

An aerial photograph of a city and harbor at dusk, with a dark blue color overlay. The image shows a long, straight residential street with many houses, a canal or river to the left, and a harbor with sailboats in the background.

Fortinova ■

2019/2020

ÅRSREDOVISNING OCH
KONCERNREDOVISNING

INNEHÅLL

Året i korthet	5
VD har ordet	6
Om Fortinova	8
Värdeskapande åtgärder	10
Fortinovas aktie	12
Förvaltningsberättelse	15
Resultaträkning för koncernen	32
Rapport över totalresultat för koncernen	32
Balansräkning för koncernen	33
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	34
Rapport över kassaflöden för koncernen	35
Resultaträkning för moderbolaget	36
Rapport över totalresultat för moderbolaget	36
Balansräkning för moderbolaget	37
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	38
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	39
Noter till de finansiella rapporterna	40
Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag	40
Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna	40
Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta	40
Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna	40
Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper	40
Not 6 Uppgifter om moderbolaget	45
Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar	45
Not 8 Rörelsesegmentsrapportering	46
Not 9 Hyresintäkter	46
Not 10 Leasingavtal	47
Not 11 Fastighetskostnader	47
Not 12 Anställda och personalkostnader	48
Not 13 Revision	49
Not 14 Finansiella intäkter	49
Not 15 Finansiella kostnader	49
Not 16 Skatt	50
Not 17 Förvaltningsfastigheter	50
Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld	52
Not 19 Andelar i koncernföretag	52
Not 20 Fordringar hos/skulder till koncernföretag	54
Not 21 Kundfordringar	54
Not 22 Övriga fordringar	54
Not 23 Likvida medel/Kassa och bank	54
Not 24 Eget kapital	55
Not 25 Räntebärande skulder	56
Not 26 Derivatinstrument	57
Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	58
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58
Not 29 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	59
Not 30 Förvärv av dotterföretag	59
Not 31 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	60
Not 32 Kapitalhantering och finansiella risker	62
Not 33 Disposition av företagets vinst	64
Not 34 Närstående	64
Not 35 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut	65
Styrelsens intygande	66
Revisionsberättelse	67
Definitioner nyckeltal	69
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal	70

Den legala årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 15–66. Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande belopp föregående år. Beräkning och definitioner av finansiella/alternativa nyckeltal finns på sidorna 67–70.



ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
135,4	76,8	44,0	86,4	2261,2	39,5
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2019–AUGUSTI 2020

- Intäkterna för året uppgick till 135,4 Mkr (125,3), motsvarande en ökning med 8 procent.
- Driftsöverskott uppgick till 76,8 Mkr (71,0), motsvarande 57 procent (57) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 44,0 Mkr (39,8), motsvarande 1,8 kronor (2,1) per aktie och 33 procent (32) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 47,7 Mkr (77,4) och på derivat till 11,5 Mkr (-18,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,4 Mkr (76,5), motsvarande 3,6 kronor (4,0) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 39,5 kr (39,8) per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Bolaget har tillträtt bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 509 Mkr (104). Förvärven tillför cirka 32 Mkr i hyresvärde fördelat på 394 lägenheter.
- I januari 2020 genomfördes en omorganisation av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering på Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Under året har bolaget genomfört nyemissioner vilka tillförde bolaget eget kapital om 430 Mkr (89) före utgifter för kapitalkaffning. Kapitalet ska stödja bolagets tillväxt via fortsatt förvärv av förvaltningsfastigheter i västra Sverige. I juni 2020 genomfördes en split 50:1 vilken ökade totalt antal aktier med 23 145 640 aktier.
- Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 330 Mkr. Förvärven tillför under 2021 cirka 15 Mkr i hyresvärde fördelat på 170 lägenheter.

Nyckeltal	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3
Driftsöverskott, Mkr	76,8	71,0
Förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	47,7	77,4
Periodens totalresultat, Mkr	86,4	76,5
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	2 261,2	1 724,6
Balansomslutning, Mkr	2 442,7	1 778,4
Räntetäckningsgrad, %	321%	308%
Avkastning på eget kapital, %	9,1%	12,2%
Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%
Hyresvärde, Mkr	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1%	99,0%
Uthyrningsbar yta, kvm	146 887	122 165
Data per aktie*		
Utestående antal aktier, tusental	33 135	20 446
Genomsnittligt antal aktier, tusental	23 986	19 172
Förvaltningsresultat, kr	1,8	2,1
Eget kapital, kr	36,0	34,5
Långsiktigt substansvärde, kr	39,5	39,8

* jämförande period omräknad p.g.a. split 50:1

VD HAR ORDET

2020 kommer att skrivas in i historieböckerna som det år då pandemin satte en hel värld på paus. Samtidigt har vår bransch stått stabil. När en stor del av befolkningen har uppmanats att isolera sig och att arbeta och studera hemifrån, har det blivit än tydligare hur grundläggande behovet av ett tryggt hem är för oss människor.

Fortinova har ett viktigt uppdrag, som samhällsbyggare och hyresvärd. Vi förvaltar inte bara hus, vi förvaltar människors hem och drömmar. När vi skapar förutsättningar för våra hyresgäster att växa kan vi växa med dem. Denna enkla utgångspunkt är en hörnsten hos oss. Under året har den också blivit en stark indikation på att vår affärsidé är hållbar och lönsam, även i en hårt ansatt samhällsekonomi. Med en trygghet i vår verksamhet har vi kunnat lägga fokus på att utveckla Fortinova och förbereda koncernen för att ta nästa steg i bolagets historia – en notering av bolagets B-aktie.

Fortinovas affärsidé är sedan starten att förvärva, förvalta och utveckla bostadsfastigheter på utvalda orter i västra Sverige, inflyttningssorter där det finns en stor efterfrågan på bostäder. Affärsidén betyder förutsägbarhet, lönsamhet och tillväxt över tid. Under året har vi förvärvat 262 lägenheter i Gärdås i Göteborg, 95 lägenheter i Uddevalla, 12 lägenheter i Varberg och en fastighet på Tjörn med 25 lägenheter. Dessutom har vi förvärvat 138 lägenheter i Varberg och 32 lägenheter i Uddevalla, med tillträde under 2021. I dag utgörs Fortinovas bas av cirka 1 800 lägenheter. Den totala uthyrningsbara ytan är ungefär 147 000 kvadratmeter, vilket också omfattar lokaler, som utgör cirka 14 procent av vårt bestånd.

Tack vare lokal närvaro och i stor utsträckning egen personal, kan vi identifiera och agera på bra affärsmöjligheter på orterna där vi är verksamma. Vi verkar också för att bidra till levande och trygga samhällen, till exempel genom att stötta olika initiativ och arrangemang, som går i linje med våra hållbarhetsmål. Förhoppningen är att det ska upplevas som positivt för alla invånare att Fortinova är en etablerad fastighetsägare på orten.

Den svenska hyresrätten är en tillgång med låg risk och stora möjligheter till utveckling, vilket jag tycker är en attraktiv kombination. Att ett tydligt fokus på hyresrätter betyder stabilitet även i orostider har också visat sig tydligt under året, när många branscher har upplevt en stark negativ påverkan

på grund av pandemins följder. Fastighetsbranschen har påverkats, men segmentet bostad har ändå stått stadigt och Fortinova har haft en uthyrningsgrad på 99 procent under verksamhetsåret, trots den häftiga inbromsningen i konjunkturen.

Fortinovas målsättning framöver är fortsatt utveckling och tillväxt, utan att ge avkall på lönsamheten. Vi utvärderar redan nu ett flertal spännande möjligheter för bolaget. Vårt mål är att på två till tre års sikt göra förvärv för ytterligare cirka 3 miljarder kronor. Dessa förvärv kommer att ske på både befintliga och nya orter i västra Sverige. Jag anser att vi har bättre förutsättningar än någonsin att fortsätta växa i den region som vi anser erbjuder landets mest attraktiva platser att leva, bo och arbeta på.

Den 19 november introducerade vi Fortinovas B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market. Intresset var väldigt stort och överskred med råge de aktier vi hade att tilldela. I samband med introduktionen fick bolaget cirka 5 000 nya aktieägare. Extra glädjande är att i princip alla medarbetare blev delägare i bolaget, vilket betyder att vi numera är ett gäng kompanjoner som fortsätter att driva Fortinova framåt!

Jag hoppas på ett fortsatt förtroende från både nya och gamla aktieägare, att få leda Fortinova in i nästa kapitel i bolagets historia. Vi rör oss allt snabbare mot vår vision, att bli västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden. Jag är övertygad om att det kommer att bli en expansiv, lönsam och rolig resa.

Anders Johansson, vd



OM FORTINOVA

VISION

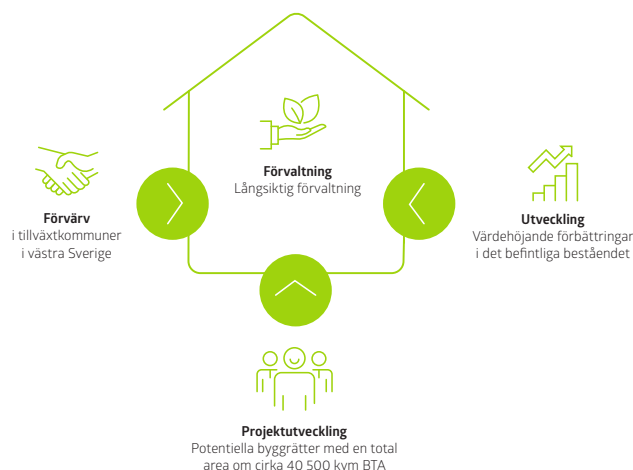
Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

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.



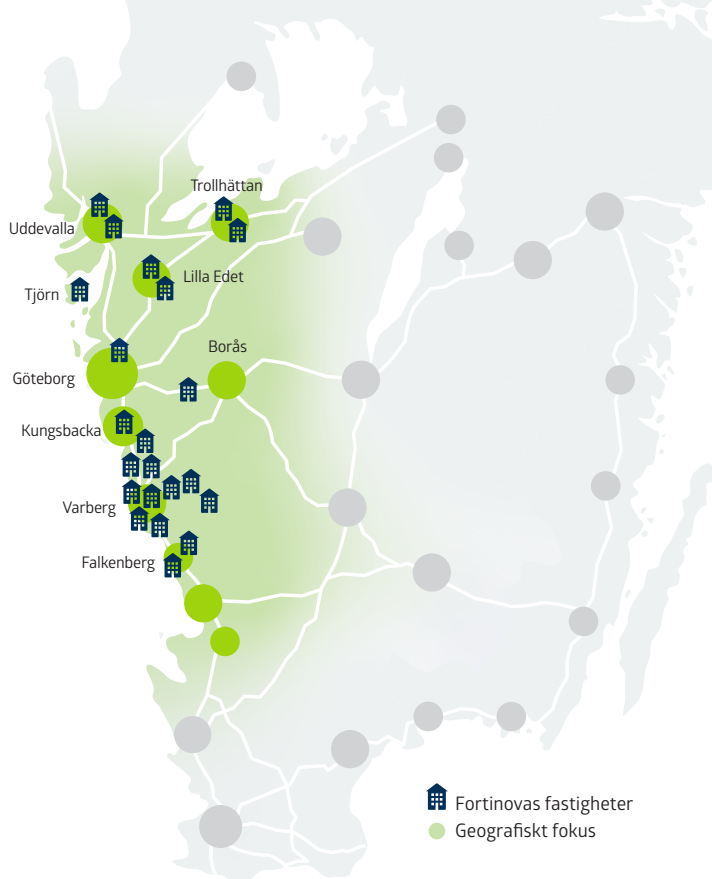
STRATEGI

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.

”

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



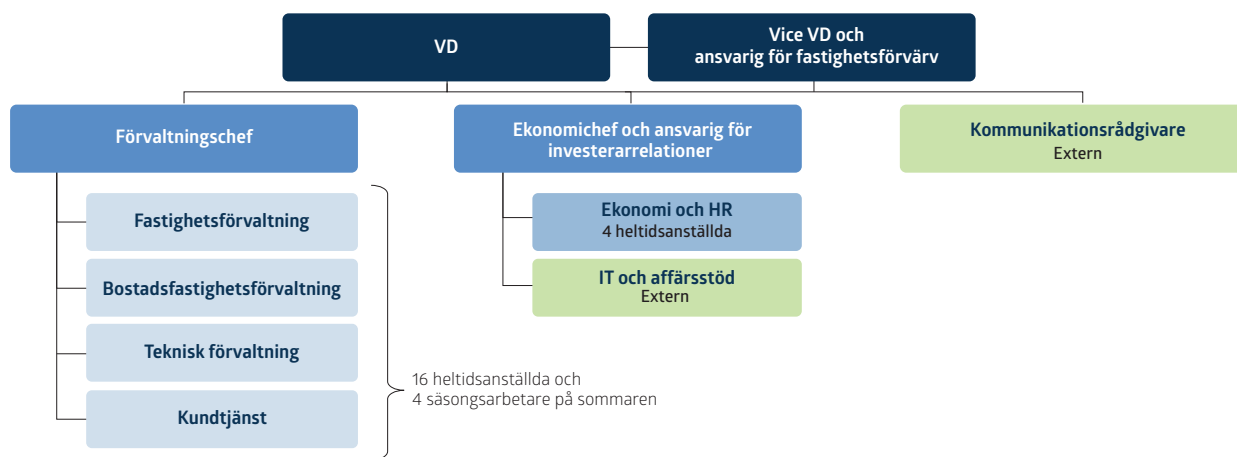
VÅR FINANSIELLA MÅLSÄTTNING

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.

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.



ORGANISATION

Ledningen anser att Fortinovas organisation är skalbar och väl anpassad för att bedriva en effektiv förvaltning. Bolaget genomför regelbundna månadsvisa förvaltningsmöten där Bolaget går igenom fastigheternas ekonomi, större renoveringar samt övriga förvaltningsfrågor.

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen består per den 31 augusti 2020 av 22 anställda, varav 7 är kvinnor. Bolaget har en ledning med omfattande erfarenhet inom fastighets- och kapitalförvaltning. Ledningsgruppen består av fyra personer: verkställande direktör, vice verkställande direktör och ansvarig för fastighetsförvärv, ekonomichef och ansvarig för investerarrelationer samt förvaltningschef.

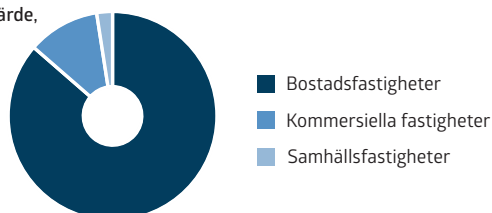
Bolagets organisation består av en förvaltningsorganisation och bolagsgemensamma funktioner omfattande ekonomi och HR. Förvaltningsorganisationen består per den 31 augusti 2020 av 16 heltidsanställda och 4 säsongsarbetare på sommaren som förvaltar de fastigheter som Koncernen förvärvat. Förvaltningsorganisationens funktioner består av uthyrning, kundtjänst, tek-

nisk förvaltning och fastighetsskötsel. Ekonomi och HR består av 4 heltidsanställda. Utöver detta använder Bolaget externa tjänster för IT och affärstöd samt kommunikationsrådgivning.

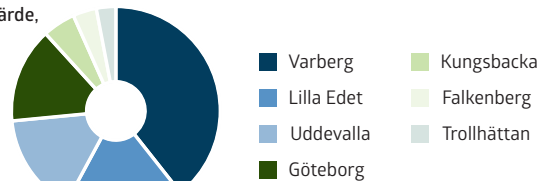
KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

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.

Fastighetsvärde, per typ



Fastighetsvärde, per ort



Nyckeltal

	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2017.09.01–2018.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut	123	115	84
Antal lägenheter vid periodens slut	1 759	1 385	1 260
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165	114 416
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,3%	98,9%	98,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1%	99,0%	98,7%
Hyresvärde, Mkr	164,5	130,8	119,1
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 394	14 117	13 418



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

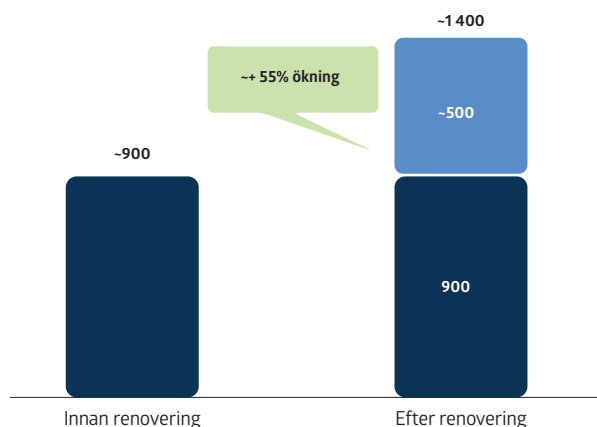
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera deras befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Uppgraderingen är en anpassning till nybyggnadsstandard, vilken inkluderar 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

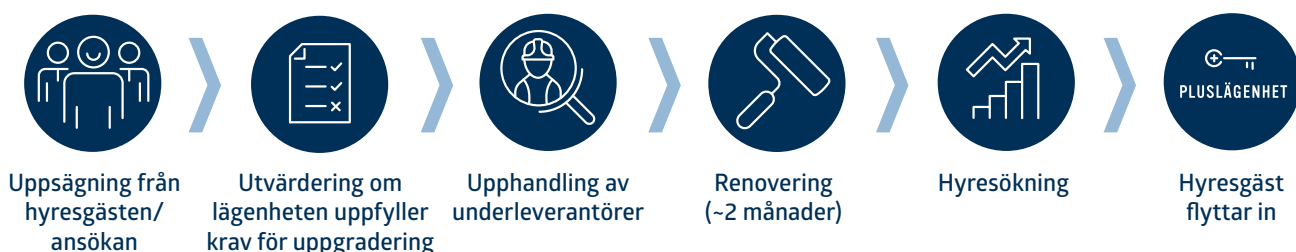
endast funktioner som är under en viss standard – vilket kan leda till att vissa lägenheter totalrenoveras, medan andra bara renoveras i vissa områden eller rum.

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 per 31 augusti 2020 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 BTA	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	

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är sedan den 19 november 2020 upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinova målsättning är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk. Allt agerande ska utgå ifrån ett långsiktigt perspektiv och underlätta en extern bedömning och värdering av företaget och aktien genom att erbjuda en transparent och rättvisande redovisning. Fortinova har under perioden överfört aktiebok till Euroclear. De 10 enskilt största ägarsfärerna den 31 augusti 2020 framgår i tabell nedan.



Fortinovas aktie är sedan november 2020 noterad på Nasdaq First North Premier.

Kortnamn: FNOVA B. **ISIN-kod:** SE0014608915
Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

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.

Nyckeltal	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2017.09.01–2018.08.31
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie			
Eget kapital per aktie	36,01	34,53	32,41
Förvaltningsresultat per aktie	1,84	2,08	2,19
Långsiktigt substansvärde per aktie	39,48	39,80	36,62
Årets resultat per aktie	3,60	3,99	3,07

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella

ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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	2020-01-01	-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 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	2020.09.01	2019.09.01
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, %	62%	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.



Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019–31 augusti 2020. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor, avrundningsdifferens kan förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fortinova har sedan starten 2010 fokuserat på att förvärva, utveckla och förvalta främst 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 avser att fortsätta växa i. Den 31 augusti 2020 bestod Fortinovas fastighetsbestånd av 108 bostadsfastigheter, 12 kommersiella fastigheter samt 3 samhällsfastigheter. Värdet på Fortinovas förvaltningsfastigheter uppgick till cirka 2,3 Mdkr, fördelat på 1 759 lägenheter.

Grunden till Fortinovas affärsidé bygger på förutsägbarhet, lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner som Bolaget anser vara attraktiva platser att bo, arbeta och leva i. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. Genom en tydligt definierad investerings-

filosofi, en marknadsnära organisation med lokal närvaro och ett brett nätverk i västra Sverige samt stark förvärvshistorik anser Bolaget sig ha goda förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till en attraktiv värdering.



Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige och bolagets förvaltningsfastighetsvärde består till 86 procent av bostadsfastigheter.





Fortinova lägger stor vikt vid att ta hand om både fastigheter och hyresgäster på ett lämpligt sätt för att skapa och bibehålla en omgivning där hyresgästerna trivs och vill bo.

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 förvaltningsfastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.

FINANSIELLA MÅL

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

Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens räntetäckningsgrad till 321 procent, nettobelåningsgrad till 41 procent och avkastning på eget kapital uppgick till 9 procent. Nyemissionerna om cirka 414 Mkr under räkenskapsåret 2019/20 hade en påverkan på nettobelåningsgraden och avkastningen på eget kapital vilket resulterar i att bolaget inte uppfyller de finansiella målen för dessa mått under räkenskapsåret 2019/20. Sett över tid uppfyller Bolaget de finansiella målen.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är en viktig och integrerad del av Fortinovas verksamhet. Bolaget äger och förvärvar fastigheter och har som avsikt att fortsätta förvalta fastigheterna långsiktigt. Fortinova lägger stor vikt vid att ta hand om både fastigheterna och hyresgästerna på ett lämpligt sätt för att skapa och bibehålla en omgivning där hyresgästerna trivs och vill bo. Hållbarhet ska genomsyra varje del av verksamheten och beaktas i alla framtida beslut. Fortinovas hållbarhetsarbete utgår från ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Den ekologiska hållbarheten är en integrerad del av den dagliga verksamheten och Bolaget strävar efter att uppnå effektivisering av energianvändning och minskning av energiförbrukning i dess fastighetsbestånd. Vidare arbetar Fortinova med att minimera avfallshantering. Där det är möjligt erbjuder Bolaget källsorteringsstation i anknytning till boende. Koncernens energinköp sker, där det är möjligt, uteslutande från leverantörer som kan erbjuda hållbar produktion från vind, vatten och sol. Social hållbarhet kännetecknas av engagemang för människor, framförallt via Bolagets leverantörer, samarbetspartners och anställda. Fortinova har som mål att skapa attraktiva platser för hyresgästerna att bo på. Genom att aktivt ta hand om både fastigheterna och hyresgästerna samt att engagera sig i lokala evenemang strävar Bolaget efter att skapa en gemenskap och känsla av trygghet. Bolagets ambition är att vara nära hyresgästen och fastigheten, vilket möjliggör snabbt agerande där hyresgästen är i behov av hjälp. Fortinova stödjer lokala evenemang och föreningsliv i de kommuner där Bolaget verkar. Bolagsledningen anser att aktiviteterna är viktiga för att skapa och upprätthålla relationer. Bolaget arbetar även med personalfrågor, där ledningen anser att nöjda medarbetare och en sund arbetsmiljö är viktiga faktorer för fortsatt god ekonomisk utveckling av Bolaget. Utöver det kontinuerliga arbetet med personalfrågor och kompetensutveckling, organiserar Fortinova bland annat gemensamma arbetsdagar där samtliga anställda bistår i arbetet med fastighetsskötsel, vilket ledningen anser ökar sammanhållningen och arbetsmoralen och vilket uppskattas av Bolagets medarbetare. Under 2020 har fokus legat på att stärka Bolagets interna rutiner, fokuserat på utveckling samt Bolagets värderingar genom att ge värdeorden Hjärta, Enkelhet, Mod och Närhet en konkret innebörd hos de anställda i Fortinova.

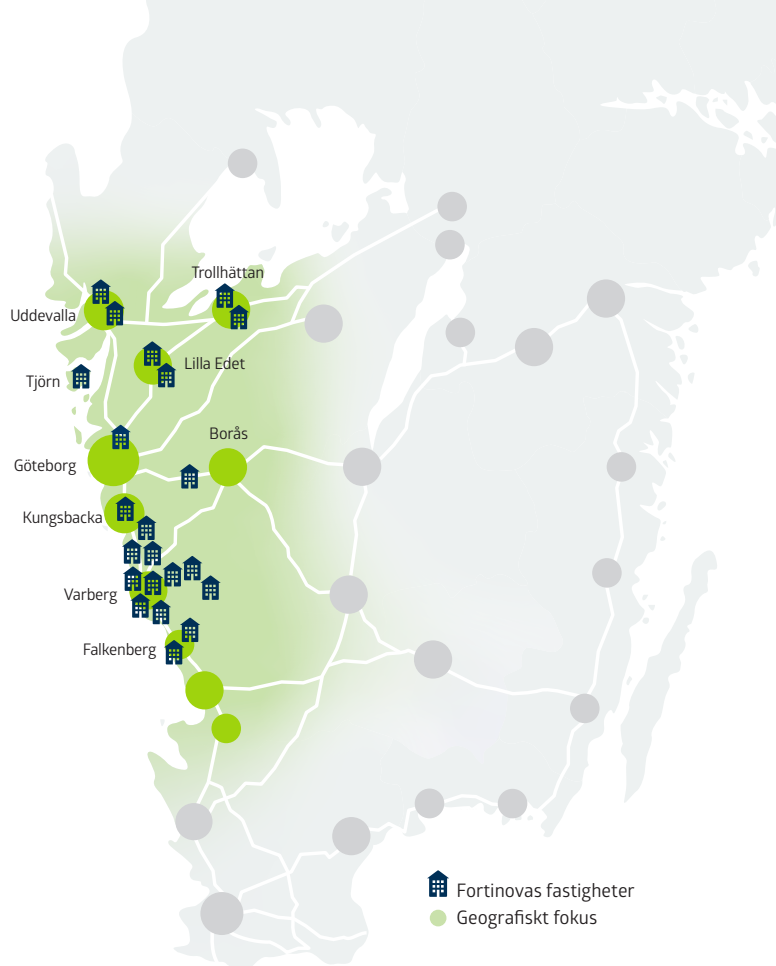
Ekonomisk hållbarhet utgår från långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde, och att effektivt använda ekonomiska resurser, vilket är en väsentlig del av Bolagets strategi.



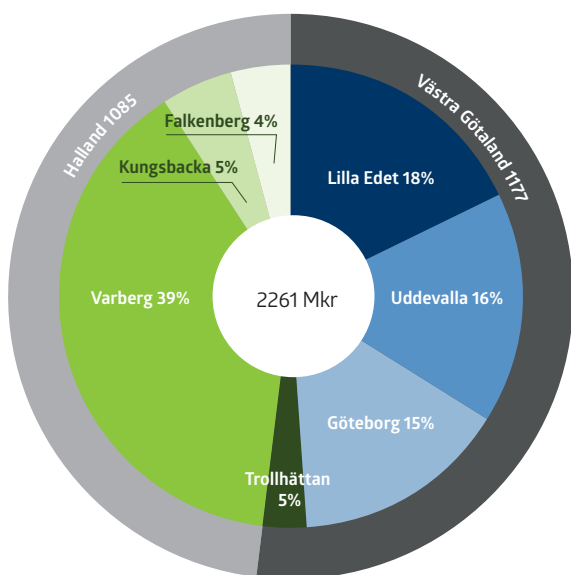
FASTIGHETSBESTÅNDET

Fortinovas fastighetsbestånd utgörs främst av bostadsfastigheter med 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 1 759 lägenheter. Resterande 13 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. Per 31 augusti 2020 uppgick Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde 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.

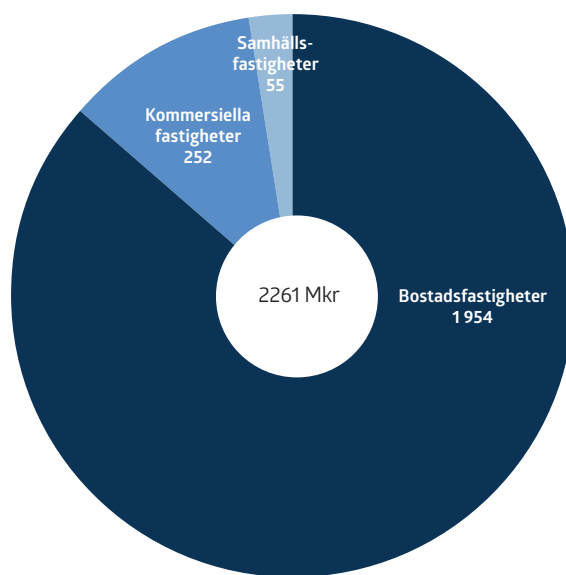
Fastighetsdata per den 31 augusti 2020	Antal fastigheter, st	Förv.fastighetsvärde, Mkr
Bostadsfastigheter	108	1 953,5
Kommersiella fastigheter	12	252,4
Samhällsfastigheter	3	55,3
Totalt	123	2 261,2



Fastighetsvärde per region

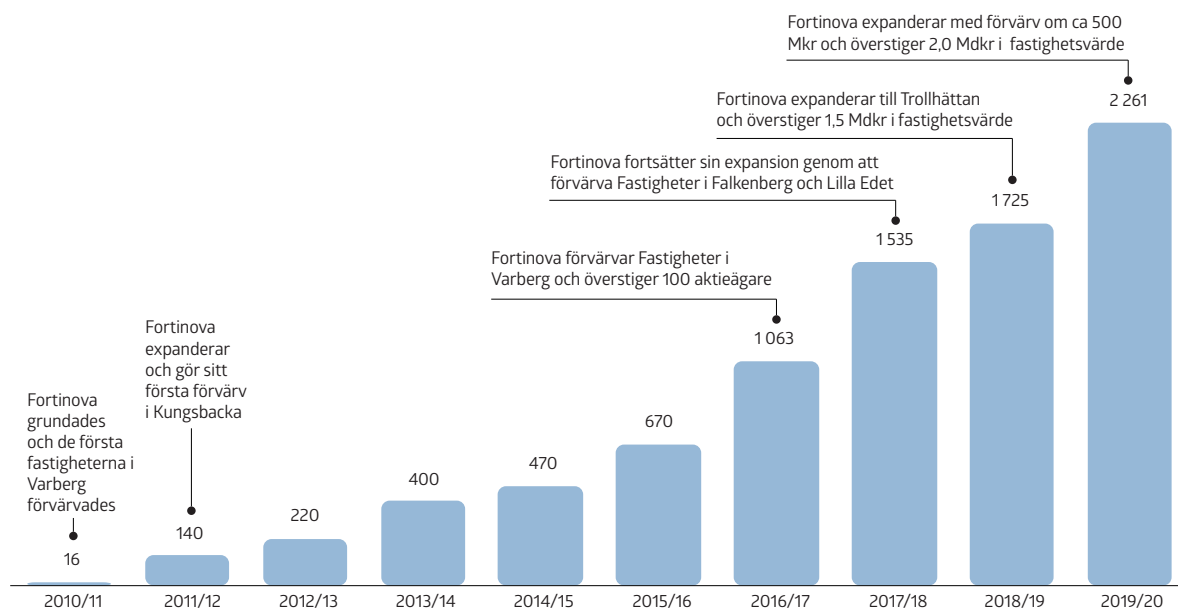


Fastighetsvärde per fastighetstyp



Per den 31 augusti 2020 uppgick Bolagets förvaltningsfastighetsvärde för bostadsfastigheter till 1 953,5 Mkr fördelat över 1 759 lägenheter. För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 uppgick hyresintäkterna till 135,4 Mkr och fast-

ighetskostnaderna till 58,6 Mkr, vilket resulterade i ett driftsöverskott på 76,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,1 procent per 31 augusti 2020.



Fastigheter per den 31 augusti 2020	Antal, st		Förvaltningsfastighetsvärde		Hyresvärde	
	Fastigheter	Lgh	Mkr	Kr / kvm	Mkr	Kr / kvm
Lilla Edet	17	446	417,6	12 916,8	37,3	1 153,6
Uddevalla	17	300	351,7	19 075,8	23,0	1 247,7
Göteborg	5	264	339,5	18 121,0	22,2	1 185,7
Trollhättan	4	78	67,9	14 730,8	5,1	1 116,2
Västra Götaland	43	1 088	1 176,7	15 877,5	87,7	1 182,8
Varberg	49	544	887,6	14 284,1	64,3	1 035,3
Kungsbacka	9	52	114,4	25 748,4	6,7	1 504,0
Falkenberg	22	75	82,5	13 324,9	5,9	946,3
Halland	80	671	1 084,5	14 902,4	76,9	1 056,3
Totalt	123	1 759	2 261,2	15 394,4	164,5	1 120,1

BOLAGSSTYRNING

Fortinova är ett svenskt publikt aktiebolag. Fortinovas bolagsstyrning har före noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market styrts av svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolagets B-aktier har noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Bolaget också att följa Nasdaq First North Premier Growth Markets regelverk och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden syftar till att utge vägledande regler för god bolagsstyrning och kompletterar lagstiftningen på ett antal områden genom att Koden ställer högre krav än övriga regelverk. Enligt principen "följ eller förklara" är det dock möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar som bedöms svara bättre mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget i

fråga öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället samt anger skälen för detta.

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2020/21. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelse till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiseras under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

OMSTRUKTURERING

I januari 2020 genomfördes en omorganisation av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering på Nasdaq First North Premier Growth Market. Läs mer under Not 34 Närstående.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under räkenskapsåret har koncernen via dotterbolag blivit lagfaren ägare till 10 (5) fastigheter (se Not 17 och 19 för mer utförlig information) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 509 Mkr (103,5). Under räkenskapsåret har antalet lägenheter ökat från 1385 till 1759 och den kommersiella ytan har ökat från 34 164 kvm till 34 938 kvm. Bolaget har under året sålt

två fastigheter uppgående till en total köpeskilling som överstiger redovisat värde med 21 procent.

Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 330 Mkr. Förvärven tillför under 2021 cirka 15 Mkr i hyresvärde fördelat på 170 lägenheter.

NYEMISSIONER OCH SPLIT

Under räkenskapsåret har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till 430 Mkr (89) före utgifter för kapitalanskaffning. I juni 2020 genomfördes en split 50:1 vilken ökade totalt antal aktier med 23 145 640 aktier.





FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

Nyckeltal

	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	9,1%	12,2%	9,6%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,0%	2,3%
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1 308,0	813,6	623,5
Nettobelåningsgrad, %	41,1%	51,5%	58,4%
Belåningsgrad, %	48,2%	54,4%	61,5%
Räntebindningstid, år	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgrad, %	321,5%	308,2%	295,6%
Överskottsgrad, %	56,7%	56,7%	65,9%
Förvaltningsmarginal, %	32,5%	31,8%	34,1%

Se avsnitt Definitioner av nyckeltal för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnitt Avstämningsstabeller för alternativa nyckeltal för härledning av alternativa nyckeltal.

FASTIGHETSBESTÄND

Under räkenskapsåret har Fortinovas sammanlagda värde av förvaltningsfastighetsbeståndet ökat med 536,6 Mkr, motsvarande 31 procent, från 1 724,6 Mkr till 2 261,2 Mkr. Värdeökningen var främst hänförlig till förvärv av 10 fastigheter till ett värde om 509,3 Mkr och värdeförändringar om 41,8 Mkr. Två fastigheter har under räkenskapsåret avyttrats med ett redovisat värde om 28,0 Mkr.

Antal lägenheter ökade under räkenskapsåret med 374 lägenheter, motsvarande 27 procent, från 1 385 till 1 759 lägenheter. Den uthyrningsbara ytan ökade med 24 722 kvm, motsvarande 20 procent, från 122 165 kvm till 146 887 kvm under samma period. Den ekonomiska uthyrningsgraden förblev oförändrad på 99 procent.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Fortinova har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 330 Mkr. Majoriteten av de förvärvade bostadsfastigheterna kommer att tillträdas i slutet av räkenskapsåret 2020/21. Förvärven tillför under 2021 cirka 15 Mkr i hyresvärde fördelat på 170 lägenheter. Utöver det finns per dagen för denna årsredovisning inte beslut om förvärv av fastigheter.

FINANSIERING

Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån. Under räkenskapsåret har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till ett belopp om 430 Mkr (89) före utgifter för kapitalanskaffning, varav riktade nyemissioner uppgick till cirka 300 Mkr. Fortinovas upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Koncernen hade per den 31 augusti 2020 bankkulder om 1 090,8 Mkr och summan av uttagna pantbrev i Fortinovas fast-

ighetsbestånd uppgick till 1 216,8 Mkr. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, uppgick till 41 procent och likvida medel uppgick till 161,4 Mkr per 31 augusti 2020.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 augusti 2020, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,5 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 1,2 år. Förfallostrukturen den 31 augusti 2020 av låneavtalen framgår av tabellen 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%

Under oktober 2020 refinansierades lån om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lån har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har under räkenskapsåret ökat med 10,1 Mkr, motsvarande 8 procent, från 125,3 Mkr till 135,4 Mkr. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv och årliga hyresförhandlingar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade under räkenskapsåret med 4,2 Mkr, motsvarande 8 procent, från 54,3 Mkr till 58,6 Mkr. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilket reflekteras främst i driftkostnader. Ökningen i underhållskostnader är hänförlig till förvärv av fastigheter med extern fastighetsförvaltning som vanligtvis är mindre kostnadseffektiv än den som Fortinova driver i egen regi, vilket även gäller för kostnaden för fastighetsskötsel (kostnadsposten hänförlig till delade ytor som tvättstugor och utemiljö). Koncernen har som ambition att över tid avsluta kontrakt gällande fastighetsförvaltning med externa parter och driva förvaltningen i egen regi, vilket Bolagets ledning anser bör resultera i högre kostnadseffektivitet.

Hyres- och fastighetsadministrationskostnader består av bland annat administrativa personalkostnader, IT-kostnader och liknande poster rapporterades tidigare som administrationskostnader. Utvecklingen i hyres- och fastighetsadministrationskostnader är primärt driven av fastighetsförvärv.

Driftsöverskottet förbättrades under räkenskapsåret med 5,8 Mkr, motsvarande 8 procent, från 71,0 Mkr till 76,8 Mkr, drivet av ovan nämnda faktorer.

Centrala administrationskostnaderna ökade med 0,8 Mkr, motsvarande 7 procent, från 12,2 Mkr till 13,0 Mkr. Ökningen var primärt driven av fastighetsförvärv.

RÄNTENETTO, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Räntenettet ökade under räkenskapsåret med 0,8 Mkr, motsvarande 4 procent, från 19,0 Mkr till 19,8 Mkr. Förändringen var primärt hänförlig till ökade räntekostnader relaterade till banklån.

Förvaltningsresultatet förbättrades under räkenskapsåret med 4,2 Mkr, motsvarande 10 procent, från 39,8 Mkr till 44,0 Mkr, drivet av ovan nämnda faktorer.

Under räkenskapsåret minskade värdeförändringarna med 0,2 Mkr, motsvarande 0 procent, från 59,4 Mkr till 59,2 Mkr. Minskningen är hänförlig till orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som minskade med 35,6 Mkr, motsvarande 46 procent, från 77,4 Mkr till 41,8 Mkr. Detta motverkades delvis av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som ökade med 5,9 Mkr samt orealiserade värdeförändringen i räntederivat som ökade med 29,5 Mkr från en negativ värdeförändring om 18,0 Mkr till en positiv värdeförändring om 11,5 Mkr.

Den positiva orealiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheter är hänförlig till ett större fastighetsbestånd

drivet av förvärv, samt uppvärderingar av det befintliga beståndet drivet av ett förbättrat driftsresultat för befintligt bestånd samt ett positivt marknadsklimat. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

SKATT

Skattekostnaderna minskade under räkenskapsåret med 5,9 Mkr, motsvarande 26 procent, från 22,7 Mkr till 16,8 Mkr. Minskningen var främst hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter till följd av de förändringar i värde och fastighetsförvärv som gjordes under räkenskapsåret samt utnyttjande av ingående och utgående skattemässigt underskott.

ÅRETS RESULTAT

Vid jämförelse mot föregående räkenskapsår har årets resultat förbättrats med 9,9 Mkr, motsvarande 13 procent, från 76,5 Mkr till 86,4 Mkr, drivet av ovan nämnda faktorer.

KASSAFLÖDE

Likvida medel ökade under räkenskapsåret med 111,9 Mkr, motsvarande 226 procent, från 49,5 Mkr till 161,4 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under räkenskapsåret minskat med 3,5 Mkr, motsvarande 10 procent, från 33,5 Mkr till 30,0 Mkr. Förändringen var i första hand driven av förändring av rörelseskulder som minskning med 7,5 Mkr, från -5,3 Mkr till -12,8 Mkr.

Kassaflödet som användes i investeringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret till 357,5 Mkr (78,9), motsvarande en ökning om 353 procent. Förändringen var främst driven av förvärv av dotterföretag som ökat med 330,9 Mkr, från 38,4 Mkr till 369,3 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick vid räkenskapsårets slut till 439,4 Mkr (47,7), motsvarande en ökning om 821 procent. Ökningen om 391,7 Mkr var främst driven av nyemissioner om 427,9 Mkr och en ökning av upptagna banklån med 24,6 Mkr. Utbetald utdelning uppgick under räkenskapsåret till 13,4 Mkr.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fortinova definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om risken bör bevakas extra (bevaka), åtgärder vidtas (fokus) eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning (översyn). Genom att belysa riskerna kan Fortinova på olika sätt begränsa dem genom ett aktivt strategiarbete och olika typer av rutiner i verksamheten.

För att underlätta riskhanteringen har Fortinova valt att klassificera riskerna i följande kategorier: Omvärldsrisk, Strategiska risker, Operativa risker och finansiella risker som i följande avsnitt presenteras kopplade till Risker relaterade till Fortinovas verksamhet, Legala risker och Finansiella risker.

RISKER RELATERADE TILL FORTINOVAS VERKSAMHET

Operationella risker som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget.

RISKER KOPPLADE TILL FORTINOVAS HYRESINTÄKTER

Fortinovas intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter. Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Både externa och interna omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Risk föreligger även att villkoren, läget och andra egenskaper hänförliga till Fortinovas fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan, vilket kan inverka negativt på Bolagets förmåga att bibehålla och/eller höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Fortinovas hyresintäkter och följaktligen också på Fortinovas lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastigheter var 99,1 procent och av totalt hyresvärde avser 80 procent bostäder per den 31 augusti 2020. Fortinovas fastigheter är belägna i tillväxtkommuner i västra Sverige med stor efterfrågan på bostäder. Med en hög andel bostäder i portföljen och en intern aktiv förvaltning som ständigt utvärderar förbättringar, uppgraderingar, interna processer samt förebyggande av kundförluster genom att vara snabba i beslut och åtgärd är Bolagets samlade bedömning att risken hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning.

RISK FÖR ÖKADE UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONS-KOSTNADER OCH SKADOR OCH DEFEKTER PÅ FASTIGHETER

Samtliga fastigheter som Fortinova äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Underhålls- och reparationskostnaderna i Fortinova har uppgått till 20,6 Mkr för räkenskapsåret 2019/20. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Fortinovas kontroll, och Fortinovas reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Fortinova.

I Fortinovas strategi inbegrips att arbeta med en intern aktiv, och framförallt närvarande, förvaltning av fastigheterna för att minska driftskostnaderna. I detta arbete inbegrips bl a kontinuerlig optimering och energieffektivisering, hög kvalitet i avtalsförhandling mot både hyresgäst och leverantör samt att vara långsiktig i sin underhållsplanering. Sannolikheten för att risken skadar Bolagets målsättning bevakas löpande av Bolagets ledning.

RISKER FÖRKNIPPADE MED SKATT

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag, så även för Fortinova. Fortinovas verksamhet bedrivs i enlighet med Fortinovas tolkning av tillämplig lagstiftning och gällande praxis på skatteområdet. Reglerna för redovisning av skatter samt hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa. Förändringar i skattelagstiftningen och ny/förändrad praxis vad gäller exempelvis bolagsskatt, mervärdesskatt och fastighetsskatt kan således påverka Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och förvaltningsresultat negativt.

Fortinova har den 31 augusti 2020 inga pågående eller aviserade skatterevisioner- eller tvister. Ärenden med Skatte-

verket har historiskt sett varit få och inte resulterat i några signifikanta tillkommande belopp att erlagga. Fortinovas ledning har riktlinjer som innebär att följa frågor gällande förändrad lagstiftning vaksamt, alltid agera med transparens mot myndigheter samt anlita extern expertis vid behov. Således är risken under ständig bevakning av Bolagets ledning.

Eftersom Fortinovas verksamhet är kapitalintensiv påverkas den av de nya ränteavdragsreglerna som trädde i kraft 2019. För Fortinovas del tillämpas reglerna först under räkenskapsåret 2019/20. Reglerna innebär en generell begränsning i avdragsrätten för räntekostnader inom bolagssektorn. Reglerna innebär att negativa räntenetton bara får dras av med högst 30% av skattemässigt EBITDA. Negativa räntenetton som inte kan dras av ett visst år, måste dras av inom sex år. Till följd av dessa regler, samt att fastighetssektorn har en relativt hög andel räntekostnader i förhållande till skattemässigt EBITDA, är del av Koncernens räntor ej avdragsgilla vilket kan komma att öka skattekostnaden för Koncernen. Beroende på framtida kapitalstruktur och förvaltningsresultat kan dessa regler påverka Fortinovas resultat negativt.

FÖRVÄRVSRELATERADE RISKER

En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Fastighetsöverlåtelse sker dels direkt genom fastighetsöverlåtelse, dels indirekt genom bolagsöverlåtelse. Under räkenskapsåret 2019/20 har Bolaget förvärvat 10 fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 509 Mkr. Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Riskerna är bland annat att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller den förvärvade verksamheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Det föreligger även risk att det skydd som Fortinova har avtalat med säljaren i förvärsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Fortinovas tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv blir verklighet kan Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och lönsamhet komma att påverkas väsentligt negativt.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Fortinova för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Fortinovas strategi efter förvärvet. Då Bolaget löpande förvärvar fastigheter kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Bolaget utvärderar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerat för risker som oförutsedda ökningsar av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de

förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.

Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter. Att fortsätta förvärva fastigheter ligger inom Bolagets ambition och strategi, därmed fokuserar Bolagets ledning löpande på att minska risken. Att identifiera nyckelpersoner i de väsentliga processerna är en viktig aspekt till framgång.

FÖRMÅGAN ATT ATTRAHERA OCH BEHÅLLA NYCKELPERSONER

Det är viktigt att Fortinova lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. Deras beslut och agerande driver verksamheten. För de fall som bolaget skulle misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolaget bedriver sin verksamhet genom en liten organisation, främst från Varberg, med begränsat antal anställda och är beroende av nyckelpersoners kompetens och erfarenhet.

Personalomsättningen har historiskt sett varit låg, ändock arbetar ledningen aktivt med att förbättra Fortinovas attraktivitet som arbetsgivare. Under 2020 har fokus legat på att stärka Bolagets interna rutiner, fokuserat på personalutveckling samt Bolagets värderingar genom att ge värdeorden Hjärta, Enkelhet, Mod och Närhet en konkret innebörd hos de anställda i Fortinova.

LEGALA RISKER

Fastighetsverksamhet som sådan påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Fortinovas verksamhet och kan förändras på ett för Fortinova negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Fortinova att påverka besluten.

Exponeringen för miljörisker och hälso- säkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk. Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Fortinova som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastighe-

ter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna. Miljöriskerna i Fortinovas verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader, framförallt i äldre byggnader där det kan ställas krav om olika typer av utredningar.

I samband med förvärv utreder Bolaget fastigheterna i samråd med extern kompetens för att minimera riskerna. Fortinova arbetar vidare med koncernövergripande försäkringsskydd, bland annat med fullvärdesförsäkring för fastigheterna vilket syftar till att minska riskerna för att täcka eventuella skador. I dagsläget finns ingen kännedom om väsentliga ställda miljökrav. Operativa miljökrav och hot om klimatförändringar ligger inom ledningens fokusområden för att minska risken.

TVISTER

Koncernen riskerar att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Eftersom en stor del av Bolagets verksamhet består av förvärv av fastigheter eller fastighetsägande företag kan det inte uteslutas att förvärvsprocesserna utmynnar i tvist. Det är svårt att förutse tvister och utgången av tvister eller andra anspråk. Om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Bolaget, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och förvaltningsresultat. Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av externa konsulter.

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker.

VÄRDET PÅ FORTINOVAS FASTIGHETER

Fastighetsvärderingar bygger på ett antal antaganden såsom fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. En fastighetsvärdering är utifrån flera nämnda aspekter en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Fastighetens marknadsvärde kan dock endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Fortinovas finansiella ställning och lönsamhet. Per den 31 augusti 2020

uppgick marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter till cirka 2 261 Mkr.

Extern värdering sker av fastighetsportföljen en gång per år, vanligtvis inför upprättande av årsredovisning. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec Advice AB. Fortinova har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i västra Sverige och förvaltningsarbetet sker nära våra hyresgäster. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Satsningar genomförs löpande för att öka tryggheten, vilket också kan påverka fastighetsvärdena positivt. Bolagets ledning bedömer att sannolikheten att risken skadar bolaget är hög och därmed under ständigt fokus. Bolagets bedömning är vidare att fastighetsportföljen innehar hög andel bostäder och samhällsfinansierade hyresgäster ger goda förutsättningar för att behålla värdet på fastigheterna över tid.

	Förändring, %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+5,7 / -5,7
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-21,9 / +19,6
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-11,7 / +12,1
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-33,0 / +34,6

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

Fortinova är exponerat för ränterisker hänförliga till befintlig och framtida finansiering. Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 augusti 2020 till 1 091 Mkr med en genomsnittlig ränta om 2 procent. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 53 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 31 augusti 2020 till 5,7/-4,3 Mkr. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Fortinovas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenetto ska Koncernen ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat, samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden befinner sig i intervallet 1-10 år och att maximalt 40 procent får befinna sig i intervallet 0-1 år, där Bolagets ledning har en ambition att räntebindningstiden ska uppgå till minst 3 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år (3,5) och den räntesäkrade delen av skulderna uppgick till 51 procent (59) per den 31 augusti 2020.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Fortinovas skulder som omfattas av ränteswapar. Fortinova hade den 31 december 2020 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 556,3 Mkr i ränteswapar, med ett bokfört värde på 20,3 Mkr. Räntederivatens redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivatet. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Fortinovas resultat.

LIKVIDITET OCH BEHOVET AV FINANSIERING GENOM BELÅNING

Det finns en risk att Fortinova inte kan erhålla finansiering på gynnsamma villkor, långivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån med säkerhet i pant i fastighet, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation.

Koncernens finansieringsrisk består primärt av eget kapital och räntebärande skulder från banker. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansieringen av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Fortinova efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. För att säkerställa en erforderlig kreditbindningstid för förfallostruktur ska Koncernen även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kreditbindningstid som på sikt överstiger 3 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 1,2 år (1,9 år) per den 31 augusti 2020.

Fortinova har ett positivt kassaflöde från verksamheten och ett begränsat finansieringsbehov av den befintliga verksamheten och fastighetsbeståndet, utöver refinansieringsbehov som är sedvanlig inom fastighetsbranschen. Därutöver finns ett finansieringsbehov för den planerade tillväxten som innefattar fastighetsförvärv.

FORTINOVAS MÖJLIGHET ATT LÄMNA UTDELNING TILL AKTIEÄGARNA

Fortinovas mål är att långsiktigt kunna dela ut minst 40 procent av Fortinovas förvaltningsresultat belastat med schablonskatt. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Fortinova är dock beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med

utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernens finanspolicy framställs årligen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Fortinova ska bedrivas, hur de olika riskerna ska begränsas och vilka risker Koncernen kan ta. Fortinova strävar efter att ha en stabil och hållbar kapitalstruktur som möjliggör fortsatt lönsam tillväxt. Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och riskexponering. En högre belåningsgrad ökar finansieringskostnaderna och påverkar den generella avdragsrätten avseende räntekostnader med ökat skattetryck till följd. Fortinovas ambition är att driva verksamheten med låg operationell samt finansiell risk. Det övergripande målet för Fortinovas finansverksamhet är att säkerställa en långsiktigt stabil kapitalstruktur som säkerställer lång- och kortfristiga finansierings- och likviditetsbehov, samt att uppnå bästa möjliga avkastning genom ett räntenetto inom givna riskramar. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna, samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen.

Fortinovas övergripande finansiella riskbegränsning är att nettobelåningsgraden inte varaktigt under- eller överstiger spannet på 55–65 procent. Fortinova anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Koncernens långsiktiga målsättningar – varpå Bolaget har som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 250 procent. Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens nettobelåningsgrad till 41 procent (52) och räntetäckningsgraden till 321 (308) procent.

INVERKAN AV COVID-19

Bolaget bedömer, vid tidpunkten för denna årsredovisning, 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. Den totala resultateffekten under räkenskapsåret 2019/20 understiger 500 Tkr. 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 vilka Fortinova anser har god befolkningstillväxt. Sammantaget anser Bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Grunden till Fortinovas affärsidé bygger på förutsägbarhet, lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner som Bolaget anser vara attraktiva platser att bo, arbeta och leva i. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. Genom en tydligt definierad investeringsfilosofi, en marknadsnära organisation med lokal närvaro och

ett brett nätverk i västra Sverige samt stark förvärvshistorik anser Bolaget sig ha goda förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till en attraktiv värdering. Det kommande räkenskapsåret förväntas verksamhetens utveckling att tillta via fortsatta förvärv. Utifrån bolagets finansiella ställning bedöms det finnas goda möjligheter för fortsatt tillväxt med bibehållen lönsamhet.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur per den 31 augusti 2020. Fortinova kontrolleras direkt av huvudägaren (A2F Fastigheter), ett bolag som ägs av Bolagets vice VD och styrelseledamot Anders Valdemarsson och Bolagets VD

Anders Johansson. Huvudägarens innehav uppgick, per den 31 augusti 2020, till 13,7 procent av Bolagets kapital och 50,6 procent av rösterna i Bolaget.

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 AN	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%

Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 44 kronor per aktie. 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 fastighets-

portföljen 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 per rapportdatum inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Nyckeltal	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie			
Eget kapital per aktie	36,01	34,53	32,41
Förvaltningsresultat per aktie	1,84	2,08	2,19
Långsiktigt substansvärde per aktie	39,48	39,80	36,62
Årets resultat per aktie	3,60	3,99	3,07

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår därför att totalt cirka 13,8 Mkr (13,4) utdelas, vilket motsvarar 40 procent av förvaltningsresultatet minskat med schablonskatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	887 077 154
Årets resultat	25 827 806
Summa	912 904 960

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	899 044 472
Utdelning	13 860 488
Summa	912 904 960

I bolaget är samtliga aktier utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagna utdelning kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Vad beträffar Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.



”

Fortinovas fastighetsbestånd
ska över tid bestå av minst 80%
bostadshyresfastigheter.



RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Hysesintäkter	8,9,10	135,4	125,3
Fastighetskostnader	11,12	-58,6	-54,3
Driftsöverskott		76,8	71,0
Centrala administrationskostnader	12,13	-13,0	-12,2
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	14	0,1	0,1
Finansiella kostnader	15	-19,9	-19,1
Räntenetto		-19,8	-19,0
Förvaltningsresultat		44,0	39,8
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	17	41,8	77,4
Förvaltningsfastigheter, realiserade		5,9	-
Räntederivat, orealiserade	26	11,5	-18,0
Värdeförändringar		59,2	59,4
Resultat före skatt		103,2	99,2
Skatt	16	-16,8	-22,7
Årets resultat		86,4	76,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		86,4	76,5

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Årets resultat enligt resultaträkningen	86,4	76,5
Totalresultat	86,4	76,5
Data per aktie*		
<i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	23 986	19 172
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,8	2,1
Årets resultat efter skatt, kr	3,6	4,0

*Jämförande år är omräknad p.g.a. genomförd split 50:1 juni 2020, se mer under Not 24.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2020.08.31	2019.08.31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	2 261,2	1 724,6
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,6	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,3
Summa anläggningstillgångar		2 266,5	1 724,9
Kundfordringar	21	2,2	1,5
Övriga fordringar	22	12,4	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	1,6
Likvida medel	23	161,4	49,5
Summa omsättningstillgångar		176,2	53,5
Summa tillgångar		2 442,7	1 778,4
Eget kapital	24		
Aktiekapital		31,0	20,4
Övrigt tillskjutet kapital		857,0	453,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		305,3	232,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>1 193,3</i>	<i>706,0</i>
Summa eget kapital		1 193,3	706,0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25,32	409,5	733,2
Derivatinstrument	26,32	20,3	31,8
Uppskjuten skatteskuld	18	94,4	75,8
Leasingskuld		4,6	-
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,5
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>529,3</i>	<i>841,3</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	25,32	681,3	205,3
Leverantörsskulder		18,8	8,9
Skatteskulder	16	1,4	2,3
Övriga skulder		2,2	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16,3	13,4
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>720,0</i>	<i>231,1</i>
Summa skulder		1 249,3	1 072,4
Summa eget kapital och skulder		2 442,7	1 778,4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

2018.09.01–2019.08.31 (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänf. till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018.09.01	17,0	367,8	167,0	551,8	551,8
Nyemission	3,4	85,5	-	88,9	88,9
Utdelning	-	-	-11,2	-11,2	-11,2
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	76,5	76,5	76,5
Utgående eget kapital 2019.08.31	20,4	453,3	232,3	706,0	706,0
Ingående eget kapital 2019.09.01	20,4	453,3	232,3	706,0	706,0
Nyemission	10,6	339,3	-	349,9	349,9
Ej registrerad nyemission	-	80,0	-	80,0	80,0
Utgifter i samband med kapitalansk.	-	-15,6	-	-15,6	-15,6
Lämnade utdelningar	-	-	-13,4	-13,4	-13,4
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	86,4	86,4	86,4
Utgående eget kapital 2020.08.31	31,0	857,0	305,3	1 193,3	1 193,3

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Den löpande verksamheten (Mkr)			
Driftsöverskott		76,8	71,0
Centrala 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
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
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		-	-36,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1,6	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-6,5	-6,0
Förvärv av dotterföretag	30	-369,3	-38,4
Avyttring av dotterföretag		16,7	-0,4
Reglering av fordran vid sålt dotterföretag		-	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	27	439,4	47,7
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		49,5	47,2
Likvida medel vid årets slut	23	161,4	49,5

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	12,13	-1,1	-0,4
Rörelseresultat		-1,1	-0,4
Resultat från andelar i koncernföretag	19	10,2	4,8
Finansiella intäkter	14	0,7	1,2
Finansiella kostnader	15	-0,6	-1,2
Resultat efter finansiella poster		9,2	4,4
Resultat före skatt		9,2	4,4
Bokslutsdispositioner		16,6	0,4
Skatt	16	-	-
Årets resultat		25,8	4,8

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

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

Mkr	Not	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Årets resultat enligt resultaträkningen		25,8	4,8
Totalresultat		25,8	4,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020.08.31	2019.08.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	865,5	78,8
Fordringar på koncernföretag	20	-	436,6
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		865,5	515,4
Summa anläggningstillgångar		865,5	515,4
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	0,3	-
Övriga fordringar	22	-	0,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,4	0,1
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6,7	0,6
Kassa och bank	23	100,5	3,6
Summa omsättningstillgångar		107,2	4,2
Summa tillgångar		972,7	519,6
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		31,0	20,4
Pågående nyemission		2,1	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond		854,9	453,3
Balanserat resultat		32,2	40,8
Årets resultat		25,8	4,8
Summa eget kapital		946,0	519,3
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13,6	-
Skulder till koncernföretag	20	13,1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	-	0,3
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		26,7	0,3
Skulder		26,7	0,3
Summa eget kapital och skulder		972,7	519,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
2018.09.01–2019.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2018.09.01	17	-	367,8	52,0	436,8
Nyemission	3,4	-	85,5	-	88,9
Lämnade utdelningar	-	-	-	-11,2	-11,2
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-		4,8	4,8
Utgående eget kapital 2019.08.31	20,4	-	453,3	45,6	519,3
2019.09.01–2020.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2019.09.01	20,4	-	453,3	45,6	519,3
Nyemission	10,6	-	339,3	-	349,9
Ej registrerade nyemissioner	-	2,1	77,9	-	80,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	-	-15,6	-	-15,6
Lämnade utdelningar	-	-	-	-13,4	-13,4
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-	25,8	25,8
Utgående eget kapital 2020.08.31	31,0	2,1	854,9	58,0	946,0

KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1,1	-0,4
Finansiella intäkter och kostnader		0,2	-0,1
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-0,9	-0,5
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-6,0	-
Förändring av rörelseskulder		-0,5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7,4	-0,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-3,6	-
Avyttring av dotterföretag		-	0,3
Lämnade aktieägartillskott		-293	-
Lån och amorteringar till dotterföretag	20	-13,6	-90,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-310,2	-90,4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		427,9	88,9
Utbetald utdelning		-13,4	-11,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	414,5	77,7
Årets kassaflöde		96,9	-13,2
Likvida medel vid årets början		3,6	16,8
Likvida medel vid årets slut	23	100,5	3,6

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 september 2019. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 september 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 16 LEASINGAVTAL

IFRS 16 Leasing ersätter existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot tidigare då leasingavgifterna periodiserades linjärt som leasingkostnad. Undantag för redovisning som nyttjanderättstillgång och leasingkund finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader.

Standarden trädde i kraft den 1 januari 2019. IFRS 16 har påverkat koncernen genom att nyttjanderättstillgång respektive leasingkund avseende tomträttsavtal redovisas med 4,6 Mkr. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad med 0,1 Mkr. Då varken koncernen eller bolaget föregående år var leasetagare till några väsentliga operationella leasingavtal har jämförelseåret inte räknats om.

NOT 2

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID

UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

NOT 3

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

NOT 4

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

NOT 5

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fortinova Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fortinova Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet av-

ser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas och inkluderas i anskaffningsvärdet vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

INTÄKTER

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Ränteutgifter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing och icke-leasingkomponenter – fördelas Koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset. För leasing av byggnader och mark där Koncernen är leasetagare har Koncernen emellertid valt att inte skilja på icke-leasingkomponenter och redovisar leasing- och icke-leasingkomponenter som erläggs med fasta belopp som en enda leasingkomponent.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingskulderna – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon. Leasingskulderna omfattar nuvärdet av fasta avgifter under bedömd leasingperiod. Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leasingskulderna för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod

för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Låneutgifter

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

I denna kategori redovisas derivat med positiva/negativa värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

Leasingavtal avseende jämförelseår

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och

en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Till vilken kategori koncernens finansiella tillgångar och skulder hänförs framgår av not 31.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har inte en sådan rätt

per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att hantera sin ränterisk. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde. Säkringsredovisning används inte.

Verkliga värden för derivatinstrument är baserade på värderingar från extern part som ställt ut instrumentet. värdeförändringar på derivat redovisas i posten Räntederivat under Värdeförändringar i resultaträkningen och räntekupongen redovisas i posten Finansiella kostnader under Räntenettot i resultaträkningen.

Rörelsesegmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 8 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har möjlighet och ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt

sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning.

Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i ba-

lansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i

eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av driftöverskott, förvaltningsresultat samt eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Skatter

Obeskattade reserver redovisas i moderbolagets balansräkning utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I moderbolagets resultaträkning görs på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterföretag redovisas i moderbolaget som sedvanliga utdelningar från dotterföretag. Koncernbidrag som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag.

NOT 6

UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett svenskregistrerat privat publikt aktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2019/2020 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

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 utsträck-

ning 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.

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 17 Förvaltningsfastigheter (hamnar i Nivå 3)

Not 26 Derivatinstrument (hamnar i Nivå 2)

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 17, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat den 31 augusti 2020 uppskattades av respektive institut som värderar derivat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

NOT 8

RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

IFRS 8 har ett företagsledningsperspektiv vilket innebär att den information som lämnas i finansiella rapporter styrs av vad högste verkställande beslutsfattaren följer upp avseende segmenten utifrån strategi, målsättningar och affärsplan. Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt

samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och fastighetskostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar som redovisas i noten för segment. Kostnader såsom central administration, finansnetto och värdeförändring i derivat samt skatt allokeras till central bolagsfunktion.

Segmentsrapportering

Mkr	Halland		Västra Götaland		Centralt		Totalt	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Hysesintäkter	78,1	71,6	57,3	53,0	0,0	0,7	135,4	125,3
Fastighetskostnader	-29,5	-26,1	-29,1	-28,2	0,0	0,0	-58,6	-54,3
Driftsöverskott	48,6	45,5	28,2	24,8	0,0	0,7	76,8	71,0
Central administration					-13,0	-12,2	-13,0	-12,2
Finansnetto					-19,8	-19,0	-19,8	-19,0
Förvaltningsresultat	48,6	45,5	28,2	24,8	-32,8	-30,5	44,0	39,8
Värdeförändring, fastighet	34,3	48,6	13,4	28,8			47,7	77,4
Värdeförändring, derivat					11,5	-18,0	11,5	-18,0
Skatt					-16,8	-22,7	-16,8	-22,7
Periodens resultat	82,9	94,1	41,6	53,6	-38,1	-71,2	86,4	76,5
Förvaltningsfastigheter	1 084,5	1 052,9	1 176,7	671,7			2 261,2	1 724,6

NOT 9

HYRESINTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Hysesintäkter	132,9	123,9	-	-
varav hänförligt till bostäder	101,6	93,6	-	-
Serviceintäkter	1,2	0,7	-	-
Övriga intäkter	1,3	0,7	-	-
Summa	135,4	125,3	-	-

Riskspridning, kreditrisk

Fortinova har stor riskspridning i kontraktsporföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i västra Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2 procent (2) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

NOT 10

LEASINGAVTAL

Hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt, kabel-tv och värmekostnad. Hyresintäkterna nettoredovisas med avdrag för rabatter. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras

som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Koncernens fastigheter består av bostäder, cirka 81 procent av den totala arean utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen:

Löptidsanalys av leasingavgifter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
Inom ett år	63,1	54,8	-	-
Mellan ett och två år	23,3	23,3	-	-
Mellan två och tre år	15,6	13,3	-	-
Mellan tre och fyra år	9,5	7,1	-	-
Mellan fyra och fem år	2,2	3,6	-	-
Senare än fem år	1,7	2,7	-	-
Summa odiskonterade leasingavgifter	115,4	104,8	-	-

NOT 11

FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Driftkostnader	-21,9	-21,6	-	-
Underhållskostnader	-20,6	-17,7	-	-
Fastighetsskatt	-3,4	-3,0	-	-
Fastighetsskötsel	-6,2	-5,8	-	-
Övriga fastighetskostnader	-1,6	-2,2	-	-
Hyres- och fastighetsadministration	-4,9	-4,0	-	-
Fastighetskostnader	-58,6	-54,3	-	-

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden existerar inte.

NOT 12
ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelse och ledande befattningshavare	-3,4	-0,3	-	-
Övriga anställda	-5,3	-	-	-
	-8,7	-0,3	-	-
Sociala kostnader	-2,6	-0,1	-	-
Pensionskostnader	-0,8	-	-	-

Mkr	Koncernen			
	2019.09.01–2020.08.31		2018.09.01–2019.08.31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
<i>Ole Salsten</i>	-0,1	-	-0,1	-
Övriga styrelseledamöter				
<i>Fredrik Bergmann</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Helena Örnstedt</i>	-0,1	-	-	-
<i>Carl-Johan Carlsson</i>	-0,1	-	-	-
<i>Lars Johansson</i>	0	-	-0,1	-
<i>Christian Riddarbo</i>	0	-	-0,1	-
<i>Anders Valdemarsson</i>	0	-	-	-
Verkställande direktör				
<i>Anders Johansson</i>	-0,9	-0,2	-	-
Vice Verkställande direktör				
<i>Anders Valdemarsson</i>	-0,8	-0,2	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-1,3	-0,1	-	-
Övriga anställda	-5,3	-0,3	-	-
Summa	-8,7	-0,8	-0,4	-

Medelantalet anställda (Sverige)	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Män	13	-	-	-
Kvinnor	6	-	-	-
Summa	19	-	-	-
Könsfördelning i företagsledningen				
Styrelsen				
Män	4	5	-	-
Kvinnor	1	-	-	-
Summa	5	5	-	-
Övriga ledande befattningshavare				
Män	3	1	-	-
Kvinnor	1	-	-	-
Summa	4	1	-	-

Koncernen innehar personalkostnader från och med den 1 januari 2020 efter omorganisationen, för mer information se Not 34 Närstående. En styrelseledamot innehar även posten som vice verkställande direktör i koncernen. Samtliga ledande befattningshavare är per rapporteringsdatum anställda i Fortinova AB.

NOT 13

REVISION

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdrag	-0,5	-0,4	-	-
Revisionsverks. utöver rev.uppdraget	-0,3	-0,1	-	-
Revisionskostnader	-0,8	-0,5	-	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 14

FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,1	0,7	1,2
Finansiella intäkter / Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1	0,7	1,2
<i>Varav erhållen ränta</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	<i>0,6</i>	<i>1,1</i>
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	0,1	0,1	0,7	1,2

NOT 15

FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Räntekostnader, banklån	-14,2	-12,4	-	-
Räntekostnader, derivat	-5,6	-6,7	-0,6	-1,2
Leasing/tomträttsavgäld	-0,1	-	-	-
Finansiella kostnader	-19,9	-19,1	-0,6	-1,2
<i>Varav betald ränta</i>	<i>-19,3</i>	<i>-18,4</i>	<i>-0,6</i>	<i>-1,3</i>
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-19,9	-19,1	-0,6	-1,2

Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas under rubriken Värdeförändringar – Räntederivat i resultaträkningen.

NOT 16**SKATT**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2018.09.01–2019.08.31
Aktuell skatt	-4,0	-4,9	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	-10,4	-21,5	-	-
- Obeskattade reserver	-	-	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-2,4	3,7	-	-
Skatt	-16,8	-22,7	-	-
Skattesats				
Gällande skattesats	21,4%	22,0%	21,4%	22,0%
Avstämning av effektiv skatt (Mkr)				
<i>Resultat före skatt</i>	<i>103,3</i>	<i>99,2</i>	<i>25,8</i>	<i>4,8</i>
Skatt enligt gällande skattesats	-22,1	-21,8	-5,5	-1,1
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-1,4	-	-	-
- Ej skattepliktiga intäkter	2,8	-	2,2	1,1
- Avdragsgill kostn, ej redovisad i resultatet	3,4	-	3,3	
- Underskott	0,4	-0,4	-	-
- Hänförande till föregående år	0,1	-0,5	-	-
Skatt	-16,8	-22,7	-	-

NOT 17**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Mkr	Koncernen	
	2020.08.31	2019.08.31
Verkligt värde vid årets början	1 724,6	1 535,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	509,3	66,6
Fastighetsförvärv	-	36,9
Fastighetsförsäljning	-28,0	-
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	13,5	8,5
Värdeförändringar redovisade i resultatet	41,8	77,4
Verkligt värde vid årets slut	2 261,2	1 724,6

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 268,6 Mkr (226,7).

Uppgifter om förvaltningsfastigheter per segment redovisas i Not 8 Rörelsessegmentsrapportering.

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.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesbe-

räkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta, en kompensation för inflationsförväntningar samt en kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med exempelvis läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassaflödeskalkylen läggs specifika förutsättningar och antaganden. Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden. Nedan presenteras översiktligt de antaganden som använts i värderingarna:

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider.

Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida objektet kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Avseende hyresinbetalningar har följande antaganden använts:

- Bostäder: Inflation 2,0 procent under år innevarande år, därefter 2,0 procent årligen
- Bostäder: Årlig hyresutveckling för bostäder 100 procent av KPI
- Lokaler: Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktspenningen enligt villkor i respektive Hyresavtal, därefter anpassning till marknadsmässiga nivåer.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drift- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastig-

hetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Periodiserat underhåll utifrån respektive fastighets förutsättningar och beskaffenhet

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändringar endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall. I tabellen överst på nästa sida redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Vägt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Halland	4,8-9,1	2,8-7,0	4,5
Bostadsfastigheter	4,8-7,6	2,8-5,5	4,1
Kommersiella fastigheter	6,3-9,1	4,2-7,0	6,1
V Götaland	5,7-10,1	3,8-8,0	4,7
Bostadsfastigheter	5,7-7,7	3,8-5,6	4,5
Kommersiella fastigheter	7,8-10,1	5,8-8,0	7,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara

större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 2 148,2 – 2 374,3 Mkr motsvarande +/- 113 Mkr.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet, redovisas på aggregerad nivå, förändras på följande sätt (Mkr):

	Förändring, %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+5,7 / -5,7
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-21,9 / +19,6
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-11,7 / +12,1
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-33,0 / +34,6

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

Förvaltningsfastigheterna består av 123 hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-5

år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

NOT 18**UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

Mkr	Koncernen	
	2020.08.31	2019.08.31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	0,1	0,2
- derivatinstrument	4,4	6,8
- skattemässiga underskott	0,6	0,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	7,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	-99,5	-82,6
- obeskattade reserver	0	-0,6
Uppskjuten skatteskuld	-99,5	-83,2
Vid årets utgång i balansräkningen	-94,4	-75,8

NOT 19**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Mkr	Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	78,8	79,1
Lämnat aktieägartillskott	783,1	-
Försäljning	-	-0,3
Förvärv	3,6	-
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>865,5</i>	<i>78,8</i>
Andelar i koncernföretag	865,5	78,8

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv. Moderbolag har erhållit utdelning från dotterbolag uppgående till 10,2 Mkr (4,8).

Direktägda dotterbolags bokförda värden redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ägda bolags bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Moderbolaget har tillträtt Fortinova Bostäder 34 AB (2020-04-08), Fortinova Bostäder 35 AB (2020-08-14), Fortinova Bostäder 36 AB (2020-08-14) och Fortinova AB (2020-01-01) under räkenskapsåret. Koncernen har via dotterbolag tillträtt fastighetsägende bolagen Fortinova Bostäder 110 AB (2020-06-01), Fortinova Bostäder 111 AB (2020-06-01), Fortinova Bostäder 112 AB (2020-06-01), Fortinova Bostäder 113 AB (2020-06-01), Allhem AB (2020-05-01), Kepler AB (2020-08-31) samt KB Fortinova Fastigheter i Göteborg (2020-08-31).

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA OCH INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

2020.08.31

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)
Fortinova AB	556773-8132	Varberg	100	3,5
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	22,1
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	22,2
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	88,9
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	16,7
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	4,1
<i>KB Fortinova Fastigheter i Tvååker</i>	<i>916552-5149</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	33,1
<i>KB Buster</i>	<i>969651-5528</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	26,7
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	8,9
Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581	Varberg	100	3,9
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	8,9
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	13,6
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	19,9
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	10,5
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	8,3
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	303,0
<i>Kepler AB</i>	<i>556539-7659</i>	<i>Varberg</i>		
<i>KB Fortinova Fastigheter i Göteborg</i>	<i>916446-7798</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	0,1
Fortinova Bostäder 36 AB	559267-0409	Varberg	100	0,1
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	128,1
<i>KB Fortinova Fastigheter i Uddevalla</i>	<i>916843-8803</i>	<i>Varberg</i>		
<i>Fortinova Bostäder 110 AB</i>	<i>559099-4611</i>	<i>Varberg</i>		
<i>Fortinova Bostäder 111 AB</i>	<i>559065-0247</i>	<i>Varberg</i>		
<i>Fortinova Bostäder 112 AB</i>	<i>559080-6112</i>	<i>Varberg</i>		
<i>Fortinova Bostäder 113 AB</i>	<i>556672-2079</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	37,2
<i>Fortinova Bostäder 32 AB</i>	<i>556915-3181</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>Badhuset Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3607</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>KB Badhuset Fastighetsbolag</i>	<i>916894-9569</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>Strömmen Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3573</i>	<i>Lilla Edet</i>		
<i>KB Strömmen Förvaltning i Lilla Edet</i>	<i>916568-0175</i>	<i>Lilla Edet</i>		
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	20,2
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	12,5
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	22,3
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	40,8
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	0,2
<i>KB Varbergsvälen</i>	<i>916852-3117</i>	<i>Varberg</i>		
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	1,6
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	8,1
Andelar i koncernföretag				865,5

NOT 20**FORDRINGAR HOS/SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

Mkr	Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31
Vid årets början	436,6	341,1
Förändring utlåning/inlåning dotterföretag	-449,7	95,5
Fordringar på koncernföretag	-13,1	436,6

Fordringar på koncernföretag har omvandlats till aktieägartillskott, se Not 19 Andelar i koncernföretag.

NOT 21**KUNDFORDRINGAR****Koncernen**

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0,7 Mkr (0,7).

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde. Det finns inga befarade kundförluster.

NOT 22**ÖVRIGA FORDRINGAR**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
Erhållet saldo skattekonto	1,2	0,5	-	-
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	10,3	-	-	-
Övriga fordringar	0,9	0,4	-	0,5
Övriga fordringar	12,4	0,9	-	0,5

NOT 23**LIKVIDA MEDEL/KASSA OCH BANK**

Kassa och bank i Koncernen och Moderbolaget avser banktillgodohavanden.

NOT 24

EGET KAPITAL

Fördelning aktieslag

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	2 750 000	8,3	10	27 500 000	47,5
B	30 385 140	91,7	1	30 385 140	52,5
Summa	33 135 140	100,00		57 885 140	100,00

Aktiekapital

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal akter	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010-11-19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011-04-08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011-09-15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012-03-02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012-06-02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013-03-21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013-09-13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014-02-21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014-08-15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014-08-15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014-09-24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015-01-14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015-03-11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015-03-19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015-03-31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015-04-23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015-11-28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015-12-01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016-08-23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016-11-24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017-07-05	39 500	299 319	50	14 965 950
Nyemission	2017-12-06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018-04-18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018-11-14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019-04-23	29 490	408 912	50	20 445 600
Nyemission	2019-11-12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020-01-01	-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

* Nyemissionen är under registrering per rapporteringsdatum. Nyemissionen är registrerad av Bolagsverket den 1 september 2020.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjuten av ägarna.

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 13,4 Mkr (11,2).

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fortinovas fall redovisad derivatskuld och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 20,3 Mkr respektive 94,4 Mkr. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Fortinovas fall innebär +/- 5 procent i förändrat fastighetsvärde ett osäkerhetsintervall i långsiktigt substansvärde om +/- 113,1 Mkr.

Substansvärde	2020.08.31	2019.08.31
Eget kapital enligt balansräkning	1 193,3	706,0
Återföring uppskjuten skatt	94,4	75,8
Återföring derivat	20,3	31,8
Långsiktigt substansvärde	1 308,0	813,6
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	+/- 113,1	+/- 86,2
Utestående antal aktier, tusental*	33 135	20 445
Långsiktigt substansvärde per aktie*	39,5	39,8
Eget kapital per aktie*	36,0	34,5

*jämförande år är omräknad p.g.a. genomförd split 50:1 juni 2020.

NOT 25

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk hänvisas till not 26.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
Banklån	409,5	733,2	-	-
Finansieringskostnader	-	-	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>409,5</i>	<i>733,2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>409,5</i>	<i>733,2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Banklån	681,3	205,3	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>681,3</i>	<i>205,3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Räntebärande skulder	1 090,8	938,5	-	-

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 216,8 Mkr (1 024,5) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder avser förfall eller ändrade villkor inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång.

Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalförfall	%	Redovisat värde (Mkr), Ränteförfall inkl. räntesäkring	%	Utgående snittränta, %
< 1 år	681,2	62	575,8	53	2,2
2 – 3 år	333,0	31	126,0	12	1,6
4 – 5 år	43,5	4	158,0	14	1,3
6 – 7 år	-	-	150,5	14	1,2
8 – 9 år	33,1	3	80,5	7	1,2
> 10 år	-	-	-	-	-
Summa	1 090,8	100	1 090,8	100	1,8

NOT 26**DERIVATINSTRUMENT**

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristiga skulder eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
Vid årets början	-31,8	-13,8	-	-
Förfall	-	0,7	-	-
Inköp	-	-11,4	-	-
Värdeförändringar	11,5	-7,3	-	-
Derivatinstrument	-20,3	-31,8	-	-

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen samt genomsnittlig effektiv ränta. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Räntederivat (Mkr)				
Typ/ Slutdatum	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Framtida likviditetsflöde, netto	Genomsnittlig ränta, %
Swap (rörlig -> fast)				
2021-08-31	41,3	-0,6	-5,4	2,2
2022-08-31	76,5	-1,6	-4,5	1,2
2023-08-31	49,5	-2,1	-3,7	1,7
2024-08-31	90,0	-1,3	-2,9	0,6
2025-08-31+	299,0	-14,7	-5,7	1,0
Summa skulder	556,3	-20,3	-22,2	1,1
Swap (fast -> rörlig)				
-	-	-	-	-
Summa tillgångar	-	-	-	-
Totalt	556,3	-20,3	-22,2	1,1

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar.

NOT 27**SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Koncernen 2020.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	938,5	706,0	1 644,5
Kassaflöde	11,0	414,5	425,5
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	86,4	86,4
Utgifter, kapitalanskaffning	-	-13,6	-13,6
Förvärv av dotterbolag	141,3	-	141,3
Vid årets slut	1 090,8	1 193,3	2 284,1

Koncernen 2019.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	944,4	551,8	1 496,2
Kassaflöde	-30,0	77,7	47,7
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	76,5	76,5
Förvärv av dotterbolag	24,1	-	24,1
Vid årets slut	938,5	706,0	1 644,5

Moderbolaget 2020.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	519,3	519,3
Kassaflöde	-	414,5	414,5
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>	-	12,2	12,2
Vid årets slut	-	946,0	946,0

Moderbolaget 2019.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	436,8	436,8
Kassaflöde	-	77,7	77,7
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>	-	4,8	4,8
Vid årets slut	-	519,3	519,3

NOT 28**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
Förutbetalda hyresintäkter	11,9	10,8	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	1,1	1,8	-	0,3
Övriga upplupna kostnader	3,3	0,8	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,3	13,4	-	0,3

NOT 29**STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.08.31	2019.08.31	2020.08.31	2019.08.31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 216,8	1 024,5	-	-
Ställda säkerheter	1 216,8	1 024,5		
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

Samtliga borgensåtaganden inom koncernen är under räkenskapsåret avslutade.

NOT 30**FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG**

Mkr	Koncernen	
	2020.08.31	2019.08.31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	148,9	28,8
Rörelsefordringar	3,1	0,2
Likvida medel	22,5	1,0
Summa tillgångar	174,5	30,0
Förvärvat eget kapital	19,7	1,6
Långfristiga avsättningar	-	-
Räntebärande skulder	141,3	24,1
Kortfristiga rörelseskulder	13,5	4,3
Summa avsättningar och skulder	174,5	30,0
Köpeskilling	378,3	39,4
- varav utbetald	378,3	39,4
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-22,5	-1
Tillkommer: reglering av interna skulder	3,3	-
Påverkan på likvida medel	359,1	38,4

Påverkan på likvida medel i kassaflödesanalysen redovisas till 369,3 Mkr. Skillnaden om 10,2 Mkr avser utbetald handpenning avseende tillträden av fastighetsägande bolag under 2021.

NOT 31

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Koncernen 2020.08.31 (Mkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	0,7	-	0,7	0,7	
Kundfordringar	2,2	-	2,2	2,2	
Övriga fordringar	12,4	-	12,4	12,4	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	-	0,2	0,2	
Likvida medel	161,4	-	161,4	161,4	
Summa	176,9	-	176,9	176,9	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	409,5			
Derivatinstrument	-	20,3			2
Leasingskulld	-	4,6			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	681,3			
Leverantörsskulder	-	18,8			
Skatteskulder	-	1,4			
Övriga skulder	-	2,3			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	16,3			
Summa	-	1 154,5			
Koncernen 2019.08.31 (Mkr)					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	0,3	-	0,3	0,3	
Kundfordringar	1,5	-	1,5	1,5	
Övriga fordringar	0,9	-	0,9	0,9	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,6	-	1,6	1,6	
Likvida medel	49,5	-	49,5	49,5	
Summa	53,8	-	53,8	53,8	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	733,2	733,2	733,2	
Derivatinstrument	-	31,8	31,8	31,8	2
Kortfristiga räntebärande skulder	-	205,3	205,3	205,3	
Leverantörsskulder	-	8,9	8,9	8,9	
Skatteskulder	-	2,3	2,3	2,3	
Övriga skulder	-	1,2	1,2	1,2	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	13,4	13,4	13,4	
Summa	-	996,1	996,1	996,1	

Moderbolag 2020.08.31 (Mkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	865,5	-			
Derivatinstrument	-	-			2
Fordringar på koncernföretag	-	-			
Övriga fordringar	-	-			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,4	-			
Intäkter	100,5	-			
Likvida medel	100,5	-			
Summa	972,4	-			
<i>Finansiella skulder</i>					
Leverantörsskulder	-	13,6			
Skulder till koncernföretag	-	13,1			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-			
Intäkter					
Summa	-	26,7			
Moderbolag 2019.08.31 (Mkr)					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	78,8	-	78,8	78,8	
Derivatinstrument	-	-	-	-7,6	2
Fordringar på koncernföretag	436,6	-	436,6	436,6	
Övriga fordringar	0,5	-	0,5	0,5	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,1	-	0,1	0,1	
Likvida medel	3,6	-	3,6	3,6	
Summa	519,6	-	519,6	512,0	
<i>Finansiella skulder</i>					
Leverantörsskulder	-	-	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	0,3	0,3	0,3	
Summa	-	0,3	0,3	0,3	

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Samtliga koncernens räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Derivatinstrument

Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värderingarna är utförda av extern part.

NOT 32

KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Koncernen har en målsättning om att generera tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent, nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55 - 65 procent och avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller intern och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar Koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernen innehar per 31 augusti 2020 en räntetäckningsgrad om 321 procent (308), en nettobelåningsgrad som uppgick till 41 (52) procent samt avkastning på eget kapital om 9 procent (12). Avkastning på eget kapital påverkas negativt med 2 procentenheter av genomförda nyemissioner under räkenskapsårets sista kvartal. Styrelsen bedömer att koncernen över tid uppfyller de finansiella målsättningarna.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen.

Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nationella banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos Varbergs Sparbank, Falkenbergs Sparbank, Tjörns Sparbank, Swedbank, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid räkenskapsårets utgång fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett

värde av 0,7 Mkr (-). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Fortinova har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 250 procent. För 2019/2020 uppgick räntetäckningsgraden till 321 procent (308). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 augusti 2020 till 2,5 år (3,5) och den genomsnittliga räntan för året 2 procent (2,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 1,2 år (1,9). Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% redogörs för nedan. För vidare läsning om koncernens räntesäkringar, se not 26.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Genomslaget på räntekostnader vid en räntepågång/-nedsättning på 100 punkter givet de räntebärande skulder samt derivatinstrument som finns på balansdagen:

Koncernen 2020.08.31		
Mkr	Förändring av marknadsränta	Förändring av finansnetto 2020/2021
Räntebärande skulder och derivat	+/-1%	+5,6/-4,3

Den låga marknadsräntenivån i kombination med koncernens tecknade swap-avtal gör att förändringen vid sänkt marknadsränta påverkar räntekostnaden i lägre grad än om räntan går upp i motsvarande mån. Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen.

Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från flertalet av de stora affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 25 respektive not 26.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0 procent (0) av de externa lånen fasträntelån och 51 procent (59) är säkrade via ränteswappar, se not 26.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt att samtliga lån refinansieras vid förfall.

Koncernen 2020.08.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	1 090,8	1 090,8	37,2	-	644,1	409,5
Leasingskulder	4,6	4,6	0,1	0,1	0,4	2,6
Skatteskulder	1,4	1,4	-	-	-	1,4
Leverantörsskulder	18,8	18,8	18,8	-	-	-
Övriga skulder	2,3	2,3	-	2,3	-	-
Interimsskulder	16,3	16,3	15,2	1,1	-	-
Summa	1 134,2	1 134,2	71,3	3,5	644,5	413,5

Koncernen 2019.08.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	938,5	938,5	37,7	-	167,6	699,5
Skatteskulder	2,3	2,3	-	-	-	2,3
Leverantörsskulder	8,9	8,9	8,9	-	-	-
Övriga skulder	1,2	1,2	-	1,2	-	-
Interimsskulder	13,4	13,4	13,3	0,1	-	-
Summa	964,3	964,3	59,9	1,3	167,6	701,8

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i västra Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens hyresvärde fördelar sig på 80 procent bostad, 10 procent samhällsfinansierad verksamhet och livsmedel, 9 procent på kommersiell yta (kontor, butik, logistik etc) samt 1 procent mot restaurang. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 2 (2) procent av hyresintäkterna.

NOT 33

DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	887 077 154
Årets resultat	25 827 806
Summa	912 904 960

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	899 044 472
Utdelning	13 860 488
Summa	912 904 960

I bolaget är samtliga aktier utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagna utdelning kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Vad beträffar Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.

NOT 34

NÄRSTÅENDE

I januari 2020 genomfördes en omorganisation av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering. Koncernens VD respektive vice-VD ägde tidigare samtliga aktier i Fortinova AB. Fortinova AB ägde i sin tur aktier motsvarande cirka 14,7 procent av kapitalet och 57,5 procent av rösterna i Fortinova Fastigheter AB (publ). Mellan Fortinova Fastigheter AB (publ) och Fortinova AB förelåg ett förvaltningsavtal enligt vilket Fortinova AB var berättigat till (i) ett transaktionsarvode om 2 procent av åsatt fastighetsvärde av de fastigheter som Fortinova Fastigheter AB (publ), direkt eller indirekt, förvärvade, (ii) en årlig avgift för central administration om 0,4 procent baserat på det historiska anskaffningsvärdet på

befintliga fastighetsbestånd, och (iii) löpande ersättning för [nettokostnaden] avseende bl.a. bolagsadministration, fastighetsadministration, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Fortinova Fastigheter AB (publ) hade innan omstruktureringen således inga anställda.

Genom omstruktureringen förvärvades Fortinova AB av Fortinova Fastigheter AB (publ). Omstruktureringen innebar att totalt antal aktier i Koncernen ökade med 21433 aktier (före split utförd juni 2020) och att eget kapital minskade med 3,0 Mkr. Omstruktureringen har inneburit följande påverkan på Koncernens resultat före skatt:

- Transaktionsarvodet som tidigare rapporterades i förvaltningsfastigheternas anskaffningsvärde och som har påverkat orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen negativt är avskaffat. Transaktionsarvodet uppgick till 8,5 Mkr under 2017/18, 2,2 Mkr under 2018/19 och 0,1 Mkr under 2019/20.
- Avgiften för central administration som tidigare rapporterades som en kostnad i administrationskostnader är avskaffad. Kostnaden för central administration var 5,7 Mkr under 2017/18, 7,0 Mkr under 2018/19 och 2,5 Mkr under 2019/20.
- Under perioden januari till augusti 2020 medförde omorganisationen att bolaget redovisar personalkostnader enligt Not 12 Anställda och personalkostnader.

Bolagets styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämman beslut. Inga löner eller andra ersättningar utgår. Styrelseledamot Anders Valdemarsson och den verkställande direktören Anders Johansson är per rapportperiodens slut anställda i Fortinova AB. Anders Valdemarsson och Anders Johansson ägare vardera 50 % av A2F Fastigheter AB vars innehav i Bolaget uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier.

Bolagets dotterföretag framgår av not 19. Bolaget har under året förändring avseende in- och utlåning till dotterföretag om -449,7 Mkr (95,5).

Sammanställning över närstående transaktioner:

Närståenderelation (Mkr)	Arvodesintäkter (+)/kostnader (-)	Ränteintäkter (+)/kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 aug.	Skuld till närstående per 31 aug.
Koncernen 2020.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-7,2	-	-	-
Koncernen 2019.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-21,6	-	-	-2,6
Moderbolaget 2020.08.31				
Dotterföretag	-	-	-	-13,1
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-
Moderbolaget 2019.08.31				
Dotterföretag	-	-	436,6	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-

NOT 35

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under oktober 2020 refinansierades lån om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lån har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år.

Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 44 kronor per aktie. I samband med notering genomfördes en nyemission vilken tillförde bolaget cirka 800 Mkr före utgifter för kapitalanskaffning. Kapitalet ska stödja Bolagets tillväxt genom förvärv av förvaltningsfastigheter i västra Sverige.

Bolaget har ingått avtal om förvärv av hyresrättsprojekt i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 619 Mkr

efter avdrag för latent skatt. Beräknat färdigställande varierar i projekten från september 2022 till mars 2023. Den uthyrningsbara boarean uppgår till 17 423 kvadratmeter och hyresvärdet är cirka 29 miljoner kronor.

Bolaget har vidare ingått övriga avtal om bolagsförvärv med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 280 Mkr. Totalt hyresvärde bedöms uppgå till cirka 21 Mkr.

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 augusti 2020.

STYRELSENS INTYGANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 december 2020.
Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 januari 2021.

Varberg den 22 december 2020

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 december 2020

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019.09.01–2020.08.31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15–66 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktö-

ren avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019.09.01–2020.08.31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situ-

ation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 22 december 2020

KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal förvaltningsfastigheter	Fastigheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Antal lägenheter	Lägenheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av beståndet som är uthyrt.
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	Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Hyresvärde används för att visa Koncernens intäktspotential.
Uthyrningsbar yta	Total area som är möjlig att hyra ut.	Nyckeltalet visar på den totala area i Fortinovas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.
Finansiella nyckeltal		
Avkastning eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Nyckeltalet visar Koncernens ränterisk relaterad till räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Räntebindningstid	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Fortinovas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsmarginal	Förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla efter centrala administrationskostnader och räntenetto och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag
Aktierelaterade nyckeltal		
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Fortinovas egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn till utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Substansvärde i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade. Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Årets resultat per aktie	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

I juni 2020 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 50 aktier (split 50:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 23 618 000 aktier. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång den 31 augusti 2020 uppgick till 33 135 140 aktier.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Fastighetsbeståndet			
Antal fastigheter vid periodens slut	123	115	84
Antal lägenheter vid periodens slut	1 759	1 385	1 260
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165	114 416
Areamässig uthyrningsgrad			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	145 800	120 859	113 051
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 087	1 306	1 365
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,3%	98,9%	98,8%
Hyresvärde, Mkr			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,1	129,5	117,5
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,4	1,3	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	164,5	130,8	119,1
Ekonomisk uthyrningsgrad			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,1	129,5	117,5
B Periodens hyresvärde, Mkr ⁱ	164,5	130,8	119,1
A / (A + B) Ekonomisk uthyrningsgrad	99,1%	99,0%	98,7%
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta			
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6	1 535,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165	114 416
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 394	14 117	13 418

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
A Årets resultat, Mkr	86,4	76,5	49,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	706,0	551,8	468,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	9,1%	12,2%	9,6%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr			
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	409,5	733,2	925,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	681,3	205,3	18,7
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
Genomsnittlig ränta			
A Finansiella kostnader, Mkr	19,9	19,1	18,0
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	938,5	944,5	603,4
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%	2,3%
Långsiktigt substansvärde, Mkr			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	20,3	31,8	13,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	94,4	75,8	57,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	1 308,0	813,6	623, 5
Nettobelåningsgrad			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	161,4	49,5	47,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6	1 535,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	41,1%	51,5%	58,4%
Belåningsgrad			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6	1 535,2
A/B Belåningsgrad	48,2%	54,4%	61,5%
Räntebindningstid, år	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgrad			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-19,9	-19,1	-17,8
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad	321,5%	308,2%	295,6%
Överskottsgrad			
A Periodens driftöverskott, Mkr	76,8	71,0	68,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3	103,2
A / B Överskottsgrad	56,7%	56,7%	65,9%
Förvaltningsmarginal			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3	103,2
A / B Förvaltningsmarginal	32,5%	31,8%	34,1%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Eget kapital per aktie, kr per aktie	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	36,01	34,53	32,41
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,84	2,08	2,19
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	1 308,0	813,6	623,5
B Utestående antal aktier vid periodens slut	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	39,48	39,80	36,62
Årets resultat per aktie, kr per aktie			
A Årets resultat, Mkr	86,4	76,5	49,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	3,60	3,99	3,07



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

ÅRSSTÄMMA

Fortinova Fastigheter AB (publ) årsstämma äger rum den 27 januari 2021. För mer information, besök fortinova.se.

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 Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50.

FINANSIELL KALENDER

Finansiell kalender presenteras på fortinova.se.

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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