



Fortinova ■

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
SEPTEMBER 2020–AUGUSTI 2021



Vår affärsidé – att investera i hyresfastigheter
på västsvenska tillväxtorter – visar sig vara
långsiktigt trygg och hållbar.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	5
Om Fortinova.....	7
Värdeskapande åtgärder.....	9
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	11
Resultatanalys september 2020-augusti 2021.....	12
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	14
Förändring eget kapital i sammandrag.....	14
Finansiell ställning per 31 augusti 2021.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	18
Fortinovas aktie.....	19
Koncernens nyckeltal.....	22
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	23
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	23
Övriga upplysningar.....	24
Undertecknande.....	25
Definitioner nyckeltal.....	27
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	28
Adresser och kalendarium.....	31

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
197	114	75	311	3631	47,5
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2020–AUGUSTI 2021

- Intäkterna för perioden uppgick till 197,1 Mkr (135,4), motsvarande en ökning med 46 procent.
- Driftsöverskott ökade med 49 procent och uppgick till 114,3 Mkr (76,8), motsvarande 58 procent i överskottsgrad (57).
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 71 procent och uppgick till 75,1 Mkr (44,0), motsvarande 1,6 kronor (1,8) per aktie samt 38 procent i förvaltningsmarginal (33).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 298,9 Mkr (47,7), varav 12,7 Mkr (5,9) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 5,5 Mkr (11,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 311,2 Mkr (86,4), motsvarande 6,6 kronor (3,6) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 47,5 kr (39,5).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,46 kr per aktie (0,27).

KVARTALET I KORTHET, JUNI 2021–AUGUSTI 2021

- Intäkterna för kvartalet uppgick till 58,3 Mkr (36,1), motsvarande en ökning med 61 procent.
- Driftsöverskott ökade med 60 procent och uppgick till 35,1 Mkr (21,9), motsvarande 60 procent i överskottsgrad (61).
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 81 procent och uppgick till 25,4 Mkr (14,0), motsvarande 0,5 kronor (0,5) per aktie och 44 procent i förvaltningsmarginal (39).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 93,0 Mkr (-5,4), varav 0,0 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -2,5 Mkr (0,2).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 93,3 Mkr (9,5), motsvarande 1,8 kronor (0,3) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 47,5 kr (39,5).

Nyckeltal	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Hyresintäkter, Mkr	197,1	135,4	58,3	36,1
Driftsöverskott, Mkr	114,3	76,8	35,1	21,9
Förvaltningsresultat, Mkr	75,1	44,0	25,4	14,0
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	298,9	47,7	93,0	-5,4
Periodens totalresultat, Mkr	311,2	86,4	93,3	9,5
Balansomslutning, Mkr	3 974,2	2 442,7	3 974,2	2 442,7
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	3 631,4	2 261,2	3 631,4	2 261,2
Hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	247,8	164,5
Uthyrningsbar yta, kvm	226 997	146 887	226 997	146 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4%	99,1%	99,4%	99,1%
Avkastning på eget kapital, %	18,1%	9,1%	18,1%	9,1%
Nettobelåningsgrad, %	33,0%	41,1%	33,0%	41,1%
Räntetäckningsgrad, %	462,8%	321,1%	462,8%	321,1%
Data per aktie				
Utestående antal aktier, tusental	51 335	33 135	51 335	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	47 364	23 986	51 335	28 377
Långsiktigt substansvärde, per aktie	47,5	39,5	47,5	39,5
Eget kapital, per aktie	43,9	36,0	43,9	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	1,6	1,8	0,5	0,5
Periodens resultat, per aktie	6,6	3,6	1,8	0,3

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



Fortinova tillträdde fastigheterna Marmor 3 och 5 i Varberg 31 augusti 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

Under kvartalet har Fortinova tillträtt två bostadsfastigheter belägna i Varberg. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgår till 258 Mkr och bedöms generera 12,3 Mkr i hyresvärde, fördelat på 138 lägenheter (för mer information se not 7). Kvartalet har präglats av fortsatta effekter av tillväxt och hög aktivitet på förvärvs- sidan 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Vi effektiviserar vår verksamhet och arbetar med implementering av nytt IT-stöd samtidigt som vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete omfattande miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Fortinovas hållbarhetsperspektiv kommer att presenteras i årsredovisningen avseende innevarande räkenskapsår.



**Vi är långsiktiga och selektiva
i våra investeringar.**

VD HAR ORDET

En långsiktigt lönsam och trygg affärsidé

Fortinovas utveckling har fortsatt trots rådande pandemi. Den expansiva resan ligger fast, uthyrningsgraden överstiger 99 procent och vi fortsätter generera vinst till våra aktieägare. Vår affärsidé – att investera i hyresfastigheter på västsvenska tillväxtorter – visar sig vara långsiktigt trygg och hållbar.

Det senaste årets avvaktande hållning på de ekonomiska marknaderna har inte påverkat Fortinovas lönsamhet eller finansiella ställning. Vi fortsätter vår förvaltning och expansion enligt plan och jag känner mig trygg i våra stabila kassaflöden, som är grunden till att skapa värden till våra aktieägare.

I det fjärde kvartalet har Fortinova tillträtt fem punkthus med totalt 138 lägenheter i Varberg. Det underliggande fastighetsvärdet var 258 Mkr. Det totala hyresvärdet ökade med 12,3 Mkr. Fastigheterna ligger havsnära i Breared, strax söder om centrum. Området är mycket populärt och samtliga lägenheter hyrdes ut på mindre än en månad.

Punkthuset i Breared visar på hur Fortinova vill arbeta med hållbarhet. Huset har byggts med investeringsstöd och energibonus, och tack vare de höga miljökraven med bland annat lågenergiteknik, solpaneler, dagvattenhantering i regnbäddar och extra stora grönytor, har Fortinova som första företag fått möjlighet till grön finansiering via Varbergs Sparbank. Den stora efterfrågan på boende i området, i kombination med att vi kan hålla hyrorna nere tack vare investeringsstödet, talar för att uthyrningsgraden kommer att vara hög under lång tid framöver.

Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgår under året till 320 Mkr och har tillsammans med försäljningar och tillträden ökat fastighetsvärdet i portföljen med 1 370 Mkr. Det innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 3 631 Mkr, motsvarande 15 998 kr/kvm och en ökning med 61 procent jämfört med föregående år.

Hyresvärdet har ökat med 51 procent till 248 Mkr. Förvaltningsresultatet om 75 Mkr är en ökning med 71 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 20 procent till 47,5 kronor per aktie (39,5), jämfört med

motsvarande kvartal föregående år. Vår nettobelåningsgrad uppgick till 33 procent, att jämföra med 41 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.

Allt fler företag och intressenter vill investera i Halland och Västra Götaland. Konkurrensen om fastigheterna finns på alla nivåer, oavsett om transaktionen har ett fastighetsvärde om 25 miljoner eller 500 miljoner. De större affärerna är få och det är många om budet. Vi är långsiktiga och selektiva i våra investeringar. För att Fortinova ska kunna fortsätta växa behöver vi vara nära marknaden. Lokala kontor och egen personal förser inte bara våra hyresgäster med god service. Med bra lokal förankring blir vi flexibla och relevanta, och vi får ofta få vetskap om såväl möjligheter som risker innan de exponeras till marknaden i stort. Av våra sex transaktioner under det senaste året har fyra gjorts "off market". Vår lokala närvaro har varit, och kommer fortsatt att vara, helt avgörande.

Att hyra ut bostadslägenheter och lokaler på en av Sveriges mest attraktiva marknader innebär trygghet för våra kunder och stabilitet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter för bolaget och för våra ägare. Jag ser fram emot att tillsammans med mina kollegor få leda bolaget på den fortsatta resan och jag är övertygad om att de största möjligheterna ligger framför oss.



Anders Johansson, VD



”

Med bra lokal förankring blir vi flexibla och relevanta, och vi får ofta vetskap om såväl möjligheter som risker innan de exponeras till marknaden i stort.

OM FORTINOVA

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

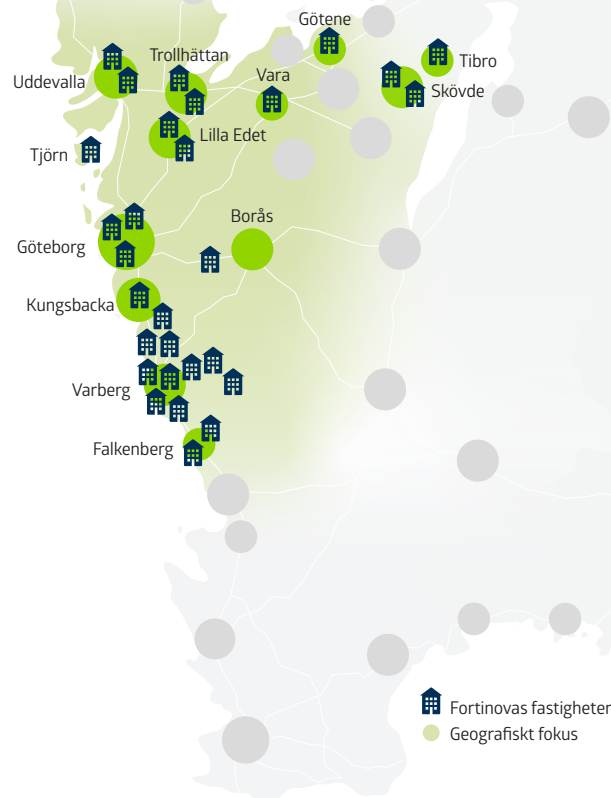
Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

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.

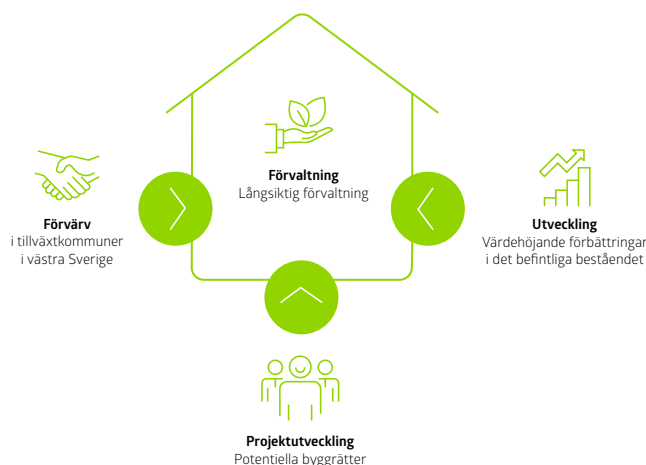


Skår 1:11 och 1:82 på Tjörn.

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.
- Fortsatt utveckling av 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.
- Fortsatt ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom Fortinovas tre hörnstenar: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Fortinova kommer att beskriva och förtydliga sin strategi, målsättning och redovisning avseende bolagets hållbarhetsarbete i kommande årsredovisning.



ORGANISATION

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen har 43 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 målen som ska uppfyllas är att:

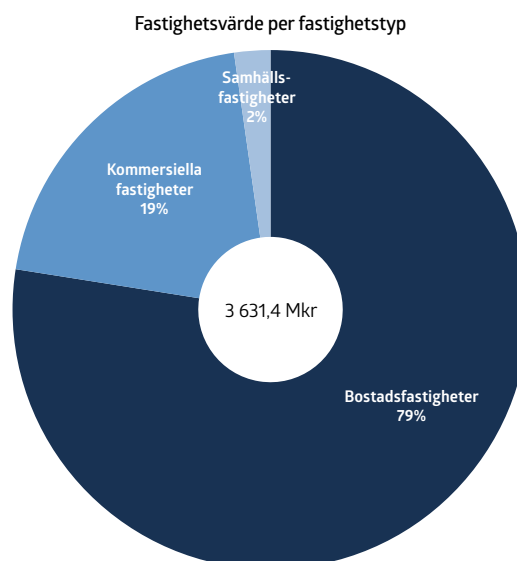
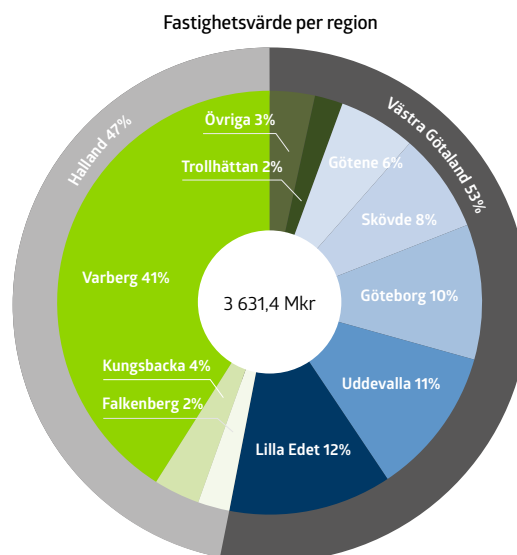
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.

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 augusti 2021 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 3 631,4 Mkr med en uthyrningsbar yta om 226 997 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 247,8 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99,4 procent. Portföljvärdet består till 79 procent av bostäder fördelat på 2 313 lägenheter. Resterande 21 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fortinovas ambition är att fortsätta växa i 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 hyres-

gäster. 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.

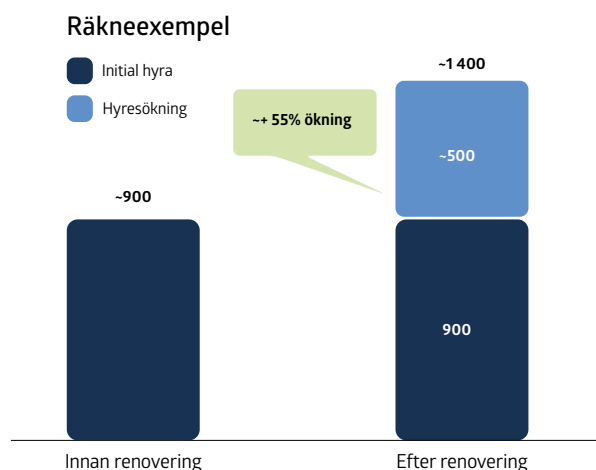


PLUSLÄGENHET

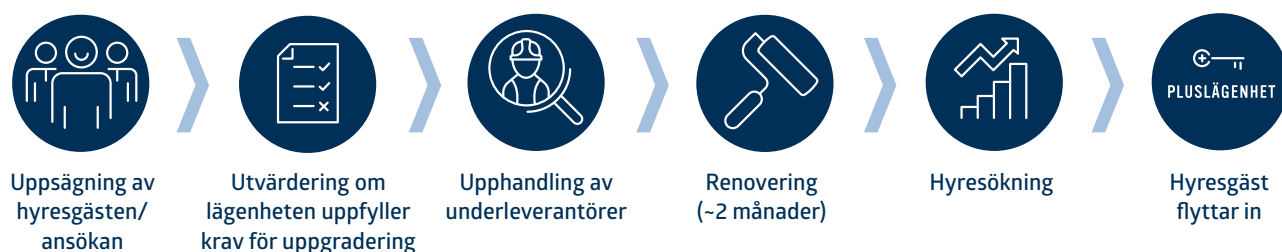
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenhet, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera sin befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Konceptet innebär att bostaden anpassas till nybyggnadsstandard, vilket inkluderar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

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 stadie. Bolaget har per den 31 augusti 2021 utfört 24 uppgraderingar och planerar att genomföra ytterligare tre uppgraderingar under 2021.



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 67 000 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	Positivt planbesked
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

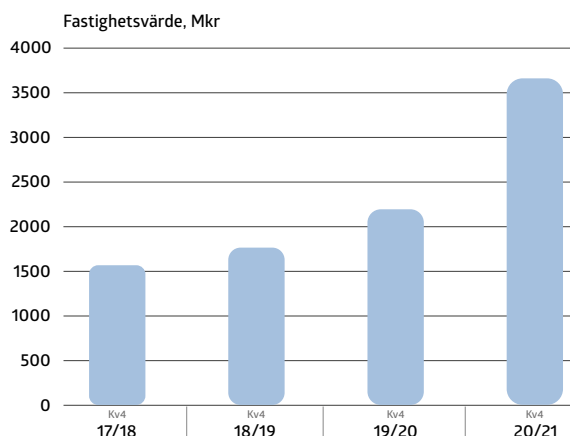
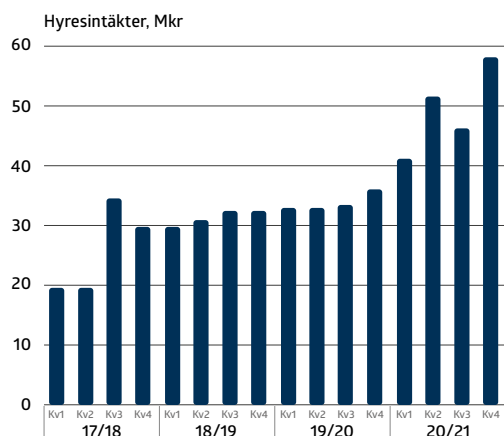
Mkr		2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Hysesintäkter	Not 2	197,1	135,4	58,3	36,1
Fastighetskostnader		-82,8	-58,6	-23,2	-14,2
Driftsöverskott	Not 3	114,3	76,8	35,1	21,9
Centrala administrationskostnader	Not 4	-18,2	-13,0	-3,6	-2,5
Räntenetto	Not 5	-20,5	-19,7	-6,0	-5,4
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,5	-0,1	-0,1	0,0
Förvaltningsresultat	Not 1	75,1	44,0	25,4	14,0
Värdeförändr. förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	286,2	41,8	93,0	-5,4
Värdeförändr. förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	12,7	5,9	0,0	0,0
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	5,5	11,5	-2,5	0,2
Resultat före skatt		379,5	103,2	115,9	8,8
Skatt		-68,3	-16,8	-22,6	0,7
Periodens resultat		311,2	86,4	93,3	9,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		311,2	86,4	93,3	9,5

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	311,2	86,4	93,3	9,5
Periodens totalresultat	311,2	86,4	93,3	9,5
Data per aktie				
<i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	47 364	23 986	51 335	28 377
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,6	1,8	0,5	0,5
Periodens resultat efter skatt, kr	6,6	3,6	1,8	0,3

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

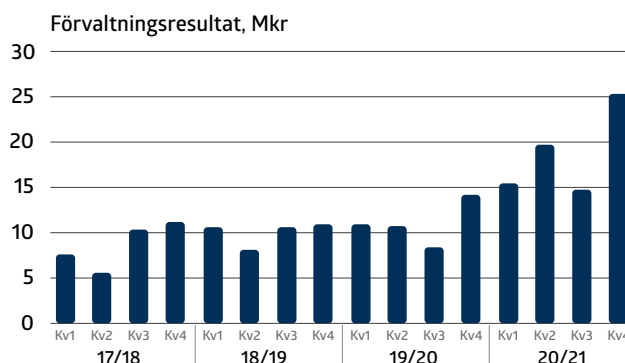


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2020–AUGUSTI 2021

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 75,1 Mkr (44,0), motsvarande 1,6 kronor (1,8) per aktie samt 38 procent i förvaltningsmarginal (33). Förvaltningsresultatet som ökar med 71 procent jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad. Bolaget genererar på kort sikt försämrade nyckeltal per aktie vilket är hänförligt till nyligen genomförda kapitalanskaffningar via nyemitterade aktier.



SEGMENTSREDOVISNING

	2020.09.01–2021.08.31				2019.09.01–2020.08.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	91,8	105,3	0,0	197,1	78,1	57,3	0,0	135,4
Fastighetskostnader	-35,4	-47,4	0,0	-82,8	-29,5	-29,1	0,0	-58,6
Driftsöverskott	56,4	57,9	0,0	114,3	48,6	28,2	0,0	76,8
Centrala adm.kostnader	0,0	0,0	-18,2	-18,2	0	0	-13,0	-13,0
Räntenetto	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0	0	-19,8	-19,8
Förvaltningsresultat	56,4	57,9	-39,2	75,1	48,6	28,2	-32,8	44,0
Värdeförändring, fastigheter	131,2	167,7	0,0	298,9	34,3	13,4	0,0	47,7
Värdeförändring, derivat	0,0	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	11,5	11,5
Skatt	0,0	0,0	-68,3	-68,3	0,0	0,0	-16,8	-16,8
Periodens resultat	187,6	225,6	-102,0	311,2	82,9	41,6	-38,1	86,4
Förvaltningsfastigheter	1 705,2	1 926,2	0,0	3 631,4	1 084,5	1 176,7	0,0	2 261,2

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 197,1 Mkr (135,4), vilket motsvarar en ökning med 46 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Perioden innehåller intäkter av engångskaraktär om 7,2 Mkr vilket beror på i förtid uppsagda kommersiella avtal. Under perioden har nya avtal tecknats. Under perioden har hyresvärdet i jämförbara fastigheter ökat med 3 procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 114,3 Mkr (76,8), vilket motsvarar en ökning med 49 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden för perioden uppgick till 58 procent (57). Kostnader för hyresadministration uppgick till -6,3 Mkr (-4,9), motsvarande 34 kr/kvm (39). Driftsöverskottet har påverkats av högre kostnader som härleds till Bolagets ökade fastighetsbestånd samt notering på Nasdaq First North Premier.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens kostnader för centrala administrationskostnader uppgick till -18,2 Mkr (-13,0), motsvarande 97 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.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick till -20,5 Mkr (-19,7), varav räntekostnader uppgick till -20,7 Mkr (-19,8). Den genomsnittliga räntenivån uppgår till 1,6 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,5 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,5 Mkr (-0,1). För mer information, se not 10.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 286,2 Mkr (41,8). Värdeuppgången beror främst på ökad efterfrågan på bostadsfastigheter samt förbättrade driftnetton, 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 5,5 Mkr (11,5). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.



Arbete som utförs på fastigheten Mimer 1 i Varberg.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021.08.31	2020.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 7	3 631,4	2 261,2
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,2	4,6
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		59,8	14,8
Likvida medel	Not 8	278,1	161,4
Summa tillgångar		3 974,2	2 442,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 9	2 252,8	1 193,3
Räntebärande skulder	Not 5/10	1 478,0	1 090,8
Derivatinstrument	Not 10	14,8	20,3
Uppskjuten skatteskuld		170,4	94,4
Leasingskuld		4,2	4,6
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,5
Ej räntebärande skulder		53,7	38,8
Summa eget kapital och skulder		3 974,2	2 442,7
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 822,7	1 216,8
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		0,0	0,0
Eventualförpliktelser		0,0	0,0
Summa		1 822,7	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			-38,7		-38,7	-38,7
Lämnade utdelningar				-13,9	-13,9	-13,9
Periodens resultat/Periodens totalresultat				311,2	311,2	311,2
Utgående eget kapital	2021.08.31	51,3	1 598,8	602,6	2 252,8	2 252,8

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 AUGUSTI 2021

NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 augusti uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 3 631 Mkr (2 261), en ökning med 1 370 Mkr (61 procent). Koncernens totala uthyrningsbara yta är 226 997 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 15 998 per kvm (15 394). Portföljvärdet består till 79 % av bostäder fördelat på 2 313 lägenheter. Resterande 21 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 37 fastigheter i Varberg, Uddevalla och vår nya delmarknad i Skövde med omnejd. Åsatt fastighetsvärde uppgår till 1 081 Mkr och förvärven bedöms tillföra koncernen 80,0 Mkr i hyresvärde fördelat på 579 lägenheter samt kommersiell yta om 43 317 kvm.

Bolaget har 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.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2020.09.01	2 261,2	121
Fastighetsförsäljning	-31,8	-2
Fastighetsförvärv	1 081,9	37
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	33,9	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	286,2	
Fastighetsbestånd 2021.08.31	3 631,4	156

Bolaget har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden, i enlighet med bolagets strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 714 Mkr och bedöms generera ett bedömt hyresvärde om 34,3 Mkr, fördelat på 351 lägenheter.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2021.08.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	84	797	108 826	109,9	1 705,2	15 669	47%
Falkenberg	22	75	6 191	6,0	87,6	14 150	2%
Kungsbacka	9	52	4 443	6,8	127,7	28 742	4%
Varberg	53	670	98 192	97,2	1 489,9	15 173	41%
Västra Götaland	72	1516	118 171	137,9	1 926,2	16 300	53%
Bollebygd	1	2	452	0,5	6,1	13 496	0%
Tibro	4	38	2 784	2,5	25,9	9 304	1%
Vara	1	0	4 303	4,3	42,5	9 876	1%
Tjörn	2	25	1 633	2,6	50,2	30 737	1%
Trollhättan	4	78	4 609	5,3	77,8	16 879	2%
Götene	14	171	20 510	20,3	213,4	10 405	6%
Skövde	11	190	14 213	17,2	275,0	19 348	8%
Göteborg	4	262	18 360	22,2	374,2	20 381	10%
Uddevalla	16	307	18 976	24,2	410,5	21 632	11%
Lilla Edet	15	443	32 330	38,8	450,6	13 938	12%
Summa	156	2 313	226 997	247,8	3 631,4	15 998	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
augusti 2021	Marmor 3	Varberg	1 481	28	2,4
augusti 2021	Marmor 5	Varberg	5 817	110	9,9
Summa			81 817	579	80,0

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
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			20 012	351	34,3

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 augusti 2021. Nya förvärv värderas vid tillträde.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 augusti 2021 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 3 631 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 182 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -68,9 / +77,9 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -23,3 / +23,7 Mkr.

NOT 8 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av augusti 2021 till 278,1 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 388 Mkr, varav 97 Mkr har realiserats efter periodens utgång.

NOT 9 EGET KAPITAL

Den 31 augusti 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 augusti cirka 3 000 aktieägare införda i aktieboken.

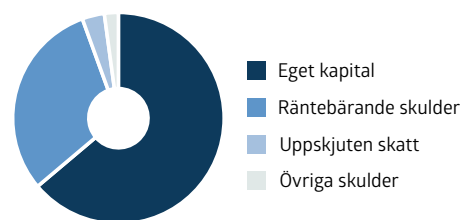
NOT 10 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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	2021.08.31	2020.08.31
Nettobelåningsgrad, %	33,0%	41,1%
Genomsnittlig ränta, %	1,6%	2,0%
Räntetäckningsgrad, %	462,8%	321,1%
Räntebindningstid, år	1,7	2,5
Kapitalbindning, år	3,2	1,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	39,0%	51,0%

Den 31 augusti uppgår skulder till kreditinstitut till 1 478 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 41 procent (48). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 33 procent (41). Genomsnittlig ränta uppgår till 1,6 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +7,6/-4,6 Mkr i förändrat räntenetto. Under perioden har koncernen amorterat lån uppgående till 108,4 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 samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT



Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 903 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	955	65%
1-3 år	137	9%
4-5 år	256	17%
6-10 år	130	9%
Summa	1 478	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	134	9%
1-3 år	796	54%
4-5 år	519	35%
6-10 år	29	2%
Summa	1 478	100%

Efter periodens utgång har 31 procent av låneförfall inom 1 år refinansierats med befintliga långivare. Refinansiering har skett med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,0 år. Nya lån om 97 Mkr har efter perioden tagits upp på obelånade fastigheter med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	114,3	76,8
Centrala administrationskostnader	-18,2	-13,0
Finansiella intäkter och kostnader	-21,9	-19,2
Betald inkomstskatt	-3,0	-2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	71,2	41,8
Förändring av rörelsefordringar	-0,8	1,0
Förändring av rörelseskulder	-5,7	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64,7	30,0
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-33,9	-6,5
Förvärv av dotterföretag	-620,3	-369,3
Avyttring av dotterföretag	29,4	16,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	1,6
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	2,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-622,6	-357,5
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	762,2	427,9
Utbetald utdelning	-13,9	-13,4
Upptagna banklån	34,7	52,4
Amortering av banklån	-108,4	-27,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	674,6	439,4
Periodens kassaflöde	116,7	111,9
Likvida medel vid periodens början	161,4	49,5
Likvida medel vid periodens slut	278,1	161,4



Vi fortsätter vår förvaltning och expansion enligt plan och vi känner oss trygga i våra stabila kassaflöden.

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.

Mellan noteringsdatum och rapporteringsdatum har Fortinovas aktiekurs ökat med 26,1%. Vid periodens slut var Fortinovas aktiekurs 55,50 kr att jämföra med 44,00 kr vid notering. Börsvärdet uppgick till 2 849 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 43,89 kr. Årets högsta betalkurs var 61,70 kr och den lägsta var 38,50 kr.



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.

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 augusti 2021 till 2 438 Mkr (1 308), vilket motsvarar 47,5 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 44,0 – 51,0 kronor, motsvarande +/- 3,5 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Utestående antal aktier, tusental	51 335	33 135	51 335	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental	47 364	23 986	51 335	28 377
Eget kapital, per aktie	43,9	36,0	43,9	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	1,6	1,8	0,5	0,5
Långsiktigt substansvärde, per aktie	47,5	39,5	47,5	39,5
Periodens resultat, per aktie	6,6	3,6	1,8	0,3

UTDELNING

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

skatt. Senaste utdelningen genomfördes den 4 februari 2021 och uppgick till 0,27 kronor per aktie, totalt 13,9 Mkr. Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 0,46 kr per aktie (0,27) för verksamhetsåret 2020/2021. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,8 procent räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

AKTIEÄGARE 31 AUGUSTI 2021

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	0	6 000 000	11,7%	7,9%
Fastighets AB Balder	0	5 000 000	9,7%	6,6%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	0	3 105 539	6,0%	4,1%
SEB Micro Cap Fund SICAV-SIF	0	2 497 500	4,9%	3,3%
Futur Pension	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	0	1 504 008	2,9%	2,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	1 259 000	2,5%	1,7%
Berggren, Per-Ola	0	1 250 000	2,4%	1,6%
SEB Fastighetsfond Norden	0	1 134 922	2,2%	1,5%
Delsumma	2 750 000	25 420 014	54,9%	69,6%
Övriga aktieägare	0	23 165 126	45,1%	30,4%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB



”

Uthyrningsgraden är över 99% och vi fortsätter generera vinst till våra aktieägare.

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	2021.09.01	2020.09.01
Hysesvärde	247,8	164,5
Vakanser och rabatter	-2,5	-1,6
Hysesintäkter	245,3	162,9
Fastighetskostnader	-97,2	-61,8
Driftsöverskott	148,1	101,1
Överskottsgrad, %	60%	61%
Central administration	-16,7	-13,4
Räntenetto	-23,4	-21,2
Förvaltningsresultat	108,0	66,5
Hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	108,0	66,5
Kronor per aktie	2,1	2,0

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdetförändringar 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

ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 27.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 998	15 394	15 998	15 394
Hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	247,8	164,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4%	99,1%	99,4%	99,1%
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,5%	99,3%	99,5%	99,3%
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	18,1%	9,1%	18,1%	9,1%
Genomsnittlig ränta, %	1,6%	2,0%	1,6%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 438,0	1 308,0	2 438,0	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %	33,0%	41,1%	33,0%	41,1%
Belåningsgrad, %	40,7%	48,2%	40,7%	48,2%
Räntebindningstid, år	1,7	2,5	1,7	2,5
Räntetäckningsgrad, %	462,8%	321,1%	462,8%	321,1%
Överskottsgrad, %	58,0%	56,7%	60,2%	60,7%
Förvaltningsmarginal, %	38,1%	32,5%	43,6%	38,8%
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie				
Långsiktigt substansvärde, per aktie	47,5	39,5	47,5	39,5
Eget kapital, per aktie	43,9	36,0	43,9	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie *	1,6	1,8	0,5	0,5
Periodens resultat, per aktie *	6,6	3,6	1,8	0,3

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



Att hyra ut bostadslägenheter och lokaler på en av Sveriges mest attraktiva marknader innebär trygghet för våra kunder och stabilitet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter för bolaget och för våra ägare.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-8,4	-1,1	-1,7	-0,1
Rörelseresultat	-8,4	-1,1	-1,7	-0,1
Resultat från andelar i koncernföretag	25,0	10,2	0,0	10,2
Finansnetto	0,1	0,1	0,0	0,1
Resultat efter finansiella poster	16,7	9,2	-1,7	10,2
Bokslutsdispositioner	43,4	16,6	43,4	16,6
Skatt	0,8	0,0	0,8	0,0
Periodens resultat	60,9	25,8	42,5	26,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.08.31	2020.08.31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 463,0	865,5
Fordringar på koncernföretag	90,3	0,0
Uppskjuten skattefordran	0,8	0,0
Övriga fordringar	35,3	6,7
Kassa och bank	167,2	100,5
Summa tillgångar	1 756,6	972,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 755,3	946,0
Skulder till koncernföretag	0,0	13,1
Övriga skulder	1,3	13,6
Summa eget kapital och skulder	1 756,6	972,7

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om följande: En utdelning om 0,46 kr per aktie (0,27), totalt 23,6 Mkr. Avstämningsdagen föreslås vara den 17 december 2021. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,8 % räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Föreslagen utdelning bedöms ske i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

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. Riskerna har under året utvecklats med hållbarhetsperspektiv och presenteras i kommande årsredovisning för 2020/2021.

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. Upplysningar 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 12 oktober 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		
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.
Hyresvärde	Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Hyresvärde används för att visa Koncernens intäktspotential.
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.
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.
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.
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		
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.
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.
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

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 631,4	2 261,2	3 631,4	2 261,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	226 997	146 887	226 997	146 887
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 998	15 394	15 998	15 394
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	246,2	163,1	246,2	163,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,6	1,4	1,6	1,4
A + B Hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	247,8	164,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	246,2	163,1	246,2	163,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	247,8	164,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad	99,4%	99,1%	99,4%	99,1%
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	225 871	145 800	225 871	145 800
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 126	1 087	1 126	1 087
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,5%	99,3%	99,5%	99,3%

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	311,2	86,4	311,2	86,4
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	1 193,3	706,0	1 193,3	706,0
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 252,8	1 193,3	2 252,8	1 193,3
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	18,1%	9,1%	18,1%	9,1%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	1 343,6	409,5	1 343,6	409,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	134,4	681,3	134,4	681,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 478,0	1 090,8	1 478,0	1 090,8
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,9	-20,7	-19,9
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1 090,8	938,5	1 090,8	938,5
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 478,0	1 090,8	1 478,0	1 090,8
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	1,6%	2,0%	1,6%	2,0%
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 252,8	1 193,3	2 252,8	1 193,3
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	14,8	20,3	14,8	20,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	170,4	94,4	170,4	94,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 438,0	1 308,0	2 438,0	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 478,0	1 090,8	1 478,0	1 090,8
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	278,1	161,4	278,1	161,4
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 631,4	2 261,2	3 631,4	2 261,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	33,0%	41,1%	33,0%	41,1%
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 478,0	1 090,8	1 478,0	1 090,8
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 631,4	2 261,2	3 631,4	2 261,2
A/B Belåningsgrad	40,7%	48,2%	40,7%	48,2%
Räntebindningstid, år	1,7	2,5	1,7	2,5
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	75,1	44,0	75,1	44,0
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,9	-20,7	-19,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, procent	462,8%	321,1%	462,8%	321,1%
Överskottsgrad, %				
A Periodens driftöverskott, Mkr	114,3	76,8	35,1	21,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	197,1	135,4	58,3	36,1
A / B Överskottsgrad	58,0%	56,7%	60,2%	60,7%
Förvaltningsmarginal, %				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	75,1	44,0	25,4	14,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	197,1	135,4	58,3	36,1
A / B Förvaltningsmarginal	38,1%	32,5%	43,6%	38,8%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2021.06.01– 2021.08.31	2020.06.01– 2020.08.31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 438,0	1 308,0	2 438,0	1 308,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	33 135 140	51 335 140	33 135 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	47,5	39,5	47,5	39,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 252,8	1 193,3	2 252,8	1 193,3
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	33 135 140	51 335 140	33 135 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	43,9	36,0	43,9	36,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	75,1	44,0	25,4	14,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	47 364 231	23 985 858	51 335 140	28 376 570
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,6	1,8	0,5	0,5
Periodens resultat per aktie, kr per aktie				
A Periodens resultat, Mkr	311,2	86,4	93,3	9,5
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	47 364 231	23 985 858	51 335 140	28 376 570
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	6,6	3,6	1,8	0,3



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 bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELL KALENDER

Publicering av årsredovisning 2020/2021 vecka 48, 2021
Årsstämma 2021, Varberg 15 december 2021
Delårsrapport Q1, 2021/22 19 januari 2022
Delårsrapport Q2, 2021/22 12 april 2022
Delårsrapport Q3, 2021/22 6 juli 2022

Fortinova ■

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