



Fortinova.

Q1

DELÅRSRAPPORT

SEPTEMBER–NOVEMBER 2021

”

Med en fortsatt god utveckling, stärkt styrelse och ett vässat hållbarhetsperspektiv har vi de största möjligheterna framför oss.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	4
Fortinovas aktie.....	5
Om Fortinova.....	7
Värdeskapande åtgärder.....	8
Hållbarhet hos Fortinova.....	9
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	11
Resultatanalys september 2021-november 2021.....	12
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	14
Förändring eget kapital i sammandrag.....	14
Finansiell ställning per 30 november 2021.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	18
Koncernens nyckeltal.....	19
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	20
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	20
Övriga upplysningar.....	21
Undertecknande.....	21
Definitioner nyckeltal.....	22
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	23
Adresser och kalendarium.....	26

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
61	36	24	56	3722	48,7
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER–NOVEMBER 2021

- Intäkterna för perioden uppgick till 61,4 Mkr (41,1), motsvarande en ökning med 49 procent.
- Driftsöverskott ökade med 41 procent och uppgick till 35,5 Mkr (25,1), motsvarande 58 procent (61) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 52 procent och uppgick till 23,7 Mkr (15,6), motsvarande 0,5 kronor per aktie (0,4) samt 39 procent (38) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 42,1 Mkr (0,9).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 5,9 Mkr (-0,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 55,8 Mkr (14,1), motsvarande 1,1 kronor per aktie (0,3).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 48,7 kr (47,5).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

Den första november tillträdde Fortinova två bostadsfastigheter belägna i Falköping och Trollhättan. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 41,2 Mkr och bedöms generera koncernen 2,8 Mkr i hyresvärde, fördelat på 38 lägenheter.

Bolaget har även ingått avtal om förvärv av ytterligare två bostadsfastigheter i Falkenberg och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 88 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till 5,0 Mkr, fördelat på 73 lägenheter (för mer information se not 8). Tillträde bedöms ske 1 februari 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Den 15 december 2021 genomfördes Fortinovas årsstämma avseende räkenskapsåret som avslutades i augusti 2021. Sedvanliga frågor hanterades och beslut togs om att utse Anna Weiner Jiffer till ny styrelseledamot. Den 22 december genomfördes på årsstämma beslutad utdelning om 23,6 Mkr, motsvarande 0,46 kronor per aktie.

Nyckeltal	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Hysesintäkter, Mkr	61,4	41,1	197,1
Driftsöverskott, Mkr	35,5	25,1	114,3
Förvaltningsresultat, Mkr	23,7	15,6	75,1
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	42,1	0,9	298,9
Periodens totalresultat, Mkr	55,8	14,1	311,2
Balansomslutning, Mkr	4 123,1	3 136,0	3 974,2
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	3 722,1	2 264,2	3 631,4
Hyresvärde, Mkr	251,4	165,1	247,8
Uthyrningsbar yta, kvm	229 419	146 976	226 997
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	99,4
Avkastning på eget kapital, %	16,8	6,3	18,1
Nettobelåningsgrad, %	33,1	10,6	33,0
Räntetäckningsgrad, %	481,7	334,0	462,8
Data per aktie			
Utestående antal aktier, tusental	51 335	49 681	51 335
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	41 408	47 364
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	48,7	40,6	47,5
Eget kapital, per aktie	45,0	38,2	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	0,5	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	1,1	0,3	6,6

VD HAR ORDET

Långsiktig trygghet, trots osäkra tider

Fortinovas första år som noterat bolag kan summeras med tillväxt, lönsamhet och ett utvidgat hållbarhetsperspektiv. Vår affärsidé – att investera i hyresfastigheter på västsvenska tillväxtorter – visar sig vara långsiktigt trygg, trots osäkra tider. Med stark tillväxt följer många utmaningar men ännu fler möjligheter varför vi har valt att fortsätta att gasa och göra affärer där vi kan se att det finns goda förutsättningar till att skapa värden.

Den 1 november tillträdde Fortinova ytterligare en fastighet i Trollhättan genom ett förvärv i attraktiva Strömslund. Samtidigt etablerade vi oss i Falköping. Vi har länge tittat på Falköping som en intressant ort och vi ser fram emot att fortsätta utveckla vår verksamhet där.

Efter periodens slut har vi skrivit avtal om förvärv av ytterligare fyra bostadsfastigheter i Trollhättan samt en bostadsfastighet i Falkenberg. Planerat tillträde för dessa fastigheter är den 1 februari 2022. Tillsammans med de sedan tidigare kommunicerade tillträdena i Borås och Trollhättan har vi säkerställt en tillväxt om ytterligare 802 Mkr. Utöver detta utvärderar vi flera intressanta möjligheter på olika orter i västra Sverige. Vår lokala närvaro är ofta avgörande för att tidigt identifiera och agera på möjligheter, innan de når marknaden.

Utöver transaktionerna arbetar vi med värdeskapande insatser i vår förvaltning. Implementering av ny hållbar teknik, hyresförhandlingar med kommersiella hyresgäster och bostadshyresgäster, och uppgraderade lägenheter inom pluslägenhetskonceptet bidrar. Uppskrivningar av fastighetsvärdet om 42 Mkr, tillsammans med våra förvärv, har ökat fastighetsvärdet i portföljen med 91 Mkr i perioden. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till drygt 3 722 Mkr, vilket är en ökning med 64 procent jämfört med samma period föregående år. Jag är övertygad om att vi kommer att nå våra mål framöver.

I perioden ökade hyresvärdet med 52 procent till 251 Mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 52 procent till 23,7 Mkr (15,6), jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 20 procent till 48,7 kronor per aktie (40,6), jämfört med motsvarande period föregående år. Nettobelåningsgraden

uppgick till 33 % och är fortsatt låg på grund av den kapitalanskaffning som skedde i samband med vår marknadsnotering i november 2020. Den låga nettobelåningsgraden bidrar till att Fortinova är väl rustad för tillväxt genom ytterligare förvärv av fastigheter.

Samtidigt som vi flyttar fram våra positioner på fastighetsmarknaden fortsätter vi att utveckla hållbarhetsarbetet, där lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Ett viktigt steg i att ytterligare stärka det affärsmässiga perspektivet i hållbarhetsarbetet är rekryteringen av Anna Weiner Jiffer, som valdes in som ny styrelseledamot i Fortinova vid årsstämman den 15 december 2021. Anna har lång erfarenhet inom företagsledning, affärsutveckling, bolagsstyrning och hållbart företagande, inom fastighetsbranschen och andra affärsområden.

Jag är glad över att kunna konstatera att Fortinovas organisation och affärsmodell klarar den tuffa prövning som pandemin innebär utan att drabbas nämnvärt negativt. Med en fortsatt god utveckling, en stark balansräkning, en stärkt styrelse och ett vässat hållbarhetsperspektiv på vår verksamhet är jag säker på att de största möjligheterna ligger framför oss. Jag ser ödmjukt och förväntansfullt fram emot att fortsätta leda bolaget på vår gemensamma framgångsrika resa in i framtiden.



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.

Den 30 november 2021 var Fortinovas aktiekurs 63,20 kr att jämföra med 55,50 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 3 244 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 44,97 kr. Periodens högsta betalkurs var 65,00 kr och den lägsta var 47,40 kr.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 30 november 2021 till 2 502 Mkr (2 438), vilket motsvarar 48,7 kronor per aktie (47,5). En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på



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.

externa värderingar. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 45,1–52,4 kronor, motsvarande +/- 3,6 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Utestående antal aktier, tusental	51 335	49 681	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	48,7	40,6	47,5
Eget kapital, per aktie	45,0	38,2	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	0,5	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	1,1	0,3	6,6

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst

40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Senaste utdelningen genomfördes den 22 december 2021 och uppgick till 0,46 kronor per aktie, totalt 23,6 Mkr.

AKTIEÄGARE 30 NOVEMBER 2021

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 412 542	12,5%	8,4%
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	-	3 442 945	6,7%	4,5%
Lannebo fonder	-	1 986 469	3,9%	2,6%
Futur Pension	-	1 733 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 500 000	2,9%	2,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	1 291 714	2,5%	1,7%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	26 057 723	56,1%	70,4%
Övriga aktieägare	-	22 527 417	43,9%	29,6%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att

betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

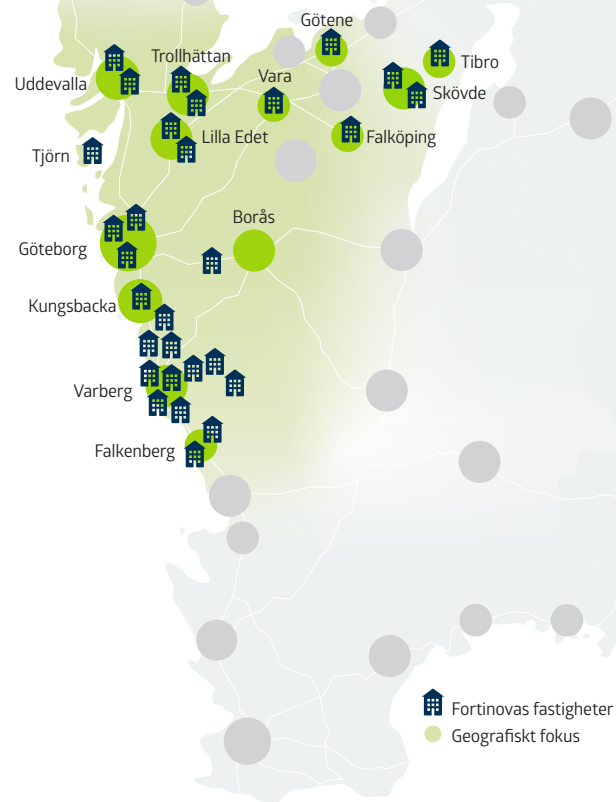
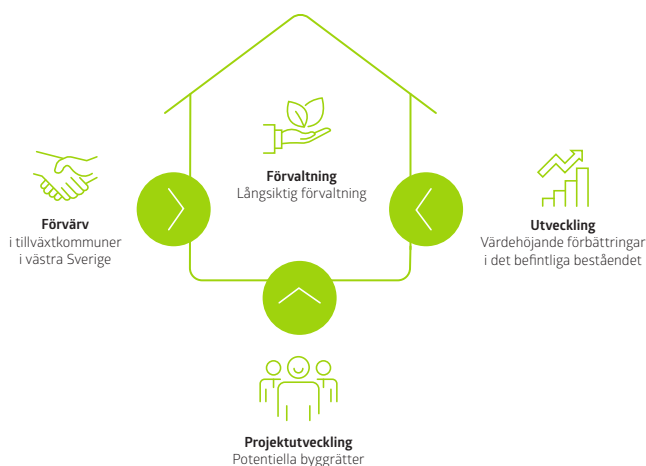
Mkr	2021.12.01	2020.12.01	2021.09.01
Hysesvärde	251,4	165,1	247,8
Vakanser och rabatter	-2,5	-1,4	-2,5
Hysesintäkter	248,9	163,7	245,3
Fastighetskostnader	-98,9	-61,8	-97,2
Driftsöverskott	150,0	101,9	148,1
Överskottsgrad, %	60%	62%	60%
Central administration	-17,1	-13,4	-16,7
Räntenetto	-25,4	-20,9	-23,4
Förvaltningsresultat	107,5	67,6	108,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	107,5	67,6	108,0
Kronor per aktie	2,1	1,4	2,1

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdetförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har

förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett expansivt börsnoterat fastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige genom förvärv, utveckling och förvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade starka kassaflöden med målsättningen att generera en positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Tack vare goda relationer och lokalt engagemang kan Fortinova bidra till en bra boendemiljö och en positiv samhällsutveckling samt identifiera och agera snabbt på förvärvsmöjligheter.



Fortinovas strategi består av följande:

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

KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 30 november 2021 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 3 722 Mkr med en uthyrningsbar yta om 229 419 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 251 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige och investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

Bolagets strategi är att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning. Den 30 november 2021 består port-

följvärdet till 79 procent av bostäder fördelat på 2 351 lägenheter. Resterande 21 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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

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

Andel bostäder



Räntetäckningsgrad



Nettobelåningsgrad



Avkastning på eget kapital



VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER

Till Fortinovas strategi hör långsiktig förvaltning genom förvärv, utveckling och egen förvaltning. Utöver detta bedrivs utvecklingsprojekt med nybyggnation.



FÖRVALTNING

Fortinova bedriver långsiktig förvaltning med målet att driva intern förvaltning av samtliga fastigheter. Lokal förankring och engagerade förvaltare som identifierar önskemål bidrar till nöjda hyresgäster. Vid förvärv övertar Fortinova fastighetsförvaltning till egen regi och uppnår på så sätt effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.



FÖRVÄRV

Fortinova expanderar genom att förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.



UTVECKLING

Fortinova utför värdehöjande förbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 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.



Pluslägenhet

Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter. Konceptet innebär att bostaden uppgraderas och anpassas till nybyggnadsstandard, vilket inkluderar modernisering och renovering för att skapa en lägenhet som Bolaget anser vara av premiumstandard. Genom total modernisering av befintliga bostäder öppnas dörren till framtidens boende. Renoveringarna ökar hyresnivåer och fastighetsvärdet och resulterar i en högre efterfrågan samt lägre vakansrisk, eftersom renoverade lägenheter är mer eftertraktade av hyresgäster.



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 29 285 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 500 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000 ✓	Byggrätt
Skövde	Markisen3/Uterummet 1	13 285 ✓	Byggrätt*
Skövde	Värsås 8:94	1 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000 ✓	Byggrätt
Summa		29 285	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Trönninge 11:6	6 000 ✓ DP upp för antagande jan 2022	
Varberg	Ekorren 11	1 500 ✓ Har varit på granskning	
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	7 500 ✓ Planarbete pågår	
Summa		15 000	
Övrigt			
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500 ✓ Positivt planbesked	
Varberg	Katten 7	1 500 ✓ Potentiell förtätning	
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500 ✓ Potentiell förtätning	
Varberg	Tolken 11	14 000 ✓ Positivt planbesked	
Summa		22 500	
Totalt		66 785	

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

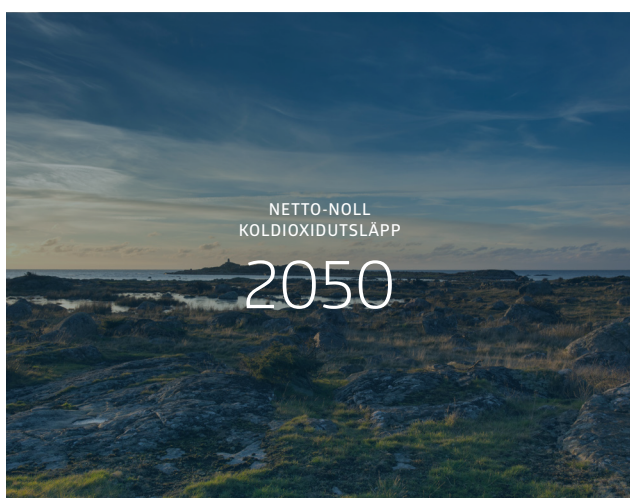
HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige och ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare samt samhällsaktör. Hållbarhet ska vara förankrat i hela organisationen som en integrerad del i det affärsmässiga ledarskapet och dagliga arbetet.

Fortinovas huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på orter i västra Sverige. Koncernen 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. Fortinova strävar efter att ha en positiv påverkan på omgivningen.

Under föregående räkenskapsår inleddes ett omfattande hållbarhetsarbete. Fortinova tog ytterligare steg för att arbeta strukturerat och integrerat med hållbarhet, genom miljömässigt, ekonomiskt och socialt värdeskapande.

Hållbarhetsrapporten presenteras i sin helhet i Årsredovisningen för räkenskapsåret 2020/2021. Trots att Fortinova ännu inte faller under lagkravet för hållbarhetsrapportering uppfyller den därmed Årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering, med undantag för kvantitativa resultatindikationer – data som samlas in under följande räkenskapsår.



De företag som redan nu moderniserar sig, integrerar hållbarhet och vågar kommunicera om de insatser som görs kommer att vara rustade för framtiden. De företagen kommer uppfattas som attraktiva arbetsgivare, tillförlitliga leverantörer och lönsamma investeringar.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Miljömässig hållbarhet

- För att öka takten i hållbarhetsarbetet har Fortinova uppdaterat sina klimatmål och satt som mål att uppnå netto-noll koldioxidutsläpp till 2050, i enlighet med Parisavtalet. För att nå målet har Fortinova inlett arbete med kartläggning av Bolaget genom att upprätta ett klimatbokslut.
- Flera av fastigheterna som förvärvats det senaste året har genomförts med investeringsstöd där fastighetens energianvändning är max 56 procent av BBR (Boverkets byggregler).

Social hållbarhet

- För att bidra till att stärka lokalsamhället har Fortinova instiftat Fortinovafonden som ska verka genom Bolagets värdeord; Närhet, Hjärta, Enkelhet och Mod.
- För att stärka Fortinova som en hållbar arbetsplats och stärka våra medarbetare har Bolaget sedan september 2021 en HR-funktion som intensifierat arbetet med bl a arbetsmiljö och medarbetarundersökningar.
- Under perioden har Bolagets årliga hyresgästundersökningen skickats ut till samtliga boende i Fortinovas fastigheter. Undersökningen är en viktig del att möjliggöra boende genom hela livet.

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



RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

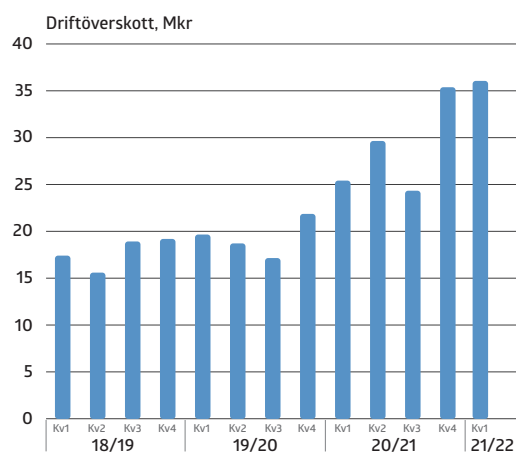
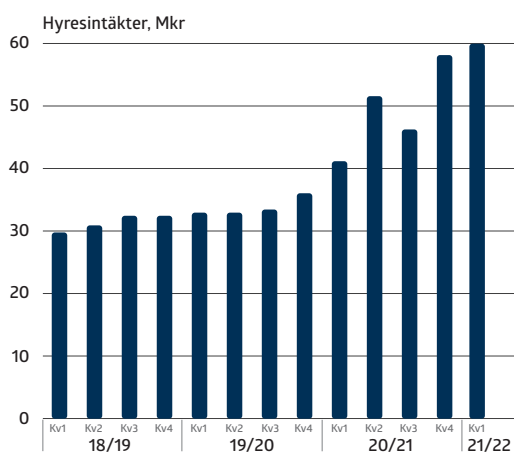
Mkr		2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.12.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Hysesintäkter	Not 2	61,4	41,1	217,4	197,1
Fastighetskostnader		-25,9	-16,0	-92,8	-82,8
Driftsöverskott	Not 3	35,5	25,1	124,6	114,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-5,5	-4,3	-19,3	-18,2
Räntenetto	Not 5	-6,2	-5,1	-21,6	-20,5
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 1	23,7	15,6	83,2	75,1
Värdeförändr. förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	42,1	0,9	327,5	286,2
Värdeförändr. förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	-	-	12,7	12,7
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	5,9	-0,2	11,6	5,5
Resultat före skatt		71,7	16,3	435,0	379,5
Skatt	Not 7	-15,9	-2,2	-82,0	-68,3
Periodens resultat		55,8	14,1	353,0	311,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		55,8	14,1	353,0	311,2

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.12.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	55,8	14,1	353,0	311,2
Periodens totalresultat	55,8	14,1	353,0	311,2

Data per aktie (inga utspädnings effekter förekommer)				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	41 408	51 004	47 364
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,5	0,4	1,6	1,6
Periodens resultat efter skatt, kr	1,1	0,3	6,9	6,6

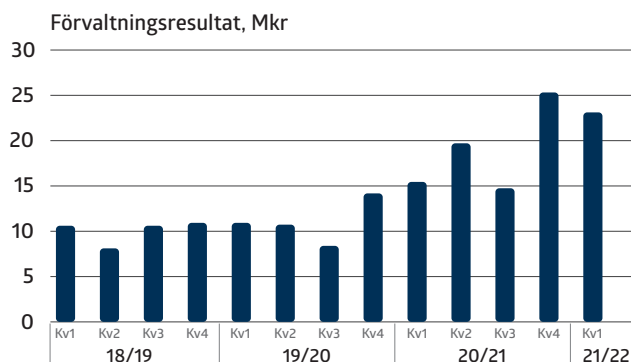


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2021–NOVEMBER 2021

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 23,7 Mkr (15,6), motsvarande 0,5 kronor per aktie (0,4) samt 39 procent (38) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 52 procent beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott samt låg belåningsgrad.



SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2021.09.01–2021.11.30				2020.09.01–2020.11.30			
	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	26,7	34,7	-	61,4	19,2	21,9	-	41,1
Fastighetskostnader	-10,7	-15,2	-	-25,9	-7,1	-8,9	-	-16,0
Driftsöverskott	16,0	19,5	-	35,5	12,1	13,0	-	25,1
Centrala adm.kostnader	-	-	-5,5	-5,5	-	-	-4,3	-4,3
Räntenetto	-	-	-6,2	-6,2	-	-	-5,1	-5,1
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,1	-0,1	-	-	-0,1	-0,1
Förvaltningsresultat	16,0	19,5	-11,8	23,7	12,1	13,0	-9,5	15,6
Orealiserade värdeförändr., fastigheter	19,8	22,3	-	42,1	-	0,9	-	0,9
Värdeförändring, derivat	-	-	5,9	5,9	-	-	-0,2	-0,2
Skatt	-	-	-15,9	-15,9	-	-	-2,2	-2,2
Periodens resultat	35,8	41,8	-21,8	55,8	12,1	13,9	-11,9	14,1
Förvaltningsfastigheter	1 731,2	1 990,9	-	3 722,1	1 084,5	1 179,7	-	2 264,2

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 61,4 Mkr (41,1), vilket motsvarar en ökning med 49 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Under perioden har hyresvärdet i jämförbara fastigheter ökat med drygt tre procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 35,5 Mkr (25,1), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 58 procent (61). Kostnader för hyresadministration uppgick till -1,9 Mkr (-1,4), motsvarande 32 kr/kvm (38). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och de högre kostnaderna härleds till Bolagets ökade fastighetsbestånd.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens kostnader för centrala administrationskostnader uppgick till -5,5 Mkr (-4,3), motsvarande 96 kr/kvm (116). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom extern rådgivning samt revision.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick till -6,2 Mkr (-5,1), varav räntekostnader uppgick till -6,2 Mkr (-5,2). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,6 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,1 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,1 Mkr (-0,1). För mer information, se not 11.

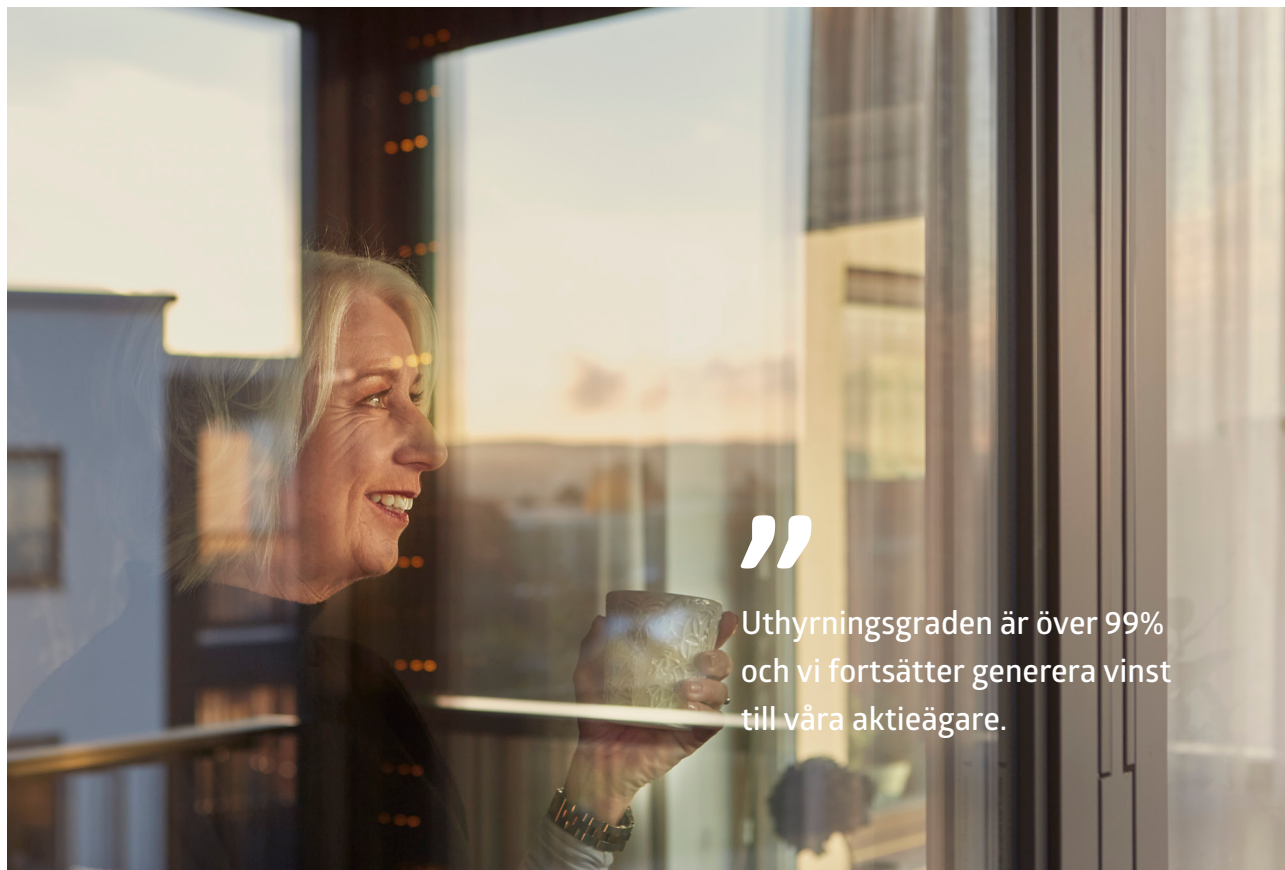
NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 42,1 Mkr (0,9). Värdeuppgången beror främst på ökad efterfrågan på bostadsfastigheter samt förbättrade driftnetton. För mer information, se not 8.

Det negativa marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 5,9 Mkr (-0,2). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -15,9 Mkr (-2,2), varav aktuell skatt uppgick till -3,4 Mkr (-0,6). Uppskjuten skatt uppgick till -12,5 Mkr (-1,6) och har beräknats utifrån underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.



”

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021.11.30	2020.11.30	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	3 722,1	2 264,2	3 631,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,0	4,4	4,2
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		56,1	21,5	59,8
Likvida medel	Not 9	340,2	845,2	278,1
Summa tillgångar		4 123,1	3 136,0	3 974,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 308,6	1 899,7	2 252,8
Räntebärande skulder	Not 5/11	1 571,4	1 085,2	1 478,0
Derivatinstrument	Not 11	8,9	20,6	14,8
Uppskjuten skatteskuld		184,1	96,2	170,4
Leasingskuld		4,0	4,4	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,5	0,3
Ej räntebärande skulder		45,8	29,4	53,7
Summa eget kapital och skulder		4 123,1	3 136,0	3 974,2
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 915,7	1 216,8	1 822,7
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		1 915,7	1 216,8	1 822,7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets/periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	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 kapitalanskaffning		-	-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
Ingående eget kapital	2021.09.01	51,3	1 598,9	602,6	2 252,8	2 252,8
Periodens resultat/Periodens totalresultat		-	-	55,8	55,8	55,8
Utgående eget kapital	2021.11.30	51,3	1 598,9	658,4	2 308,6	2 308,6

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 NOVEMBER 2021

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

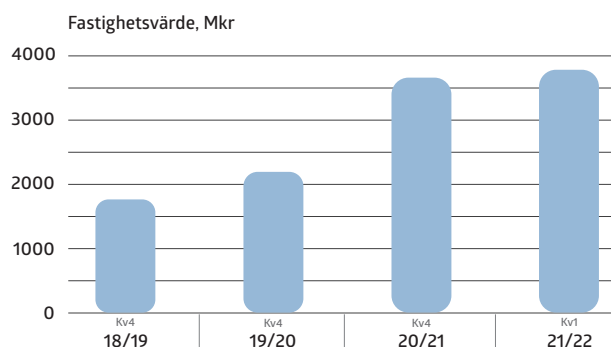
Den 30 november uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 3 722 Mkr (3 631), en ökning med 91 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 229 419 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 224 per kvm (15 998). Portföljvärdet består till 79 procent av bostäder fördelat på 2 351 lägenheter. Resterande 21 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Fördelningen ligger inom bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent.

Bolaget har under perioden tillträtt totalt två fastigheter i Falköping och Trollhättan. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 41 Mkr och förvärven bedöms tillföra koncernen 2,8 Mkr i hyresvärde fördelat på 38 lägenheter.

Bolaget har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden, i enlighet med bolagets strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 802 Mkr och bedöms generera ett bedömt hyresvärde om 39,3 Mkr, fördelat på 424 lägenheter.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2021.09.01	3 631,4	156
Fastighetsförvärv	41,2	2
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	7,4	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	42,1	
Fastighetsbestånd 2021.11.30	3 722,1	158



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2021.11.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	84	797	108 843	110,5	1 731,2	15 905	47%
Falkenberg	22	75	6 191	6,0	89,6	14 473	2%
Kungsbacka	9	52	4 443	6,8	130,4	29 350	4%
Varberg	53	670	98 209	97,7	1 511,2	15 388	41%
Västra Götaland	74	1 554	120 576	140,9	1 990,9	16 512	53%
Bollebygd	1	2	452	0,5	6,1	13 496	0%
Tibro	4	38	2 784	2,5	26,1	9 376	1%
Falköping	1	30	2 035	2,4	34,3	16 855	1%
Vara	1	-	4 303	4,3	43,7	10 155	1%
Tjörn	2	25	1 633	2,6	50,5	30 921	1%
Trollhättan	5	86	5 097	5,7	84,9	16 657	2%
Götene	14	171	20 417	20,4	216,1	10 584	6%
Skövde	11	190	14 188	17,3	278,8	19 650	7%
Göteborg	4	262	18 360	22,3	377,6	20 566	10%
Uddevalla	16	307	18 976	24,1	417,6	22 006	11%
Lilla Edet	15	443	32 330	38,8	455,2	14 080	12%
Summa	158	2 351	229 419	251,4	3 722,1	16 224	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2021.11.01	Vidar 4	Falköping	2 035	30	2,4
2021.11.01	Frigga 1	Trollhättan	490	8	0,4
Summa			2 525	38	2,8

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 1 2022	Bostadsfastighet	Trollhättan	3157	51	3,2
Kvartal 1 2022	Bostadsfastighet	Falkenberg	1677	22	1,8
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			24 846	424	39,3



Vidar 4 i Falköping.



Frigga 1 i Trollhättan.

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. Värderingen utförs av Newsec Advice AB som bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per kvartal. Normalt i samband med upprättande av delårsbokslut. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 30 november 2021. Nya förvärv värderas vid tillträde.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 november 2021 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 3 722 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 186 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -71,4 / +81,1 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -23,9 / +24,3 Mkr.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av november 2021 till 340,2 Mkr (278,1). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på koncernens kapitalanskaffningar vilka ska stödja bolagets tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige. Kapitalanskaffningarna påverkar avkastning på eget kapital negativt på kort sikt. Koncernen innehar obelånade fastigheter vilka via belåning bedöms kunna ge ett likvidtillskott om cirka 477 Mkr, varav 125 Mkr har realiserats efter periodens utgång.

NOT 10 EGET KAPITAL

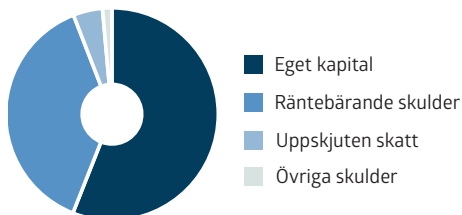
Den 30 november 2021 uppgick aktiekapitalet i bolaget till 51 335 140 kronor fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Bolaget har den 30 november cirka 3 500 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Nyckeltal	2021.11.30	2021.08.31
Nettobelåningsgrad, %	33,1	33,0
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, %	481,7	462,8
Räntebindningstid, år	1,5	1,7
Kapitalbindning, år	3,0	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	35,5	39,0

Den 30 november uppgick skulder till kreditinstitut till 1 571 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 42 procent (41). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 33 procent (33). Genomsnittlig ränta uppgick till 1,6 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +8,9/-5,2 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Koncernen har i perioden inte ingått några övriga åtaganden eller förpliktelser. Under perioden har bolaget sedvanligt förnyat samt förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.



RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 1 021 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	1 055	67%
1-3 år	145	9%
4-5 år	241	15%
6-10 år	131	8%
Summa	1 571	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	107	7%
1-3 år	918	58%
4-5 år	502	32%
6-10 år	44	3%
Summa	1 571	100%

Efter periodens utgång har 375 Mkr refinansierats med befintliga långivare. Refinansiering har skett med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,0 år. Nya lån om 125 Mkr har efter perioden tagits upp på obelånade fastigheter med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,0 år.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	35,5	25,1	114,3
Centrala administrationskostnader	-5,5	-4,3	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader	-6,4	-5,3	-21,9
Betald inkomstskatt	-2,1	-2,2	-3,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	21,5	13,3	71,2
Förändring av rörelsefordringar	2,4	-2,8	-0,8
Förändring av rörelseskulder	-8,6	-17,8	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,3	-7,3	64,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-7,4	-2,1	-33,9
Förvärv av dotterföretag	-24,9	-	-620,3
Avyttring av dotterföretag	-	-	29,4
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	-	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32,3	-2,1	-622,6
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	698,8	762,2
Utbetald utdelning	-	-	-13,9
Upptagna banklån	87,2	-	34,7
Amortering av banklån	-8,1	-5,6	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,1	693,2	674,6
Periodens kassaflöde	62,1	683,8	116,7
Likvida medel vid periodens början	278,1	161,4	161,4
Likvida medel vid periodens slut	340,2	845,2	278,1



Med stark tillväxt följer många utmaningar men
ännu fler möjligheter varför vi har valt att
fortsätta att gasa.

KONCERNENS NYCKELTAL

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

ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 22.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 224	15 405	15 998
Hysesvärde, Mkr	251,4	165,1	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,4	99,3	99,5
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	16,8	6,3	18,1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,0	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 501,6	2 016,5	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %	33,1	10,6	33,0
Belåningsgrad, %	42,2	47,9	40,7
Räntebindningstid, år	1,5	2,5	1,7
Räntetäckningsgrad, %	481,7	334,0	462,8
Överskottsgrad, %	57,8	61,1	58,0
Förvaltningsmarginal, %	38,6	38,0	38,1
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie			
Långsiktigt substansvärde, per aktie	48,7	40,6	47,5
Eget kapital, per aktie	45,0	38,2	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	0,5	0,4	1,6
Periodens resultat, per aktie	1,1	0,3	6,6



Vi är en ansvarsfull fastighetsägare, som bidrar till att bygga starka, trygga och inkluderande samhällen där vi är verksamma.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-2,2	-1,3	-8,4
Rörelseresultat	-2,2	-1,3	-8,4
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	25,0
Finansnetto	-	0,1	0,1
Resultat efter finansiella poster	-2,2	-1,2	16,7
Bokslutsdispositioner	-	-	43,4
Skatt	0,5	-	0,8
Periodens resultat	-1,7	-1,2	60,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.11.30	2020.11.30	2021.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 372,0	865,5	1463,0
Fordringar på koncernföretag	264,8	-	90,3
Uppskjuten skattefordran	1,3	-	0,8
Övriga fordringar	35,1	9,5	35,3
Kassa och bank	81,7	776,1	167,2
Summa tillgångar	1 754,9	1 651,1	1756,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 753,5	1 637,2	1755,2
Skulder till koncernföretag	-	8,1	-
Övriga skulder	1,4	5,8	1,4
Summa eget kapital och skulder	1 754,9	1 651,1	1756,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Risker och osäkerhetsfaktorer i Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2020/2021, se mer på www.fortinova.se.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

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

MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 47 medarbetare (25), fördelat på 18 kvinnor och 29 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERING AV TILLGÅNG ELLER SKULD TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

UNDERTECKNANDE

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

Varberg den 18 januari 2022

Ole Salsten
Styrelseordförande

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

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 resultat-utveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alter-

nativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

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

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta			
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 722,1	2 264,2	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	229 419	146 976	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 224	15 405	15 998
Hyresvärde, Mkr			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	249,0	163,7	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	2,4	1,4	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	251,4	165,1	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	249,0	163,7	246,2
B Periodens hyresvärde, Mkr	251,4	165,1	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,2	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	227 939	146 009	225 871
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 480	967	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,4	99,3	99,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Avkastning på eget kapital, %			
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	353,0	83,2	311,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	1 899,7	737,4	1 193,3
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 308,6	1 899,7	2 252,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	16,8	6,3	18,1
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr			
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	1 464,1	616,7	1 343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	107,3	468,5	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 571,4	1 085,2	1 478,0
Genomsnittlig ränta, %			
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-21,8	-20,6	-20,7
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1 085,2	937,4	1 090,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 571,4	1 085,2	1 478,0
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	1,6	2,0	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 308,6	1 899,7	2 252,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	8,9	20,6	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	184,1	96,2	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 501,6	2 016,5	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 571,4	1 085,2	1 478,0
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	340,2	845,2	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 722,1	2 264,2	3 631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	33,1	10,6	33,0
Belåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 571,4	1 085,2	1 478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	3 722,1	2 264,2	3 631,4
A/B Belåningsgrad, %	42,2	47,9	40,7
Räntebindningstid, år	1,5	2,5	1,7
Räntetäckningsgrad, %			
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	83,2	48,2	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-21,8	-20,6	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	481,7	334,0	462,8
Överskottsgrad, %			
A Periodens driftöverskott, Mkr	35,5	25,1	114,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	61,4	41,1	197,1
A / B Överskottsgrad, %	57,8	61,1	58,0
Förvaltningsmarginal, %			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	23,7	15,6	75,1
B Periodens hyresintäkter, Mkr	61,4	41,1	197,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	38,6	38,0	38,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01– 2021.11.30	2020.09.01– 2020.11.30	2020.09.01– 2021.08.31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 501,6	2 016,5	2 438,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	49 680 595	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	48,7	40,6	47,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 308,6	1 899,7	2 252,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	49 680 595	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	45,0	38,2	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	23,7	15,6	75,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	41 407 868	47 364 231
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,5	0,4	1,6
Periodens resultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens resultat, Mkr	55,8	14,1	311,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	41 407 868	47 364 231
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	1,1	0,3	6,6



ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

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

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

På Fortinovas webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 59.

REVISOR

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q2, 2021/22 12 april 2022
Delårsrapport Q3, 2021/22 6 juli 2022
Bokslutskommuniké 2021/22, 13 oktober 2022

Fortinova ■

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