).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5,4 Mkr (-4,3) och på derivat till 0,2 Mkr (-12,3). Negativa värdeförändringar i perioden beror på färdigställda investeringar som ökar fastigheternas anskaffningsvärde.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,5 Mkr (-6,5), motsvarande 0,3 kronor (-0,3) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 39,5 kr (39,8) per aktie, motsvarande en minskning med 0,3 kr per aktie vilket beror på periodens väsentliga nyemissioner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Bolaget har tillträtt bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 484 Mkr. Förvärven tillför cirka 30,5 Mkr i hyresvärde fördelat på 382 lägenheter.
- Den 22 juni genomfördes en split 50:1 vilken ökade totalt antal aktier med 23 145 640 aktier.
- Under perioden juli–augusti har bolaget genomfört nyemissioner vilka tillförde bolaget eget kapital om 355 Mkr. Kapitalet ska stödja bolagets tillväxt via fortsatt förvärv av förvaltningsfastigheter i västra Sverige.
- Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 330 Mkr. Förvärven tillför under 2021 cirka 15,1 Mkr i hyresvärde fördelat på 170 lägenheter.

Nyckeltal	jun–aug 2019/20	jun–aug 2018/19	sep–aug 2019/20	sep–aug 2018/19
Hyresintäkter, Mkr	36,1	32,4	135,4	125,3
Driftsöverskott, Mkr	21,9	19,1	76,8	71,0
Förvaltningsresultat, Mkr	14,0	11,5	44,0	39,8
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	-5,4	-4,3	47,7	77,4
Periodens totalresultat, Mkr	9,5	-6,5	86,4	76,5
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	2 261,2	1 724,6	2 261,2	1 724,6
Balansomslutning, Mkr	2 442,7	1 778,4	2 442,7	1 778,4
Räntetäckningsgrad, %	321%	308%	321%	308%
Avkastning på eget kapital, %	9,1%	12,2%	9,1%	12,2%
Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%	41,1%	51,5%
Hyresvärde, Mkr	164,5	130,8	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	99,0	99,1	99,0
Uthyrningsbar yta, kvm	146 887	122 165	146 887	122 165
Data per aktie*				
Utestående antal aktier, tusental	33 135	20 446	33 135	20 446
Genomsnittligt antal aktier, tusental	28 377	20 446	23 986	19 172
Förvaltningsresultat, kr	0,5	0,6	1,8	2,1
Eget kapital, kr	36,0	34,5	36,0	34,5
Långsiktigt substansvärde, kr	39,5	39,8	39,5	39,8

* jämförande period omräknad pga split 50:1

VD HAR ORDET

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden

En investering i Fortinova är en investering i bostadsfastigheter på tillväxtkommuner i västra Sverige. Fortinova förvaltar inte bara hus på några av landets mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på – vi förvaltar även våra hyresgästers hem och drömmar. Vi skapar utrymme för våra hyresgäster att växa, så att vi kan växa med dem.

Sedan slutet av 1990-talet har bristen på bostäder ökat i stora delar av Sverige. Bristen på bostäder i västra Sverige medför en stor mängd hyresgästförfrågningar. Bostadsbristen innebär även att hyresrätter i västra Sverige utgör en tillgång med en efterfrågan som långt överstiger utbudet. För investerare i hyresbostäder i västra Sverige medför detta en trygghet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter.

Sedan starten för tio år sedan har Fortinova byggt upp ett väletablerat nätverk i västra Sverige. Tack vare detta nätverk kan vi vara lyhörda och identifiera mikrolägen på olika orter som ofta förbises av andra. Genom den successiva uppbyggnaden av våra egna förvaltningsorganisationer ökar vi förståelsen för våra hyresgäster, deras boendemiljöer och den lokala marknaden.

Fortinovas verksamhet bygger på en god förvaltning med nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden. En viktig del i detta är att förädla vårt bestånd genom att uppgradera äldre lägenheter till nybyggnadsstandard enligt ett koncept som vi kallar Pluslägenhet. Pluslägenhets-konceptet leder till att den tekniska skulden minskar, hyresintäkten ökar och vi får nöjdare hyresgäster. I slutändan ger Pluslägenhets-konceptet mervärden i alla led.

En annan viktig aspekt av verksamheten är vårt samhälls-engagemang genom vilket vi vet vad som efterfrågas utöver boende – till exempel i form av förskolor, seniorboenden eller andra samhällsfastigheter.

Att vara en samhällsaktör innebär ett stort ansvar i hur vi som bolag arbetar med hållbarhet. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen, såväl nu som i framtiden. För Fortinovas del betyder detta bland annat att vi effektiviserar värmeanläggningar, minimerar vattenförbrukning samt återvinner och återbrukar material för att minska den negativa inverkan på klimatet och miljön. Vi tar också socialt ansvar genom att stötta idrottsföreningar, kulturevenemang och annan lokal verksamhet. Målsättningen är att Fortinovas närvaro ska vara positiv för alla invånare i kommunen.

Med vårt stora nätverk, vår lokala kunskap och en bas av nära 1800 lägenheter i tillväxtkommuner i västra Sverige är möjligheten till fortsatt expansion stor. Möjlighet till tillväxt finns såväl på befintliga orter som i nya tillväxtkommuner i regionen där det råder bostadsbrist. Vi fortsätter ständigt att utveckla vår projektportfölj. Genom noteringen av Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market ser vi fram emot att göra det möjligt för fler att vara med oss på den expansiva resan mot vår vision – att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.



Anders Johansson, VD



”

Med en bas av nära 1 800 lägenheter i
tillväxtkommuner i västra Sverige är
möjligheten till fortsatt expansion stor.

OM FORTINOVA

VISION

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

AFFÄRSIDÉ

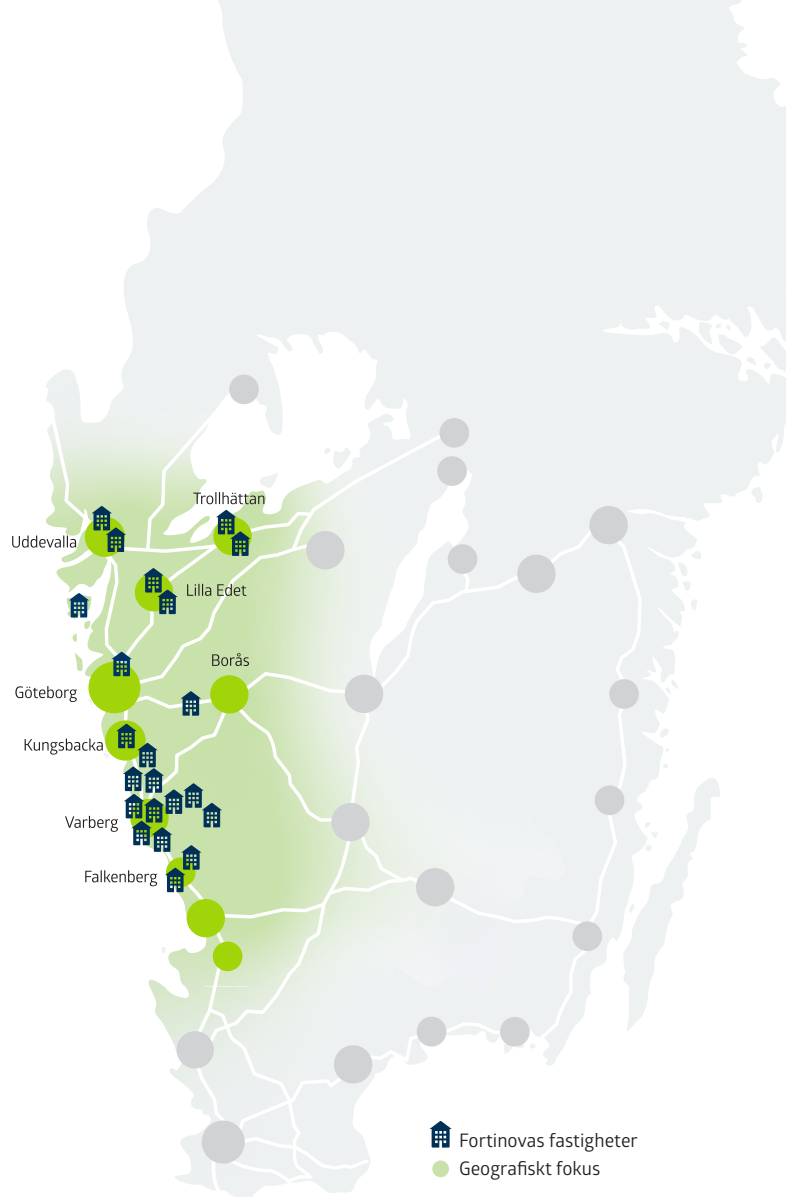
Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

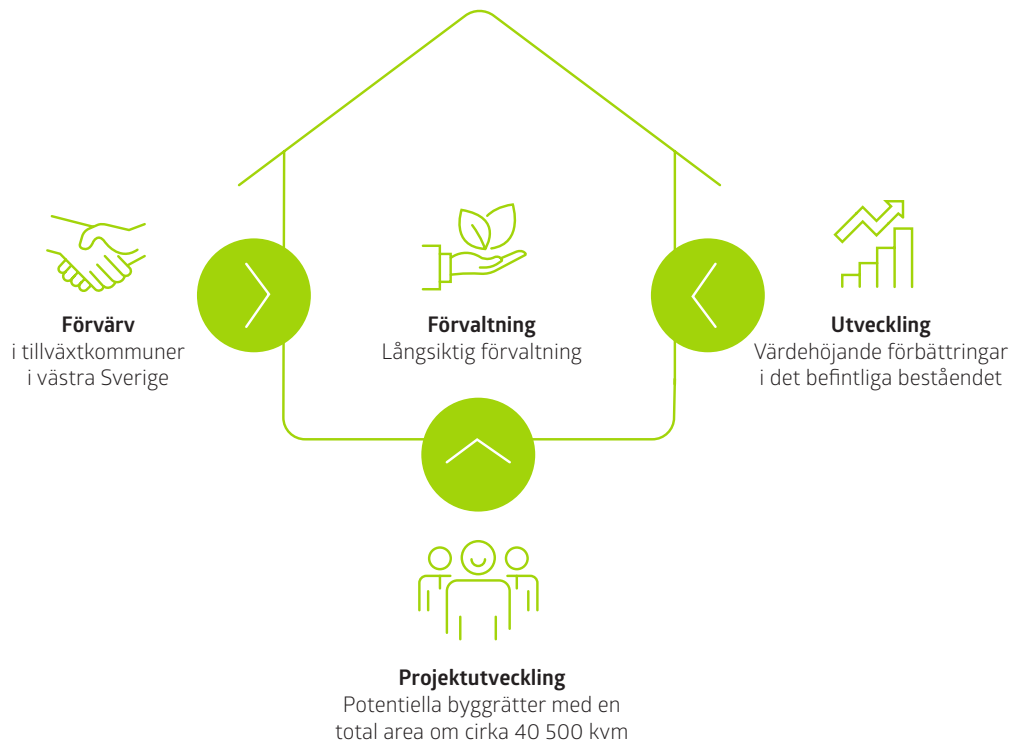
BOSTADSFASTIGHETER I VÄSTRA SVERIGE

Bolaget investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolagets strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.



Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.





STRATEGI

Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling och fastighetsförvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade starka kassaflöden med målsättningen att generera en positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Fortinovas strategi består av följande:

- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsätta utveckla bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och Pluslägenheter.
- Fortsätta ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom Fortinovas tre hörnstenar: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

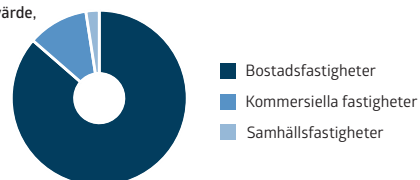
Fortinovas fastighetsbestånd utgörs främst av bostadsfastigheter med dokumenterade starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att arbeta och leva i. En mindre andel av Bolagets fastigheter utgörs av ytor hänförliga till samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Den 31 augusti 2020 bestod portföljvärdet till 86 procent av bostäder fördelat på 1759 lägenheter. Resterande 13 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. Per 31 augusti 2020 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 2,3 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 146 887 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 164,5 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Fortinovas ambition är att fortsätta växa inom västra Sverige.

VÅR FINANSIELLA MÅLSÄTTNING

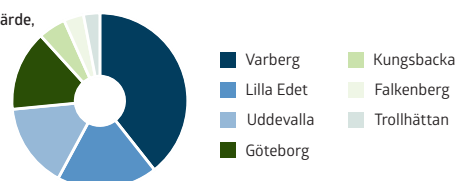
Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål över tid som ska uppfyllas är att:

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

Fastighetsvärde,
per typ



Fastighetsvärde,
per ort





VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER

Till Fortinovas strategi hör utvecklingen av det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget utvärderar kontinuerligt befintliga lägenheter och fastigheter för att identifiera potentiella utvecklingsbehov. Genom utveckling lyckas Bolaget höja värdet på lägenheterna och fastigheterna samt debitera en högre hyra och på så vis öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska

fördelarna bibehåller Bolaget befintliga hyresgäster nöjda och attraherar nya hyresgäster. Utvecklingen sker i nära dialog med hyresgäster och förvaltare som har bra insikt i hyresgästernas behov och önskemål. Att aktivt följa upp behov bidrar till en hög uthyrningsgrad och låg risk för Bolaget. Vanliga åtgärder är byte av tak, fönster, reparationer och ommålning.



PLUSLÄGENHET

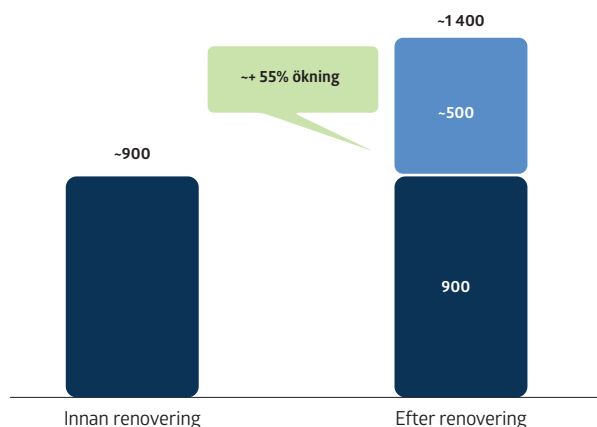
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera deras befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Uppgraderingen är en anpassning till nybyggnadsstandard, vilken inkluderar modernisering och renovering av bostaden för att skapa en lägenhet som Bolaget anser vara av premiumstandard. Renoveringarna görs oftast i samband med att en hyresgäst

flyttar ut, men det är även möjligt för hyresgäster att separat ansöka om en uppgradering till en Pluslägenhet. Vid en sådan ansökan måste hyresgästen flytta ut i cirka två månader för att renoveringsarbeten ska kunna genomföras. Lägenheterna renoveras till vad Bolaget anser vara en hög standard som kännetecknas av en nordisk design och bekvämligheter såsom nya hushållsapparater, kaklade golv i hallen och fibernät. Renoveringar utförs selektivt genom att identifiera och uppgradera

endast funktioner som är under en viss standard – vilket kan leda till att vissa lägenheter totalrenoveras, medan andra bara renoveras i vissa områden eller rum.

Fortinova bedömer att cirka 40 procent av det totala bostadsbeståndet har potential att bli konverterade till Pluslägenheter. Renoveringarna ökar hyresnivåer och fastighetsvärdet – Bolaget bedömer att hyran i snitt ökar med cirka 55 procent efter att lägenheten uppgraderats till en Pluslägenhet, samt att uppgraderingen resulterar i en högre efterfrågan och lägre vakansrisk, eftersom renoverade lägenheter är mer eftertraktade av hyresgäster. Per rapporteringsdagen är Pluslägenheter fortfarande ett koncept i ett tidigt stadie och Bolaget har i nuläget utfört 6 uppgraderingar.

Räkneexempel



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 40 500 kvm. Projektutveckling har historiskt inte varit ett stort fokusområde för Fortinova, men över tid har en portfölj som Bolaget bedömer har god

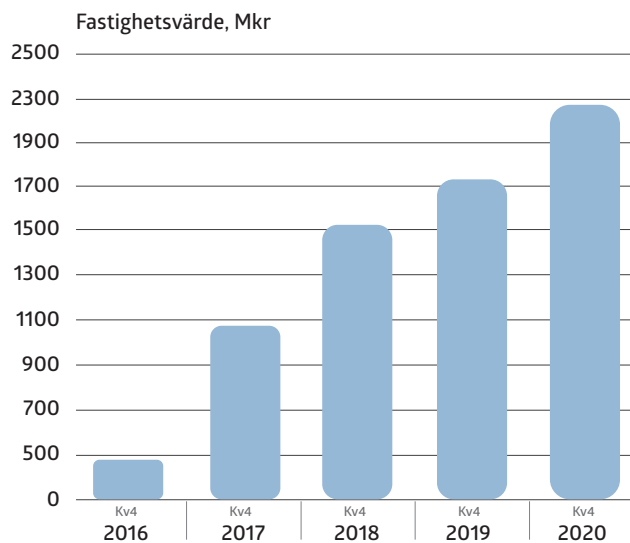
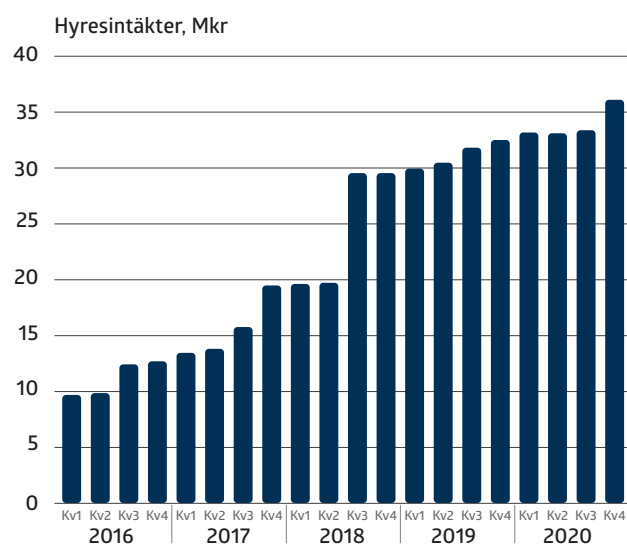
potential att färdigställas tillkommit med förvärv. Projekten är i ett tidigt stadie. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera projekten, där de mest troliga antingen är en försäljning av projekten eller utveckling av projekten tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad uthyrningsbar yta (kvm)	Status
Befintlig detaljplan			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Befintlig detaljplan
		3 000	
Positivt planbesked			
Varberg	Tolken 11	14 000	Positivt planbesked
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500	Positivt planbesked
		18 500	
Ytterligare potentiella byggrätter			
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	7 500	Detaljplanering pågår
Varberg	Trönninge 11:6	6 000	Detaljplanering pågår
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500	Potentiell förtätning
Varberg	Katten 7	1 500	Potentiell förtätning
Varberg	Ekorren 11	1 500	Detaljplanering pågår
		19 000	
TOTALT		40 500	

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		jun-aug 2019/20	jun-aug 2018/19	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Hyresintäkter	Not 2	36,1	32,4	135,4	125,3
Fastighetskostnader		-14,2	-13,3	-58,6	-54,3
Driftsöverskott	Not 3	21,9	19,1	76,8	71,0
Central administration	Not 4	-2,6	-2,5	-11,0	-10,7
Övriga externa kostnader		0,1	-0,1	-2,0	-1,4
Finansnetto	Not 5	-5,4	-5,0	-19,8	-19,1
Förvaltningsresultat	Not 1	14,0	11,5	44,0	39,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	Not 6	-5,4	-4,3	47,7	77,4
Värdoförändringar finansiella derivatinstrument	Not 6	0,2	-12,3	11,5	-18,0
Resultat före skatt		8,8	-5,1	103,2	99,2
Skatt		0,7	-1,4	-16,8	-22,8
Periodens resultat		9,5	-6,5	86,4	76,5
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna		14,0	11,5	44,0	39,8
Totalresultat hänförligt till aktieägarna		9,5	-6,5	86,4	76,5
Förvaltningsresultat per aktie		0,5	0,6	1,8	2,1
Totalresultat per aktie		0,3	-0,3	3,6	4,0

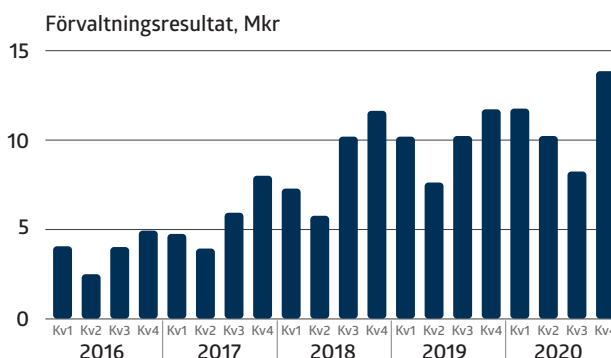
Totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.



RESULTATANALYS JUNI–AUGUSTI 2020

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 14,0 Mkr (11,5), en ökning med 23 procent motsvarande 0,5 kronor (0,6) per aktie och 39 procent i förvaltningsmarginal (36). Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 44,0 Mkr (39,8) motsvarande 1,8 kr per aktie (2,1) – en ökning med 11 procent. Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott samt minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter. Utvecklingen avseende resultat per aktie beror på periodens väsentliga nyemissioner med ökat antal totala aktier.



SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Halland jun–aug 2019/20	Halland jun–aug 2018/19	V. Götaland jun–aug 2019/20	V. Götaland jun–aug 2018/19	Centralt jun–aug 2019/20	Centralt jun–aug 2018/19	Totalt jun–aug 2019/20	Totalt jun–aug 2018/19
Hyresintäkter	21,6	18,2	14,5	14,2	0,0	0,0	36,1	32,4
Fastighetskostnader	-8,2	-6,5	-6,0	-6,8	0,0	0,0	-14,2	-13,3
Driftsöverskott	13,4	11,7	8,5	7,4	0,0	0,0	21,9	19,1
Överskottsgrad, %	62,1%	64,3%	58,6%	52,1%			60,7%	59,0%
Central administration					-2,5	-2,6	-2,5	-2,6
Finansnetto					-5,4	-5,0	-5,4	-5,0
Förvaltningsresultat	13,4	11,7	8,5	7,4	-7,9	-7,6	14,0	11,5
Förvaltningsmarginal, %							38,8%	35,6%
Värdeförändring, fastigheter	0,0	-4,3	-5,4	0,0			-5,4	-4,3
Värdeförändring, derivat					0,2	-12,3	0,2	-12,3
Skatt					0,7	-1,4	0,7	-1,4
Periodens resultat	13,4	7,4	3,1	7,4	-7,0	-21,3	9,5	-6,5
Förvaltningsfastigheter	1 084,5	1 052,9	1 176,7	671,7			2 261,2	1 724,6

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter för fjärde kvartalet uppgick till 36,1 Mkr (32,4), vilket motsvarar en ökning med 12 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 2,9 Mkr och sålda fastigheter har reducerat intäkterna med 0,8 Mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 33,6 Mkr, vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 4 procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 21,9 Mkr (19,1), vilket motsvarar en ökning med 15 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden för perioden uppgick till 61 procent (59). Fastighetsadministrationen uppgick till 1,4 Mkr (1,2), motsvarande 40 kr/kvm (41). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt.

NOT 4 CENTRAL ADMINISTRATION

Periodens kostnader för central administration uppgick till 2,5 Mkr (2,6). I de centrala administrationskostnaderna ingår

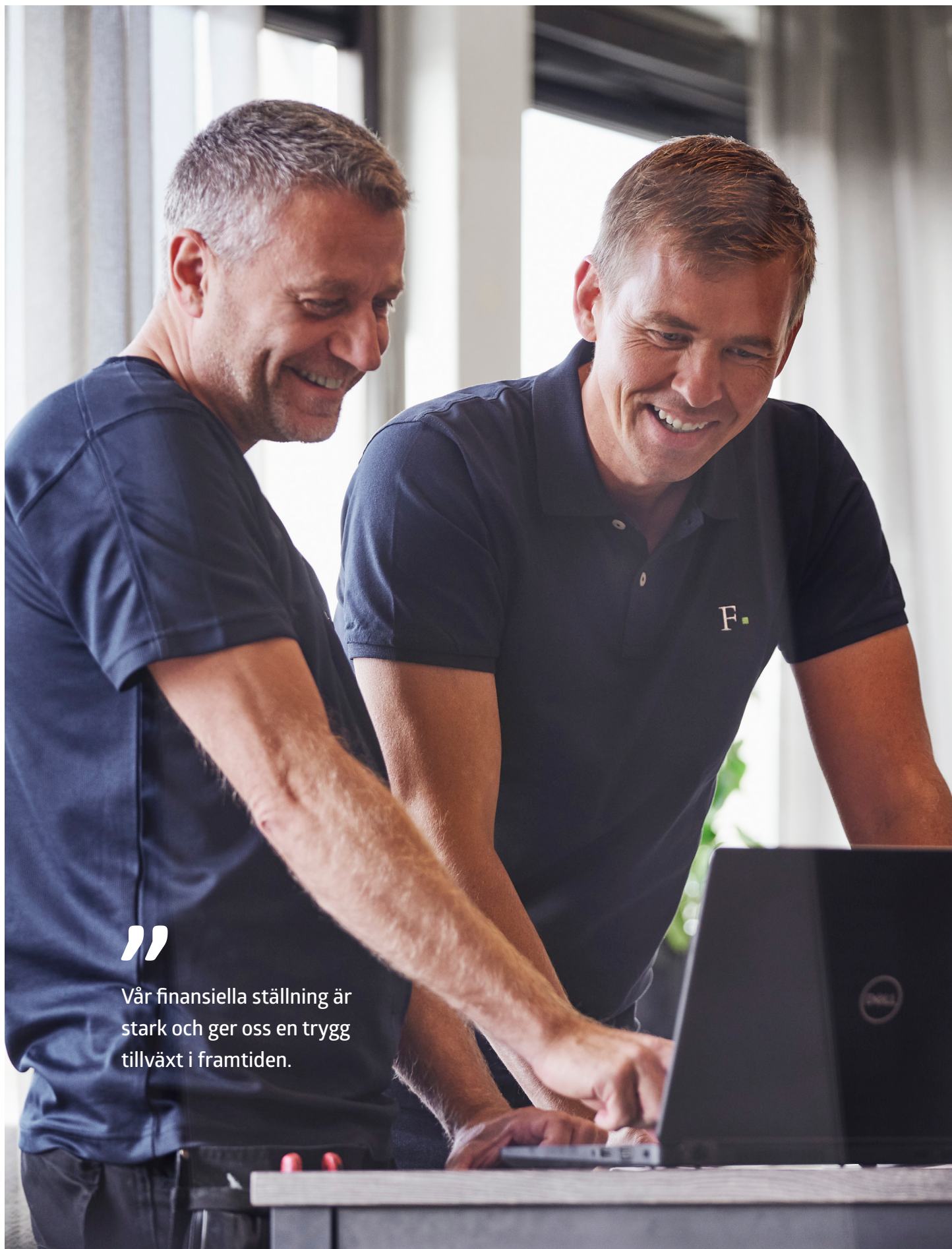
kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering.

NOT 5 FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -5,4 Mkr (-5,0). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,0 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 0,1 Mkr (-) varav tomträttsavgäld 0,1 Mkr (-).

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter rullande fyra kvartal uppgick till 41,8 Mkr (77,4), vilket motsvarar en tillväxt om 3,0 procent (4,5). Värdeuppgången beror främst på förbättrade kassaflöden samt ökad efterfrågan på bostadsfastigheter. Bolaget har sålt två förvaltningsfastigheter under räkenskapsåret vilket genererat 5,9 Mkr i realiserade värdeförändringar. Negativa värdeförändringar i perioden beror på färdigställda investeringar som ökar fastigheternas anskaffade värde. Värde för finansiella derivatinstrument har under perioden ökat med 11,5 Mkr (-18,0).



”

Vår finansiella ställning är stark och ger oss en trygg tillväxt i framtiden.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TILLGÅNGAR (Mkr)	Not	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Förvaltningsfastigheter	Not 7	2 261,2	1 724,6
Finansiella anläggningstillgångar		5,3	0,3
Kortfristiga fordringar		14,8	4,0
Likvida medel	Not 8	161,4	49,5
Summa tillgångar		2 442,7	1 778,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 9	1 193,3	706,0
Uppskjuten skatteskuld		94,4	75,8
Räntebärande skulder	Not 5/10	1 090,8	938,5
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,5
Derivat	Not 10	20,3	31,8
Ej räntebärande skulder		43,4	25,8
Summa eget kapital och skulder		2 442,7	1 778,4
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 216,8	1 024,5
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		0,0	0,0
Eventualförpliktelser		0,0	0,0
Summa		1 216,8	1 024,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital	18.09.01	17,0	367,8	167,0	551,8
Årets totalresultat				76,5	76,5
Nyemission		3,4	85,5		88,9
Utdelning				-11,2	-11,2
Summa transaktioner med bolagets ägare		3,4	85,5	-11,2	77,7
Eget kapital	19.08.31	20,4	453,3	232,3	706,0
Eget kapital	19.09.01	20,4	453,3	232,3	706,0
Nyemission		10,6	339,3		349,9
Ej registrerad nyemission			80,0		80,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning			-15,7		-15,7
Lämnade utdelningar				-13,4	-13,4
Årets totalresultat				86,4	86,4
Summa transaktioner med bolagets ägare		10,6	403,6	73,0	487,2
Eget kapital	20.08.31	31,0	856,9	305,3	1 193,3

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 AUGUSTI 2020

NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 augusti uppgår koncernens totala uthyrningsbara area till 146 887 kvm. Under perioden har bostadsfastigheter tillträtts i Uddevalla och Göteborg till ett åsatt fastighetsvärde om 484 Mkr. Bolaget har under perioden förvärvat, ej tillträtt, bostadsfastigheter i Uddevalla och Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 332 Mkr, hyresvärde om 15,1 Mkr fördelat på 170 lägenheter. På rapportdagen bestod förvaltningsfastigheternas värde till 86 procent av bostäder fördelat på 1759 lägenheter. Resterande verkligt värde om 13 procent fördelas sig på kommersiella- och samhällsfastigheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelas sig 39 procent i Varberg, 18 procent i Lilla Edet, 16 procent i Uddevalla, 15 procent i Göteborg, 5 procent i Kungälv, 4 procent i Falkenberg samt 3 procent i Trollhättan. I enlighet med Bolagets strategi är fastighetsbeståndet koncentrerat till tillväxtkommuner i västra Sverige.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har under senaste fyra kvartalen ökat med 537 Mkr och uppgick till 2 261 Mkr (1725). Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick till 13,5 Mkr (6,0), varav 2,8 Mkr avsåg investeringar i Pluslägenheter. Periodens förvärv uppgick till 509,3 Mkr och perioden försäljningar uppgick till 28,0 Mkr. Värdeförändringen uppgick till 41,8 Mkr, och beror huvudsakligen på högre intäkter och ett gynnsamt marknadsläge.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	20.08.31	19.08.31
Verkligt värde vid årets början	1 724,6	1 535,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	509,3	66,6
Fastighetsförsäljning	-28,0	0,0
Fastighetsförvärv	0,0	36,9
Investeringar i fastigheterna	13,5	8,5
Värdeförändr. redovisade i resultatet	41,8	77,4
Verkligt värde vid årets slut	2 261,2	1 724,6

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per år, normalt i samband med avlämnandet av årsredovisning. Fastighetsutveckling, obebyggd mark och byggrätter har inte betingat något värde i årets värdering. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på extern värdering av samtliga fastigheter utförd den 1 maj 2020.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	80	671	72 774	76,9	1 085	15 877	48%
Västra Götaland	43	1 088	74 113	87,6	1 177	14 902	52%
Summa	123	1 759	146 887	164,5	2 261	15 394	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträtt den	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
juni 2020	Söndagen 1	Uddevalla	2 650	36	4,2
juni 2020	Banmästaren 12	Uddevalla	996	19	1,0
juni 2020	Skår 1:11 / 1:82	Tjörn	1 633	25	2,6
juni 2020	Venus 1 och 6	Uddevalla	2 238	40	2,3
augusti 2020	Bergsjön 15:4-5/7	Göteborg	17 565	262	20,3

TABELL ÖVER FÖRVÄNTADE TILLKOMMANDE FASTIGHETER OCH HYRESFLÖDE

Bedömt tillträde	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 1 2021	Fisketången	Uddevalla	2 171	32	3,4
Kvartal 3 2021	Marmorlyckan	Varberg	7 229	138	11,7

NOT 8 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av augusti 2020 till 161,4 Mkr (49,5). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på koncernens kapitalanskaffningar vilka ska stödja bolagets tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige. På kort sikt påverkar den goda likviditeten avkastning på eget kapital negativt.

NOT 9 EGET KAPITAL

Den 31 augusti 2020 uppgick aktiekapitalet i bolaget till 33 135 140 kronor fördelat på 33 135 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kronor. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 30 385 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget har den 31 augusti 203 delägare införda i aktieboken. I övrigt påverkades eget kapital av årets nyemissioner om 414,2 Mkr, av periodens resultat om 86,4 Mkr samt av årets utdelning om 13,4 Mkr.

NOT 10 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget använder sig av extern finansiering för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en vägd nivå av finansiell risk.

Nyckeltal	20.08.31	19.08.31
Total låneskuld, Mkr	1 090,8	938,5
Total likviditet, Mkr	161,4	49,5
Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	321%	308%
Räntebindningstid, år	2,5	3,5
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	51%	59%

Den 31 augusti uppgår skulder till kreditinstitut till 1 091 Mkr vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 48 procent (54). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 41 procent (52). Genomsnittlig ränta uppgår till 2,0 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. Koncernen har den 31 augusti inte ingått några övriga åtaganden eller förpliktelser. Under perioden har bolaget inte ingått några avtal om nya räntesäkringar.



RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 535 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan 2 och 10 år enligt sammanställning nedan.

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	576	53%
2-3 år	126	12%
4-5 år	158	14%
6-10 år	231	21%
Summa	1 091	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	681	62%
2-3 år	333	31%
4-5 år	44	4%
6-10 år	33	3%
Summa	1 091	100%

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	76,8	71,0
Administrationskostnader	-13,0	-12,2
Finansiella intäkter och kostnader	-19,2	-18,3
Betald inkomstskatt	-2,8	-3,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	41,8	36,7
Förändring av rörelsefordringar	1,0	2,1
Förändring av rörelseskulder	-12,8	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,0	33,5
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-36,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-6,5	-6,0
Förvärv av dotterföretag	-369,3	-38,4
Avyttring av dotterföretag	16,7	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,6	0,0
Reglering av fordran vid sålt dotterföretag	0,0	2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-357,5	-78,9
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	427,9	88,9
Utbetald utdelning	-13,4	-11,2
Upptagna banklån	52,4	27,8
Amortering av banklån	-27,5	-57,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	439,4	47,7
Årets kassaflöde	111,9	2,3
Likvida medel vid periodens/årets början	49,5	47,2
Likvida medel vid årets slut	161,4	49,5



Fortinovas fastighetsportfölj har låg vakansgrad och fortsätter generera positiva kassaflöden.

FORTINOVAS AKTIE

Fortinova är ett fastighetsbolag och har under perioden överfört aktiebok till Euroclear. De 10 enskilt största ägarsfärerna den 31 augusti 2020 framgår i tabell nedan.

Aktieägare den 31 augusti 2020	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	0	5 500 000	16,6%	9,5%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 786 650	13,7%	50,6%
Efort Invest AB	0	1 732 395	5,2%	3,0%
Kastellporten AB (Bygg-Göta AB)	0	1 504 008	4,5%	2,6%
Per-Ola Berggren	0	1 250 000	3,8%	2,2%
Nordstenen AB/Salstenen AB	0	1 159 272	3,5%	2,0%
Familjen Bergmann gm bolag	0	818 000	2,5%	1,4%
EPA Business AB	0	775 341	2,3%	1,3%
Forsler Holding AB	0	649 999	2,0%	1,1%
AMM Property AB	0	582 829	1,8%	1,0%
Övriga aktieägare	0	14 626 646	44,1%	25,3%
Totalt antal aktier	2 750 000	30 385 140	100,0%	100,0%

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Fortinova skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 31 augusti till 39,5 kronor per aktie. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar.

En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett värdeintervall på aktien om 36,1–42,9 kronor, motsvarande +/- 3,4 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal*	jun–aug 2019/20	jun–aug 2018/19	sep–aug 2019/20	sep–aug 2018/19
Utestående antal aktier, tusental	33 135	20 446	33 135	20 446
Genomsnittligt antal aktier, tusental	28 377	20 446	23 986	19 172
Eget kapital, per aktie	36,0	34,5	36,0	34,5
Långsiktigt substansvärde, per aktie	39,5	39,8	39,5	39,8
Periodens resultat, per aktie	0,3	-0,3	3,6	4,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,5	0,6	1,8	2,1

* jämförande period omräknad pga split 50:1

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdel-

ningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför

enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Hysesvärde	164,5	130,8
Vakanser och rabatter	-1,6	-1,3
Hysesintäkter	162,9	129,5
Fastighetskostnader	-61,8	-51,6
Driftsöverskott	101,1	77,9
Överskottsgrad, %	61%	60%
Central administration	-13,4	-12,7
Finansnetto	-21,2	-19,0
Förvaltningsresultat	66,4	46,1
Hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	66,4	46,1
Kronor per aktie	2,0	2,3

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden.

Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nyemission	2019-11-12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020-01-03	-60 000	356 589	50	17 829 450
Nyemission	2020-01-07	81 433	438 022	50	21 901 100
Nyemission	2020-04-28	34 338	472 360	50	23 618 000
Split 50:1	2020-06-22	23 145 640	23 618 000	1	23 618 000
Nyemission	2020-07-03	5 500 000	29 118 000	1	29 118 000
Nyemission	2020-07-14	1 874 665	30 992 665	1	30 992 665
Nyemission	2020-08-17	667 500	31 660 165	1	31 660 165
Nyemission	2020-08-17	1 474 975	33 135 140	1	33 135 140

KONCERNENS NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och

bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 21.

KONCERNENS NYCKELTAL

	jun-aug 2019/20	jun-aug 2018/19	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	123	115	123	115
Antal lägenheter	1 759	1 385	1 759	1 385
Uthyrningsbar yta, kvm	146 887	122 165	146 887	122 165
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	2 261,2	1 724,6	2 261,2	1 724,6
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, per kvm	15 394	14 117	15 394	14 117
Hysesintäkter, Mkr	36,1	32,4	135,4	125,3
Hysesvärde, Mkr	164,5	130,8	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	99,0	99,1	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,3	98,9	99,3	98,9
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	9,1%	12,2%	9,1%	12,2%
Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%	41,1%	51,5%
Belåningsgrad, %	48,2%	54,4%	48,2%	54,4%
Räntetäckningsgrad, %	321%	308%	321%	308%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Balansomslutning, Mkr	2 442,7	1 778,4	2 442,7	1 778,4
Eget kapital, Mkr	1 193,3	706,0	1 193,3	706,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1 308,0	813,6	1 308,0	813,6
Driftsöverskott, Mkr	21,9	19,1	76,8	71,0
Överskottsgrad, %	60,7%	59,0%	56,7%	56,7%
Förvaltningsresultat, Mkr	14,0	11,5	44,0	39,8
Förvaltningsmarginal, %	38,8%	35,6%	32,5%	31,8%
Aktierelaterade				
Utestående antal aktier, tusental*	33 135	20 446	33 135	20 446
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	28 377	20 446	23 986	19 172
Eget kapital, per aktie	36,0	34,5	36,0	34,5
Långsiktigt substansvärde, per aktie	39,5	39,8	39,5	39,8
Förvaltningsresultat, per aktie	0,5	0,6	1,8	2,1
Periodens resultat, per aktie	0,3	-0,3	3,6	4,0

*jämförande period omräknad pga split 50:1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Nettoomsättning		
Övriga rörelsekostnader	-1,1	-0,4
Rörelseresultat	-1,1	-0,4
Resultat från andelar i koncernföretag	10,2	4,8
Finansnetto	0,1	0
Resultat efter finansiella poster	9,2	4,4
Bokslutsdispositioner	16,6	0,4
Skatt		
Periodens resultat	25,8	4,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Mkr	sep-aug 2019/20	sep-aug 2018/19
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	865,5	78,8
Fordringar på koncernföretag		436,6
Övriga fordringar	6,7	0,6
Kassa och bank	100,5	3,6
Summa tillgångar	972,7	519,6
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	33,1	20,4
Fritt eget kapital	912,9	498,9
Summa efter kapital	946,0	519,3
Skulder till koncernföretag	13,1	
Övriga skulder	13,6	0,3
Summa eget kapital och skulder	972,7	519,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET, ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag. Antalet anställda i koncernen uppgick per den 31 augusti till 22 personer.

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

I januari 2020 genomfördes en omstrukturering av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering. Genom omstruktureringen förvärvades Fortinova AB av Fortinova Fastigheter AB (publ). Omstruktureringen innebar att totalt antal aktier i Koncernen ökade med 21433 aktier och att eget kapital i Bolaget minskade med 3,0 Mkr. För perioden september – december 2020 fakturerade Fortinova AB cirka 7,2 Mkr avseende främst central administration. För mer detaljerad information hänvisas till Bolagets kommande prospekt alternativt styrelsens ordförande.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen samt på hemsidan, www.fortinova.se

VÄSENTLIG BEDÖMNING

Bolaget bedömer, vid tidpunkten för denna rapport, att Covid-19 inte haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjäning, dagliga verksamhet och förvärvsplaner. Effekterna av Covid-19 har

hittills varit hanterbara och Bolaget bedömer att de har goda förutsättningar för att fortsatt begränsa effekterna. För att underlätta för hyresgäster med ansträngd likviditet har Fortinova erbjudit dessa hyresgäster hyreslättnader. Bolagets styrelse och bolagsledning övervakar löpande utvecklingen av Covid-19 och följer myndigheternas rekommendationer och arbetar med att värna om medarbetares och hyresgästers hälsa och säkerhet. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt. Sammantaget anser Bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Styrelsen har tagit beslut om ny utdelningspolicy. Den nu gällande framgår av avsnittet Fortinovas aktie.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Sen senast avlämnade årsredovisning avseende räkenskapsår 2019/2020 har Bolaget börjat tillämpa IFRS 16 Leasing avseende tomträttsavtal. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Varberg den 21 oktober 2020

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergman
Styrelseledamot

Car-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verställande direktör

DEFINITIONER

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 (International Financial Reporting Standards).

Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad). 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. Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

DEFINITION	BESKRIVNING	MOTIVERING
Fastighetsrelaterade		
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång. Används för att belysa Fortinova effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Motivering: Hyresvärde används för att visa koncernens intäktspotential.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga och åskådliggör fastigheternas lönsamhet. Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Finansiella		
Avkastning eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Belyser koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Aktierelaterade		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet. European Public Real Estate Association (EPRA), är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden.	
Periodens resultat per aktie	Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden.	

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti	
Fastighetsbeståndet	2020	2019
Antal fastigheter vid periodens slut, st	123	115
Antal lägenheter vid periodens slut, st	1 759	1 385
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165
Areamässig uthyrningsgrad, %	2020	2019
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	145 800	120 859
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 087	1 306
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,3%	98,9%
Hyresvärde, Mkr	2020	2019
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,1	129,5
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,4	1,3
A + B Hyresvärde, Mkr	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	2020	2019
A Periodens hyresintäkter, Mkr	163,1	129,5
B Periodens hyresvärde, Mkr	164,5	130,8
A / (A + B) Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1%	99,0%
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	2020	2019
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 394	14 117

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %		
A Periodens resultat, Mkr	86,4	76,5
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	706,0	551,8
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	9,1%	12,2%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr	2020	2019
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	409,5	918,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	681,3	19,8
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 090,8	938,5
Genomsnittlig ränta, %	2020	2019
A Periodens räntekostnad, Mkr	19,9	19,1
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	938,5	944,5
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	2020	2019
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	20,3	31,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	94,4	75,8
A + B + C Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 308,0	813,6
Nettobelåningsgrad, %	2020	2019
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	161,4	49,5
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%
Belåningsgrad, %	2020	2019
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 535,2
A/B Belåningsgrad, %	48,2%	54,4%
Räntetäckningsgrad, %	2020	2019
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-19,9	-19,1
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	321,5%	308,2%
Överskottsgrad, %	2020	2019
A Periodens driftöverskott, Mkr	76,8	71,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3
A / B Överskottsgrad, %	56,7%	56,7%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti	
	2020	2019
Eget kapital per aktie, kr per aktie		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	33 135 140	20 445 600
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	36,0	34,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	2020	2019
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	23 985 858	19 171 900
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,8	2,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie	2020	2019
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens slut, Mkr	1 308,0	813,6
B Utestående antal aktier vid periodens slut	33 135 140	20 445 600
A / B Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie	39,5	39,8
Periodens resultat per aktie, kr per aktie	2020	2019
A Periodens resultat, Mkr	86,4	76,5
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	23 985 858	19 171 900
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	3,6	4,0



ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrgratan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50
E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

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

REVISOR

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

FINANSIELL KALENDER

Finansiell kalender presenteras på fortinova.se.

Fortinova ■

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