

A photograph of a man and a young child riding a bicycle together in a garden. The man is wearing a cap and a jacket, and the child is wearing a helmet and a jacket. They are both smiling. The background shows a brick house and some plants. The image is overlaid with a dark blue tint.

Fortinova.

Q3

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER 2020–MAJ 2021



Fortinovas expansion fortsätter
utan avbrott.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	5
Om Fortinova.....	7
Värdeskapande åtgärder.....	9
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	11
Resultatanalys september 2020-maj 2021.....	12
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	14
Förändring eget kapital i sammandrag.....	14
Finansiell ställning per 31 maj 2021.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	18
Fortinovas aktie.....	19
Koncernens nyckeltal.....	21
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	22
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	22
Övriga upplysningar.....	23
Undertecknande.....	24
Definitioner nyckeltal.....	26
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	27
Adresser och kalendarium.....	30

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
139	79	50	218	3275	45,2
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2020–MAJ 2021

- Intäkterna för perioden uppgick till 138,8 Mkr (99,3), motsvarande en ökning med 40 procent.
- Driftsöverskott ökade med 45 procent och uppgick till 79,2 Mkr (54,8), motsvarande 57 procent i överskottsgrad (55).
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 66 procent och uppgick till 49,7 Mkr (30,0), motsvarande 1,1 kronor (1,4) per aktie samt 36 procent i förvaltningsmarginal (30).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 206,0 Mkr (53,1), varav 12,7 Mkr (5,9) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 8,0 Mkr (11,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 218,0 Mkr (76,8), motsvarande 4,7 kronor (3,5) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 45,2 kr (39,5).

KVARTALET I KORTHET, MARS 2021–MAJ 2021

- Intäkterna för kvartalet uppgick till 46,2 Mkr (33,4), motsvarande en ökning med 38 procent.
- Driftsöverskott ökade med 45 procent och uppgick till 24,5 Mkr (16,9), motsvarande 53 procent i överskottsgrad (51).
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 76 procent och uppgick till 14,5 Mkr (8,2), motsvarande 0,3 kronor (0,4) per aktie och 31 procent i förvaltningsmarginal (25).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 132,3 Mkr (56,4), varav 0,0 Mkr (5,4) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 0,5 Mkr (3,5).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 117,7 Mkr (57,1), motsvarande 2,3 kronor (2,5) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 45,2 kr (39,5).

Nyckeltal	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Hysesintäkter, Mkr	46,2	33,4	138,8	99,3	135,4
Driftsöverskott, Mkr	24,5	16,9	79,2	54,8	76,8
Förvaltningsresultat, Mkr	14,5	8,2	49,7	30,0	44,0
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	132,3	56,4	206,0	53,1	47,7
Periodens totalresultat, Mkr	117,7	57,1	218,0	76,8	86,4
Balansomslutning, Mkr	3 701,2	1 958,6	3 701,2	1 958,6	2 442,7
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	3 274,5	1 773,2	3 274,5	1 773,2	2 261,2
Hysesvärde, Mkr	234,8	133,0	234,8	133,0	164,5
Uthyrningsbar yta, kvm	219 772	121 863	219 772	121 863	146 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,1%
Avkastning på eget kapital, %	15,1%	9,0%	15,1%	9,0%	9,1%
Nettobelåningsgrad, %	29,4%	46,2%	29,4%	46,2%	41,1%
Räntetäckningsgrad, %	413,7%	314,7%	413,7%	314,7%	321,5%
Data per aktie*					
Utestående antal aktier, tusental*	51 335	23 618	51 335	23 618	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	51 335	22 760	46 372	21 699	23 986
Långsiktigt substansvärde, per aktie	45,2	40,4	45,2	40,4	39,5
Eget kapital, per aktie	42,1	35,7	42,1	35,7	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,3	0,4	1,1	1,4	1,8
Periodens resultat, per aktie	2,3	2,5	4,7	3,5	3,6

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



Fortinova tillträdde Frostaliden i Skövde 31 maj 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

Kvartalet har präglats av fortsatta effekter av tillväxt och hög aktivitet på förvärvssidan efter inträdet på Nasdaq First North Premier i november 2020. Vi ser ständigt över vår verksamhet och dess processer för att vara väl förberedda för fortsatt tillväxt. Under kvartalet har Fortinova tillträtt totalt 33 fastigheter belägna i Varberg, Uddevalla och vår nya delmarknad Skaraborg. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgår till 633 Mkr och bedöms generera koncernen 51,8 Mkr i hyresvärde, fördelat på 441 lägenheter och en kommersiell yta om 17 054 kvm (för mer information se not 7). Avseende tillträden i kvartalet är 73 procent av åsatt fastighetsvärde hänförligt till bostadsfastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Fortinova arbetar aktivt med sin långsiktiga strategi omfattande förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling och fastighetsförvaltning i växande kommuner i västra Sverige. Vi effektiviserar vår verksamhet och arbetar med implementering av nytt it-stöd samtidigt som vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete omfattande miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Bolagets bedömning är att Fortinovas hållbarhetsperspektiv kommer att presenteras under hösten 2021.



Genom Fortinovas hållbarhetsarbete kan vi bidra till ett positivt momentum för den lokala samhällsutvecklingen under lång tid.

VD HAR ORDET

Positiv och spännande framtid väntar Fortinova

När en vardag utan handsprit och social distansering förhoppningsvis är inom räckhåll kan jag konstatera att Fortinovas koncept är mer attraktivt än någonsin: att erbjuda bra och prisvärt boende i både tätorter och mer lantliga samhällen i västra Sverige, ett av landets mest efterfrågade geografiska områden.

Vår enkla affärsidé har sin utgångspunkt i att människor alltid behöver bo. Behovet är fundamentalt och konstant, och påverkas inte av konjunktursvängningar. En trygg bostad är grundläggande för ett friskt och positivt liv, men för att stärka folkhälsan krävs mer. Fortinovas hållbarhetsarbete omfattar såväl miljömässig som ekonomisk och social hållbarhet. Att vi är fastighetsägare på en ort ska upplevas som positivt av alla, inte bara av våra hyresgäster. Vi söker oss till samarbetspartners som verkar i samma anda och vi sponsrar gärna idrottslag, motionslopp och annat som sätter folk i rörelse. På det viset kan vi bidra till ett positivt momentum för den lokala samhällsutvecklingen under lång tid.

Fortinovas expansion har fortsatt utan avbrott under året som gått. Den 31 mars 2021 tillträdde vi en fastighet i Uddevalla med 32 nyproducerade lägenheter. Med affären äger och förvaltar vi nu över 300 lägenheter i Uddevalla. Samtidigt tillträdde vi ytterligare två fastigheter i Varberg med främst kommersiella hyresgäster. Fortinova har sitt eget huvudkontor i en av fastigheterna. Den 31 maj har vi även etablerat oss på en ny delmarknad, genom ett förvärv av 399 lägenheter och ett trettiotal lokaler i Skaraborg. I samband med tillträdet välkomnade vi även sju nya kollegor, som utgör stommen i vårt lokala engagemang där och ger oss möjligheten att växa ytterligare i Skaraborgsområdet.

Under tredje kvartalet har bolaget tillträtt fastigheter med underliggande fastighetsvärden på 633 miljoner kronor och ökat hyresvärdet med 52 miljoner kronor. Utöver transaktionerna har vi även arbetat med värdeskapande insatser i vår förvaltning, där implementering av IT-stöd, hyresförhandlingar med både våra kommersiella- och bostadshyresgäster samt uppgraderade lägenheter inom pluslägenhetskonceptet bidrar.

Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgår under tredje kvartalet till 132 Mkr och har tillsammans med våra förvärv, ökat fastighetsvärdet i portföljen med 772 Mkr. Det innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 3 275 Mkr, en ökning med 85 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Under kvartalet ökade hyresvärdet med 77 procent till 235 mkr (133) jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet på 14,5 mkr (8,2) är en ökning med 76 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 12 procent till 45,2 kronor per aktie (40,4), jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Vår nettobelåningsgrad uppgick till 29 procent, att jämföra med 46 procent motsvarande kvartal föregående år. Den fortsatt 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.

Att allt fler svenskar söker sig till mindre orter i västra Sverige märks både på antalet sökande i vår bostadskö och att vi har en av marknadens högsta uthyrningsgrader, som för perioden fortsatt ligger över 99 procent – inkluderat både kommersiella lokaler och tillkommande fastigheter. En långsiktigt hög efterfrågan på vår produkt innebär trygghet för våra kunder och stabilitet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter för bolaget och för våra ägare. Jag är mycket nöjd med utvecklingen så här långt och ser fram emot att tillsammans med mina kollegor fortsätta arbetet för att nå vår vision: att bli västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden. Framtiden känns lika positiv som spännande!



Anders Johansson, VD



”

Att vi är fastighetsägare på en ort
ska upplevas som positivt av alla,
inte bara av våra hyresgäster.

OM FORTINOVA

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

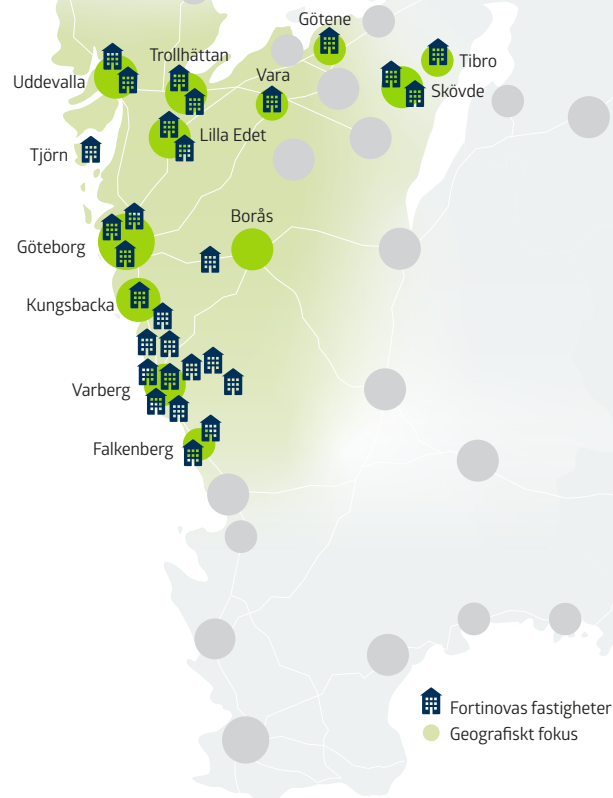
Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

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.



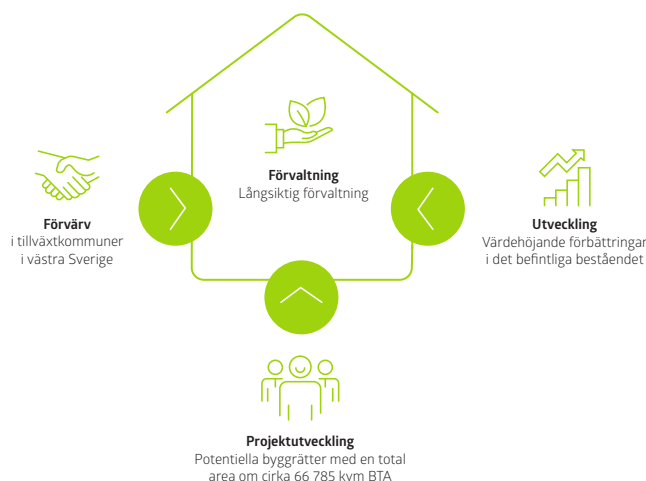
Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.



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: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Under 2021 kommer Fortinova att utveckla samt förtydliga sin strategi, målsättning och redovisning avseende bolagets hållbarhetsarbete.



ORGANISATION

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen har 42 anställda. Bolagets organisation består av en förvaltningsorganisation som bedrivs via enheter i Varberg, Göteborg, Lilla Edet, Uddevalla och Skövde. 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:

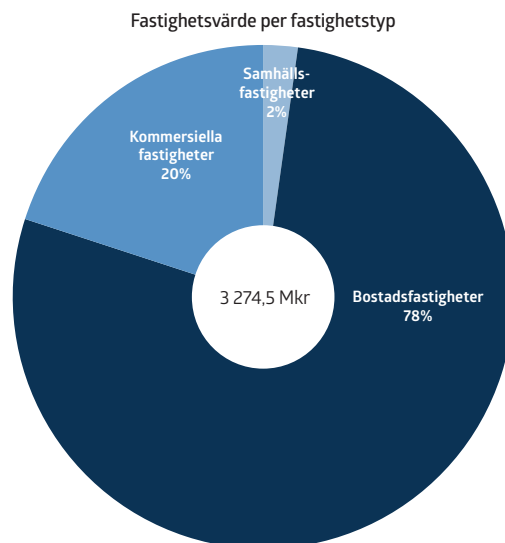
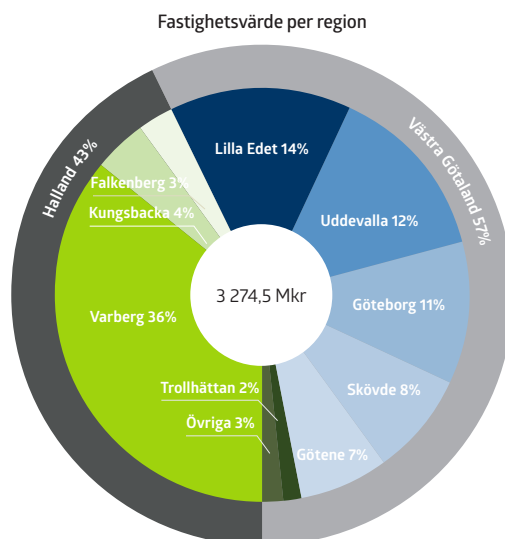
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.

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 bo, arbeta och leva i. En mindre andel av Bolagets fastigheter utgörs av ytor hänförliga till samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Den 31 maj 2021 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 3 274,5 Mkr med en uthyrningsbar yta om 219 772 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 234,8 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 78 procent av bostäder fördelat på 2 175 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 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 och fönster samt uppgradering av lägenheterna så som nytt badrum och kök (läs mer under Pluslägenheter), reparation och ommålning samt andra insatser som genererar högre hyresintäkter och nöjda hyresgäster.

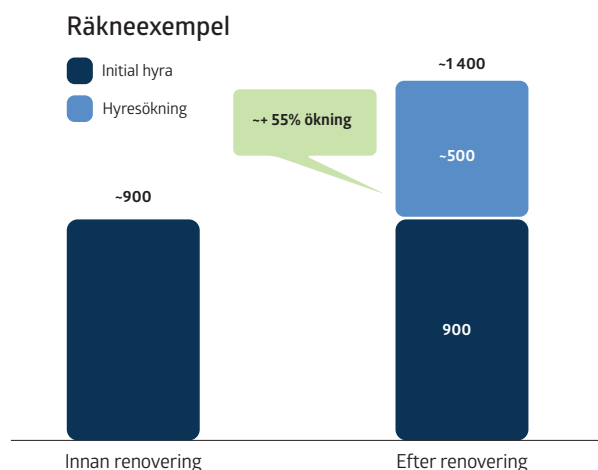


PLUSLÄGENHET

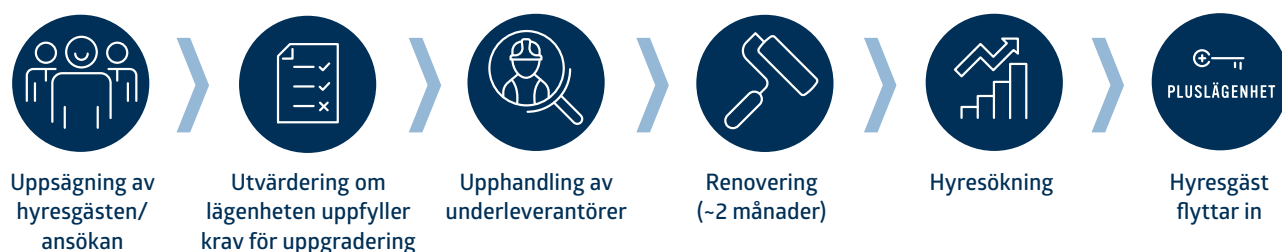
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera sin befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Konceptet innebär att bostaden anpassas till nybyggnadsstandard, vilket inkluderar modernisering och renovering för att skapa en lägenhet som Bolaget anser vara av premiumstandard. Uppgraderingen kännetecknas av en nordisk design och bekvämligheter såsom nya husållsapparater, kaklade golv i hallen, fibernät och säkerhetsdörrar. Detta bidrar till trygghet och trivsel för våra hyresgäster, i enlighet med Fortinovas håll-

barhetsarbete. 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 förbättras där det behövs med hänsyn till hållbara hyresnivåer och miljömässiga aspekter. 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.

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 stadiet. Bolaget har per den 31 maj 2021 utfört 20 uppgraderingar och planerar för att färdigställa ytterligare 3 uppgraderingar under kommande kvartal.



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 66 785 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
Skövde	Markisen3/Uterummet 1	13 285	Byggrätt*
Skövde	Värsås 8:94	1 000	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	Byggrätt
Summa		29 285	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Trönninge 11:6	6 000	Har varit på granskning
Varberg	Ekorren 11	1 500	Har varit på samråd
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	7 500	Planstart har skett
Varberg	Tolken 11	14 000	Planstart har skett
Summa		29 000	
Övrigt			
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 500	Potentiell förtätning
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500	Potentiell förtätning
Summa		8 500	
Totalt		66 785	

*Markanvisning där tilldelning skett men förvärv inte ägt rum. Kommer utvecklas tillsammans med en partner.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2020.06.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Hysesintäkter	Not 2	46,2	33,4	138,8	99,3	174,9	135,4
Fastighetskostnader		-21,7	-16,5	-59,6	-44,5	-74,0	-58,6
Driftsöverskott	Not 3	24,5	16,9	79,2	54,8	100,9	76,8
Centrala administrationskostnader	Not 4	-5,1	-3,8	-14,5	-10,5	-16,8	-13,0
Räntenetto	Not 5	-4,9	-4,9	-15,0	-14,3	-20,4	-19,8
Förvaltningsresultat	Not 1	14,5	8,2	49,7	30,0	63,7	44,0
Värdeförändr. förv.fastigheter, orealiserade	Not 6	132,3	51,0	193,3	47,2	187,9	41,8
Värdeförändr. förv.fastigheter, realiserade	Not 6	0,0	5,4	12,7	5,9	12,7	5,9
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	0,5	3,5	8,0	11,3	8,1	11,5
Resultat före skatt		147,3	68,1	263,6	94,4	272,4	103,2
Skatt		-29,6	-11,0	-45,7	-17,6	-44,9	-16,8
Periodens resultat		117,7	57,1	218,0	76,8	227,5	86,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		117,7	57,1	218,0	76,8	227,5	86,4

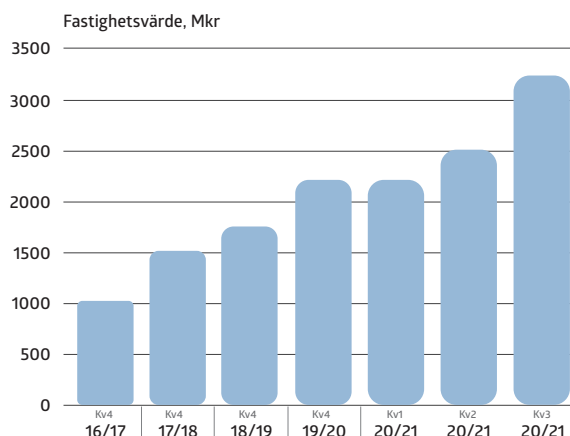
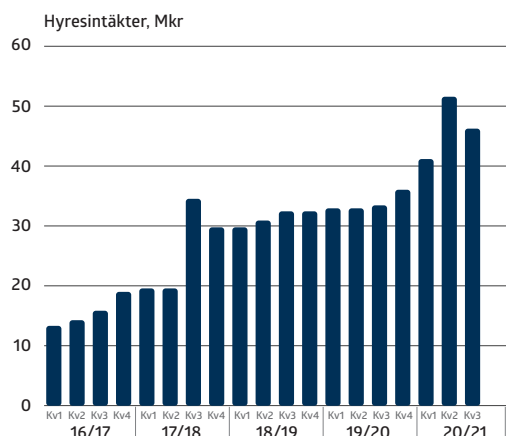
TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2020.06.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	117,7	57,1	218,0	76,8	227,5	86,4
Totalresultat	117,7	57,1	218,0	76,8	227,5	86,4

Data per aktie*						
<i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	22 760	46 372	21 699	41 821	23 986
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,3	0,4	1,1	1,4	1,5	1,8
Periodens resultat efter skatt, kr	2,3	2,5	4,7	3,5	5,4	3,6

* jämförande år är omräknat p.g.a. split 50:1 i juni 2020

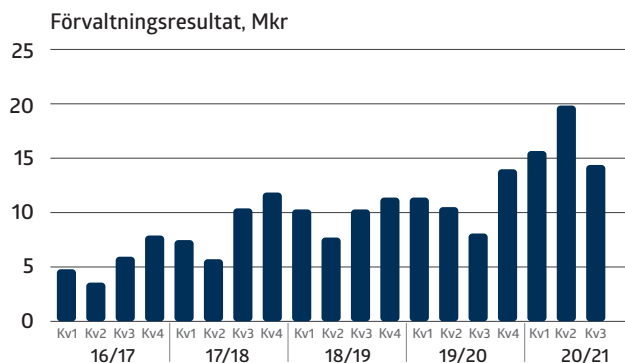


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2020–MAJ 2021

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 49,7 Mkr (30,0), motsvarande 1,1 kronor (1,4) per aktie samt 36 procent i förvaltningsmarginal (30). Förbättringen uppgående till 66 procent beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad. Förvaltningsresultatet rullande tolv månader uppgick till 63,7 Mkr, motsvarande 1,5 kronor per aktie. Bolaget genererar på kort sikt försämrade nyckeltal per aktie vilket är hänförligt till nyligen genomförda kapitalanskaffningar via nyemitterade aktier.



SEGMENTSREDOVISNING

	2020.09.01–2021.05.31				2019.09.01–2020.05.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	68,8	70,0	0,0	138,8	56,8	42,5	0,0	99,3
Fastighetskostnader	-25,7	-33,9	0,0	-59,6	-21,2	-23,3	0,0	-44,5
Driftsöverskott	43,1	36,1	0,0	79,2	35,6	19,2	0,0	54,8
Centrala adm.kostnader	0,0	0,0	-14,5	-14,5	0	0	-10,5	-10,5
Räntenetto	0,0	0,0	-15,0	-15,0	0	0	-14,3	-14,3
Förvaltningsresultat	43,1	36,1	-29,5	49,7	35,6	19,2	-24,8	30,0
Värdeförändring, fastigheter	88,9	117,1	0,0	206,0	36,6	16,5	0,0	53,1
Värdeförändring, derivat	0,0	0,0	8,0	8,0	0,0	0,0	11,3	11,3
Skatt	0,0	0,0	-45,7	-45,7	0,0	0,0	-17,6	-17,6
Periodens resultat	132,0	153,2	-67,2	218,0	72,2	35,7	-31,1	76,8
Förvaltningsfastigheter	1 401,9	1 872,6	0,0	3 274,5	1 084,5	688,7	0,0	1 773,2

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 138,8 Mkr (99,3), vilket motsvarar en ökning med 40 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. Intäkterna avseende rullande tolv månader uppgick till 174,9 Mkr.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 79,2 Mkr (54,8), vilket motsvarar en ökning med 45 procent jämfört med föregående år. Driftsöverskottet per rullande tolv månader uppgick till 100,9 Mkr. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (55). Kostnader för hyresadministration uppgick till -5,4 Mkr (-3,5), motsvarande 43 kr/kvm (39). 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 -14,5 Mkr (-10,5), motsvarande 105 kr/kvm (115). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom extern rådgivning och konsultation i samband med notering samt revision. Per rullande tolv månader uppgick centrala administrationskostnader till -16,8 Mkr, motsvarande 112 kr/kvm.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -15,0 Mkr (-14,3). Den genomsnittliga räntenivån uppgår till 1,8 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,4 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,4 Mkr (-0,1). För mer information, se not 10. Per rullande tolv månader uppgick räntenettet till -20,4 Mkr.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 193,3 Mkr (47,2). 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 (5,9) 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 8,0 Mkr (11,3). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

Per rullande tolv månader uppgick värdeförändringen på förvaltningsfastigheter till totalt 200,6 Mkr och värdeförändringen på derivat till 8,1 Mkr.



Som en del i vårt hållbarhetsarbete anlägger Fortinova ängsmark på utvalda platser. Med fler blomsterängar skapar vi viktiga livsmiljöer för humlor, bin och fjärilar – ett sätt att stärka den biologiska mångfalden.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021.05.31	2020.05.31	2020.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 7	3 274,5	1773,2	2 261,2
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,2	1,2	4,6
Andra långfristiga fordringar		2,9	0,3	0,7
Kortfristiga fordringar		66,6	23,9	14,8
Likvida medel	Not 8	353,0	159,9	161,4
Summa tillgångar		3 701,2	1 958,6	2 442,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 9	2 159,7	844,1	1 193,3
Räntebärande skulder	Not 5/10	1 314,2	979,5	1 090,8
Derivatinstrument	Not 10	12,4	20,5	20,3
Uppskjuten skatteskuld		147,7	88,7	94,4
Leasingskuld		4,2	1,2	4,6
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,5	0,5
Ej räntebärande skulder		62,8	24,0	38,8
Summa eget kapital och skulder		3 701,2	1 958,6	2 442,7
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 654,7	1 058,6	1 216,8
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		0,0	0,0	0,0
Eventualförpliktelser		0,0	0,0	0,0
Summa		1 654,7	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				218,0	218,0	218,0
Utgående eget kapital	2021.05.31	51,3	1 599,0	509,4	2 159,7	2 159,7

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MAJ 2021

NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 maj uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 3 275 Mkr (2 261), en ökning med 1 014 Mkr (45 procent). Koncernens totala uthyrningsbara yta är 219 772 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 14 900 per kvm (15 394). Portföljvärdet består till 78 % av bostäder fördelat på 2 175 lägenheter. Resterade 22 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Fördelningen ligger inom bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent.

Bolaget har under perioden tillträtt totalt 35 fastigheter i Varberg, Uddevalla och vår nya delmarknad i Skaraborg. Åsatt fastighetsvärde uppgår till 823 Mkr och förvärven bedöms tillföra koncernen 67,7 Mkr i hyresvärde fördelat på 441 lägenheter samt kommersiell yta om 43 317 kvm.

Bolaget har under perioden sålt bostadsfastigheter i Varberg via bolagstransaktioner. Transaktionerna skedde till 40 procent över

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2020.09.01	2 261,2	121
Fastighetsförsäljning	-31,8	-2
Fastighetsförvärv	823,5	35
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	28,3	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	193,3	
Fastighetsbestånd 2021.05.31	3 274,5	154

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 981 Mkr och bedöms generera ett bedömt hyresvärde om 46,6 Mkr, fördelat på 489 lägenheter.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2021.05.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	82	659	101 529	97,6	1 401,9	13 808	43%
Falkenberg	22	75	6 191	6,0	86,2	13 923	3%
Kungsbacka	9	52	4 443	6,8	124,6	28 044	4%
Varberg	51	532	90 895	84,8	1 191,1	13 104	36%
Västra Götaland	72	1516	118 243	137,2	1872,6	15 838	57%
Bollebygd	1	2	452	0,5	6,0	13 274	0%
Tibro	4	38	2 784	2,5	25,7	9 232	1%
Vara	1	0	4 303	4,1	40,1	9 318	1%
Tjörn	2	25	1 633	2,5	49,0	30 002	1%
Trollhättan	4	78	4 609	5,3	73,5	15 946	2%
Götene	14	171	20 566	20,3	214,1	10 410	7%
Skövde	11	190	14 229	17,1	270,7	19 025	8%
Göteborg	4	262	18 360	21,9	357,3	19 461	11%
Uddevalla	16	307	18 976	24,2	393,1	20 721	12%
Lilla Edet	15	443	32 330	38,7	443,1	13 706	14%
Summa	154	2 175	219 772	234,8	3 274,5	14 900	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	2 710	0	3,7
mars 2021	Fisketången 3	Uddevalla	2 171	32	3,4
april 2021	Kommerserådet 8	Varberg	1 988	5	3,5
april 2021	Kopparslagaren 2	Varberg	520	5	0,7
maj 2021	Abborren 14	Götene	1 821	26	1,9
maj 2021	Blåbäret 21	Götene	104	1	0,1
maj 2021	Boken 8	Tibro	590	8	0,6
maj 2021	Eken 2	Götene	1 484	6	1,1
maj 2021	Frostaliden 1	Skövde	5 902	80	9,3
maj 2021	Furan 1	Götene	2 692	0	2,4
maj 2021	Kajan 2	Skövde	324	5	0,4
maj 2021	Linden 1	Götene	1 542	10	1,3
maj 2021	Linden 2	Götene	609	5	0,6
maj 2021	Linden 4	Götene	696	0	0,6
maj 2021	Linden 5	Götene	2 294	23	2,4
maj 2021	Linden 10	Götene	2 444	6	3,1
maj 2021	Lönnen 13	Götene	1 695	23	1,8
maj 2021	Näckrosen 3	Tibro	351	4	0,3
maj 2021	Pollux 3	Tibro	556	8	0,5
maj 2021	Staren 4	Götene	2 431	31	2,0
maj 2021	Stora Våring 11:78	Skövde	1 168	16	1,0
maj 2021	Storken 1	Götene	901	12	1,0
maj 2021	Stångesäter 2:52	Skövde	1 411	18	1,5
maj 2021	Säter 5:4	Skövde	2 373	27	2,3
maj 2021	Timmersdala 1:36	Skövde	550	8	0,4
maj 2021	Timmersdala 3:18	Skövde	381	6	0,3
maj 2021	Timmersdala 26:22	Skövde	190	2	0,2
maj 2021	Timmersdala 26:28	Skövde	579	8	0,5
maj 2021	Tulpanen 24	Skövde	536	8	0,6
maj 2021	Uttern 2	Götene	971	15	1,0
maj 2021	Vakteln 4	Vara	4 303	0	4,1
maj 2021	Vitsippan 18	Tibro	1 287	18	1,1
maj 2021	Värsås 8:94	Skövde	814	12	0,7
maj 2021	Älgen 11	Götene	883	13	0,9
Summa			74 519	441	67,7

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
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			27 309	489	46,6

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. 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 detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 maj 2021. Nya förvärv värderas vid tillträde.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 maj 2021 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 3 275 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 164 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -46,4 / +48,7 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka +16,1 / -15,7 Mkr.

NOT 8 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av maj 2021 till 353,0 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. Koncernen innehar obelånade fastigheter vilka via belåning bedöms kunna ge ett likvidtillskott om cirka 383 Mkr.

NOT 9 EGET KAPITAL

Den 31 maj 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 31 maj cirka 3 500 aktieägare införda i aktieboken.

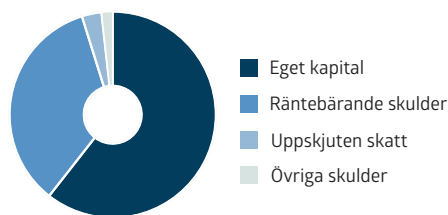
NOT 10 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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	2021.05.31	2020.08.31
Nettobelåningsgrad, %	29,4%	41,1%
Genomsnittlig ränta, %	1,8%	2,0%
Räntetäckningsgrad, %	413,7%	321,5%
Räntebindningstid, år	2,0	2,5
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	42,4%	51,0%

Den 31 maj uppgår skulder till kreditinstitut till 1 314,2 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 40 procent (48). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 29 procent (41). Genomsnittlig ränta uppgår till 1,8 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +7,6/-5,4 Mkr i förändrat räntenetto. Under perioden har koncernen amorterat lån uppgående till 104,4 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 757 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	782	59%
1-3 år	137	10%
4-5 år	203	15%
6-10 år	193	15%
Summa	1 314	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	397	30%
1-3 år	448	34%
4-5 år	187	14%
6-10 år	282	21%
Summa	1 314	100%

Efter periodens utgång har 75 procent av låneförfall inom 1 år refinansierats med befintliga lånegivare. Refinansiering har skett med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,0 år.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	79,2	54,8	76,8
Centrala administrationskostnader	-14,5	-10,5	-13,0
Finansiella intäkter och kostnader	-15,0	-13,9	-19,2
Betald inkomstskatt	-1,4	-3,7	-2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	48,3	26,7	41,8
Förändring av rörelsefordringar	3,9	0,9	1,0
Förändring av rörelseskulder	-13,3	-8,1	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,9	19,5	30,0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-17,8	-3,6	-6,5
Förvärv av dotterföretag	-537,7	-27,4	-369,3
Avyttring av dotterföretag	29,6	26,0	16,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	3,9	1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-525,9	-1,1	-357,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	762,3	74,6	427,9
Utbetald utdelning	-13,9	-13,4	-13,4
Upptagna banklån	34,9	58,2	52,4
Övriga långfristiga skulder	-0,3	0,0	0,0
Amortering av banklån	-104,4	-27,3	-27,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	678,6	92,0	439,4
Periodens kassaflöde	191,6	110,4	111,9
Likvida medel vid periodens början	161,4	49,5	49,5
Likvida medel vid periodens slut	353,0	159,9	161,4



En långsiktigt hög efterfrågan på vår produkt innebär trygghet för våra kunder och stabilitet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter för bolaget och för våra ägare.

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 31 maj 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	1 936 650	9,1%	38,7%
Kastellporten AB	0	2 704 008	5,3%	3,6%
SEB Micro Cap Fund SICAV-SIF	0	2 497 500	4,9%	3,3%
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	0	2 069 105	4,0%	2,7%
Futur Pension	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Berggren, Per-Ola	0	1 250 000	2,4%	1,6%
Salstenen AB	0	962 108	1,9%	1,3%
The Northern Trust Company	0	881 300	1,7%	1,2%
Delsumma	2 750 000	26 533 066	57,0%	71,0%
Övriga aktieägare	0	22 052 074	43,0%	29,0%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Senast uppdaterad den 2021.05.31

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 skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Utifrån detta kapital vill Fortinova skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 31 maj 2021 till 2 320 Mkr (1 308), vilket motsvarar 45,2 kronor per aktie (39,5). En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknads-

värdet på fastighetsportföljen vilket baseras på externa värderingar. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 42,0 – 48,4 kronor, motsvarande +/- 3,2 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Utestående antal aktier, tusental*	51 335	23 618	51 335	23 618	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	51 335	22 760	46 372	21 699	23 986
Eget kapital, per aktie	42,1	35,7	42,1	35,7	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,3	0,4	1,1	1,4	1,8
Långsiktigt substansvärde, per aktie	45,2	40,4	45,2	40,4	39,5
Periodens resultat, per aktie	2,3	2,5	4,7	3,5	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	2021.06.01	2020.09.01	2020.06.01
Hysesvärde	234,8	164,5	145,5
Vakanser och rabatter	-2,3	-1,6	-1,5
Hysesintäkter	232,5	162,9	144,0
Fastighetskostnader	-86,8	-61,8	-57,6
Driftsöverskott	145,7	101,1	86,4
Överskottsgrad, %	62%	61%	59%
Central administration	-16,4	-13,4	-11,1
Räntenetto	-25,7	-21,2	-22,3
Förvaltningsresultat	103,6	66,5	53,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	103,6	66,5	53,0
Kronor per aktie	2,0	2,0	2,2

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. Räntenettet 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 26.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,1%
Hysesvärde, Mkr	234,8	133,0	234,8	133,0	164,5
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	14 900	14 551	14 900	14 551	15 394
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	15,1%	9,0%	15,1%	9,0%	9,1%
Genomsnittlig ränta, %	1,8%	2,0%	1,8%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 319,8	953,3	2 319,8	953,3	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %	29,4%	46,2%	29,4%	46,2%	41,1%
Belåningsgrad, %	40,1%	55,2%	40,1%	55,2%	48,2%
Räntebindningstid, år	2,0	2,9	2,0	2,9	2,5
Räntetäckningsgrad, %	413,7%	314,7%	413,7%	314,7%	321,5%
Överskottsgrad, %	53,0%	50,6%	57,1%	55,2%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %	31,3%	24,6%	35,8%	30,2%	32,5%
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie					
Eget kapital, per aktie	42,1	35,7	42,1	35,7	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,3	0,4	1,1	1,4	1,8
Långsiktigt substansvärde, per aktie	45,2	40,4	45,2	40,4	39,5
Periodens resultat, per aktie	2,3	2,5	4,7	3,5	3,6

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



Vi har en av marknadens högsta uthyrningsgrader.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,8	-0,2	-6,6	-1,0	-1,1
Rörelseresultat	-2,8	-0,2	-6,6	-1,0	-1,1
Resultat från andelar i koncernföretag	5,0	0,0	5,0	0,0	10,2
Finansnetto	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Resultat efter finansiella poster	2,2	0,0	-1,6	-1,0	9,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6
Skatt	0,5	0,0	1,9	0,0	0,0
Periodens resultat	2,7	0,0	0,3	-1,0	25,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 151,4	82,3	865,5
Fordringar på koncernföretag	243,8	440,4	0,0
Uppskjuten skattefordran	1,9	0,0	0,0
Övriga fordringar	41,8	7,1	6,7
Kassa och bank	257,4	50,6	100,5
Summa tillgångar	1 696,3	580,4	972,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 694,7	579,5	946,0
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0	13,1
Övriga skulder	1,6	0,9	13,6
Summa eget kapital och skulder	1 696,3	580,4	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.

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

Varberg den 6 juli 2021

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör



”

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 alter-

nativa 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		
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

	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	217 671	120 644	217 671	120 644	145 800
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	2 101	1 219	2 101	1 219	1 087
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	232,5	131,7	232,5	131,7	163,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	234,8	133,0	234,8	133,0	164,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,1%
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	232,5	131,7	232,5	131,7	163,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	2,3	1,3	2,3	1,3	1,4
A + B Hyresvärde, Mkr	234,8	133,0	234,8	133,0	164,5
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 274,5	1 773,2	3 274,5	1 773,2	2 261,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	219 772	121 863	219 772	121 863	146 887
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	14 900	14 551	14 900	14 551	15 394

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	227,5	70,3	227,5	70,3	86,4
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	844,1	712,6	844,1	712,6	706,0
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2159,7	844,1	2159,7	844,1	1193,3
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	15,1%	9,0%	15,1%	9,0%	9,1%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	917,6	958,2	917,6	958,2	409,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	396,5	21,3	396,5	21,3	681,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 314,2	979,5	1 314,2	979,5	1 090,8
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,3	-19,3	-20,3	-19,3	-19,9
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	979,5	993,3	979,5	993,3	938,5
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1314,2	979,5	1314,2	979,5	1090,8
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	1,8%	2,0%	1,8%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2159,7	844,1	2159,7	844,1	1193,3
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	12,4	20,5	12,4	20,5	20,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	147,7	88,7	147,7	88,7	94,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 319,8	953,3	2 319,8	953,3	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1314,2	979,5	1314,2	979,5	1090,8
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	353,0	159,9	353,0	159,9	161,4
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3274,5	1773,2	3274,5	1773,2	2261,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	29,4%	46,2%	29,4%	46,2%	41,1%
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1314,2	979,5	1314,2	979,5	1090,8
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3274,5	1773,2	3274,5	1773,2	2261,2
A/B Belåningsgrad	40,1%	55,2%	40,1%	55,2%	48,2%
Räntebindningstid, år	2,0	2,9	2,0	2,9	2,5
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	63,7	41,5	63,7	41,5	44,0
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,3	-19,3	-20,3	-19,3	-19,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, procent	413,7%	314,7%	413,7%	314,7%	321,5%
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	24,5	16,9	79,2	54,8	76,8
B Periodens hyresintäkter, Mkr	46,2	33,4	138,8	99,3	135,4
A / B Överskottsgrad	53,0%	50,6%	57,1%	55,2%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	14,5	8,2	49,7	30,0	44,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	46,2	33,4	138,8	99,3	135,4
A / B Förvaltningsmarginal	31,3%	24,6%	35,8%	30,2%	32,5%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.03.01– 2021.05.31	2020.03.01– 2020.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2019.09.01– 2020.08.31
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 159,7	844,1	2 159,7	844,1	1 193,3
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	23 618 000	51 335 140	23 618 000	33 135 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	42,1	35,7	42,1	35,7	36,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	14,5	8,2	49,7	30,0	44,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	22 759 550	46 371 504	21 698 538	23 985 858
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,3	0,4	1,1	1,4	1,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 319,8	953,3	2 319,8	953,3	1 308,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	23 618 000	51 335 140	23 618 000	33 135 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	45,2	40,4	45,2	40,4	39,5
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	117,7	57,1	218,0	76,8	86,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	22 759 550	46 371 504	21 698 538	23 985 858
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	2,3	2,5	4,7	3,5	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.

REVISOR

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

FINANSIELL KALENDER

Finansiell kalender presenteras på fortinova.se.

Kommande bokslutskommuniké publiceras 13 oktober 2021 kl 08.00.

Fortinova ■

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