

The background of the top half of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with metal railings. The image is overlaid with a dark blue tint. In the top left corner, the word "Fortinova" is written in a white, sans-serif font, followed by a small yellow square.

Fortinova ■

2020/2021

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

SUBSTANSVÄRDESÖKNING PER AKTIE PÅ 12 MÅNADER

20 %

FASTIGHETSVÄRDE PÅ TILLTRÄDDA FASTIGHETER SENASTE 12 MÅNADERNA

1,1 MDKR

HYRESVÄRDETS ÖKNING PÅ 12 MÅNADER

51 %



Räkenskapsåret har varit händelserikt och det har präglats av tillväxt samt hög aktivitet på förvärvssidan efter inträdet på Nasdaq First North Premier i november 2020. Trots effekterna av coronapandemin har Fortinova fortsatt att expandera genom att aktivt arbetat med sin långsiktiga strategi omfattande förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling och fastighetsförvaltning i växande kommuner i västra Sverige.

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Året i korthet	4
VD har ordet	6
Fortinovas aktie	8

VERKSAMHET

Om Fortinova	10
Värdeskapande åtgärder	12
Hållbarhet hos Fortinova	14
Aktuell intjäningsförmåga	26

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning	27
Förvaltningsberättelse	28
Möjligheter och risker	33
Finansiella rapporter	38
Redovisningsprinciper och noter	46

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	78
Ersättning till ledande befattningshavare	84

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsförteckning	86
Definitioner	90
Avstämningstabeller	91
Kontaktuppgifter, årsstämma och kalendarium	94

ÅRET I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
197	114	75	311	3 631	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).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

KVARTAL 1: SEPTEMBER – NOVEMBER

- Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 44 kronor per aktie.
- I samband med noteringen genomfördes en nyemission vilken tillförde bolaget cirka 728 Mkr (före utgifter för kapitalanskaffning).

KVARTAL 2: DECEMBER – FEBRUARI

- Den fjärde december tillfördes eget kapital om 72,8 Mkr genom nyemission.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om drygt 190 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till 16 Mkr, med en uthyrningsbar yta om 28 192 kvm.
- Under december ingick Bolaget avtal om förvärv av fastigheter i Borås och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 714 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till cirka 34 Mkr, fördelat på 351 lägenheter.

KVARTAL 3: MARS – MAJ

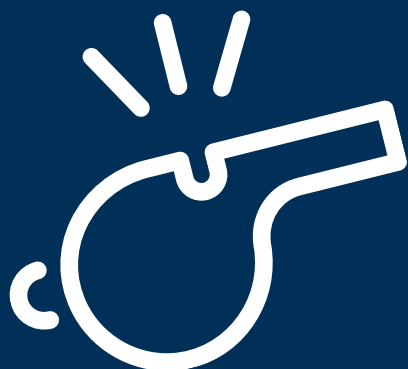
- Fortinova tillträdde totalt 33 fastigheter belägna i Varberg, Uddevalla och vår nya delmarknad Skaraborg. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 633 Mkr och bedöms generera koncernen 51,8 Mkr i hyresvärde, fördelat på 441 lägenheter och en kommersiell yta om 17 054 kvm.

KVARTAL 4: JUNI – AUGUSTI

- Bolaget tillträdde två bostadsfastigheter belägna i Varberg. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 258 Mkr och bedöms generera koncernen 12,3 Mkr i hyresvärde, fördelat på 138 lägenheter. Hyreshusen har byggts med investeringsstöd och tack vare höga hållbarhetskrav har Fortinova som första företag fått möjlighet till grön finansiering genom Varbergs Sparbank.

Nyckeltal	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Hysesintäkter, Mkr	197,1	135,4	125,3	103,2
Driftsöverskott, Mkr	114,3	76,8	71,0	68,0
Förvaltningsresultat, Mkr	75,1	44,0	39,8	35,2
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	298,9	47,7	77,4	24,8
Periodens totalresultat, Mkr	311,2	86,4	76,5	49,1
Balansomslutning, Mkr	3 974,2	2 442,7	1 778,4	1 590,0
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	3 631,4	2 261,2	1 724,6	1 535,2
Hysesvärde, Mkr	247,8	164,5	130,8	119,1
Uthyrningsbar yta, kvm	226 997	146 887	122 165	114 416
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	99,1	99,0	98,7
Avkastning på eget kapital, %	18,1	9,1	12,2	9,6
Nettobelåningsgrad, %	33,0	41,1	51,5	58,4
Räntetäckningsgrad, %	462,8	321,1	308,4	297,8
Aktierelaterade nyckeltal				
Utestående antal aktier, tusental	51 335	33 135	20 446	17 026
Genomsnittligt antal aktier, tusental *	47 364	23 986	19 172	16 025
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	47,5	39,5	39,8	36,6
Eget kapital, kr per aktie	43,9	36,0	34,5	32,4
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,6	1,8	2,1	2,2
Periodens resultat, kr per aktie	6,6	3,6	4,0	3,1

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



FORTINOVA UPPMUNTRAR VISSELBLÅSARE

Fortinovas verksamhet ska bedrivas med höga krav på etik och moral, både inom företaget och i förhållande till våra hyresgäster, investerare, samarbetspartners, vår miljö och det samhälle vi lever och verkar i. Därför är det viktigt för oss att eventuella oegentligheter, som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.

Den som har information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Fortinovas policy, kan använda vårt visseblåsarsystem. Rapporten tas emot och hanteras av en extern aktör och visseblåsaren är garanterad total anonymitet.

VD HAR ORDET

Det gångna verksamhetsåret har varit minst sagt annorlunda. Pandemin har satt ett bestående avtryck och påverkat hela vårt sätt att leva. Oron för de som står oss nära har fått nya dimensioner och vi har fått vänja oss vid social distansering, oro och osäkerhet, en tillvaro som i många fall blivit det nya normala. Aldrig kunde jag tro att detta skulle bli Fortinovas mest framgångsrika år någonsin.

Den 19 november 2020 noterades Fortinovas B-aktie på First North Premier. Trots pandemin så övertecknades emissionen som gjordes i samband med noteringen. Under perioden tillfördes bolaget 800 Mkr och vi välkomnade över 5 000 nya aktieägare.

Fortinovas totala hyresvärde ökade med 51 procent till 248 Mkr under det gångna verksamhetsåret. Förvaltningsresultatet ökade med 71 procent till 75 Mkr och vi förvärvade fastigheter till ett värde om 1,1 Mdkr. Investeringarna har skett på befintliga orter, men även på nya platser som Skövde och Borås.

Trots pandemin har vi inte haft några betydande kundförluster under året. Min bedömning är att detta i huvudsak beror på att Fortinova primärt investerar i västsvenska bostadshyresfastigheter. Enkelt beskrivet äger bolaget en tillgång i hyresbostäder på tillväxtorter där det råder bostadsbrist. Denna strategi har lett till att uthyrningsgraden fortsätter att vara över 99 procent i beståndet.

Med så pass hög uthyrningsgrad har vi en stor förutsägbarhet i vår affär. Det handlar om att kunna kontrollera sina kostnader och vara duktig på sin skuldförvaltning för att kunna fokusera på att utveckla förvaltningsresultatet, som är grunden i att bedriva en hållbar verksamhet. Det känns tryggt att Fortinova inte är beroende av att investera i kommersiella fastigheter, bedriva ROT-renoveringsprogram eller att producera nya fastigheter även om dessa aktiviteter med finns i bolagets strategi för att öka aktieägarnas värde så finns det en trygg grund i den enkla affärsidén att hyra ut bostadslägenheter på en av Sveriges mest attraktiva marknader.

MARKNADEN

Eftersom räntorna är fortsatt låga söker sig kapitalet till alternativa placeringar. Den svenska hyreslägenheten med dess goda riskjusterade avkastning har blivit alltmer efterfrågad, vilket märkts både på prisbilden och inom bostadssegmentet på aktiemarknaden. Det finns mycket kapital, både nationellt och internationellt, som söker sig till den svenska bostadsmarknaden vilket pressar ner avkastningskraven. Min uppfattning är att konkurrensen om fastigheterna finns på alla nivåer, oavsett om transaktionen har ett fastighetsvärde om 25 Mkr eller 500 Mkr. De större affärerna är få och det är många om

budet. Det blir därför en utmaning att kunna fortsätta bolagets expansion utan att ge avkall på avkastningen. Marknaden blir alltmer konsoliderad och för att kunna vara konkurrenskraftig kommer tillgängligheten och priset på kapital att vara avgörande, tillsammans med att vara lokalt förankrad på rätt orter.

För att säkerställa en sund finansiering av verksamheten kommer vi fortsätta att arbeta aktivt med vår skuldförvaltning och använda många olika finansieringsalternativ för att både diversifiera och ha en acceptabel prissättning på kapital.

Vi etablerar inte bara på orter som har bostadsbrist, utan även en prognosticerad befolkningstillväxt, i merparten av fallen högre än rikets snitt. Detta gör att vi tror på fortsatt höga uthyrningsgrader och stabila kassaflöden vilket gynnar vår affär. Den lokala förankringen skapar vi genom att vi har egen personal på de orter vi är etablerade. Strategin ger enligt mitt sätt att se det bara fördelar. En av dessa är att vi känner våra orter och de som bor och verkar där. På så sätt kan vi vara flexibla och får ofta reda på en möjlighet eller risk innan den exponeras till marknaden i stort. Av våra sex transaktioner under året har fyra gjorts "off market". En aktiv lokal förvaltning har varit, och fortsätter vara, avgörande.

HÅLLBARHET I VERKSAMHETEN

Det blir allt vanligare att vi som skriver dessa rader i bolagsrapporterna talar om hållbarhet. Personligen tycker jag egentligen inte att hållbarhetsarbetet borde behöva lyftas fram, då min övertygelse är att det skall vara en självklar och integrerad del av verksamheten. Att arbeta med hållbarhet är inte en fråga om varumärke utan nödvändigt för att överleva affärsmässigt. Hållbarheten i verksamheten är instrumental för att uppnå Fortinovas primära syfte, som är att maximera avkastningen till vår aktieägare.

Mycket av vårt hållbarhetsarbete utgår från våra värderingar, som samtliga medarbetare har varit med att arbeta fram, och som sammanfattas av fyra värdeord – Hjärta, Närhet, Mod och Enkelhet. Hållbarhetsarbetet kategoriseras i ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och miljömässig hållbarhet. Den ekonomiska hållbarheten är en naturlig del i vår affärsmodell, eftersom den bygger på det enkla faktum att befolkningen i västra Sverige har ett grundbehov av att bo. Till detta är det



Vi får ofta vetskap om möjligheter innan de exponeras till marknaden i stort.

viktigt för oss att kunna erbjuda ett boende som de flesta har råd med, vilket vi uppnår genom att hålla en fortsatt låg snitthyresnivå om 1 048 kronor per kvm.

Vårt sociala hållbarhetsarbete sker i form av stöd inom segmenten kultur, utbildning och motion/rörelse i våra lokalsamhällen. Arbetet med vår miljö är fokuserad kring att bli klimatneutrala. Primärt arbetar vi med att mäta och förbättra vår förbrukningsdata till att inneha netto-noll koldioxidutsläpp till 2050, i enlighet med Parisavtalet.

Utöver vårt strukturerade hållbarhetsarbete uppstår en gemenskap i att kunna påverka vår värld i positiv riktning – ett ansvar vi som fastighetsägare tar på allvar.

EN VÄXANDE ORGANISATION

Vår organisation har vuxit i takt med verksamheten och vi är i dag 43 medarbetare. Vi vill ha en närhet till våra marknader. Därför har vi utöver huvudkontoret i Varberg, där ledningen och huvuddelen av administrationen finns, även kontor i Göteborg, Uddevalla, Lilla Edet och Skövde.

Vår filosofi kring att bygga ett lag är inte bara att kompetens premieras. Skilda bakgrunder och erfarenheter gör Fortinova klokare som helhet och våra olikheter förenar oss. När man som vi jobbar med människor och förvaltar deras hem och därmed en stor del av deras liv, är det en styrka att vår organisation kan identifiera sig med alla olika hyresgäster och har en bred palett av förståelse för deras behov och önskemål. Vi har idag en skalbar organisation som i alla led är rustad för vidare tillväxt.

NÄSTA KAPITEL ÄR REDAN PÅ GÅNG

Jag är stolt över vad vi har åstadkommit sedan Fortinovas start för drygt tio år sedan, men jag är inte nöjd. Genom tillväxt skapar vi aktievärde och vi ska fortsätta bli bättre. Med en nettobelåningsgrad om 33 procent bedömer jag att vi kan förvärva fastigheter för cirka 1,5 Mdkr kronor utan att behöva fråga marknaden efter kapital.

Under 2022 och 2023 tillträder Fortinova redan avtalade fastigheter i Borås och Trollhättan till värden om 0,7 Mdkr kronor, vilket utan vidare investeringar innebär att fastighetsvärdet i slutet av 2023 ligger på 4,3 Mdkr kronor, med ett motsvarande hyresvärde om 282 Mkr kronor. Utöver Borås utvärderar vi i skrivande stund sex transaktioner till totala värden om 1,3 Mdkr i västra Sverige. Möjligheterna finns på såväl befintliga som nya orter inom vårt upptagningsområde, där vi på ett okomplicerat sätt kan använda vår förvaltningsorganisation. Jag känner jag mig trygg i att vi kommer att nå våra tillväxtmål, oavsett om vi genomför samtliga affärer eller inte.

AVSLUTNINGSVIS

Fortinovas resa fortsätter och vi är nu många fler med på färden. Jag känner en stor tillit till mina medarbetare och våra samarbetspartners som på ett så föredömligt sätt lyckats lotsa Fortinova igenom en av de mest utmanade perioderna i modern tid. Jag kan lova att vi kommer fortsätta att göra det bästa vi kan för att förvalta det förtroende vi har fått av våra aktieägare, medarbetare och andra samarbetspartners.

Vår styrka ligger i vår enkla affärsmodell. Vi ska fortsätta vara ödmjuka inför de utmaningar vi ställs inför, visa hjärta mot varandra, oss själva och vår omgivning samtidigt som vi skall visa mod när det så krävs. Jag ser ödmjukt, förväntansfullt och stolt fram emot att få leda bolaget in i framtiden. Tack till alla er som möjliggör denna resa.

Anders Johansson, vd

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.

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 uppgick 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



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.

Analytiker som följer Fortinova är
Stefan Andersson, SEB.

marknadsvärdet 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.

Nyckeltal	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Aktierelaterade nyckeltal				
Utestående antal aktier, tusental	51 335	33 135	20 446	17 026
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	47 364	23 986	19 172	16 025
Eget kapital, kr per aktie	43,9	36,0	34,5	32,4
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,6	1,8	2,1	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	47,5	39,5	39,8	36,6
Periodens resultat, kr per aktie	6,6	3,6	4,0	3,1

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

UTDELNING

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

med schablonskatt. 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 för verksamhetsåret 2020/2021. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,8 procent räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktieägare den 31 augusti 2021	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	-	6 000 000	11,7%	7,9%
Fastighets AB Balder	-	5 000 000	9,7%	6,6%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	-	3 105 539	6,0%	4,1%
SEB Micro Cap Fund SICAV-SIF	-	2 497 500	4,9%	3,3%
Futur Pension	-	1 732 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	1 259 000	2,5%	1,7%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
SEB Fastighetsfond Norden	-	1 134 922	2,2%	1,5%
Delsumma	2 750 000	25 420 014	54,9%	69,6%
Övriga aktieägare	-	23 165 126	45,1%	30,4%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB



”

För att öka aktieägarnas värde finns det en trygg grund i den enkla verksamheten av att hyra ut bostadslägenheter på en av Sveriges mest attraktiva marknader.”

OM FORTINOVA

VISION

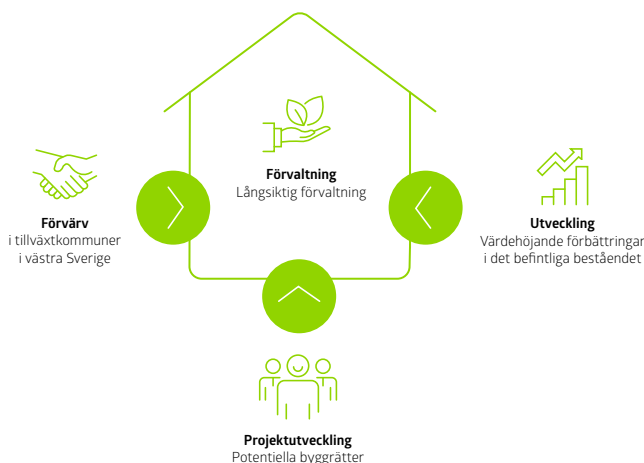
Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

AFFÄRSIDÉ

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

BOSTADSFASTIGHETER I VÄSTRA SVERIGE

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



STRATEGI

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

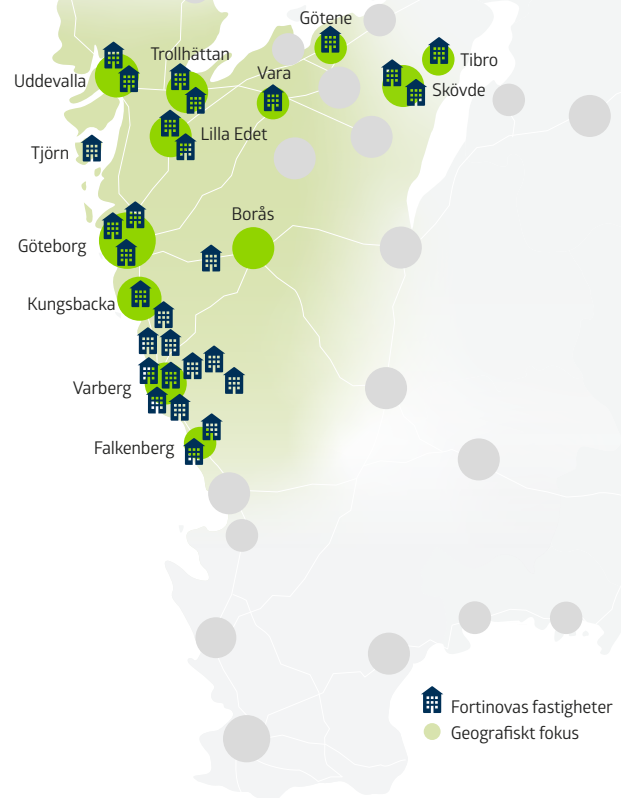
- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsätta utveckla bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande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

ORGANISATION

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen har 43 anställda. Bolagets organisation består av en



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

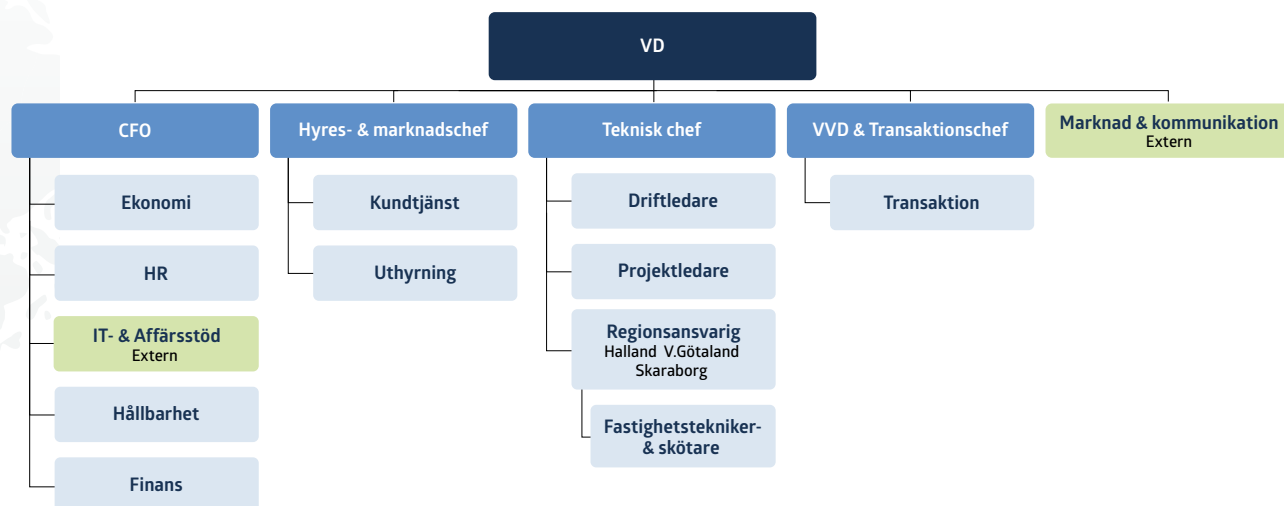


förvaltningsorganisation som bedrivs via enheter i Varberg, Göteborg, Lilla Edet, Uddevalla och Skövde. Vidare bedrivs bolagsgemensamma funktioner såsom finansierings- och kapitalförvaltning, transaktionsverksamhet, hyres- och bolagsadministration samt HR från huvudkontoret i Varberg. IT och kommunikationsrådgivning 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:

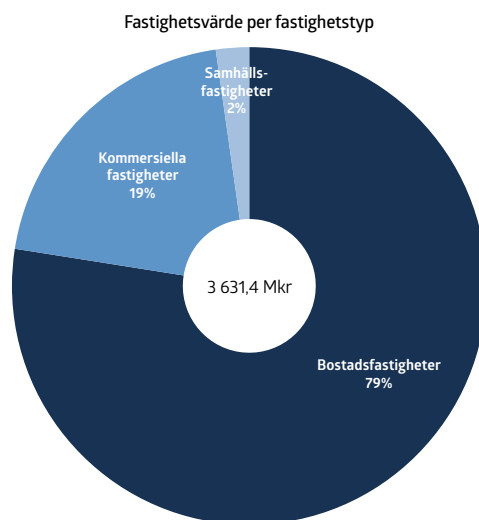
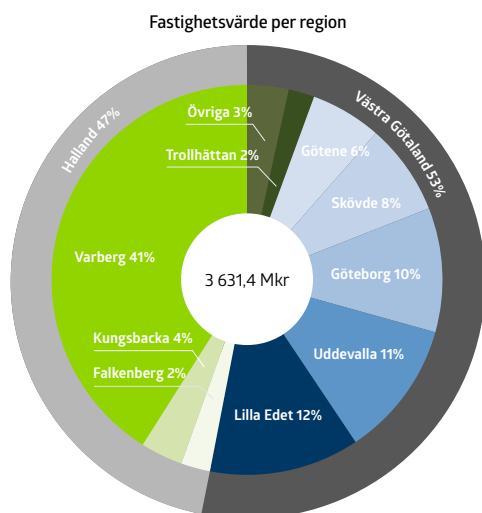
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.



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 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 inom västra Sverige.



Nyckeltal

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 998	15 394	14 117	13 418
Hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	130,8	119,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	99,1	99,0	98,7
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,5	99,3	98,9	98,8



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 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 så-

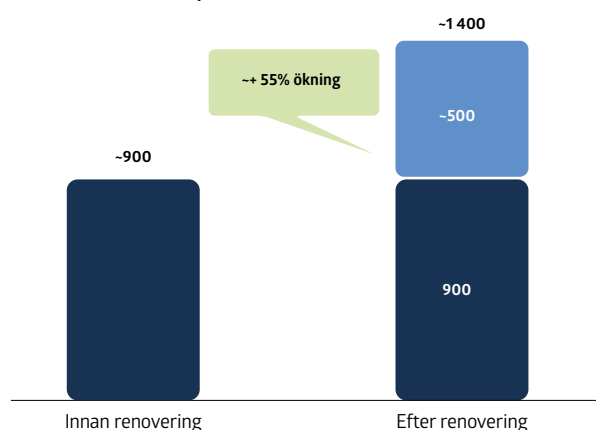
som nya hushållsapparater, kaklade golv i hallen, fibernät och säkerhetsdörrar. Detta bidrar till trygghet och trivsel för våra hyresgäster, i enlighet med Fortinovas hållbarhetsarbete.

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

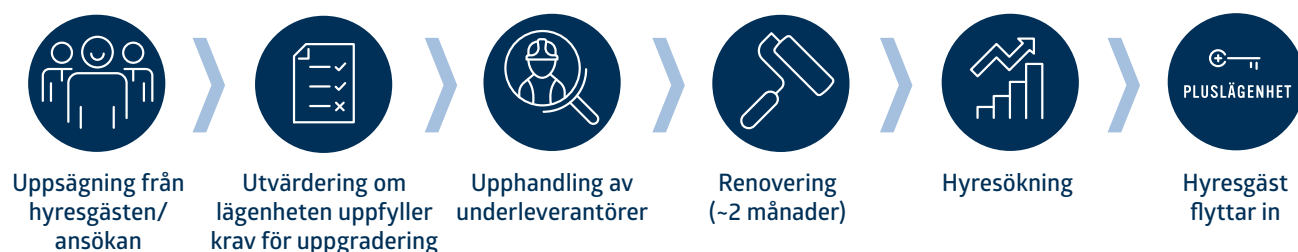
och miljömässiga aspekter. Renoveringarna görs oftast i samband med att en hyresgäst flyttar ut, men det är även möjligt för hyresgäster att separat ansöka om en uppgradering till en Pluslägenhet. Vid en sådan ansökan måste hyresgästen flytta ut i cirka två månader för att renoveringsarbeten ska kunna 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.

Räkneexempel



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



PROJEKTUTVECKLING

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 antingen 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	Markisen 3/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	

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i årsredovisningen, trots att Fortinova ännu inte faller under lagkravet för hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsrapporten för verksamhetsåret 2020/2021 är alltså upprättad enligt Årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering, med undantag för kvantitativa resultatindikatorer – data som ska samlas in under följande räkenskapsår.

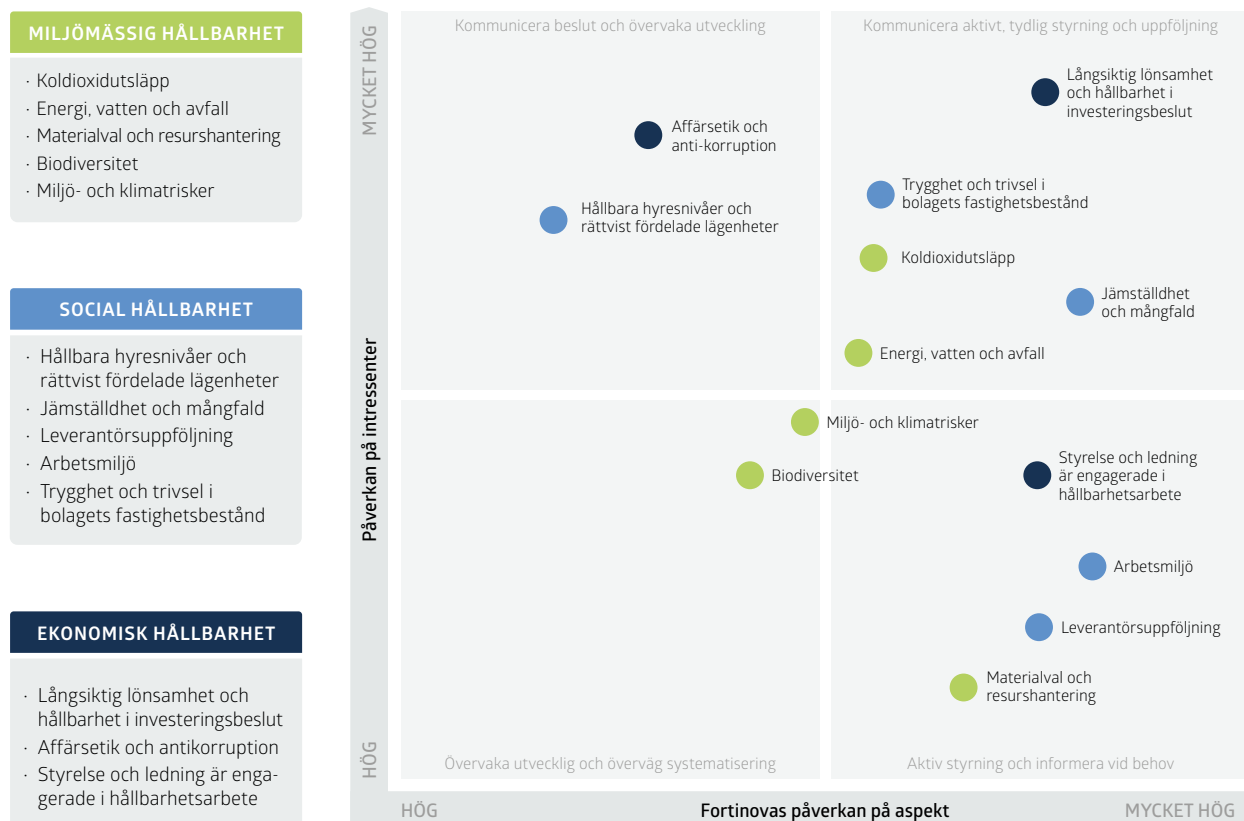
OM FORTINOVA

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör.

Vi har tagit ytterligare steg under året för att arbeta strukturerat och integrerat med hållbarhet, genom miljömässigt, ekonomiskt och socialt värdeskapande, som en del av det affärsmässiga ledarskapet och förankrat genom hela organisationen.

Fortinovas huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler, med hållbara hyresnivåer, på efterfrågade orter i vår region. Vi vill också bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom sponsring och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Under året har vi genomfört en väsentlighetsanalys för att kartlägga våra viktigaste hållbarhetsfrågor.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Med väsentlighetsanalysen som utgångspunkt har Fortinova identifierat och prioriterat våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen fungerar som grund för utvecklingen av ett ännu mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor hos

Fortinova, medan ledningen ansvarar för att presentera förslag på steg framåt. Under hösten 2021 planeras en utbildning för samtliga medarbetare med fokus på betydelsen av hållbarhet i det vardagliga arbetet.

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Fortinova har prioriterat tio globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- Biodiversitet
- Miljö- och klimatrisker

SOCIAL HÅLLBARHET

- Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
- Jämställdhet och mångfald
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsmiljö
- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd

EKONOMISK HÅLLBARHET

- Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
- Affärsetik och antikorrupcion
- Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

POLICYS

- Hållbarhetspolicy

MÅL

- Netto-noll koldioxidutsläpp till 2050 (basår 2021)
- 15 % energibesparing per kvm till 2030 (basår 2021)
- 2 % årlig vattenbesparing per m³/kvm
- Alla nyproducerade byggnader i egen regi ska vara miljöklassificerade till 2025
- Alla fastigheter i beståndet ska ha projekt och aktiviteter kopplat till biodiversitet till 2025

NYCKELTAL (mätning startad 2021.08.31)

- Utsläpp av CO₂-ekvivalenter i ton CO₂/kvm per år (direkta och indirekta utsläpp i Scope 1 och 2)
- Total energianvändning (el, värme och fjärrkyla) i relation till kvadratmeter (MWh/kvm)
- Vattenanvändning per yta
- Antal miljöklassificerade nyproducerade byggnader i egen regi (antal miljöklassificerade/totalt antal byggnader i ägo)
- Antal fastigheter i beståndet som har projekt kopplat till biodiversitet

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



SOCIAL HÅLLBARHET

POLICYS

- Hållbarhetspolicy
- Personalhandbok

MÅL

- Fortinova ska verka för en jämn könsfördelning i samtliga kategorier till 2025
- NMI som inkluderar upplevd likabehandling, jämställdhet och arbetsmiljö ska följas upp årsvis
- Kontinuerlig förbättring av NMI och NKI till 2025
- >98 % Frisknärvaro

NYCKELTAL (mätning startad 2021.08.31)

- Andel män och kvinnor i de olika kategorierna styrelse, ledning och medarbetare
- Resultat från medarbetarundersökningar utifrån upplevd arbetsmiljö, likabehandling och jämställdhet hos medarbetare
- Resultat från hyresgästundersökning utifrån andel hyresgäster som anger att de är nöjda med sitt boende (trygghet är en viktigt ledord)
- Frisknärvaro, mäts årligen i procent

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



EKONOMISK HÅLLBARHET

POLICYS

- Hållbarhetspolicy
- Finanspolicy

MÅL

- Utöver Fortinovas långsiktiga finansiella målsättning ska följande mål uppnås:
- Minst 10% av investeringar ska riktas mot väsentliga hållbarhetsfrågor, därmed investeringar som möjliggör att Fortinovas hållbarhetsmål uppfylls
- 0 bekräftade fall av oegentligheter
- Kvartalsvisa ledningsmöten avseende måluppföljning ska genomföras där samtliga hållbarhetsmål berörs

NYCKELTAL (mätning startad 2021.08.31)

- Nettobelåningsgrad
- Räntetäckningsgrad
- Avkastning på eget kapital
- Hållbara investeringar i SEK/Total omsättning i SEK < 10 %
- Totalt antal rapporterade, bekräftade och åtgärdade fall av oegentligheter
- Totalt antal genomförda möten

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Miljöfrågor är en naturlig del av Fortinovas affär och verksamhet. Vi ställer höga krav på vår fastighetsförvaltning och tar fullt ansvar om skada på miljö eller samhälle skulle ske på grund av vår verksamhet. Vi tar också hänsyn till miljöfrågor vid fastighetsförvärv, vid nyproduktion och vid renovering av befintliga fastigheter.

Klimatet är en av vår tids största utmaningar. Vi har som ambition att väsentligt reducera Fortinovas negativa avtryck på miljö och klimat framöver, i linje med Parisavtalet. Samtidigt påverkas vi som fastighetsägare och förvaltare av miljö- och klimatrisker. Detta kan du läsa mer om i våra möjligheter och risker i förvaltningsberättelsen.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Fortinovas arbete med hållbarhet inom miljö styrs av hållbarhetspolicyn. Den antogs av styrelsen i juni 2021. Policyn är tänkt att användas aktivt i verksamheten, för att öka våra anställdas förståelse för miljöfrågorna och för att kontinuerligt utveckla och förbättra det praktiska hållbarhetsarbetet. Arbetet med miljöfrågor hos Fortinova leds av vår ekonomischef och vår tekniska chef, med operativt stöd från fastighetsskötarna.

ÅRET SOM GÅTT

Under året har Fortinova tagit nya steg för att bedriva ett strukturerat och integrerat miljöarbete i verksamheten. Medarbetarna har engagerats i att identifiera våra mest väsentliga miljöfrågor, med målet att ta arbetet vidare i den dagliga verksamheten.

Vi har även tagit steg mot att identifiera mätpunkter och resultatindikatorer inom miljö. Under kommande år ska vi samla in data till ett klimatbokslut för att sedan kunna redovisa vårt klimatavtryck. Hållbarhetspolicyn, som vi färdigställde under året, innehåller komponenter och risker kopplade till miljö. Dessa har också analyserats och integrerats i den finansiella riskprocessen.

De 138 lägenheterna i Marmorlyckan, Breared i Varberg, som tillträdde den 31 augusti 2021, är byggda med höga miljömässiga hållbarhetskrav. Tack vare det har Fortinova som första företag fått möjlighet till grön finansiering via Varbergs Sparbank. Koncernen har även lån i Danske Bank kopplade till miljömässiga hållbarhetskrav.

Fortinova har en väl inarbetad rutin att i första hand upphandla förnyelsebar energi (vind, vatten och sol). Vi avser att följa upp våra leverantörer utifrån fler hållbarhetsaspekter framöver. Ett första steg blir att utforma en uppförandekod för leverantörer.

I samband med identifieringen av Fortinovas väsentliga hållbarhetsfrågor inom miljö diskuterades också målsättningar utifrån FN:s globala hållbarhetsmål. Mål för verksamheten har satts inom utsläppsminskning, energibesparing, vattenbesparing, miljöklassificerade och miljödeklarerade byggnader, samt biodiversitet.

Följande globala miljömässiga hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

- 6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatiförändringar
- 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer



SOCIAL HÅLLBARHET

I Fortinovas olika roller, som fastighetsägare, hyresvärd och arbetsgivare, är frågor kring social hållbarhet naturliga i vår dagliga verksamhet. Vi har ett genuint engagemang för de människor som vi har kontakt med: våra kunder, anställda, samarbetspartners och leverantörer. Den övergripande målsättningen är att Fortinovas närvaro ska vara positiv för alla invånare på de orter där vi är verksamma.

Vi bidrar till den sociala hållbarheten genom att erbjuda hållbara hyresnivåer, sunda och trygga lägenheter och bostadsområden, och genom att tillämpa rättvis fördelning vid uthyrning. Det är också viktigt att våra anställda har trygga arbetsförhållanden och en bra arbetsmiljö. Vi är övertygade om att detta inte bara ger nöjda medarbetare, utan även är en framgångsfaktor för bolaget.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Fortinovas arbete med social hållbarhet styrs främst av hållbarhetspolicyn och personalhandboken. Under hösten 2021 ska vår hållbarhetspolicy lyftas upp och synliggöras inom verksamheten, med målet att skapa ytterligare förståelse hos våra anställda om hur social hållbarhet fungerar i praktiken. Arbetet med sociala hållbarhetsfrågor leds av Fortinovas ekonomichef och HR-ansvarig, med stöd från övriga ledningsgruppen.

ÅRET SOM GÅTT

Under det gångna räkenskapsåret har Fortinova fortsatt utveckla det praktiska arbetet med social hållbarhet. Medarbetarna har engagerats i att identifiera våra mest väsentliga frågor inom social hållbarhet, med målet att ta arbetet vidare i den dagliga verksamheten.

Under året tillträdde Fortinova flera nybyggnadsprojekt, där vi kan erbjuda boende med jämförelsevis låga hyror samt trygghetsboende för seniorer.

Vi har också utnyttjat vår lokala närvaro i olika aktiviteter, som främjar gemenskap och sammanhållning i samhället. Till exempel stöttar vi idrottsföreningen Varbergs BoIS och deras arbete med BoIS i samhället, en satsning som på olika sätt ska stärka lärande, fysisk rörelse, inkludering och välmående för barn och ungdomar i skolmiljöer. BoIS allsvenska spelare agerar bland annat läsande förebilder, då de läser för skolbarnen och delar ut böcker och fotbollar.

Näst i tur för att stärka Fortinovas sociala hållbarhetsarbete blir att utformningen av en uppförandekod för leverantörer. Flera områden inom social hållbarhet kommer att omfattas, bland annat efterlevnad av de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner¹ och andra arbetsrättsliga aspekter. Vi på Fortinova ställer höga krav på vår verksamhet och betraktar tillämpliga lagar, föreskrifter och internationella normer som miniminivåer. Uppförandekoden kommer att användas för att säkerställa att även våra leverantörer och externa parter har samma värderingar och höga standarder. Efterlevnaden av uppförandekoden kommer att följas upp på ett strukturerat sätt.

Fortinova har under året formulerat och färdigställt ett ramverk med målsättningar inom det sociala hållbarhetsarbetet, länkat till globala hållbarhetsmål. De första stegen mot konkreta mätbara resultatindikatorer har också genomförts.

Fotnot 1: ILO (International Labour Organization) är ett FN-organ med uppdrag att åstadkomma internationella regler på arbetsmarknaden för att förhindra att arbetare utnyttjas och exploateras.

Följande globala sociala hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

- 5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattning
- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning



EKONOMISK HÅLLBARHET

Fortinovas verksamhet ska bedrivas lönsamt. Hållbarhetsaspekterna ska alltid vägas in vid investeringsbeslut, eftersom vi anser att de är nycklar till en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling.

Nöjda kunder är en annan viktig framgångsfaktor. Vi har haft stort fokus på att leverera prisvärt boende och service med hög kvalitet, och vi har en hög affärsmoral i verksamheten, med noll-tolerans mot all form av korruption genom hela värdekedjan.

För att säkerställa ett seriöst, genomgripande och progressivt hållbarhetsarbete i organisationen är styrelse och ledning är tydligt involverade och frågorna tar plats högt på deras agendor. På så sätt ges de bästa möjligheterna för ett strukturerat och fördjupat arbete inom ekonomisk hållbarhet framöver.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Inom våra väsentliga ekonomiska hållbarhetsfrågor tillämpas i första hand hållbarhetspolicy och finanspolicy som styrande dokument. Under hösten 2021 avser vi att tydligare implementera dessa i verksamheten, ett arbete som leds av ekonomichefen. Under hösten 2021 kommer finanspolicy också att genomgå en översyn och utvecklas för att vara väl anpassad till en hållbar verksamhet.

ÅRET SOM GÅTT

Under året har Fortinova analyserat och integrerat hållbarhetsfrågorna inom ekonomi, framför allt vid investeringsbeslut. Vi tar också hänsyn till hållbarhetsrisker i våra finansiella riskanalyser. Arbetet kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Som en del i Fortinovas arbete för långsiktig lönsamhet har vi under året fokuserat på gröna finansieringslösningar. Våra gröna fastighetslån för upprättande av fastigheter i Varberg och Uddevalla är bra exempel på det. Den 31 augusti 2021 uppgick gröna fastighetslån till 222 Mkr.

Vår nya hållbarhetspolicy kommer integreras i verksamheten på ett alltmer tydligt sätt, framför allt vad gäller leverantörsuppföljning, hållbarhet i investeringsbeslut, samt ledningens och styrelsens engagemang. Systemstöden kommer att följas upp och resultatindikatorer ska utformas, för vi ska kunna integrera hållbarhetsaspekterna på ett ännu bättre sätt i investeringsbesluten.

Även inom ekonomi har målsättningar med tillhörande globala hållbarhetsmål formulerats och färdigställts under året. Verksamhetsförankrade mål har satts inom områdena långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut, affärsetik och anti-korruption, samt styrelsens och ledningens engagemang. Konkreta resultatindikatorer kommer att utformas för samtliga mål.

RISKER OCH RISKHANTERING

Fortinova hänvisar till sidan 33 i förvaltningsberättelsen för redovisning av risker och riskhantering inom hållbarhet, där berörs risker och dess hantering inom miljö, socialt, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

Följande globala ekonomiska hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

- 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt
- 8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor





FORTINOVA SPONSRAR LÄSANDE FÖREBILDER FRÅN FOTBOLLEN

Tänk att gå i tvåan och få ha sina fotbollsidoler som läsande förebilder. Så ser det vinnande konceptet ut när Varbergs allsvenska spelare besöker skolor inom ramen för projektet BoIS i samhället.

Social hållbarhet kan betyda väldigt många olika saker. I Fortinovas arbete för att bidra till en positiv samhällsutveckling prioriterar bolaget gärna projekt som främjar barns och ungas utveckling genom att rörelseglädje och kunskapsörst. Därför har Fortinova fördjupat samarbetet med Varbergs BoIS genom att bli företagspartner och stötta projektet BoIS i samhället.



Vi pratar om hur viktigt det är att ta skolan på allvar och att våga drömma om framtiden.

Hampus Zackrisson, Varbergs BoIS

I den första delen av projektet besöker A-lagsspelarna andra-klasser i kommunen. I stället för fotbollar har de med sig böcker.

– Vi har förstått att vi som killar kan göra stor skillnad som "läsande förebilder". Vi pratar om hur viktigt det är att ta skolan på allvar och att våga drömma om framtiden. Sedan läser vi ett kapitel ur en bok, Åskan av Ulf Stark. Alla elever får också varsin bok att ta hem och läsa klart. Detta hade inte varit möjligt utan stöttnen från våra företagspartners, berättar Hampus Zackrisson.

BoIS i samhället är ett CSV-projekt (Creating Shared Value) som syftar till ett långsiktigt värdeskapande för barn och unga. Arbetet utgår från BoIS-andans delaktighet, jämlikhet och ambassadörskap.

Fortinovas vd Anders Johansson fick chansen att följa med de läsande förebilderna Hampus Zackrisson och Joakim Lindner till Ankarskolan i Träslövsläge.

– Att främja utbildning är en av grundtankarna med vårt hållbarhetsarbete. Det är väldigt roligt att se den positiva responsen och att vårt engagemang verkligen gör nytta, säger Anders Johansson.

Hampus Zackrisson håller med.

– Mottagandet och gensvaret är fantastiskt. Många hör av sig och tackar efteråt. Vi får också förfrågningar från skolor som vi inte har hunnit besöka än, så vi jobbar vidare med BoIS i samhället och försöker fördela tiden så rättvist som möjligt.



HÅLLBARA HYROR I MARMORLYCKAN

Breared är ett av Varbergs mest eftertraktade bostadsområden, centrumnära med bra serviceutbud och goda kommunikationer. Här ligger Marmorlyckan med Fortinovas fem nya punkthus, som byggts med investeringsstöd och finansierats med gröna lån från Varbergs Sparbank.

Brearedsområdet betyder mycket för Fortinovas grundare Anders Johansson, vd, och Anders Valdemarsson, vvd. Det var här Fortinova gjorde det allra första förvärvet, en fastighet med ett femtiotal lägenheter. Efter ett drygt decennium av stadig expansion på attraktiva orter i västra Sverige har Fortinova utvecklats till en betydande aktör på bostadsfastighetsmarknaden, med 2 313 lägenheter i 156 fastigheter – inklusive de 138 lägenheterna i Marmorlyckan som tillträdde i slutet av augusti 2021.

– Visst är det extra roligt att erbjuda helt nybyggda bostäder i det område där Fortinova en gång startade, säger Anders Johansson.

STORT SÖKTRYCK

Brearedsområdet ligger bara ett par kilometer söder om Varbergs centrum, men är ändå lantligt beläget, med ängar och skogsdungar inpå knuten och en kort promenad längs slingrande gator över till Apelviken och Kattegatts salta bad.



Det är en stor process att hyra ut så många lägenheter. Vårt mål är att alla ska få en bostad som motsvarar deras önskemål.

Leena Puranen Skogman, uthyrare på Fortinova

Sensommaren är som härligast när det äntligen är dags att välkomna de nya hyresgästerna till Marmorlyckan, fåglarna kvittrar i träden och ett rådjur smyger i buskarna. Flyttbilarna rullar fram enligt ett strikt schema, så att alla inflyttande hyresgäster ska få rimlig tillgång till hissen.

– Det är stor bostadsbrist i Varberg och intresset för Marmorlyckan var enormt. Det är en stor process att hyra ut så många lägenheter. Vårt mål är att alla ska få en bostad som motsvarar deras önskemål, berättar Leena Puranen Skogman, uthyrare på Fortinova.

Ett av de fem punkthusen i Marmorlyckan är ett trygghetsboende för seniorer. Det var uthyrt sedan tidigare genom Järngrinden, som tillsammans med Mjölbackens Entreprenad AB var beställare av projektet. Resterande lägenheter fördelades via Fortinovas ordinarie bostadskö inför tillträdet.

GRÖNSKANDE KVARTER

Trots att Marmorlyckan färdigställt alldeles nyligen är kvarteret lummigt grönskande. Utemiljön har till stor del styrts av detaljplanen, där krav på en hög grönytefaktor har gjort att vackra planteringar och förhållandevis stora träd har prioriterats.

Det var också på förhand bestämt vilket flöde som är tillåtet till dagvattenledningarna. För att uppfylla kraven måste dagvattnet fördröjas lokalt. Det finns nästan inga vanliga dagvattenbrunnar i området, i stället har regnbäddar anlagts dit allt dagvatten leds. Tekniken härmar den naturliga vattencykeln genom att magasinera, fördröja och filtrera ut regnvatten i marken. På så sätt skapas ett jämnare flöde ut i det kommunala dagvattensystemet vid skyfall.

– Vi har haft de boende i fokus när vi har planerat området, berättar Linda Fagerström, handläggande landskapsarkitekt på O2Landskap, som har planerat utemiljön i Marmorlyckan.

– Här ska finnas plats för livet mellan husen, för lek och umgänge, och utemiljön ska vara vacker året om.

BLOMMANDE REGNBÄDDAR

Regnbäddarnas stenkrossmaterial döljs effektivt av blommor och andra växter. Förklädda till blomsterrabatter smälter de väl in i Marmorlyckans övriga utemiljöer, som kommer att tas om hand av en samfällighetsförening.

– Regnbäddar blir allt vanligare vid nyproduktion. Vi bygger fortfarande på vår kunskapsbank om vilka växter som lämpar



Vi har haft de boende i fokus när vi har planerat området. Här ska finnas plats för livet mellan husen, för lek och umgänge, och utemiljön ska vara vacker året om.

Linda Fagerström, landskapsarkitekt på O2Landskap



”

Utöver de uppenbara ekonomiska och miljömässiga vinsterna innebär lösningen med egenproducerad värme att vi har en oerhört tillförlitlig anläggning.

Tony Larsson, projektledare teknisk förvaltning på Fortinova



sig bäst och följer upp våra projekt över tid. Det krävs växter som klarar ganska tuffa förhållanden med långa perioder av torka under sommaren, men som också tål en rejäl rotblöta när det blir oväder, förklarar Linda Fagerström.

SOLCELLER OCH VÄRMEPUMPAR

Även tekniskt har hållbarhetsperspektivet fått genomsyra projektet Marmorlyckan. Byggmateriel har valts utifrån ett livscykelperspektiv och solpanelerna på taken producerar el motsvarande ungefär 25 procent av byggnadernas totala energibehov för värme och tappvarmvatten.

– Från början installerades fjärrvärme som kan täcka 100 procent av uppvärmningsbehovet, men för att få tillgång till den så kallade energibonusen kompletterades husen i efterhand med solpaneler, luftvärmepumpar och ackumulatortankar. Utöver de uppenbara ekonomiska och miljömässiga vinsterna innebär lösningen att vi har en oerhört tillförlitlig anläggning. I den mån vår egenproducerade värme inte räcker till finns full kapacitet i form av fjärrvärme – som ju också är bra ur ett hållbarhetsperspektiv, säger Tony Larsson, projektledare, teknisk förvaltning på Fortinova.



Regnbäddarna kräver växter som klarar ganska tuffa förhållanden med långa perioder av torka under sommaren, men som också tål en rejäl rotblöta när det blir oväder.



”

Vi är glada över samarbetet med Fortinova och att kunna erbjuda vårt nya gröna fastighetslån till dem som första kund.

Maria Sjöstrand, hållbarhetsansvarig på Varbergs Sparbank

GRÖN FINANSIERING

Energieffektiviteten i de nybyggda fastigheterna i Marmorlyckan är så hög att de når upp till kraven för en grön finansiering och Fortinova har fått fördelaktiga fastighetslån hos Varbergs Sparbank. För Varbergs Sparbanks del är det första gången de kan erbjuda grön finansiering på företagssidan.

– Vi tycker det är viktigt att samhället utvecklas på ett hållbart sätt och vill tillsammans med våra kunder bidra till en mer hållbar framtid genom hållbara och gröna investeringar. Genom att investera och bygga mer energi- och resurseffektiva fastigheter minskar vi den negativa påverkan på miljö och klimat. Vi är glada över samarbetet med Fortinova och att kunna erbjuda vårt nya gröna fastighetslån till dem som första kund, säger Maria Sjöstrand, hållbarhetsansvarig Varbergs Sparbank.

Det statliga investeringsstödet och miljöbonusen tillsammans med den gröna finansieringen från Varbergs Sparbank gör att hyrorna i Fortinovas hyreshus i Marmorlyckan kan hållas nere, jämfört med många andra nybyggnadsprojekt.

DE TRE HÅLLBARHETSPERSPEKTIVEN

– Det känns mycket bra. Små lägenheter efterfrågas av många unga hyresgäster. I kvarteret finns också ett trygghetsboende för seniorer, samt bostadsrätter både som lägenheter och radhus. Det betyder en bra blandning av människor, något vi

menar är positivt för den sociala hållbarheten, säger Anders Johansson.

– Marmorlyckan har allt det som vi önskar av framtidens bostadsområden, där såväl ekologisk som social och ekonomisk hållbarhet har självklar plats. Ett område vi är stolta över och som tjänar som förebild internt, när vi nu fortsätter vässa vårt hållbarhetsarbete, som ska vara självklart i alla delar av Fortinovas verksamhet.

FAKTA MARMORLYCKAN

Byggentreprenör: Wästbygg AB

Beställare: Järngrinden AB och Mjöbäck's Entreprenad AB

Fortinovas tillträde: 31 augusti 2021

Antal lägenheter: 138, varav 112 har fördelats genom Fortinovas vanliga kö. Resterande hör till ett trygghetsboende för seniorer och är uthyrt sedan tidigare.

Finansiering: Egen kassa och bankfinansiering.

Underliggande fastighetsvärde: 257,5 Mkr efter justering för latent skatt.

Hyresvärde: 12,3 Mkr

Total boarea: 7 298 kvm

Fortinova äger efter tillträdet förvaltningsfastigheter till ett värde om drygt 3,6 Mdkr med ett hyresvärde om 248 Mkr.



”

Marmorlyckan har allt det som vi önskar av framtidens bostadsområden, där såväl ekologisk som social och ekonomisk hållbarhet har självklar plats. Ett område vi är stolta över och som tjänar som förebild internt.

Anders Johansson, VD på Fortinova

BLOMSTERÄNGAR STÄRKER DEN BIOLOGISKA MÅNGFALDEN

Gullviva, mandelblom, kattfot och blå viol – var hittar du blommorna från Evert Taubes Sjösala vals i dag? Fram till för ungefär ett halvsekel sedan var de vackra blomsterängarna ett vanligt och viktigt inslag i det svenska landskapet. Nu väcker vi dem till liv igen.

Ängen är åkerns moder, sades det förr. En traditionell äng slogs med lie på sensommaren. Örter, ängsgräs och överblommade blommor samlades upp och torkades för att bli vinterfoder åt djuren, som i sin tur gav gödsel till åkrarna. När konstgödslet kom och jordbruket blev storbruk hade den artrika blomsterängen spelat ut sin roll. Marken förvandlas till vallodling eller åkermark i stället. Som en följd av det minskar många insekter, bland annat viktiga pollinerare som bin, humlor och fjärilar, något som riskerar att rubba hela ekosystemet.

– När insekterna blir färre minskar också många fågelarter. En lite oväntad fördel med att ha en blomsteräng inpå knuten är därför mer fågelsång och mindre mygg, berättar Lisette Skattberg, fastighetsskötare på Fortinova i Varberg.

Fortinova anlägger ängsmark på utvalda platser, som en del i vårt hållbarhetsarbete. Det är en enkel och viktig insats för att bevara och stärka den biologiska mångfalden.

I första skedet får delar av en gräsmatta växa upp under sommaren och klipps först framåt augusti.

– Det ser lite trist ut i början. Belöningen kommer om ett par år, när blomsterängen har hittat sin balans, säger Stina Alminger, som även hon arbetar med fastighetsskötsel hos Fortinova.

Ängsmarken på Gästgivaregatan i Tvååker, Varberg, är inne på sin andra säsong. Redan nu är marken magrare och olika örter börjar etablera sig. Styvmorsviolen lyser vackert i försommarens daggvåta gräs, och Lisette och Stina identifierar snabbt olika blad som kommer att bli blommor längre fram.

– Johannesört, rallarros, surblad och rölrika. Ängen är på gång, säger Lisette.

– Vi sår i lite frön för att snabba på processen, förklarar Stina. Förhoppningsvis blommar det ännu mer redan nästa år!



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.

”

När insekterna blir färre minskar också många fågelarter. En lite oväntad fördel med att ha en blomsteräng inpå knuten är därför mer fågelsång och mindre mygg.

Lisette Skattberg, fastighetsskötare på Fortinova i Varberg

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 enbart 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.

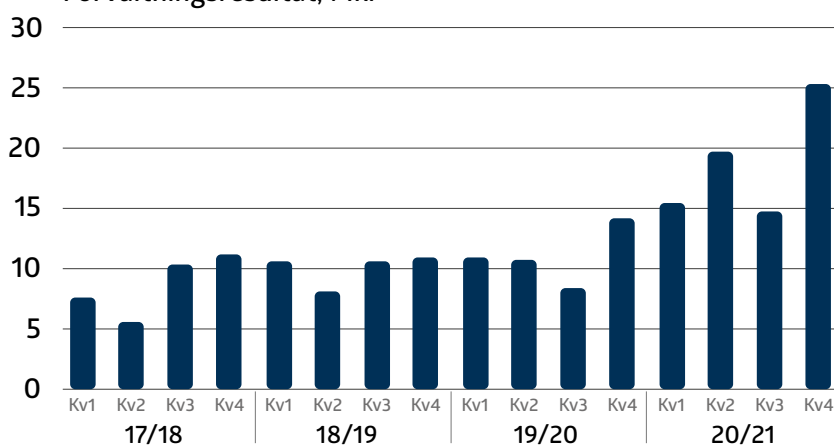
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

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 värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela

perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till 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.

Förvaltningsresultat, Mkr



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	28
Resultaträkning för koncernen	38
Totalresultat för koncernen	38
Balansräkning för koncernen	39
Förändringar i eget kapital för koncernen	40
Kassaflöden för koncernen	41
Resultaträkning för moderbolaget	42
Totalresultat för moderbolaget	42
Balansräkning för moderbolaget	43
Förändringar i eget kapital för moderbolaget	44
Kassaflöden för moderbolaget	45
 Noter till de finansiella rapporterna	
Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag	46
Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna	46
Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta	46
Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna	46
Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper	46
Not 6 Uppgifter om moderbolaget	51
Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar	51
Not 8 Rörelsesegmentsrapportering	52
Not 9 Hyresintäkter	52
Not 10 Leasingavtal	53
Not 11 Fastighetskostnader	53
Not 12 Anställda och personalkostnader	54
Not 13 Revision	55
Not 14 Finansiella intäkter	55
Not 15 Finansiella kostnader	56
Not 16 Skatt	56
Not 17 Förvaltningsfastigheter	57
Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld	60
Not 19 Andelar i koncernföretag	60
Not 20 Fordringar hos/skulder till koncernföretag	62
Not 21 Kundfordringar	62
Not 22 Övriga fordringar	62
Not 23 Likvida medel/Kassa och bank	62
Not 24 Eget kapital	63
Not 25 Räntebärande skulder	64
Not 26 Derivatinstrument	65
Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	66
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66
Not 29 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	67
Not 30 Förvärv av dotterföretag	67
Not 31 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	68
Not 32 Kapitalhantering och finansiella risker	70
Not 33 Disposition av företagets vinst	72
Not 34 Närstående	72
Not 35 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut	72
Styrelsens intygande	73
Revisionsberättelse	74

Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020–31 augusti 2021. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor, avrundningsdifferens kan förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fortinova har sedan starten 2010 fokuserat på att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter med dokumenterade starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, som Bolaget avser att fortsätta växa i.

Grunden till Fortinovas affärsidé bygger på förutsägbarhet, lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner som Bolaget anser vara attraktiva platser att bo, arbeta och leva i. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. Genom en tydligt definierad investeringsfilosofi, en marknadsnära organisation med lokal närvaro och ett brett nätverk i västra Sverige samt stark förvärvshistorik anser Bolaget sig ha goda förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till en attraktiv värdering.

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

FINANSIELLA MÅL

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

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

HÅLLBARHET

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fortinova Fastigheter AB (publ) på frivillig basis valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på följande sidor: affärsmodell sidorna 10-13, miljöfrågor sidorna 14-16, sociala förhållanden på sidorna 14-15 och 17, respekt för mänskliga rättigheterna sidan 37, antikorruption sidan 18 samt mångfald i styrelsen sidan 17.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Per 31 augusti 2021 uppgick Fortinovas totala förvaltningsfastighetsvärde till 3 631 Mkr med en uthyrningsbar yta om 226 997 kvm, fördelat på 2 313 lägenheter. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 247,8 Mkr med en fortsatt hög ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99,4 procent.

Fortinovas fastighetsbestånd består till 79 procent av bostadsfastigheter med starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Resterande 21 procent av Bolagets fastigheter utgörs av samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Förvaltningsfastighetsvärde för bostadsfastigheter uppgick till 2 882 Mkr fördelat över 2 313 lägenheter. För kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter uppgick förvaltningsfastighetsvärdet till 749 Mkr med en uthyrningsbar yta om 77 474 kvm.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att arbeta och leva i. Koncernens geografiska segment utgörs av Halland och Västra Götaland, där Bolaget har som ambition att fortsätta växa.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Geografi	Fastigheter (antal)	Lgh (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	84	797	108 826	109,9	1705	15 669	47%
Västra Götaland	72	1516	118 171	137,9	1926	16 300	53%
Summa	156	2 313	226 997	247,8	3 631	15 998	100%

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Fortinovas bolagsstyrningsrapport redovisas på sidorna 78-82.

ERSÄTTNING TILL VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader. Styrelsen ska äga rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det. För mer information Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidan 84.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Förvärv och försäljningar

Under räkenskapsåret har koncernen via dotterbolag blivit lagfaren ägare till 37 (10) fastigheter med ett sammanlagt åsatt fastighetsvärde om 1 081 Mkr (509). Under räkenskapsåret har antalet lägenheter ökat från 1 759 till 2 313 och den kommersiella ytan har ökat till 77 474 kvm (34 938). Bolaget har under året sålt två fastigheter uppgående till en total köpeskilling som överstiger redovisat värde med 40 procent. Se not 17 och 19 för mer information.

Nyemissioner

Under räkenskapsåret har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till 801 Mkr (430) före utgifter för kapitalanskaffning. För mer information se not 24 Eget kapital.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Fortinovas fortsatta målsättning är att med bibehållen lönsamhet fortsätta växa i västra Sverige som Bolaget anser vara en attraktiv plats att bo, arbeta och leva i. Genom en tydligt definierad investeringsfilosofi, en marknadsnära organisation med lokal närvaro och ett brett nätverk i västra Sverige samt stark förvärvshistorik anser Bolaget sig ha goda förutsättningar att genomföra affärer. Utifrån bolagets finansiella ställning bedöms det finnas goda möjligheter för fortsatt tillväxt med bibehållen lönsamhet.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 643 041 359
Årets resultat	60 877 997
Summa	1 703 919 356

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 680 305 192
Utdelning	23 614 164
Summa	1 703 919 356

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



Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige och Bolagets förvaltningsfastighetsvärde består till 79 procent av bostadsfastigheter.

FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

Nyckeltal

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	18,1	9,1	12,2	9,6
Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,0	2,0	2,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2438,0	1308,0	813,6	623,5
Nettobelåningsgrad, %	33,0	41,1	51,5	58,4
Belåningsgrad, %	40,7	48,2	54,4	61,5
Räntebindningstid, år	1,7	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgrad, %	462,8	321,1	308,4	297,8
Överskottsgrad, %	58,0	56,7	56,7	65,9
Förvaltningsmarginal, %	38,1	32,5	31,8	34,1

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

FASTIGHETSBESTÅND

Under räkenskapsåret har Fortinovas sammanlagda värde av förvaltningsfastighetsbeståndet ökat med 61 procent, till 3 631,4 Mkr (2 261,2). Värdeökningen var främst hänförlig till förvärv av 37 fastigheter till ett värde om 1 081 Mkr och värdeförändringar på befintligt fastighetsbestånd om 320 Mkr. Två fastigheter har under räkenskapsåret avyttrats med ett redovisat värde om 31,8 Mkr.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Fortinova har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 714 Mkr. Förvärvet bedöms generera 34,3 Mkr i hyresvärde, fördelat på 351 lägenheter. Majoriteten av de förvärvade bostadsfastigheterna kommer att tillträdas under räkenskapsåret 2022/23.

Efter räkenskapsårets utgång, den 1 november 2021, har bolaget tillträtt bostadsfastigheter till ett åsatt fastighetsvärde om 41 Mkr i Trollhättan och Falköping. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 2 500 kvm, vilket fördelar sig på 38 lägenheter. Uppskattat hyresvärde uppgick till 2,8 Mkr.

EGET KAPTIAL

Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 31 augusti till 47,5 kronor per aktie (39,5). 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. Under räkenskapsåret har

Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till ett belopp om 801 Mkr (430) före utgifter för kapitalanskaffning.

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår därför att totalt cirka 23,6 Mkr (13,9) utdelas, vilket motsvarar 40 procent av förvaltningsresultatet minskat med schablonskatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

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.

Fortinovas upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Koncernen hade per den 31 augusti 2021 skulder till kreditinstitut om 1 478 Mkr och summan av uttagna pantbrev i Fortinovas fastighetsbestånd uppgick till 1 823 Mkr. Under perioden har bolaget sedvanligt förnyat samt förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 augusti 2021, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick

till 1,7 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 3,2 år. Förfallostrukturen den 31 augusti 2021 av låneavtalen framgår av tabellen 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 räkenskapsårets utgång har koncernen lånat upp 93 Mkr på obelånade fastigheter.

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 46 procent till 197,1 Mkr (135,4). Förändringen var främst driven av fastighetsförvärv och inkluderar även intäkter av engångskaraktär om 7,2 Mkr till följd av i förtid uppsagda kommersiella avtal. Under perioden har nya avtal tecknats. Under året har hyresvärdet i jämförbara fastigheter ökat med tre procent.

FASTIGHETS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till -82,8 Mkr (-58,8), vilket motsvarar en ökning med 41 procent jämfört med föregående år. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Driftsöverskottet har förbättrats med 49 % och uppgick till 114,3 Mkr (76,8).

Centrala administrationskostnader ökade med 40 procent och uppgick till -18,2 Mkr (-13,0). I posten ingår kostnader för bolagsadministration, transaktion-, affärs- och fastighetsutveckling, finanshantering samt kostnader för extern rådgivning i samband med notering och revision.

RÄNTENETTO, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Räntenettet ökade under räkenskapsåret med sex procent till -21,0 Mkr (-19,8). Förändringen var primärt hänförlig till ökade räntekostnader relaterade till banklån.

Förvaltningsresultatet ökade under räkenskapsåret med 71 procent och uppgick till 75,1 Mkr (44,0). Förbättringen beror huvudsakligen på ett ökat driftsöverskott, minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad.

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 286,2 Mkr (41,8). Den positiva realiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheter är hänförlig till uppvärderingar av det befintliga beståndet drivet av ett förbättrat driftsresultat samt ett positivt marknadsklimat. Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 12,7 Mkr (5,9) hänförligt till försäljning av två 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 långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivat är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

SKATT

Skattekostnaderna ökade under räkenskapsåret till -68,3 Mkr (-16,8). Ökningen var främst hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 311,2 Mkr (86,4), en förbättring med 224,8 Mkr vid jämförelse mot föregående år.

KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel ökade under räkenskapsåret med 116,7 Mkr till 278,1 Mkr (161,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 64,7 Mkr (30,0). Förbättringen på 116 procent var i första hand driven av koncernens förbättrade driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -622,6 Mkr (-357,5). Förändringen beror främst på hög aktivitet på förvärvssidan. Förvärven har primärt finansierats med nyemissioner från finansieringsverksamheten. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick vid räkenskapsårets slut till 674,6 Mkr (439,4), motsvarande en ökning om 54 procent vilket framförallt hänför sig till nyemissioner. Bolaget har amorterat 108,4 Mkr och utbetald utdelning uppgick under räkenskapsåret till 13,9 Mkr.



”

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

MÖJLIGHETER, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

För att underlätta riskhanteringen har Fortinova valt att klassificera riskerna i följande kategorier: Omvärldsrisk, Strategiska risker, Operativa risker och Finansiella risker som i följande avsnitt presenteras kopplade till Risker relaterade till Fortinovas verksamhet, Legala risker och Finansiella risker. Hållbarhetsrisker och dess hantering är integrerade i den ordinarie riskanalysen. Vad som exempelvis integrerats är risker kopplade till miljö, socialt, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

RISKER RELATERADE TILL FORTINOVAS VERKSAMHET

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

Risker kopplade till Fortinovas hyresintäkter

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Fortinovas hyresintäkter och följaktligen också på Fortinovas lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastigheter var 99,4 procent och av totalt hyresvärde avser 73 procent bostäder per den 31 augusti 2021. Fortinovas fastigheter är belägna i tillväxtkommuner i västra Sverige med stor efterfrågan på bostäder. Med en hög andel bostäder i portföljen och en

intern aktiv förvaltning som ständigt utvärderar förbättringar, uppgraderingar, interna processer samt förebyggande av kundförluster genom att vara snabba i beslut och åtgärd är Bolagets samlade bedömning att risken hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning.

Risk för ökade underhålls- och reparationskostnader och skador och defekter på fastigheter

Samtliga fastigheter som Fortinova äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Underhålls- och reparationskostnaderna i Fortinova har uppgått till -29,8 Mkr (-20,6) för räkenskapsåret 2020/21.

Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter, eller att Fortinovas renoveringskostnader riskerar att öka i takt med ökad nederbörd, stormar och andra extremväder kopplade till klimatförändringen. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Fortinovas kontroll, och Fortinovas reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Fortinova.

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

Risker förknippade med skatt

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

Fortinova har den 31 augusti 2021 inga pågående eller aviserade skatterevisioner- eller tvister. Ärenden med Skatteverket har historiskt sett varit få och inte resulterat i några signifikanta tillkommande belopp att erlagga. Fortinovas ledning har riktlinjer som innebär att följa frågor gällande förändrad lagstiftning vaksamt, alltid agera med transparens mot myndigheter samt anlita extern expertis vid behov. Således är risken under ständig bevakning av Bolagets ledning.

Förvärvsrelaterade risker

En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Fastighetsöverlåtelse sker dels direkt genom fastighetsöverlåtelse, dels indirekt genom bolagsöverlåtelse. Under räkenskapsåret 2020/21 har Bolaget förvärvat 37 fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 081 Mkr. Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Riskerna är bland annat att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller den förvärvade verksamheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Det föreligger även risk att det skydd som Fortinova har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Fortinovas tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv blir verklighet kan Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.

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

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

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

Förmågan att attrahera och behålla nyckelpersoner

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

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

Legala risker

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

Exponeringen för miljörisker och hälso- säkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk. Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes

tidigare. Fortinova som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna. Risken ökar i takt med att medeltemperaturen på jorden bedöms fortsätta stiga. Miljöriskerna i Fortinovas verksamhet består främst i risken att föreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader, framförallt i äldre byggnader där det kan ställas krav om olika typer av utredningar.

I samband med förvärv utreder Bolaget fastigheterna i samråd med extern kompetens för att minimera riskerna. Fortinova arbetar vidare med koncernövergripande försäkringsskydd, bland annat med fullvärdesförsäkring för fastigheterna vilket syftar till att minska riskerna för att täcka eventuella skador. I dagsläget finns ingen kännedom om väsentliga ställda miljökrav. Operativa miljökrav och hot om klimatförändringar ligger inom ledningens fokusområden för att minska risken. Under räkenskapsåret har väsentliga hållbarhetsaspekter analyserats för att ytterligare stärka fokus på denna typ av frågor.

Twister

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

FINANSIELLA RISKER

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

Värdet på Fortinovas fastigheter

Fastighetsvärderingar bygger på ett antal antaganden såsom fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska

trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. En fastighetsvärdering är utifrån flera nämnda aspekter en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Fastighetens marknadsvärde kan dock endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Fortinovas finansiella ställning och lönsamhet.

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

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.

	Förändring, %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+10,3 / -10,2
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-36,1 / +33,0
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-23,3 / +23,8
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-68,9 / +77,9

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

Fortinova är exponerat för ränterisker hänförliga till befintlig och framtida finansiering. Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder

påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 augusti 2021 till 1 478 Mkr med en genomsnittlig bokslutsränta om 1,6 procent. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 65 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 31 augusti 2021 till +7,6/-4,6 Mkr. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Fortinovas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenetto ska Koncernen ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat, samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden befinner sig i intervallet 1-10 år och att maximalt 40 procent får finnas i intervallet 0-1 år, där Bolagets ledning har en ambition att räntebindningstiden ska uppgå till minst 3 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,7 år (2,5) och den räntesäkrade delen av skulderna uppgick till 39 procent (51) per den 31 augusti 2021. Avvikelsen är en effekt av bolagets nuvarande kapitalstruktur efter årets nyemission.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Fortinovas skulder som omfattas av ränteswappar. Fortinova hade den 31 december 2021 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 576 Mkr i ränteswappar, med ett bokfört värde på 14,8 Mkr. Räntederivatens redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivatens. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Fortinovas resultat.

Likviditet och behovet av finansiering genom belåning

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

ser som ett led i detta vikten av att utveckla verksamheten miljömässigt och socialt hållbart då detta bedöms vara en faktor som blir allt viktigare på investerarens agenda.

Koncernens finansieringsrisk består primärt av eget kapital och räntebärande skulder från banker. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansieringen av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Fortinova efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. För att säkerställa en erforderlig kapitalbindningstid för förfallostruktur ska Koncernen även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som på sikt överstiger 3 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (1,2 år) per den 31 augusti 2021.

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

Fortinovas möjlighet att lämna utdelning till aktieägarna

Fortinovas mål är att långsiktigt kunna dela ut minst 40 procent av Fortinovas förvaltningsresultat belastat med schabloniskatt. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Fortinova är dock beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerarens eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

Finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy framställs årligen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Fortinova ska bedrivas, hur de olika riskerna ska begränsas och vilka risker Koncernen kan ta. Fortinova strävar efter att ha en stabil och hållbar kapitalstruktur som möjliggör fortsatt lönsam tillväxt. Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och riskexponering. En högre belåningsgrad ökar finansieringskostnaderna och påverkar den generella avdragsrätten avseende räntekostnader med ökat skattetryck till följd. Fortinovas ambition är att driva verksamheten med låg operationell samt finansiell risk. Det övergripande målet för Fortinovas finansverksamhet är att säkerställa en långsiktigt stabil kapital-

struktur som säkerställer lång- och kortfristiga finansierings- och likviditetsbehov, samt att uppnå bästa möjliga avkastning genom ett räntenetto inom givna riskramar. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna, samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen.

Fortinovas övergripande finansiella riskbegränsning är att nettobelåningsgraden inte varaktigt under- eller överstiger spannet på 55–65 procent. Fortinova anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Koncernens långsiktiga målsättningar – varpå Bolaget har som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 250 procent. Per den 31 augusti 2021 uppgick Koncernens nettobelåningsgrad till 33 procent (41) och räntetäckningsgraden till 463 procent (321). Nyemissionerna om cirka 762 Mkr inklusive avdrag för utgifter i samband med kapitalanskaffning hade en påverkan på nettobelåningsgraden vilket resulterar i att bolaget inte uppfyller det finansiella målet för detta mått under räkenskapsåret 2020/21. Sett över tid uppfyller Bolaget de finansiella målen.

Inverkan av Covid-19

Bolaget bedömer, vid tidpunkten för denna årsredovisning, att Covid-19 inte haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjänning,

dagliga verksamhet och förvärvsplaner. Effekterna av Covid-19 har hittills varit hanterbara och Bolaget bedömer att de har goda förutsättningar för att fortsatt begränsa effekterna. För att underlätta för hyresgäster med ansträngd likviditet har Fortinova erbjudit dessa hyresgäster hyreslättnader. Den totala resultateffekten under räkenskapsåret 2020/21 understiger 500 Tkr. Bolagets styrelse och bolagsledning övervakar löpande utvecklingen av Covid-19 och följer myndigheternas rekommendationer och arbetar med att värna om medarbetares och hyresgästers hälsa och säkerhet. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner vilka Fortinova anser har god befolkningstillväxt. Sammantaget anser Bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.

Mänskliga rättigheter

Mänskliga rättigheter är en viktig och framstående komponent i Fortinova verksamhet. För att möta risker kopplat till mänskliga rättigheter bedömer Bolagets ledning att det finns kontrollfunktioner integrerat i verksamheten och bedöms inte väsentlig.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Hysesintäkter	8,9,10	197,1	135,4
Fastighetskostnader	11,12	-82,8	-58,6
Driftsöverskott		114,3	76,8
Centrala administrationskostnader	12,13	-18,2	-13,0
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	14	0,2	0,1
Finansiella kostnader	15	-20,7	-19,8
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	15	-0,5	-0,1
Räntenetto		-21,0	-19,8
Förvaltningsresultat		75,1	44,0
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	17	286,2	41,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade		12,7	5,9
Räntederivat, orealiserade	26	5,5	11,5
Värdeförändringar		304,4	59,2
Resultat före skatt		379,5	103,2
Skatt	16	-68,3	-16,8
Årets resultat		311,2	86,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		311,2	86,4

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
Årets resultat enligt resultaträkningen	311,2	86,4
Totalresultat	311,2	86,4
Data per aktie <i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>		
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	47 364	23 986
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,6	1,8
Årets resultat efter skatt, kr	6,6	3,6

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2021.08.31	2020.08.31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	3 631,4	2 261,2
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,2	4,6
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7
Summa anläggningstillgångar		3 636,3	2 266,5
Kundfordringar	21	13,2	2,2
Övriga fordringar	22	43,4	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,2	0,2
Likvida medel	23	278,1	161,4
Summa omsättningstillgångar		337,9	176,2
Summa tillgångar		3 974,2	2 442,7
Eget kapital	24		
Aktiekapital		51,3	31,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 598,9	857,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		602,6	305,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>2 252,8</i>	<i>1 193,3</i>
Summa eget kapital		2 252,8	1 193,3
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25,32	1 343,6	409,5
Derivatinstrument	26,32	14,8	20,3
Uppskjuten skatteskuld	18	170,4	94,4
Leasingskuld		4,2	4,6
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,5
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 533,3</i>	<i>529,3</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	25,32	134,4	681,3
Leverantörsskulder		7,2	18,8
Skatteskulder	16	-	1,4
Övriga skulder		6,8	2,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	39,7	16,3
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>188,1</i>	<i>720,1</i>
Summa skulder		1 721,4	1 249,4
Summa eget kapital och skulder		3 974,2	2 442,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänf. till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
2019.09.01–2020.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2019.09.01	20,4	453,3	232,3	706,0	706,0
Nyemission	10,6	339,3	-	349,9	349,9
Ej registrerad nyemission	-	80,0	-	80,0	80,0
Utgifter i samband med kapitalansk.	-	-15,6	-	-15,6	-15,6
Lämnade utdelningar	-	-	-13,4	-13,4	-13,4
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	86,4	86,4	86,4
Utgående eget kapital 2020.08.31	31,0	857,0	305,3	1 193,3	1 193,3
2020.09.01–2021.08.31 (Mkr)					
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	-	-	-
Utgifter i samband med kapitalansk.	-	-38,6	-	-38,6	-38,6
Lämnade utdelningar	-	-	-13,9	-13,9	-13,9
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	311,2	311,2	311,2
Utgående eget kapital 2021.08.31	51,3	1 598,9	602,6	2 252,8	2 252,8

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	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 från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		71,2	41,8
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
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	30	-620,3	-369,3
Avyttring av dotterföretag		29,4	16,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	1,6
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		2,2	-
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	27	674,6	439,4
Årets kassaflöde		116,7	111,9
Likvida medel vid årets början		161,4	49,5
Likvida medel vid årets slut	23	278,1	161,4

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	12,13	-8,4	-1,1
Rörelseresultat		-8,4	-1,1
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	19	25,0	10,2
Finansiella intäkter	14	0,1	0,7
Finansiella kostnader	15	-	-0,6
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>25,1</i>	<i>10,3</i>
Resultat efter finansiella poster		16,7	9,2
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		43,4	16,6
Resultat före skatt		60,1	25,8
Skatt	16	0,8	-
Årets resultat		60,9	25,8

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

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

Mkr	Not	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Årets resultat enligt resultaträkningen		60,9	25,8
Totalresultat		60,9	25,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021.08.31	2020.08.31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	1 463,0	865,5
Fordringar på koncernföretag	20	90,3	-
Uppskjuten skattefordran	18	0,8	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 554,1</i>	<i>865,5</i>
Summa anläggningstillgångar		1 554,1	865,5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	-	0,3
Övriga fordringar	22	34,9	6,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,4	0,1
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>35,3</i>	<i>6,7</i>
Kassa och bank	23	167,2	100,5
Summa omsättningstillgångar		202,5	107,2
Summa tillgångar		1 756,6	972,7
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51,3	31,0
Pågående nyemission		-	2,1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 653,1	854,9
Balanserat resultat		-10,1	32,2
Årets resultat		60,9	25,8
Summa eget kapital		1 755,2	946,0
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0,3	13,6
Skulder till koncernföretag	20	-	13,1
Skatteskulder		0,1	-
Övriga kortfristiga skulder		0,4	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	0,6	-
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1,4</i>	<i>26,7</i>
Summa skulder		1,4	26,7
Summa eget kapital och skulder		1 756,6	972,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
2019.09.01–2020.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2019.09.01	20,4	-	453,3	45,6	519,3
Nyemission	10,6	-	339,3	-	349,9
Ej registrerade nyemissioner	-	2,1	77,9	-	80,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	-	-15,6	-	-15,6
Lämnade utdelningar	-	-	-	-13,4	-13,4
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-	25,8	25,8
Utgående eget kapital 2020.08.31	31,0	2,1	854,9	58,0	946,0
2020.09.01–2021.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2020.09.01	31,0	2,1	854,9	58,0	946,0
Nyemission	18,2	-	782,6	-	800,8
Ej registrerade nyemissioner	2,1	-2,1	-	-	-
Utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	-	-38,6	-	-38,6
Lämnade utdelningar	-	-	-	-13,9	-13,9
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-	60,9	60,9
Utgående eget kapital 2021.08.31	51,3	-	1598,9	105,0	1755,2

KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8,4	-1,1
Finansiella intäkter och kostnader		0,1	0,2
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		-8,3	-0,9
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-28,6	-6,0
Förändring av rörelseskulder		-12,2	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49,1	-7,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-143,2	-3,6
Lämnade aktieägartillskott		-234,0	-293,0
Lån och amorteringar till dotterföretag	20	-255,3	-13,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-632,5	-310,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning		762,2	427,9
Utbetald utdelning		-13,9	-13,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	748,3	414,5
Årets kassaflöde		66,7	96,9
Likvida medel vid årets början		100,5	3,6
Likvida medel vid årets slut	23	167,2	100,5

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

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

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

De nya standarder och tolkningar som gäller från 1 januari 2021 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapport.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 september 2021. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 september 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

ÄNDRING AV IFRS 16 LEASINGAVTAL COVID-19

På grund av coronaviruset har en snabbändring av IFRS 16 beslutats med retroaktiv verkan den från 1 juni 2020 avseende covid-19-relaterade hyreslättnader. Ändringen är hänförd till leasetagare och har därmed inte fått någon inverkan på koncernens redovisning.

ÄNDRING AV IFRS 3

Enligt IASB tillämpning från 1 januari 2020. EU godkände ändringen under andra kvartalet 2020. Ändringen klargör definitionen av en rörelse med syfte att bistå företag att avgöra om en transaktion ska redovisas som en rörelse eller som ett förvärv av tillgångar. Ändringen inkluderar ett valbart förenklat koncentrationstest som leder till att förvärvet är ett förvärv av tillgångar om i stort sett hela verkliga värdet koncentreras i en identifierbar tillgång/grupp av liknande tillgångar. Om inte koncentrationstestet leder till ett förvärv av tillgångar ska prövning ske enligt huvudregelns schema för att säkerställa att inte redovisning sker felaktigt som rörelseförvärv. I och med att koncernen i regel ändå identifierar sina förvärv som tillgångsförvärv, förväntas förändringen inte få någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning.

NOT 2

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

NOT 3

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

NOT 4

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

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

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

NOT 5

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fortinova Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fortinova Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för

eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt frändragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

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

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

INTÄKTER

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

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

Intäkt från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

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

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

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut. Leasingkundens – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

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

Leasingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

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

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

Ersättning till anställda

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

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

Låneutgifter

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

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika

för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Leasingavtal avseende jämförelseår

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

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

Klassificering och värdering

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

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

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till

upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Derivatinstrument

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

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

Rörelsesegmentsrapportering

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

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

Klassificering med mera

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

NOT 6**UPPGIFTER OM MODERBOLAGET**

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

Koncernredovisningen för år 2020/2021 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

NOT 7**VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor 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.

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

Not 17 Förvaltningsfastigheter (hamnar i Nivå 3)

Not 26 Derivatinstrument (hamnar i Nivå 2)

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

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

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat den 31 augusti 2021 uppskattades av respektive institut som värderar derivat.

Uppskjuten skatt

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

NOT 8

RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

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

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

Segmentsrapportering

Mkr	2020.09.01–2021.08.31				2019.09.01–2020.08.31			
	Halland	V.Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V.Götaland	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	91,8	105,3	-	197,1	78,1	57,3	-	135,4
Fastighetskostnader	-35,4	-47,4	-	-82,8	-29,5	-29,1	-	-58,6
Driftsöverskott	56,4	57,9	-	114,3	48,6	28,2	-	76,8
Centrala admin.kostnader	-	-	-18,2	-18,2	-	-	-13,0	-13,0
Räntenetto	-	-	-20,5	-20,5	-	-	-19,7	-19,7
Leasingkostnad / Tomt-rättsavgäld	-	-	-0,5	-0,5	-	-	-0,1	-0,1
Förvaltningsresultat	56,4	57,9	-39,2	75,1	48,6	28,2	-32,8	44,0
Orealiserade värdeförändr., fastigheter	118,5	167,7	-	286,2	28,9	12,9	-	41,8
Realiserade värdeförändr., fastigheter	12,7	-	-	12,7	5,4	0,5	-	5,9
Värdeförändring, derivat	-	-	5,5	5,5	-	-	11,5	11,5
Skatt	-	-	-68,3	-68,3	-	-	-16,8	-16,8
Årets resultat	187,6	225,6	-102,0	311,2	82,9	41,6	-38,1	86,4
Förvaltningsfastigheter	1 705,2	1 926,2	-	3 631,4	1 084,5	1 176,7	-	2 261,2

NOT 9

HYRESINTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Hysesintäkter	191,1	132,9	-	-
varav hänförligt till bostäder	140,3	101,6	-	-
Serviceintäkter	4,1	1,2	-	-
Övriga intäkter	1,9	1,3	-	-
Summa	197,1	135,4	-	-

Riskspridning, kreditrisk

Fortinova har stor riskspridning i kontraktportföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i västra Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 5 procent (2) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

NOT 10**LEASINGAVTAL**

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

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hy-

reskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Koncernens fastigheter består av bostäder, cirka 73 procent av det totala hyresvärdet utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägnings-tid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

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

Löptidsanalys av leasingavgifter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Inom ett år	111,3	63,1	-	-
Mellan ett och två år	56,5	23,3	-	-
Mellan två och tre år	46,1	15,6	-	-
Mellan tre och fyra år	29,4	9,5	-	-
Mellan fyra och fem år	22,3	2,2	-	-
Senare än fem år	102,6	1,7	-	-
Summa odiskonterade leasingavgifter	368,2	115,4	-	-

NOT 11**FASTIGHETSKOSTNADER**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Driftkostnader	-28,7	-21,9	-	-
Underhållskostnader	-29,8	-20,6	-	-
Fastighetsskatt	-5,7	-3,4	-	-
Fastighetsskötsel	-8,8	-6,2	-	-
Övriga fastighetskostnader	-2,4	-1,6	-	-
Hyres- och fastighetsadministration	-7,4	-4,9	-	-
Fastighetskostnader	-82,8	-58,6	-	-

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 41 % vilket primärt beror på fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilket reflekteras främst i driftkostnader. Ökningen i underhållskostnader är hänförlig till förvärv av fastigheter med extern fastighetsförvaltning som vanligtvis är mindre kostnadseffektiv än den som Fortinova driver i egen regi, vilket även gäller för kostnaden för fastighetsskötsel (kostnadspos-ten hänförlig till delade ytor som tvättstugor och utemiljö). Koncernen har som ambition att över tid avsluta kontrakt gällande fastighetsförvaltning med externa parter och driva

förvaltningen i egen regi, vilket Bolagets ledning anser bör resultera i högre kostnadseffektivitet.

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

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

NOT 12

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelse och ledande befattningshavare	-5,8	-3,4	-3,7	-
Övriga anställda	-8,8	-5,3	-	-
	-14,6	-8,7	-3,7	
Sociala kostnader	-4,9	-2,6	-1,3	-
Pensionskostnader	-1,2	-0,8	-0,5	-

Mkr	Koncernen			
	2020.09.01–2021.08.31		2019.09.01–2020.08.31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
<i>Ole Salsten</i>	-0,2	-	-0,1	-
Övriga styrelseledamöter				
<i>Fredrik Bergmann</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Helena Örnstedt</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Carl-Johan Carlsson</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Anders Valdemarsson</i>	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1,5	-0,3	-0,9	-0,2
Vice Verkställande direktör	-1,4	-0,3	-0,8	-0,2
Övriga ledande befattningshavare	-2,5	-0,3	-1,3	-0,1
Övriga anställda	-8,8	-0,3	-5,3	-0,3
Summa	-14,6	-1,2	-8,7	-0,8

Mkr	Moderbolaget			
	2020.09.01–2021.08.31		2019.09.01–2020.08.31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
<i>Ole Salsten</i>	-0,2	-	-	-
Övriga styrelseledamöter				
<i>Fredrik Bergmann</i>	-0,1	-	-	-
<i>Helena Örnstedt</i>	-0,1	-	-	-
<i>Carl-Johan Carlsson</i>	-0,1	-	-	-
<i>Anders Valdemarsson</i>	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1,3	-0,2	-	-
Vice Verkställande direktör	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-1,9	-0,3	-	-
Övriga anställda	-	-	-	-
Summa	-3,7	-0,5	-	-

Medelantalet anställda (Sverige)	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Män	24	13	2	-
Kvinnor	11	6	1	-
Summa	35	19	3	-
Styrelseledamöter				
Män	4	4	-	-
Kvinnor	1	1	-	-
Summa	5	5	-	-
Övriga ledande befattningshavare				
Män	4	3	2	-
Kvinnor	1	1	1	-
Summa	5	4	3	-

NOT 13 REVISION

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdraget	-0,7	-0,5	-0,1	-
Revisionsverks. utöver rev.uppdraget	-0,8	-0,3	-0,8	-
Revisionskostnader	-1,5	-0,8	-0,9	-

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

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

NOT 14 FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Ränteintäkter, övriga	0,2	0,1	0,1	0,7
Finansiella intäkter / Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,1	0,1	0,7
<i>Varav erhållen ränta</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	<i>0,6</i>
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	0,2	0,1	0,1	0,7

NOT 15

FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Räntekostnader, banklån	-15,0	-14,2	-	-
Räntekostnader, derivat	-5,7	-5,6	-	-0,6
Leasing/tomträttsavgäld	-0,5	-0,1	-	-
Finansiella kostnader	-21,2	-19,9	-	-0,6
<i>Varav betald ränta</i>	<i>-22,2</i>	<i>-19,3</i>	<i>-</i>	<i>-0,6</i>
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-21,2	-19,9	-	0,6

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

NOT 16

SKATT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31	2020.09.01–2021.08.31	2019.09.01–2020.08.31
Aktuell skatt	-3,6	-4,0	-	-
Uppskjuten skatt avseende:	-	-	-	-
- Underskott	-	-	0,8	-
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	-63,6	-10,4	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-1,1	-2,4	-	-
Skatt	-68,3	-16,8	0,8	-
Skattesats				
Gällande skattesats	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%
Avstämning av effektiv skatt (Mkr)				
<i>Resultat före skatt</i>	<i>379,5</i>	<i>103,2</i>	<i>60,1</i>	<i>25,8</i>
Skatt enligt gällande skattesats	-81,2	-22,1	-12,9	-5,5
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-1,4	-1,4	0,1	-
- Ej skattepliktiga intäkter	2,7	2,8	-	-
- Avdragsgill kostn., ej bokförd i resultatet	8,3	3,4	8,3	3,3
- Uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter och derivat	2,5	-	-	-
- Skattefri utdelning	-	-	5,4	2,2
- Underskott	0,8	0,4	-	-
- Hänförande till föregående år	0,1	0,1	-	-
Skatt	-68,3	-16,8	0,8	-

NOT 17

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	Koncernen	
	2021.08.31	2020.08.31
Verkligt värde vid årets början	2261,2	1724,6
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	1081,9	509,3
Fastighetsförsäljning	-31,8	-28,0
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	33,9	13,5
Värdeförändringar redovisade i resultatet	286,2	41,8
Verkligt värde vid årets slut	3 631,4	2 261,2

Den 31 augusti uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 3 631 Mkr (2 261), en ökning med 61 procent. Bolaget har under perioden tillträtt 37 fastigheter i Varberg, Uddevalla samt Skövde med omnejd. Åsatt fastighetsvärde uppgick 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. Värdeförändringar hänförliga till befintligt fastighetsbestånd uppgick till 320 Mkr (268,6).

Uppgifter om förvaltningsfastigheter per segment redovisas i Not 8 Rörelsesegmentsrapportering.

Tabell över tillträdde förvaltningsfastigheter:

Tillträde	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
januari 2021	Bälgen 1	Varberg	25 248	-	12,2
februari 2021	Färgaren 10	Varberg	2 710	-	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	-	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	-	0,6
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 Väring 11:78	Skövde	1 168	16	1,0

Forts. **Not 17** Förvaltningsfastigheter

Tillträde	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
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 tillträdde fastigheter:

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
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

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.

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

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten

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

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drift- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

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

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och

värderingsobjektets långsiktiga värdeförändringar endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall. I tabell nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

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

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

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

större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 3 449,8 – 3 813,3 Mkr motsvarande +/- 181,6 Mkr.

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

	Förändring, %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+10,3 / -10,2
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-36,1 / +33,0
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-23,3 / +23,8
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-68,9 / +77,9

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

Förvaltningsfastigheterna består av 156 hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar

3–5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

NOT 18

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Förvaltningsfastigheter	-	0,1	-	-
- Derivatinstrument	3,3	4,4	-	-
- Skattemässiga underskott	1,5	0,6	0,8	-
Uppskjuten skattefordran	4,8	5,1	0,8	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Förvaltningsfastigheter	-175,2	-99,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-175,2	-99,5	-	-
Vid årets utgång i balansräkningen	-170,4	-94,4	0,8	-

NOT 19

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	865,5	78,8
Lämnat aktieägartillskott	454,2	783,1
Förvärv	143,3	3,6
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1463,0</i>	<i>865,5</i>
Andelar i koncernföretag	1463,0	865,5

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv. Moderbolag har erhållit utdelning från dotterbolag uppgående till 25,0 Mkr (10,2).

Direktägda dotterbolags bokförda värden redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ägda bolags bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Moderbolaget har tillträtt Fortinova Bostäder 40 AB (2021-02-23), Fortinova Kommersiella 6 AB (2021-02-26), Fortinova Kommersiella 8 AB (2021-04-01), Stråvalla Exploatering AB (2021-08-31) och Marmor 4 i Varberg AB (2021-08-31) under räkenskapsåret. Koncernen har via dotterbolag tillträtt fastighetsägande bolagen Fortinova Kommersiella 5 AB (2021-01-15), Fortinova Bostäder 23 AB (2021-04-01), Fortinova Bostäder 41 AB (2021-02-23), Fortinova Bostäder 50 AB (2021-05-31) samt Uddevalla Fisketången 3 AB (2021-04-01).

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA OCH INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

2021.08.31

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)
Fortinova AB	556773-8132	Varberg	100	9,5
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	22,2
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	22,2
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	88,9
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	16,7
<i>Fortinova Bostäder 41 AB</i>	<i>559303-4456</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	4,1
<i>KB Fortinova Fastigheter i Tvååker</i>	<i>916552-5149</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	33,1
<i>KB Buster</i>	<i>969651-5528</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	26,7
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	8,9
Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581	Varberg	100	3,9
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	8,9
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	13,6
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	19,9
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	11,0
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	8,3
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	303,0
<i>Kepler AB</i>	<i>556539-7659</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>KB Fortinova Fastigheter i Göteborg</i>	<i>916446-7798</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	0,1
Fortinova Bostäder 36 AB	559267-0409	Varberg	100	0,1
Fortinova Bostäder 40 AB	559303-4464	Varberg	100	227,6
<i>Fortinova Bostäder 50 AB</i>	<i>556225-4614</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	147,7
<i>Fortinova Bostäder 110 AB</i>	<i>559099-4611</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>Fortinova Bostäder 111 AB</i>	<i>559065-0247</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>Fortinova Bostäder 112 AB</i>	<i>559080-6112</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>Fortinova Bostäder 113 AB</i>	<i>556672-2079</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>Uddevalla Fisketången 3 AB</i>	<i>559107-8075</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>KB Fortinova Fastigheter i Uddevalla</i>	<i>916843-8803</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	39,9
<i>Fortinova Bostäder 32 AB</i>	<i>556915-3181</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-
<i>Badhuset Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3607</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-
<i>KB Badhuset Fastighetsbolag</i>	<i>916894-9569</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-
<i>Strömmen Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3573</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-
<i>KB Strömmen Förvaltning i Lilla Edet</i>	<i>916568-0175</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	21,3
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	12,5
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	22,3
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	43,7
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	167,2
<i>KB Varbergsvalen</i>	<i>916852-3117</i>	<i>Varberg</i>	-	-
<i>Fortinova Kommersiella 5</i>	<i>556729-4698</i>	<i>Varberg</i>	-	-
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	1,6
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	9,5
Fortinova Kommersiella 6 AB	559303-3318	Varberg	100	32,4
Fortinova Kommersiella 8 AB	556434-7424	Varberg	100	44,8
Fortinova Bostäder 23 AB	556974-7701	Varberg	-	-
Stråvalla Exploatering AB	559086-7023	Varberg	100	0,1
Marmor 4 i Varberg AB	559135-9343	Varberg	100	91,3
Andelar i koncernföretag				1463,0

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

Mkr	Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31
Vid årets början	-13,1	436,6
Förändring utlåning/inlåning dotterföretag	103,4	-449,7
Fordringar hos / skulder till koncernföretag	90,3	-13,1

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

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

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0,5 Mkr (0,7).

Moderbolaget

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

NOT 22**ÖVRIGA FORDRINGAR**

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Erhållet saldo skattekonto	4,8	1,2	-	-
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	34,7	10,3	34,9	6,3
Övriga fordringar	3,9	0,9	-	-
Övriga fordringar	43,4	12,4	34,9	6,3

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

Kassa och bank i Koncernen och Moderbolaget avser banktillgodohavanden..

NOT 24

EGET KAPITAL

Fördelning aktieslag

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	2 750 000	5,4%	10	27 500 000	36,1%
B	48 585 140	94,6%	1	48 585 140	63,9%
Summa	51 335 140	100%		76 085 140	100%

Aktiekapital

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal akter	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010.11.19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011.04.08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011.09.15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012.03.02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012.06.02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013.03.21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013.09.13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014.02.21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014.08.15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014.08.15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014.09.24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015.01.14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015.03.11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015.03.19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015.03.31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015.04.23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015.11.28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015.12.01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016.08.23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016.11.24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017.07.05	39 500	299 319	50	14 965 950
Nyemission	2017.12.06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018.04.18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018.11.14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019.04.23	29 490	408 912	50	20 445 600
Nyemission	2019.11.12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020.01.03	-60 000	356 589	50	17 829 450
Nyemission	2020.01.07	81 433	438 022	50	21 901 100
Nyemission	2020.04.28	34 338	472 360	50	23 618 000
Split 50:1	2020.06.22	23 145 640	23 618 000	1	23 618 000
Nyemission	2020.07.03	5 500 000	29 118 000	1	29 118 000
Nyemission	2020.07.14	1 874 665	30 992 665	1	30 992 665
Nyemission	2020.08.17	667 500	31 660 165	1	31 660 165
Nyemission	2020.08.17	1 474 975	33 135 140	1	33 135 140
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

Fritt eget kapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 13,9 Mkr (13,4).

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 uppgick 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 marknadsvärdet 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.

Substansvärde	2021.08.31	2020.08.31
Eget kapital enligt balansräkning	2252,8	1193,3
Återföring uppskjuten skatt	170,4	94,4
Återföring derivat	14,8	20,3
Långsiktigt substansvärde	2438,0	1308,0
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	+/- 181,6	+/- 113,1
Utestående antal aktier, tusental	51 335	33 135
Långsiktigt substansvärde per aktie	47,5	39,5
Eget kapital per aktie	43,9	36,0

NOT 25

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Banklån	1343,6	409,5	-	-
Finansieringskostnader	-	-	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>1343,6</i>	<i>409,5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>1343,6</i>	<i>409,5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Banklån	134,4	681,3	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>134,4</i>	<i>681,3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Räntebärande skulder	1478,0	1090,8	-	-

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 822,7 Mkr (1 216,8) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder avser förfall eller ändrade villkor inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång.

Förfallostruktur					
År, förfall	Kapitalförfall	%	Redovisat värde (Mkr), Ränteförfall inkl. räntesäkring	%	Utgående snittränta, %
< 1 år	134,4	9%	954,9	65%	1,3
1 – 3 år	795,6	54%	137,0	9%	2,0
4 – 5 år	518,9	35%	255,6	17%	2,2
6 – 7 år	1,3	0%	50,0	3%	2,4
8 – 9 år	27,8	2%	80,5	5%	2,3
> 10 år	-	-	-	-	-
Summa	1478,0	100%	1478,0	100%	1,6

NOT 26

DERIVATINSTRUMENT

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

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Vid årets början	-20,3	-31,8	-	-
Värdeförändringar	5,5	11,5	-	-
Derivatinstrument	-14,8	-20,3	-	-

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

Räntederivat (Mkr)				
Typ/ Slutdatum	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Framtida likviditetsflöde, netto	Genomsnittlig ränta, %
Swap (rörlig -> fast)				
2022-08-31	52,1	-0,2	-4,7	1,0
2023-08-31	34,0	-0,6	-4,5	1,3
2024-08-31	102,0	-0,9	-4,1	0,5
2025-08-31	86,2	-2,9	-3,7	1,2
2026-08-31+	301,5	-10,2	-2,8	0,9
Summa skulder	575,8	-14,8	-19,8	0,9
Swap (fast -> rörlig)				
Summa tillgångar	-	-	-	-
Totalt	575,8	-14,8	-19,8	0,9

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

NOT 27

SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2021.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	1 090,8	1 193,3	2 284,1
Kassaflöde	-88,5	748,3	659,8
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	311,2	311,2
Förvärv av dotterbolag	475,7	-	475,7
Vid årets slut	1 478,0	2 252,8	3 730,8

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

Moderbolaget 2021.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	946,0	946,0
Kassaflöde	-	748,3	748,3
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>	-	60,9	60,9
Vid årets slut	-	1 755,2	1 755,2

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

NOT 28

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
Förutbetalda hyresintäkter	29,0	11,9	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	2,1	1,1	-	-
Övriga upplupna kostnader	8,6	3,3	0,6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,7	16,3	0,6	-

NOT 29

STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.08.31	2020.08.31	2021.08.31	2020.08.31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1822,7	1216,8	-	-
Ställda säkerheter	1822,7	1216,8	-	-
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

Samtliga inom koncernen, såväl i moderbolag såsom dotterbolag, borgensåtaganden är under räkenskapsåret avslutade.

NOT 30

FÖRVARV AV DOTTERFÖRETAG

Mkr	Koncernen	
	2021.08.31	2020.08.31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	680,9	148,9
Finansiella fordringar	2,2	-
Rörelsefordringar	11,8	3,1
Likvida medel	35,9	22,5
Summa tillgångar	730,8	174,5
Förvärvat eget kapital	44,1	19,7
Räntebärande skulder	475,7	141,3
Kortfristiga rörelseskulder	211,0	13,5
Summa eget kapital och skulder	730,8	174,5
Köpeskilling	433,3	378,3
- varav utbetald	433,3	378,3
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-35,9	-22,5
Tillkommer: reglering av interna skulder	187,7	3,3
Påverkan på likvida medel	585,1	359,1

Påverkan på likvida medel i kassaflödesanalysen redovisas till 620,3 Mkr. Skillnaden om 35,2 Mkr avser i all väsentlighet utbetald handpenning avseende tillträden av fastighetsägande bolag efter räkenskapsårets utgång.

NOT 31

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Koncernen 2021.08.31 (Mkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Leasingavtal, nyttjanderätt	4,2	-	4,2	4,2	
Andra långfristiga fordringar	0,7	-	0,7	0,7	
Kundfordringar	13,2	-	13,2	13,2	
Övriga fordringar	43,4	-	43,4	43,4	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,2	-	3,2	3,2	
Likvida medel	278,1	-	278,1	278,1	
Summa	342,8	-	342,8	342,8	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	1343,6	-	-	
Derivatinstrument	-	14,8	-	-	2
Leasingskuld	-	4,2	-	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	134,4	-	-	
Leverantörsskulder	-	7,2	-	-	
Skatteskulder	-	-	-	-	
Övriga skulder	-	6,8	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	39,7	-	-	
Summa	-	1550,7	-	-	
Koncernen 2020.08.31 (Mkr)					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	0,7	-	0,7	0,7	
Kundfordringar	2,2	-	2,2	2,2	
Övriga fordringar	12,4	-	12,4	12,4	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	-	0,2	0,2	
Likvida medel	161,4	-	161,4	161,4	
Summa	176,9	-	176,9	176,9	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	409,5	-	-	
Derivatinstrument	-	20,3	-	-	2
Leasingskuld	-	4,6	-	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	681,3	-	-	
Leverantörsskulder	-	18,8	-	-	
Skatteskulder	-	1,4	-	-	
Övriga skulder	-	2,3	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	16,3	-	-	
Summa	-	1154,5	-	-	

Moderbolag 2021.08.31 (Mkr)	Låne- och kundfordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	1463,0	-	-	-	
Fordringar på koncernföretag	90,3	-	-	-	
Uppskjuten skattefordran	0,8	-	-	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,4	-	-	-	
Likvida medel	167,2	-	-	-	
Summa	1721,7	-	-	-	
<i>Finansiella skulder</i>					
Leverantörsskulder	-	0,3	-	-	
Skatteskulder	-	0,1	-	-	
Övriga skulder	-	0,4	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	0,6	-	-	
Summa	-	1,4	-	-	
Moderbolag 2020.08.31 (Mkr)					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	865,5	-	-	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,4	-	-	-	
Likvida medel	100,5	-	-	-	
Summa	972,4	-	-	-	
<i>Finansiella skulder</i>					
Leverantörsskulder	-	13,6	-	-	
Skulder till koncernföretag	-	13,1	-	-	
Summa	-	26,7	-	-	

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

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet

Långfristiga räntebärande skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Derivatinstrument

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

NOT 32**KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER****Kapitalhantering**

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

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

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

Koncernen innehar per 31 augusti 2021 en räntetäckningsgrad om 463 procent (321), en nettobelåningsgrad som uppgick till 33 (41) procent samt avkastning på eget kapital om 18 procent (9). Styrelsen bedömer att koncernen över tid uppfyller de finansiella målsättningarna.

Finansiella risker

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

Kreditrisk

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

Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nationella banker. Koncernens likvida medel står på bankkonton hos nationella Sparbanker, Swedbank, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid räkenskapsårets utgång fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett värde av 0,5 Mkr (0,7). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettet. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i räntenettet. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Fortinova har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 250 procent. För 2020/2021 uppgick räntetäckningsgraden till 463 procent (321). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 augusti 2021 till 1,7 år (2,5) och den genomsnittliga räntan för året 1,6 procent (2,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år (1,2). Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% redogörs för nedan. För vidare läsning om koncernens räntesäkringar, se not 26.

Räntekänslighet

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

Koncernen 2021.08.31		
Mkr	Förändring av marknadsränta	Förändring av räntenetto 2020/2021
Räntebärande skulder och derivat	+/-1%	7,6 / - 4,6

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

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från flertalet av de stora affärsbankerna och en låneportfölj med spridda

förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Re-finansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 25 respektive not 26.

Likviditetsrisk

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

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder Koncernen finansiella

instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0 procent (0) av de externa lånen fasträntelån och 39 procent (51) är säkrade via ränteswappar, se not 26.

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

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

Koncernen 2021.08.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	1478,0	1478,0	42,1	-	63,4	1339,9
Leasingskuld	4,2	4,2	0,1	0,1	0,4	3,6
Skatteskulder	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	7,2	7,2	7,2	-	-	-
Övriga skulder	6,8	6,8	-	6,8	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,7	39,7	37,6	2,1	-	-
Summa	1535,9	1535,9	87,0	9,0	63,8	1343,5

Koncernen 2020.08.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	1090,8	1090,8	37,2	-	644,1	409,5
Leasingskuld	4,6	4,6	0,1	0,1	0,4	2,6
Skatteskulder	1,4	1,4	-	-	-	1,4
Leverantörsskulder	18,8	18,8	18,8	-	-	-
Övriga skulder	2,3	2,3	-	2,3	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,3	16,3	15,2	1,1	-	-
Summa	1134,2	1134,2	71,3	3,5	644,5	413,5

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

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

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i västra Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens hyresvärde fördelar sig på 73 procent bostad, 9 procent samhällsfinansierad verksamhet och livsmedel, 17 procent på kommersiell yta (kontor, butik, logistik etc) samt 1 procent mot restaurang. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 5 procent (2) av hyresintäkterna.

NOT 33**DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST****Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 643 041 359
Årets resultat	60 877 997
Summa	1 703 919 356

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 680 305 192
Utdelning	23 614 164
Summa	1 703 919 356

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

NOT 34**NÄRSTÅENDE**

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.

Bolagets styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämmans beslut. Inga löner eller andra ersättningar utgår. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är per rapportperiodens slut anställd i Fortinova Fastigheter AB. Anders Valdemarsson och Anders Johansson ägare vardera 50 % av A2F Fastigheter AB vars innehav i Bolaget den 31 augusti 2021 uppgick till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier.

Bolagets dotterföretag framgår av not 19. Bolaget har under året förändring avseende in- och utlåning till dotterföretag om 103,4 Mkr (-449,7).

Sammanställning över närstående transaktioner:

Närståenderelation (Mkr)	Arvodessintäkter (+)/kostnader (-)	Ränteintäkter (+)/kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 aug.	Skuld till närstående per 31 aug.
Koncernen 2021.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-0,1	-	-	-
Koncernen 2020.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-7,2	-	-	-
Moderbolaget 2021.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	90,3	-
Moderbolaget 2020.08.31				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	-	-13,1

NOT 35**HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen lånat upp 93 Mkr på obelånade fastigheter. I övrigt har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 augusti 2021.

STYRELSENS INTYGANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 november 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 december 2021.

Varberg den 23 november 2021



Ole Salsten
Styrelseordförande



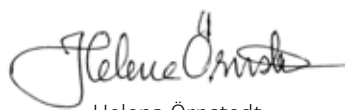
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 november 2021

KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28-73 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta

de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Göteborg den 23 november 2021
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

”

Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fortinova Fastigheter AB (publ), (Fortinova), är ett svenskt publikt bolag med säte i Varberg. Bolagets B-aktier är sedan 19 november 2020 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Fortinova tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Fortinova följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Fortinova uppgick vid årets slut till 3 544 stycken. Fortinovas huvudaktieägare är A2F Fastigheter AB, ICA-Handlarnas Förbund Finans AB, Fastighets AB Balder och Odin Fonder som tillsammans innehar 36,6 procent av kapitalet och 57,2 procent av rösterna. Bolagets grundare, vice vd och styrelseledamot Anders Valdemarsson och vd Anders Johansson, innehar via A2F Fastigheter AB 9,1 procent av kapitalet och 38,7 procent av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 55 procent av kapitalet och cirka 70 procent av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. Fortinovas aktiekapital uppgick per den 31 augusti 2021 till 51,3 Mkr, fördelat på 2 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 48 585 140 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Fortinovas börsvärde uppgick vid årets slut till 2 849 Mkr.

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra

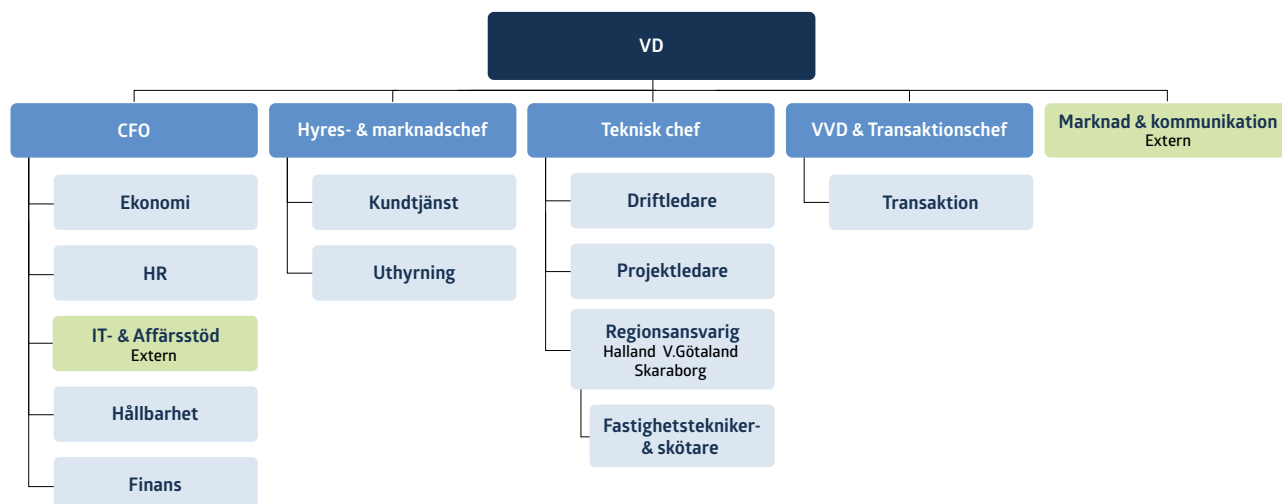
löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Fortinovas högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Varberg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till bolaget inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i rikstäckande dagstidning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman. Vid Fortinovas årsstämma den 27 januari 2021 representerades cirka 11 procent av kapitalet och 40 procent av totala antalet röster i Bolaget. Bolaget värnar om sina aktieägars och anställdas hälsa och välbefinnande. Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av Covid-19



genomfördes årsstämman genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Information om de vid årsstämman fattade besluten offentliggjordes samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen var slutligt sammanställt. Ett anförande av verkställande direktören publicerades på bolagets hemsida samma dag som årsstämmans genomförande.

Följande beslut fattades av årsstämman den 27 januari 2021:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2019/2020.
- Utdelning om 0,27 kr per aktie, med utbetalning den 3 februari 2021.
- Arvode till styrelsen om totalt 525 000 kr, varav 200 000 kr till styrelsens ordförande, 100 000 kr till vardera till övriga ledamöter som inte är anställda av koncernen. Vidare beslutades att ersättning till ordförande i revisionsutskottet ska utgå med 25 000 kronor. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet.
- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson samt Anders Valdemarsson. Ole Salsten omvaldes till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Henrik Blom som huvudansvarig revisor.
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier av serie B om högst 20 procent av det registrerade aktiekapitalet.
- Beslut om att anta principer för utseende av valberednings ledamöter.
- Beslut om att förvärva Kasematten Fastighets AB som ägs till 50 procent av Fortinovas styrelseledamot och vice vd Anders Valdemarsson och vd Anders Johansson. Både är, utöver sina positioner i Bolaget, även största aktieägare i Fortinova sett till antalet röster genom A2F Fastigheter AB. Varken Anders Valdemarsson eller Anders Johansson deltog i beredningen av förslaget eller beslut om detsamma.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.fortinova.se/finansiell-information/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor. Inför årsstämman den 27 januari 2021 bestod valberedningen i Fortinova av:

- Mari Muresu (ICA-Handlarnas Förbund, valberedningens ordförande)
- Ole Salsten (Salsten AB, styrelseordförande i Fortinova)
- Anders Johansson (A2F Fastigheter AB)
- David Harrison (Efort Invest AB)

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd även är största aktieägare i bolaget och således ingår vd i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Fortinovas valberedning. Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Fortinovas hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har i november 2020 inför årsstämman 2021 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Kodens diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädade inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor.

STYRELSEN

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policies. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i byggnation samt finansieringsfrågor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fortinovas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter i börsbolag.

Från och med noteringsdatum den 19 november 2020 har Fortinovas styrelse bestått av fem stämموالدا ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2021 omvaldes Ole Salsten,

Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson och Anders Valdemarsson. En närmare presentation av ledamöterna finns på fortinova.se/styrelse. Fortinovas styrelse har

således från och med den 19 november 2020 bestått av fem ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen. Vd ingår inte i styrelsen.

Namn	Funktion	Ledamot sedan	Ersättning	Närvaro, styrelsemöten	Närvaro, revisionsutskott	Oberoende*
Ole Salsten	Ordförande	2015	200 000	11 av 11	5 av 5	Ja
Fredrik Bergmann	Ledamot	2011	100 000	11 av 11		Ja
Helena Örnstedt	Ledamot	2019	125 000	11 av 11	5 av 5	Ja
Carl-Johan Carlsson	Ledamot	2019	100 000	11 av 11	5 av 5	Ja
Anders Valdemarsson	Ledamot	2011	0	11 av 11		Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Koden.



Fortinovas styrelse

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen. Den senaste utvärderingen skedde i juni 2021.

Beslut i styrelsen kräver att både mer än hälften av de närvarande ledamöterna, och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

STYRELSENS ÅRSPLANERING

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys och löpande förvaltning har under året följande frågor hanterats:

- Konstituerande styrelsemöte
- Hållbarhetsfrågor
- Fastställande av delårsbokslut och bokslutskommuniké
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av internrevision
- Utdelningsförslag
- Strategi och planer
- Revisionsfrågor
- Prognos
- Policy
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Närstående frågor och intressekonflikter

MÖTEN UNDER 2020/2021

Under 2020/2021 har styrelsen haft 11 protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Bolagets revisorer har under året närvarat vid styrelsemötena som hölls i februari, april och juni. Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2020/2021. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en digital och anonym plattform. Valberedningen kommer att ta del av resultatet från utvärderingen inför kommande årsstämma. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

ERSÄTTNINGsutskott

Bolagets ersättningsutskott består av styrelsen för Bolaget. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Bolagets pågående och under året avslutade program för rörliga ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har ett revisionsutskott, av Bolaget benämnt "Risk- regel- och revisionsutskott". Utskottet består av Helena Örnstedt (utskottets ordförande), Carl-Johan Carlsson och Ole Salsten. Revisionsutskottets uppgifter framgår av dess instruktion vilken fastställs årligen.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat stödja verksamheten i identifiering och hantering av sådana risker som äventyra, riskera eller förhindra uppnåendet av målen i enlighet med bolagets strategi. Utskottet ska hålla sig informerad om Bolagets finansiella rapportering, effektiviteten i Bolagets interna kontroll, riskhantering, hanteringen av närståendetransaktioner genom att delta i, och följa upp, planeringen av revisionen av Bolagets finansiella rapporter och interna kontroll. Vidare innebär uppgiften att övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster samt i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

I syfte att säkerställa god intern kontroll har Bolaget tagit fram ett antal policies. Risk- regel- och revisionsutskott ansvarar för en årlig genomgång med ledning och revisor för att säkerställa att rutinerna kring bolagets policies fungerar, samt föreslå eventuella förändringar och löpande följa upp relevanta granskningsområden.

Under 2020/2021 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt fem gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom periodvisa informationsbrev. Fortinovas vd Anders Johansson är, tillsammans med vice vd Anders Valdemarsson, största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Fortinova att ha en operativ ledning med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Fortinovas koncernledning ingår vd, vice vd tillika Transaktionschef, CFO och IR-ansvarig, Hyres- och marknadschef samt den Tekniska chefen. Fortinovas koncernledning presenteras på fortinova.se/foretagsledning. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker kvartalsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

ERSÄTTNING TILL VD OCH KONCERNLEDNING

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2021.

- Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är konkurrenskraftig, marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga 50 procent av den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.
- Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

ORGANISATION

Bolaget befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 43 personer, varav 16 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i förvaltningsområdena Halland och Västra Götaland med ansvariga för respektive region.

EXTERNA REVISORER

Fortinovas revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2021 omvaldes KPMG AB till revisor med den tidigare direktvalda revisorn Henrik Blom som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2022. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till styrelsen på styrelsemöten som huvudregel minst två gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år. Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster för Fortinova. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Fortinova bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 4.

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Fortinova har ett tillfredställande system för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att säkerställa följande:

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar, god redovisningssed och andra tillämpliga bestämmelser avseende den finansiella rapporteringen.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen. Utifrån dessa ansvarar verkställande direktören att utforma interna processer och instruktioner. Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Riskhanteringspolicy
- Finanspolicy
- Attestpolicy
- Investeringspolicy
- Insiderpolicy
- Informationspolicy
- Försäkringspolicy
- Säkerhetspolicy för person och egendom
- Hållbarhetspolicy
- IT-policy
- Extern- och intern integritetspolicy

Under året har styrelsen även fastställt och reviderat arbetsordning för styrelsen inkluderande VD-instruktion, instruktion för finansiell rapportering samt instruktion för Risk-, regel- och revisionsutskottet.

Ledningen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Personalpolicy inkluderande alkohol- och drogpolicy samt jämställdhetspolicy.
- Pensionspolicy

Den interna kontrollen avser bland annat:

- Attestinstruktioner som följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar samt delade attesträtter.
- Strukturerad och begränsad IT-miljö med användarbegränsningar kopplade till funktion och roll.
- Planering, styrning och kontroll per fastighet med kvartalsvisa rapporter av avvikelser.
- Styrelsebeslut krävs för varje betydande beslut samt vid väsentliga transaktioner eller investeringar.
- Styrelsebeslut vid undertecknande av större hyresavtal med väsentliga hyresgästanpassningar.
- En öppen dialog med medarbetare, vilket möjliggör rapportering om missförhållanden inom bolaget. En anonym webbaserad whistleblower-funktion via Fortinovas hemsida.
- Intern kommunikation med samtliga medarbetare löpande under året.

INTERNREVISION

Fortinovas koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på Fortinovas webbplats.

ÖVERTRÄDELSER

Under 2020/2021 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Fortinovas aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden. Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Varberg den 23 november 2021

Ole Salsten, Styrelseordförande
 Fredrik Bergmann, Styrelseledamot
 Helena Örnstedt, Styrelseledamot
 Carl-Johan Carlsson, Styrelseledamot
 Anders Valdemarsson, Styrelseledamot

”

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

Frostaaliden 1 i Skövde.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter i Fortinova Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

OMFATTNING

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("Fortinova") samt bolagets styrelseledamöter i den mån andra ersättningar än sådana som beslutats av årsstämman utgår till styrelseledamöter. Med bolagsledning avses verkställande direktör, vice verkställande direktör och andra personer i bolagsledningen. Med andra personer i bolagsledningen avses personer som ingår i ledningsgruppen och chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Chefer direkt underställda den verkställande direktören är i bolagets fall ekonomichefen och förvaltningschefen.

Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

FRÄMJANDE AV BOLAGETS AFFÄRSSTRATEGI, LÅNGSIKTIGA INTRESSEN OCH HÅLLBARHET

Bolagets vision är att vara Västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt. Bolaget investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i Västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolagets strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala förvaltningsfastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörliga kontanterersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta ersättningen ska beakta den enskildes ansvarsområdet och erfarenhet. Den fasta lönen ska ses över årligen.

Den rörliga ersättningen får uppgå till högst 50 procent av den årliga fasta lönen för koncernledningen. Den rörliga kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Rörliga ersättningar ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning avslutats ska det bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterersättning till verkställande direktören. Vad avser rörlig kontanterersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen, efter samråd med styrelseordförande. Finansiella mål ska bedömas baserat på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Pension

För verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska kunna uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga kontantlönen. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Kontant ersättning

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

Därutöver kan årsstämman om så beslutas lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar eller incitamentsprogram. Sådana långsiktiga incitamentsprogram beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Kriterier för utdelning av rörlig ersättning m.m.

Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig ersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för den bedömningen.

Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Fortinovas styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Fortinova inom deras respektive expertisområden förutsatt utförd tjänst ligger utanför vad som kan anses som sedvanligt uppdrag som styrelseledamöter. Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Ersättning för åtagande om konkurrensbegränsning kan komma att utgå vid anställningens upphörande i syfte att kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare skall utgöra skillnaden mellan den genomsnittliga kontanta ersättning senaste 12 månader vid tidpunkten för uppsägningen med avdrag för den eventuellt lägre inkomst som intjänas i ny verksamhet, dock högst 80 procent av den genomsnittliga månadsersättningen. Ersättningen ska utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 12 månader efter anställningens upphörande. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

BESLUTSPROCESS, FÖRÄNDRINGAR OCH AVVIKELSER, ETC.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Ersättningsutskottet i Fortinova utgörs vid tidpunkten för dessa riktlinjers upprättande av styrelsen i sin helhet. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falkenberg	Morup 20:21	86	1
Falkenberg	Morup 20:22	86	1
Falkenberg	Morup 20:24	86	1
Falkenberg	Morup 20:25	86	1
Falkenberg	Morup 20:32, 20:33	99	1
Falkenberg	Morup 20:34	72	1
Falkenberg	Morup 20:35	72	1
Falkenberg	Morup 20:36	86	1
Falkenberg	Morup 20:37	86	1
Falkenberg	Morup 20:6	288	4
Falkenberg	Morup 20:7	172	2
Falkenberg	Morup 20:8	288	4
Falkenberg	Skogstorp 4:163	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:164	656	8
Falkenberg	Skogstorp 4:165	320	4
Falkenberg	Skogstorp 4:168	262	4
Falkenberg	Skogstorp 4:169	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:22	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:23	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:24	158	2
Falkenberg	Svärdet 3	1 860	20
Kungsbacka	Gubbekulla 1:150	234	2
Kungsbacka	Kolla 3:38	330	4
Kungsbacka	Kolla 3:4	813	-
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:132	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:133	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:134	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:135	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:136	230	2
Kungsbacka	Svalan 12	1 916	32
Varberg	Bälgen 1	25 248	-
Varberg	Cylindern 12	982	-
Varberg	Ekorren 11	391	7
Varberg	Fastarp 2:12	862	12
Varberg	Fastarp 2:215	735	8
Varberg	Fastarp 2:95	210	3
Varberg	Fastarp 3:82	482	8
Varberg	Flaket 1	2 924	-
Varberg	Färgaren 10	2 710	-
Varberg	Galten 5	964	12
Varberg	Gösen 11	306	6
Varberg	Gösen 12	357	7
Varberg	Gösen 4	478	8
Varberg	Haren 3	283	6
Varberg	Kalkstenen 1	650	12
Varberg	Kalkstenen 2	1 977	33
Varberg	Katten 7	719	7
Varberg	Kommerserådet 8	1 988	5
Varberg	Kopparslagaren 2	520	5
Varberg	Lagmannen 21	2 091	18

Forts. *Fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Varberg	Ljungpiparen 2	2 448	36
Varberg	Ljungpiparen 3	1 497	24
Varberg	Ljungpiparen 4	1 015	12
Varberg	Marmorn 3	1 481	28
Varberg	Marmorn 5	5 817	110
Varberg	Mimer 1	4 526	61
Varberg	Munkagård 1:197	1 008	16
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	1 177	-
Varberg	Rolfstorp 20:40	678	10
Varberg	Siken 16	450	9
Varberg	Siken 17	482	10
Varberg	Tolken 11	3 240	-
Varberg	Trädlyckan 41	300	5
Varberg	Trönninge 11:6	890	10
Varberg	Tvååkers-Ås 15:1	969	14
Varberg	Uttern 2	712	8
Varberg	Vabränna 1:47	376	8
Varberg	Vabränna 10:12	645	12
Varberg	Vabränna 10:13	911	16
Varberg	Vabränna 10:14	1 031	15
Varberg	Valen 2	8 230	-
Varberg	Valen 4	3 530	-
Varberg	Valen 5	2 750	-
Varberg	Valinge 3:31	382	6
Varberg	Värö-Backa 1:30	2 349	31
Varberg	Värö-Backa 1:31	1 644	10
Varberg	Värö-Backa 1:9 (tomt)	-	-
Varberg	Värö-Backa 31:3, 3:26	982	14
Varberg	Värö-Backa 8:45	1 583	21
Varberg	Värö-Backa 8:54	815	11
Varberg	Värö-Backa 9:21	1 398	16
Summa Halland		108 826	797

Forts. *Fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Bollebygd	Flässjum 1:88	452	2
Göteborg	Bergsjön 15:1	-	-
Göteborg	Bergsjön 15:4	4 429	64
Göteborg	Bergsjön 15:5	4 456	66
Göteborg	Bergsjön 15:7	8 755	132
Göteborg	Bergsjön 767:213	-	-
Göteborg	Sävenäs 40:38	720	-
Götene	Abborren 14	1 821	26
Götene	Blåbäret 21	104	1
Götene	Eken 2	1 484	6
Götene	Furan 1	2 662	-
Götene	Linden 1	1 542	10
Götene	Linden 10	2 444	6
Götene	Linden 2	583	5
Götene	Linden 4	696	-
Götene	Linden 5	2 294	23
Götene	Lönnen 13	1 695	23
Götene	St. Våring 11:78	1 168	31
Götene	Storken 1	901	12
Götene	Uttern 2	971	15
Götene	Älgen 11	883	13
Lilla Edet	Hägern 2	3 275	36
Lilla Edet	Hägern 4	990	16
Lilla Edet	Hägern 5	3 191	50
Lilla Edet	Hägern 6	1 964	24
Lilla Edet	Klostret 6:113	1 468	17
Lilla Edet	Klostret 6:2	4 620	78
Lilla Edet	Klostret 6:3	4 449	70
Lilla Edet	Kroken 14:5	1 382	22
Lilla Edet	Kroken 15:1	943	17
Lilla Edet	Kroken 16:1	1 828	24
Lilla Edet	Ström 1:62	665	10
Lilla Edet	Ström 1:63	605	9
Lilla Edet	Ström 2:5	440	6
Lilla Edet	Vävaren 10	66	-
Lilla Edet	Vävaren 3	6 444	64
Skövde	Frostaliden 1	5 902	80
Skövde	Kajan 2	324	5
Skövde	Staren 4	2 431	16
Skövde	Stångesäter 2:52	1 395	18
Skövde	Säter 5:4	2 373	27
Skövde	Timmersdala 1:36	550	8
Skövde	Timmersdala 26:22	190	8
Skövde	Timmersdala 26:28	579	2
Skövde	Timmersdala 3:18	381	6
Skövde	Tulpanen 24	536	8
Skövde	Värsås 8:94	814	12
Tibro	Boken 8	590	8
Tibro	Näckrosen 3	351	4

Forts. *Fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Tibro	Pollux 3	556	8
Tibro	Vitsippan 18	1 287	18
Tjörn	Skår 1:11	775	11
Tjörn	Skår 1:82	859	14
Trollhättan	Hackspetten 3	3 125	48
Trollhättan	Rödhaken 4	495	10
Trollhättan	Rödhaken 5	495	10
Trollhättan	Rödhaken 6	495	10
Uddevalla	Banmästaren 12	976	19
Uddevalla	Fisketången 3	2 171	32
Uddevalla	Fullriggaren 1	2 250	34
Uddevalla	Fullriggaren 4	2 040	32
Uddevalla	Galeasen 2	492	8
Uddevalla	Galeasen 3	430	8
Uddevalla	Galeasen 7	913	14
Uddevalla	Skärhagen 1	1 360	20
Uddevalla	Skärhagen 2	574	11
Uddevalla	Skärhagen 3	571	11
Uddevalla	Skärhagen 4	546	12
Uddevalla	Skärhagen 5	570	10
Uddevalla	Skärhagen 6	1 197	20
Uddevalla	Söndagen 1	2 650	36
Uddevalla	Venus 1	817	16
Uddevalla	Venus 6	1 421	24
Vara	Vakteln 4	4 303	-
Summa Västra Götaland		118 171	1 516

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

är att de används av 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	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 631,4	2 261,2	1 724,6	1 535,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	226 997	146 887	122 165	114 416
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 998	15 394	14 117	13 418
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	246,2	163,1	129,5	117,5
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,6	1,4	1,3	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	247,8	164,5	130,8	119,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	246,2	163,1	129,5	117,5
B Periodens hyresvärde, Mkr ⁱ	247,8	164,5	130,8	119,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad	99,4%	99,1%	99,0%	98,7%
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	225 871	145 800	120 859	113 051
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 126	1 087	1 306	1 365
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,5%	99,3%	98,9%	98,8%

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	311,2	86,4	76,5	49,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	1193,3	706,0	551,8	468,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2252,8	1193,3	706,0	551,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	18,1%	9,1%	12,2%	9,6%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	1343,6	409,5	733,2	925,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	134,4	681,3	205,3	18,7
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 478,0	1 090,8	938,5	944,4
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,9	-19,1	-18,0
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1090,8	938,5	944,5	603,4
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1478,0	1090,8	938,5	944,5
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	1,6%	2,0%	2,0%	2,3%
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2252,8	1193,3	706,0	551,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	14,8	20,3	31,8	13,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	170,4	94,4	75,8	57,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 438,0	1 308,0	813,6	623,5
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1478,0	1090,8	938,5	944,5
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	278,1	161,4	49,5	47,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3631,4	2261,2	1724,6	1535,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	33,0%	41,1%	51,5%	58,4%
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1478,0	1090,8	938,5	944,4
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3631,4	2261,2	1724,6	1535,2
A/B Belåningsgrad	40,7%	48,2%	54,4%	61,5%
Räntebindningstid, år	1,7	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	75,1	44,0	39,8	35,2
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,7	-19,9	-19,1	-17,8
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad	462,8%	321,1%	308,4%	297,8%
Överskottsgrad, %				
A Periodens driftöverskott, Mkr	114,3	76,8	71,0	68,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	197,1	135,4	125,3	103,2
A / B Överskottsgrad	58,0%	56,7%	56,7%	65,9%
Förvaltningsmarginal, %				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	75,1	44,0	39,8	35,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	197,1	135,4	125,3	103,2
A / B Förvaltningsmarginal	38,1%	32,5%	31,8%	34,1%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2020.09.01– 2021.08.31	2019.09.01– 2020.08.31	2018.09.01– 2019.08.31	2017.09.01– 2018.08.31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 438,1	1 308,0	813,6	623,5
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	47,5	39,5	39,8	36,6
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital per aktie, kr per aktie	2 252,8	1 193,3	706,0	551,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	43,9	36,0	34,5	32,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	75,1	44,0	39,8	35,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	47 364 231	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,6	1,8	2,1	2,2
Årets resultat per aktie, kr per aktie				
A Årets resultat, Mkr	311,2	86,4	76,5	49,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	47 364 231	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	6,6	3,6	4,0	3,1



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 0340-592550 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-592559.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2020/21, 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

Bokslutskommuniké 2021/22, 13 oktober 2022

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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