



Fortinova ■

Q2

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER 2020–FEBRUARI 2021



Perioden efter Fortinovas inträde
på Nasdaq First North Premier
har präglats av tillväxt.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	5
Om Fortinova.....	7
Värdeskapande åtgärder.....	9
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	11
Resultatanalys september 2020-februari 2021.....	12
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	13
Förändring eget kapital i sammandrag.....	13
Finansiell ställning per 28 februari 2021.....	14
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	16
Fortinovas aktie.....	17
Koncernens nyckeltal.....	19
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	20
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	20
Övriga upplysningar.....	21
Undertecknande.....	22
Granskningsrapport.....	22
Definitioner nyckeltal.....	24
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	25
Adresser och kalendarium.....	28

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
93	55	35	100	2503	42,1
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2020–FEBRUARI 2021

- Intäkterna för perioden uppgick till 92,6 Mkr (65,9), motsvarande en ökning med 41 procent.
- Driftsöverskott uppgick till 54,8 Mkr (37,9), motsvarande 59 procent i överskottsgrad (58).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,3 Mkr (21,8), motsvarande 0,8 kronor (1,0) per aktie och 38 procent i förvaltningsmarginal (33).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 73,6 Mkr (-3,3), varav 60,9 Mkr (-3,8) omfattade orealiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 7,4 Mkr (7,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 100,3 Mkr (19,6), motsvarande 2,2 kronor (0,9) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 42,1 kr (39,5).

PERIODEN I KORTHET, DECEMBER 2020–FEBRUARI 2021

- Intäkterna för perioden uppgick till 51,6 Mkr (32,9), motsvarande en ökning med 57 procent.
- Driftsöverskott uppgick till 29,7 Mkr (18,2), motsvarande 58 procent i överskottsgrad (55).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,7 Mkr (10,4), motsvarande 0,4 kronor (0,5) per aktie och 38 procent i förvaltningsmarginal (32).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 72,8 Mkr (0,2), varav 60,1 Mkr (-0,3) omfattade orealiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 7,6 Mkr (-6,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,3 Mkr (2,5), motsvarande 1,7 kronor (0,1) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 42,1 kr (39,5).

Nyckeltal	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Hyresintäkter, Mkr	51,6	32,9	92,6	65,9	135,4
Driftsöverskott, Mkr	29,7	18,2	54,8	37,9	76,8
Förvaltningsresultat, Mkr	19,7	10,4	35,3	21,8	44,0
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	72,8	0,2	73,6	-3,3	47,7
Periodens totalresultat, Mkr	86,3	2,5	100,3	19,6	86,4
Balansomslutning, Mkr	3 198,2	1 814,7	3 198,2	1 814,7	2 442,7
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	2 502,8	1 721,2	2 502,8	1 721,2	2 261,2
Hyresvärde, Mkr	180,6	132,0	180,6	132,0	164,5
Uthyrningsbar yta, kvm	173 190	121 940	173 190	121 940	146 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	98,8%	99,0%	98,8%	99,1%
Avkastning på eget kapital, %	12,1%	12,6%	12,1%	12,6%	9,1%
Nettobelåningsgrad, %	14,1%	51,0%	14,1%	51,0%	41,1%
Räntetäckningsgrad, %	377,9%	324,6%	377,9%	324,6%	321,5%
Data per aktie*					
Utestående antal aktier, tusental*	51 335	21 901	51 335	21 901	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	50 508	21 365	44 717	21 059	23 986
Långsiktigt substansvärde, per aktie	42,1	37,7	42,1	37,7	39,5
Eget kapital, per aktie	39,8	33,0	39,8	33,0	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,5	0,8	1,0	1,8
Periodens resultat, per aktie	1,7	0,1	2,2	0,9	3,6

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



Fisketången 3 i Uddevalla. Nyproduktion med tillträde 31 mars 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Bolaget har den 4 december 2020 tillförs ett eget kapital om 72,8 Mkr genom nyemission av 1 654 545 B-aktier. Kapitalet ska stöda bolagets tillväxt genom förvärv av förvaltningsfastigheter i västra Sverige.
- Bolaget har under perioden ingått avtal och tillträtt fastigheterna Bälgen 1 och Färgaren 10 i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om drygt 190 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till 16 Mkr, med en uthyrningsbar yta om 28 192 kvm.
- Bolaget har under december ingått avtal om förvärv av fastigheter i Borås och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 714 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till cirka 34 Mkr, fördelat på 351 lägenheter (för mer information se not 7).
- I januari 2021 genomfördes Fortinovas årsstämma avseende räkenskapsåret som avslutades augusti 2020. Sedvanliga frågor hanterades och bolagets årsredovisning offentliggjordes den 13 januari 2021. Beslut togs att förvärva Kasematten Fastighets AB, läs mer under avsnitt Transaktion med närstående på sidan 21. Den 4 februari 2021 genomfördes på årsstämma beslutad utdelning om 13,9 Mkr, motsvarande 0,27 kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

- Bolaget har 1 april 2021 tillträtt fastigheter i Varberg och Uddevalla. Tillträdena bedöms tillföra koncernen 7,7 Mkr i hyresvärde, fördelat på 42 lägenheter samt kommersiell yta om 1 693 kvm.

VD HAR ORDET

Fortsatt tillväxt som börsbolag

Första perioden efter Fortinovas inträde på Nasdaq First North Premier har präglats av tillväxt. Sedan listningen har vi fortsatt vår expansion, genom förvärv på både nya och befintliga tillväxtorter i västra Sverige.

Det senaste året har satt världen i gungning. När tillvaron så som vi känner den sätts på prov behöver vi som organisation vara än mer kreativa och tänka utanför boxen. Jag är övertygad om att när vi återgår till det mer normala så kommer vi att se tillbaka på det senaste året som en period där vi alla fick ha tålamod, reflektera över vad som är viktigt och fokusera. För Fortinova betyder detta att vi effektiviserat vår verksamhet, hittat möjligheter och gasat där många andra har bromsat. Att erbjuda bra boende i vår region, på orter som vi anser är några av landets mest attraktiva att arbeta, leva och bo på, har visat sig vara både lönsamt och stabilt även i extraordinärt utmanande tider. Med den tryggheten känner vi oss väl rustade att möta de utmaningar och möjligheter som vi kommer att ställas inför framöver.

Efter vårt inträde på börsen den 19 november 2020 har stort fokus lagts på att investera det kapital om 800 miljoner som tillkom bolaget i samband med marknadsnoteringen. I perioden ingick Fortinova avtal om förvärv av tre hyresrättsprojekt om totalt 310 lägenheter i Borås. Projekten beräknas vara klara för inflyttning i september 2022 till mars 2023. Vi har även tecknat avtal avseende ett hyresrättsprojekt om 41 lägenheter i Trollhättan, där vi beräknar inflyttning i andra kvartalet 2023.

I Varberg har vi förvärvat en logistik- och lagerfastighet om drygt 25 000 kvm, vilken utgör huvudkontor för Nilson Group AB, Skandinavien ledande skokoncern. Vi har även förvärvat och tillträtt en centralt belägen fastighet i Varberg där ungefär hälften av hyresgästerna är samhällsanknutna.

Totalt har Fortinova i perioden ingått avtal om förvärv av fastigheter till ett åsatt fastighetsvärde som uppgår till drygt 900 Mkr, med ett hyresvärde om cirka 50 Mkr. Vi har även avyttrat två fastigheter till bostadsrättsföreningar bildade av hyresgäster där det överenskomna fastighetsvärdet översteg redovisat värde med 40 procent.

Pandemin har påverkat Fortinova i liten utsträckning. Genom att lägga fokus på bostäder i en av landets mest expansiva regioner

bibehåller vi en av marknadens högsta uthyrningsgrader, som för perioden var hela 99 procent. Efterfrågan på boende i vår region är hög. Kötiderna till våra lägenheter varierar mellan tre och dryga tio år, vilket ger oss förutsättningar för stabilitet och lönsamhet även i framtiden.

I perioden ökade hyresvärdet med cirka 10 procent till 181 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 61,8 procent till 35 Mkr (22). Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 7 procent till 42,1 kronor per aktie (39,5). Vår nettobelåningsgrad uppgick till 14 procent. Den låga belåningsgraden är ett resultat av den kapitalanskaffning som skedde i samband med vår marknadsnotering i november 2020 och kommer att öka efter hand som vi fortsätter att förvärva och belåna fastigheter.

Efter periodens slut har Fortinova tillträtt fastigheter i Uddevalla och Varberg med ett underliggande fastighetsvärde om 127 Mkr och knappt 8 Mkr i hyresvärde. Kommande kvartal kommer fokus fortsatt ligga på förvärv för att nå vårt mål om att ha ett fastighetsbestånd om 5 Mdkr 2023. Vår lokala närvaro gör det möjligt för oss att tidigt identifiera och agera på en möjlighet, innan den når marknaden. Det ger oss en fördel som skapar värden och ger oss självförtroende och mod att fortsätta att växa med Fortinova.

Nu väntar vi alla på att saker och ting skall återgå till det mer normala – en framtid som Fortinova är redo att möta, starkare än någonsin.



Anders Johansson, VD



”

Vår lokala närvaro gör det möjligt för oss att
tidigt identifiera och agera på en möjlighet,
innan den når marknaden.

OM FORTINOVA

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

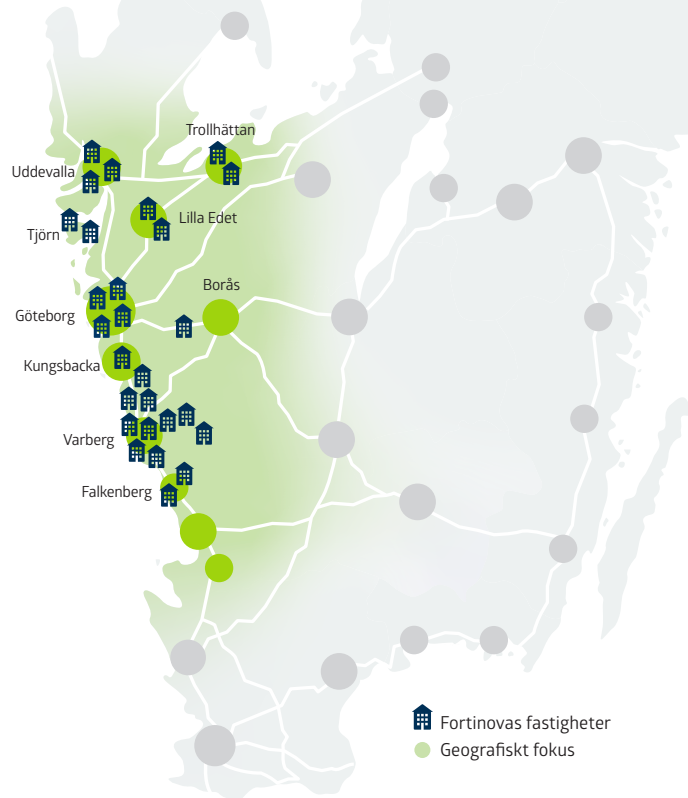
Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

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 att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.



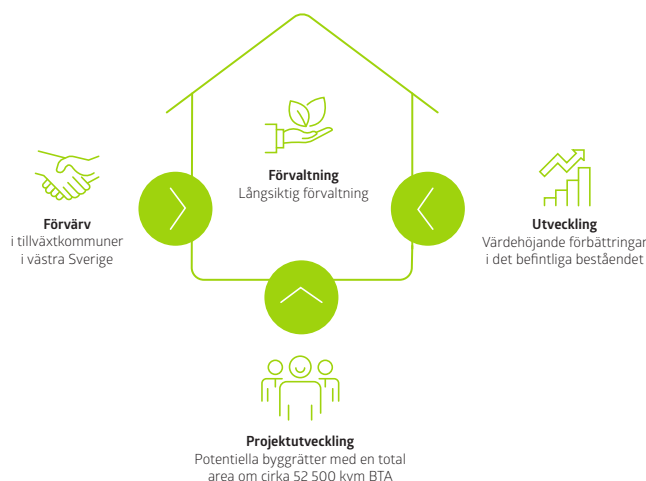
Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.



STRATEGI

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

- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsätta utveckla bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och Pluslägenheter.
- Fortsätta ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom Fortinovas tre hörnstenar: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Under 2021 kommer Fortinova att utveckla samt förtydliga sin strategi, målsättning och redovisning avseende bolagets hållbarhetsarbete, bl a genom att anlita extern expertis.



ORGANISATION

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen har 30 anställda. Bolagets organisation består av en förvaltningsorganisation som bedrivs via enheter i Varberg, Göteborg, Lilla Edet och Uddevalla. Vidare bedrivs bolagsgemensamma funktioner såsom finansierings- och kapitalförvaltning, transaktionsverksamhet, hyres- och bolagsadministration samt HR från huvudkontoret i Varberg. IT och kommunikationsrådgivning anlitas av externa aktörer. Ledningen anser att Fortinovas organisation är skalbar och väl anpassad för att bedriva en effektiv förvaltning.

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:

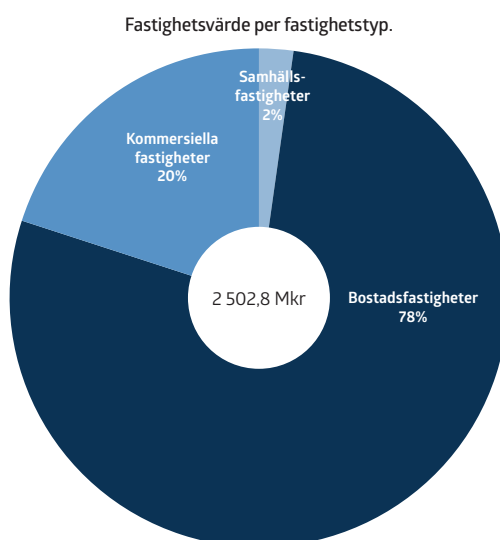
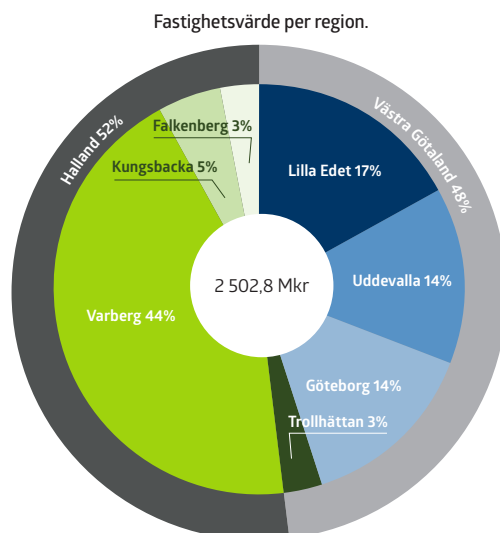
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.

KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Fortinovas fastighetsbestånd utgörs främst av bostadsfastigheter med dokumenterade starka kassaflöden och med 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 28 februari 2021 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 2,5 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 173 190 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 180,6 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 78 procent av bostäder fördelat på 1 734 lägenheter. Resterande 22 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fortinovas ambition är att fortsätta växa inom västra Sverige.





VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER

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

larna 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.

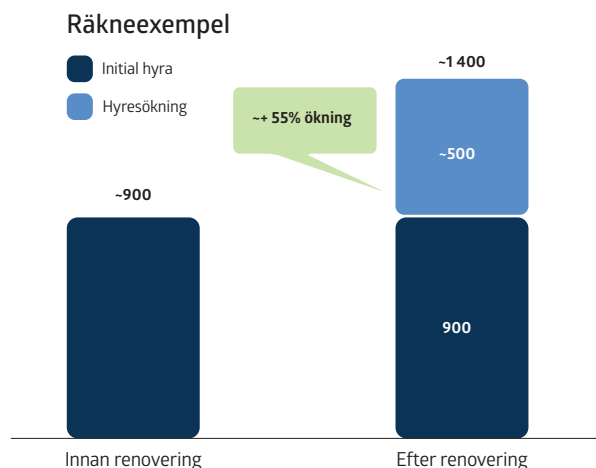


PLUSLÄGENHET

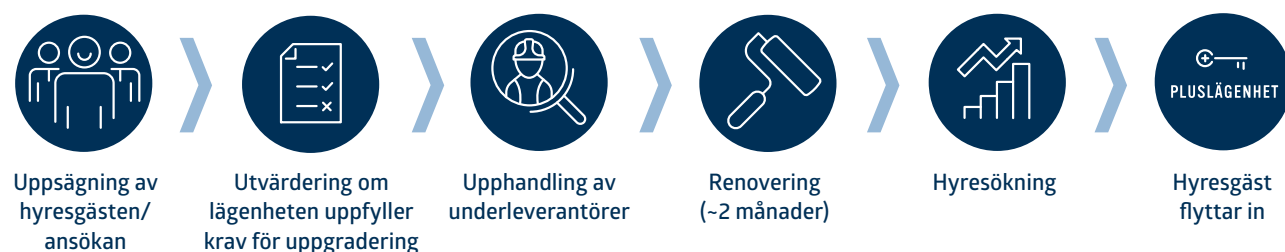
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera deras befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Uppgraderingen är en anpassning till nybyggnadsstandard, vilken inkluderar 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. Pluslägenhet är fortfarande ett koncept i ett tidigt stadie. Bolaget har per den 28 februari utfört 13 uppgraderingar och planerar för att färdigställa ytterligare 11 uppgraderingar under kommande kvartal.



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 52 500 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera projekten, där de mest troliga an-

tingen är en försäljning eller utveckling av projekten tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	Byggrätt
Summa		15 000	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Trönninge 11:6	6 000	Har varit på granskning
Varberg	Ekorren 11	1 500	Har varit på samråd
Varberg	Munkagård 159,183	7 500	Planstart har skett
Varberg	Tolken 11	14 000	Planstart har skett
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500	Positivt planbesked
Summa		33 500	
Övrigt			
Varberg	Katten 7	1 500	Potentiell förätning
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500	Potentiell förätning
Summa		4000	
Totalt		52 500	

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

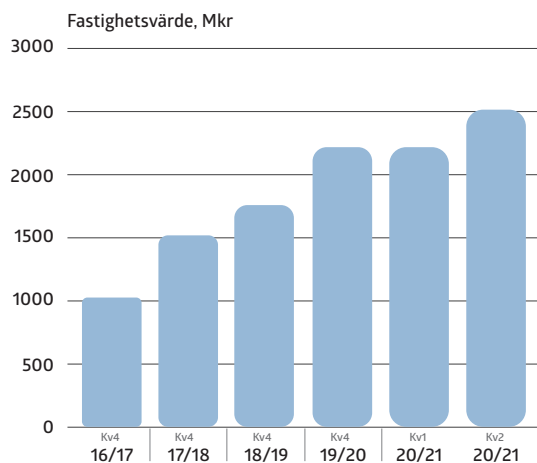
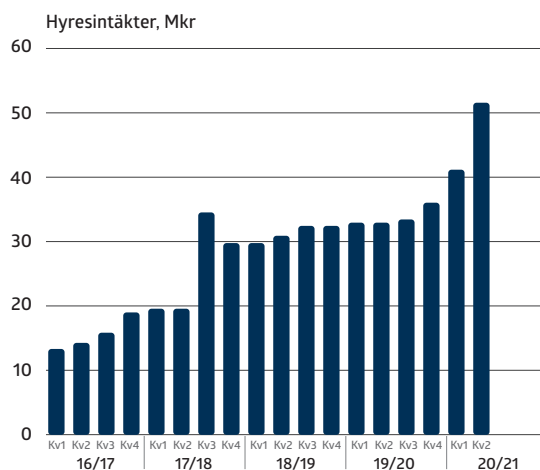
Mkr		2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Hysesintäkter	Not 2	51,6	32,9	92,6	65,9	135,4
Fastighetskostnader		-21,9	-14,7	-37,9	-28,0	-58,6
Driftsöverskott	Not 3	29,7	18,2	54,8	37,9	76,8
Centrala administrationskostnader	Not 4	-5,1	-3,0	-9,3	-6,7	-13,0
Räntenetto	Not 5	-4,9	-4,8	-10,2	-9,4	-19,8
Förvaltningsresultat	Not 1	19,7	10,4	35,3	21,8	44,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	60,1	-0,3	60,9	-3,8	41,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	12,7	0,5	12,7	0,5	5,9
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	7,6	-6,9	7,4	7,8	11,5
Resultat före skatt		100,1	3,7	116,3	26,3	103,2
Skatt		-13,8	-1,2	-16,0	-6,7	-16,8
Periodens resultat		86,3	2,5	100,3	19,6	86,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		86,3	2,5	100,3	19,6	86,4

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	86,3	2,5	100,3	19,6	86,4
Totalresultat	86,3	2,5	100,3	19,6	86,4
Data per aktie*					
<i>(inga utspädningseffekter förekommer)</i>					
Genomsnittligt antal aktier, tusental	50 508	21 365	44 717	21 059	23 986
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,4	0,5	0,8	1,0	1,8
Periodens resultat efter skatt, kr	1,7	0,1	2,2	0,9	3,6

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

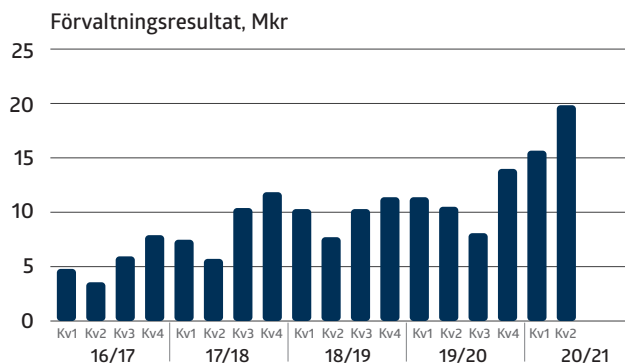


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2020–FEBRUARI 2021

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 35,3 Mkr (21,8), motsvarande 0,8 kronor (1,0) per aktie samt 38 procent i förvaltningsmarginal (33). Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad. Bolaget har god tillgång till likviditet hänförligt till nyligen genomförda kapitalanskaffningar.



SEGMENTSREDOVISNING

	2020.09.01–2021.02.28				2019.09.01–2020.02.29			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	45,7	46,9	0,0	92,6	37,6	28,3	0,0	65,9
Fastighetskostnader	-16,3	-21,6	0,0	-37,9	-13,8	-14,2	0,0	-28,0
Driftsöverskott	29,4	25,3	0,0	54,8	23,8	14,1	0,0	37,9
Centrala adm.kostnader	0,0	0,0	-9,3	-9,3	0,0	0,0	-6,7	-6,7
Räntenetto	0,0	0,0	-10,2	-10,2	0,0	0,0	-9,4	-9,4
Förvaltningsresultat	29,4	25,3	-19,5	35,3	23,8	14,1	-16,1	21,8
Värdeförändring, fastigheter	54,3	19,3	0,0	73,6	-0,8	-2,5	0,0	-3,3
Värdeförändring, derivat	0,0	0,0	7,4	7,4	0,0	0,0	7,8	7,8
Skatt	0,0	0,0	-16,0	-16,0	0,0	0,0	-6,7	-6,7
Periodens resultat	83,7	44,6	-28,1	100,3	23,0	11,6	-15,0	19,6
Förvaltningsfastigheter	1 303,5	1 199,3	0,0	2 502,8	1 052,9	668,3	0,0	1 721,2

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 92,6 Mkr (65,9), vilket motsvarar en ökning med 41 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv samt en ökning av hyresintäkter i jämförbara fastigheter med 2 procent. Perioden innehåller intäkter av engångskaraktär om 7,2 Mkr vilket beror på i förtid uppsagda kommersiella avtal. Under perioden har nya avtal tecknats.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 54,8 Mkr (37,9), vilket motsvarar en ökning med 44 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden för perioden uppgick till 59 procent (58). Fastighetsadministrationen uppgick till -3,3 Mkr (-2,5), motsvarande 42 kr/kvm (40). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och de högre kostnaderna härleds även till Bolagets ökade fastighetsbestånd samt notering på Nasdaq First North Premier.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens kostnader för centrala administrationskostnader uppgick till -9,3 Mkr (-6,7), motsvarande 116 kr/kvm (110). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadminis-

tration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom extern rådgivning och konsultation i samband med notering samt revision.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -10,2 Mkr (-9,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,1 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,1 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,1 Mkr (-0,1). För mer information, se not 10.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 60,9 Mkr (-3,8). Värdeuppgången beror främst på förbättrade kassaflöden samt ökad efterfrågan på bostadsfastigheter, för mer info se not 7. Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 12,7 Mkr (0,5) hänförligt till i perioden utförda försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar i Varberg. Det negativa marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 7,4 Mkr (7,8). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021.02.28	2020.02.29	2020.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 7	2 502,8	1721,2	2 261,2
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,3	1,2	4,6
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,3	0,7
Kortfristiga fordringar		64,5	7,6	14,8
Likvida medel	Not 8	625,9	84,4	161,4
Summa tillgångar		3 198,2	1 814,7	2 442,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 9	2 042,0	723,3	1 193,3
Räntebärande skulder	Not 5/10	979,1	963,1	1 090,8
Derivatinstrument	Not 10	12,9	24,0	20,3
Uppskjuten skatteskuld		108,9	78,8	94,4
Leasingskuld		4,3	1,2	4,6
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,5	0,5
Ej räntebärande skulder		50,8	23,9	38,8
Summa eget kapital och skulder		3 198,2	1 814,7	2 442,7
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 201,9	1 058,6	1 216,8
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		0,0	0,0	0,0
Eventualförpliktelser		0,0	0,0	0,0
Summa		1 201,9	1 058,6	1 216,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets/periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
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 kapitalanskaffning			-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
Ingående eget kapital	2020.09.01	31,0	857,0	305,3	1 193,3	1 193,3
Nyemission		18,2	782,6		800,8	800,8
I perioden registrerad nyemission		2,1	-2,1		0,0	0,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning			-38,5		-38,5	-38,5
Lämnade utdelningar				-13,9	-13,9	-13,9
Periodens resultat/Periodens totalresultat				100,3	100,3	100,3
Utgående eget kapital	2021.02.28	51,3	1 599,0	391,8	2 042,0	2 042,0

FINANSIELL STÄLLNING PER 28 FEBRUARI 2021

NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtkommuner i västra Sverige, i enlighet med Bolagets strategi.

Den 28 februari uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 2 503 Mkr (2 261), en ökning med 242 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 173 190 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 14 451 per kvm (15 394). Portföljvärdet består till 78 % av bostäder fördelat på 1 734 lägenheter. Resterande 22 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Fördelningen ligger inom bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 44 procent i Varberg, 17 procent i Lilla Edet, 14 procent i Göteborg, 14 procent i Uddevalla, 5 procent i Kungälv, 3 procent i Falkenberg samt 3 procent i Trollhättan.

Bolaget har under perioden tillträtt fastigheterna Bälgen 1 och Färgaren 10 i Varberg med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 190 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till 16 Mkr fördelat på kommersiell yta om 28 192 kvm. Bolaget har vidare under perioden sålt bostadsfastigheter i Varberg via bolagstransaktioner. Transaktionerna skedde till 40 procent över vid tillfället redovisat värde och har påverkat eget kapital positivt med 14,5 Mkr.

Bolaget har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden, i enlighet med bolagets strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 1 107 Mkr och bedöms generera ett bedömt hyresvärde om 54,3 Mkr, fördelat på 531 lägenheter och 31 986 kvm uthyrningsbar yta.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2020.09.01	2 261,2	121
Fastighetsförsäljning	-31,8	-2
Fastighetsförvärv	190,1	2
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	22,4	
Värdet förändringar redovisade i resultatet	60,9	
Fastighetsbestånd 2021.02.28	2 502,8	121

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. Värderingen utförs av Newsec Advice AB som bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per kvartal. Normalt i samband med upprättande av delårsbokslut. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan klarlagt planbesked har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 28 februari 2021. Nya förvärv värderas vid tillträde.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2021.02.28

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	80	649	99 000	91,6	1 303,5	13 167	52%
Västra Götaland	41	1 085	74 190	89,0	1 199,3	16 165	48%
Summa	121	1 734	173 190	180,6	2 502,8	14 451	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kommun	Uthyrningbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
januari 2021	Bälgen 1	Varberg	25 248	0	12,2
februari 2021	Färgaren 10	Varberg	2 944	0	3,8
Summa			28 192	0	16,0

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 2 2021	Bostadsfastighet	Varberg	2 506	10	4,3
Kvartal 2 2021	Bostadsfastighet	Uddevalla	2 171	32	3,4
Kvartal 3 2021	Bostadsfastighet	Varberg	7 297	138	12,3
Kvartal 3 2022	Bostadsfastighet	Borås	4 136	69	6,7
Kvartal 1 2023	Bostadsfastighet	Borås	13 349	241	22,3
Kvartal 2 2023	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa			31 986	531	54,3

NOT 8 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av februari 2021 till 625,9 Mkr (161,4). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på koncernens kapitalanskaffningar vilka ska stödja bolagets tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige. Kapitalanskaffningarna påverkar avkastning på eget kapital negativt på kort sikt.

NOT 9 EGET KAPITAL

Den 28 februari 2021 uppgick aktiekapitalet i bolaget till 51 335 140 kronor fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Bolaget har den 28 februari cirka 4 000 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 10 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Nyckeltal	2021.02.28	2020.02.29
Nettobelåningsgrad, %	14,1%	51,0%
Genomsnittlig ränta, %	2,1%	2,0%
Räntetäckningsgrad, %	377,9%	324,6%
Räntebindningstid, år	2,7	3,1
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	56,8%	59,0%

Den 28 februari uppgår skulder till kreditinstitut till 979,1 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 39 procent (56). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 14 procent (51). Genomsnittlig ränta uppgår till 2,1 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. Under perioden har koncernen amorterat lån uppgående till 97 Mkr, främst i syfte att öka lönsamheten på kort sikt då tillgången till likviditet är god. Koncernen har i perioden inte ingått några övriga åtaganden eller förpliktelser. Under perioden har bolaget sedvanligt förnyat samt förlängt ingångna derivat i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT



Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 466 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	466	48%
1-3 år	120	12%
4-5 år	174	18%
6-10 år	219	22%
Summa	979	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	452	46%
1-3 år	328	34%
4-5 år	98	10%
6-10 år	101	10%
Summa	979	100%

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	54,8	37,9	76,8
Centrala administrationskostnader	-9,3	-6,7	-13,0
Finansiella intäkter och kostnader	-11,0	-9,1	-19,2
Betald inkomstskatt	-6,6	-3,9	-2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	27,9	18,2	41,8
Förändring av rörelsefordringar	-13,7	1,1	1,0
Förändring av rörelseskulder	-9,2	-7,0	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,0	12,3	30,0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-4,6	-3,5	-6,5
Förvärv av dotterföretag	-216,6	0,0	-369,3
Avyttring av dotterföretag	29,6	0,0	16,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	3,9	1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191,6	0,4	-357,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	762,3	11,0	427,9
Utbetald utdelning	-13,9	-13,4	-13,4
Upptagna banklån	0,0	36,6	52,4
Övriga långfristiga skulder	-0,3	0,0	0,0
Amortering av banklån	-97,0	-12,0	-27,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	651,1	22,2	439,4
Periodens kassaflöde	464,5	34,9	111,9
Likvida medel vid periodens början	161,4	49,5	49,5
Likvida medel vid periodens slut	625,9	84,4	161,4



Genom att lägga fokus på bostäder i en av landets mest expansiva regioner bibehåller vi en av marknadens högsta uthyrningsgrader.

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är sedan den 19 november 2020 upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas 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. De 10 enskilt största ägarsfärerna den 28 februari 2021 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	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	0	7 500 000	14,6%	9,9%
Fastighets AB Balder	0	5 000 000	9,7%	6,6%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 786 650	8,8%	38,5%
Kastellporten AB	0	2 704 008	5,3%	3,6%
SEB Micro Cap Fund SICAV-SIF	0	2 183 500	4,3%	2,9%
Efort Invest AB	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	0	1 366 241	2,7%	1,8%
Berggren, Per-Ola	0	1 250 000	2,4%	1,6%
Salstenen AB/Nordstenen AB	0	1 159 272	2,3%	1,5%
G.F Bergmann Förvaltning Aktiebolag	0	818 000	1,6%	1,1%
Delsumma	2 750 000	25 500 066	55,0%	69,7%
Övriga aktieägare	0	23 085 074	45,0%	30,3%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Senast uppdaterad den 2021.02.28

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nyemission	2020.11.19	16 545 455	49 680 595	1	49 680 595
Nyemission	2020.12.04	1 654 545	51 335 140	1	51 335 140

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 28 februari 2021 till 42,1 kronor per aktie. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar. En känslig-

hetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 39,7 – 44,6 kronor, motsvarande +/- 2,4 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Utestående antal aktier, tusental*	51 335	21 901	51 335	21 901	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	50 508	21 365	44 717	21 059	23 986
Eget kapital, per aktie	39,8	33,0	39,8	33,0	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,5	0,8	1,0	1,8
Långsiktigt substansvärde, per aktie	42,1	37,7	42,1	37,7	39,5
Periodens resultat, per aktie	1,7	0,1	2,2	0,9	3,6

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. Senaste utdelningen genomfördes den 4 februari 2021 och uppgick till 0,27 kronor per aktie.

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	2021.03.01	2020.09.01	2020.03.01
Hysesvärde	180,6	164,5	133,4
Vakanser och rabatter	-1,8	-1,6	-1,3
Hysesintäkter	178,8	162,9	132,1
Fastighetskostnader	-69,4	-61,8	-52,2
Driftsöverskott	109,4	101,1	79,9
Överskottsgrad, %	61%	61%	60%
Central administration	-15,4	-13,4	-10,5
Räntenetto	-19,2	-21,2	-18,7
Förvaltningsresultat	74,8	66,5	50,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	74,8	66,5	50,7
Kronor per aktie	1,5	2,0	2,3

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värddeförändringar 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 sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettot 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.

KONCERNENS NYCKELTAL

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

ning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 24.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut	121	114	121	114	121
Antal lägenheter vid periodens slut	1 734	1 382	1 734	1 382	1 759
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	173 190	121 940	173 190	121 940	146 887
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,2%	99,0%	99,2%	99,0%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	98,8%	99,0%	98,8%	99,1%
Hyresvärde, Mkr	180,6	132,0	180,6	132,0	164,5
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	14 451	14 115	14 451	14 115	15 394
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	12,1%	12,6%	12,1%	12,6%	9,1%
Genomsnittlig ränta, %	2,1%	2,0%	2,1%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 163,8	826,1	2 163,8	826,1	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %	14,1%	51,0%	14,1%	51,0%	41,1%
Belåningsgrad, %	39,1%	56,0%	39,1%	56,0%	48,2%
Räntebindningstid, år	2,7	3,1	2,7	3,1	2,5
Räntetäckningsgrad, %	377,9%	324,6%	377,9%	324,6%	321,5%
Överskottsgrad, %	57,5%	55,4%	59,1%	57,6%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %	38,2%	31,6%	38,1%	33,1%	32,5%
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie					
Eget kapital, per aktie	39,8	33,0	39,8	33,0	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,5	0,8	1,0	1,8
Långsiktigt substansvärde, per aktie	42,1	37,7	42,1	37,7	39,5
Periodens resultat, per aktie	1,7	0,1	2,2	0,9	3,6

*jämförande år är omräknad pga. genomförd split 50:1 i juni 2020



Vi har effektiviserat vår verksamhet, hittat möjligheter och gasat där många andra har bromsat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,6	-0,8	-3,9	-0,7	-1,1
Rörelseresultat	-2,6	-0,8	-3,9	-0,7	-1,1
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2
Finansnetto	0,0	-0,1	0,1	-0,2	0,1
Resultat efter finansiella poster	-2,6	-0,7	-3,8	-0,9	9,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6
Skatt	1,9	0,0	1,9	0,0	0,0
Periodens resultat	-0,7	-0,7	-1,9	-0,9	25,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	882,6	82,3	865,5
Fordringar på koncernföretag	253,9	384,1	0,0
Uppskjuten skattefordran	1,9	0,0	0,0
Övriga fordringar	37,1	0,4	6,7
Kassa och bank	518,7	49,4	100,5
Summa tillgångar	1 694,2	516,2	972,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 692,4	516,0	946,0
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0	13,1
Övriga skulder	1,8	0,2	13,6
Summa eget kapital och skulder	1 694,2	516,2	972,7

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer i Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019/2020, se mer på www.fortinova.se.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 28 februari 2021 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 2 503 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 125 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -35,6 / +37,4 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka +12,5 / -12,1 Mkr. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +3,3/-3,0 Mkr i förändrat räntenetto.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

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

TRANSAKTION MED NÄRSTÅENDE

Årsstämman 2021 tog beslut om förvärv av det fastighetsägande bolaget Kasematten Fastighets AB i Varberg. Förvärvet ligger inom bolagets strategi och Fortinova har sitt huvudkontor i en av fastigheterna, och kan därmed råda över sitt eget hyresförhållande samt kontrollera anpassningar och övriga åtaganden i lokalerna. Kasematten ägdes till 50 procent av Fortinovas styrelseledamot och vice verkställande direktör, Anders Valdemarsson, och verkställande direktör, Anders Johansson. Anders Valdemarsson och Anders Johansson är, utöver sina positioner i Bolaget, även största aktieägare i Fortinova sett till antalet röster genom A2F Fastigheter AB. Mer information finns på www.fortinova.se (bolagsstämmor). Fortinova har tillträtt bolaget den 1 april 2021.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med senast publicerad årsredovisning.

VÄRDERING AV TILLGÅNG ELLER SKULD TILL VERKLIGT VÄRDE

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
- Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Derivatinstrument hamnar i Nivå 2. Förvaltningsfastigheter hamnar i Nivå 3.

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Varberg den 15 april 2021



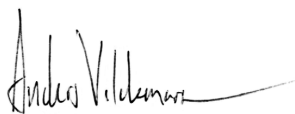
Ole Salsten
Styrelseordförande



Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fortinova Fastigheter AB (publ) per den 28 februari 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Göteborg den 15 april 2021

KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor



”

Fortinovas vision är att vara
västra Sveriges mest fram-
stående fastighetsbolag på
bostadsfastighetsmarknaden.

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsled-

ningen 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 Fortinovas 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

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Fastighetsbeståndet					
Antal fastigheter vid periodens slut, st	121	114	121	114	121
Antal lägenheter vid periodens slut, st	1 734	1 382	1 734	1 382	1 759
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	173 190	121 940	173 190	121 940	146 887
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	171 827	120 721	171 827	120 721	145 800
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 363	1 219	1 363	1 219	1 087
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,2%	99,0%	99,2%	99,0%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,8	130,4	178,8	130,4	163,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	180,6	132,0	180,6	132,0	164,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad	99,0%	98,8%	99,0%	98,8%	99,1%
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	178,8	130,4	178,8	130,4	163,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,8	1,6	1,8	1,6	1,4
A + B Hyresvärde, Mkr	180,6	132,0	180,6	132,0	164,5
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 502,8	1 721,2	2 502,8	1 721,2	2 261,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	173 190	121 940	173 190	121 940	146 887
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	14 451	14 115	14 451	14 115	15 394

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	167,0	83,2	167,0	83,2	86,4
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	723,7	594,9	723,7	594,9	706,0
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2042,0	723,3	2042,0	723,3	1193,3
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	12,1%	12,6%	12,1%	12,6%	9,1%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	527,4	942,2	527,4	942,2	409,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	451,7	20,9	451,7	20,9	681,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	979,1	963,1	979,1	963,1	1 090,8
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,4	-20,7	-19,4	-19,9
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	963,1	947,1	963,1	947,1	938,5
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	979,1	963,1	979,1	963,1	1090,8
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	2,1%	2,0%	2,1%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2042,0	723,3	2042,0	723,3	1193,3
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12,9	24,0	12,9	24,0	20,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	108,9	78,8	108,9	78,8	94,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 163,8	826,1	2 163,8	826,1	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	979,1	963,1	979,1	963,1	1090,8
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	625,9	84,4	625,9	84,4	161,4
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2502,8	1721,2	2502,8	1721,2	2261,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	14,1%	51,0%	14,1%	51,0%	41,1%
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	979,1	963,1	979,1	963,1	1090,8
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2502,8	1721,2	2502,8	1721,2	2261,2
A/B Belåningsgrad	39,1%	56,0%	39,1%	56,0%	48,2%
Räntebindningstid, år	2,7	3,1	2,7	3,1	2,5
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	57,5	43,5	57,5	43,5	44,0
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,4	-20,7	-19,4	-19,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, procent	377,9%	324,6%	377,9%	324,6%	321,5%
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	29,7	18,2	54,8	37,9	76,8
B Periodens hyresintäkter, Mkr	51,6	32,9	92,6	65,9	135,4
A / B Överskottsgrad	57,5%	55,4%	59,1%	57,6%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	19,7	10,4	35,3	21,8	44,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	51,6	32,9	92,6	65,9	135,4
A / B Förvaltningsmarginal	38,2%	31,6%	38,1%	33,1%	32,5%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2020.12.01– 2021.02.28	2019.12.01– 2020.02.29	2020.09.01– 2021.02.28	2019.09.01– 2020.02.29	2019.09.01– 2020.08.31
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 042,0	723,3	2 042,0	723,3	1 193,3
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	21 901 100	51 335 140	21 901 100	33 135 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	39,8	33,0	39,8	33,0	36,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	19,7	10,4	35,3	21,8	44,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	50 507 868	21 365 275	44 716 958	21 058 717	23 985 858
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,4	0,5	0,8	1,0	1,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 163,8	826,1	2 163,8	826,1	1 308,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	21 901 100	51 335 140	21 901 100	33 135 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	42,1	37,7	42,1	37,7	39,5
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	86,3	2,5	100,3	19,6	86,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	50 507 868	21 365 275	44 716 958	21 058 717	23 985 858
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	1,7	0,1	2,2	0,9	3,6



ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

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

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

På 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 59.

FINANSIELL KALENDER

Finansiell kalender presenteras på fortinova.se.

Kommande delårsrapport, kvartal 3, publiceras 7 juli 2021 kl 08.00.

Fortinova ■

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