

Fortinova.

Q3

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER 2021 - MAJ 2022



Fortinova har en stark kassa,
bra lokal förankring samt en
enkel och långsiktig affärsidé.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	5
Fortinovas aktie.....	6
Om Fortinova.....	8
Värdeskapande åtgärder.....	9
Hållbarhet hos Fortinova.....	10
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	12
Resultatanalys september 2021-maj 2022.....	13
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	15
Förändring eget kapital i sammandrag.....	15
Finansiell ställning per 31 maj 2022.....	16
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	19
Koncernens nyckeltal.....	20
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	21
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	21
Övriga upplysningar.....	22
Undertecknande.....	23
Definitioner nyckeltal.....	24
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	25
Adresser och kalendarium.....	28

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
194	102	62	201	4389	50,5
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2021–MAJ 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 194,0 Mkr (138,8), motsvarande en ökning med 40 procent.
- Driftsöverskott ökade med 29 procent och uppgick till 102,0 Mkr (79,2), motsvarande 53 procent (57) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 24 procent och uppgick till 61,8 Mkr (49,7), motsvarande 1,2 kronor per aktie (1,1) samt 32 procent (36) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 121,2 Mkr (206,0), varav -0,8 Mkr (12,7) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 64,5 Mkr (8,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 200,5 Mkr (218,0), motsvarande 3,9 kronor per aktie (4,7).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,5 kr (47,5).

KVARTALET I KORTHET, MARS 2022–MAJ 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 69,6 Mkr (46,2), motsvarande en ökning med 51 procent.
- Driftsöverskott ökade med 58 procent och uppgick till 38,6 Mkr (24,5), motsvarande 56 procent (53) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har ökat med 56 procent och uppgick till 22,6 Mkr (14,5), motsvarande 0,4 kronor per aktie (0,3) samt 33 procent (31) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 64,0 Mkr (132,3), varav -0,1 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 50,0 Mkr (0,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 109,8 Mkr (117,7), motsvarande 2,1 kronor per aktie (2,3).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,5 kr (47,5).

Nyckeltal	2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Hysesintäkter, Mkr	194,0	138,8	69,6	46,2	197,1
Driftsöverskott, Mkr	102,0	79,2	38,6	24,5	114,3
Förvaltningsresultat, Mkr	61,8	49,7	22,6	14,5	75,1
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	121,2	206,0	64,0	132,3	298,9
Periodens totalresultat, Mkr	200,5	218,0	109,8	117,7	311,2
Balansomslutning, Mkr	4 980,4	3 701,2	4 980,4	3 701,2	3 974,2
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	4 389,3	3 274,5	4 389,3	3 274,5	3 631,4
Hysesvärde, Mkr	292,5	234,8	292,5	234,8	247,8
Uthyrningsbar yta, kvm	261 546	219 772	261 546	219 772	226 997
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,0	98,1	99,0	99,4
Avkastning på eget kapital, %	12,8	15,1	12,8	15,1	18,1
Nettobelåningsgrad, %	41,4	29,4	41,4	29,4	33,0
Räntetäckningsgrad, %	408,9	413,8	408,9	413,8	462,8
Data per aktie					
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	46 372	51 335	51 335	47 364
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,5	45,2	50,5	45,2	47,5
Eget kapital, per aktie	47,3	42,1	47,3	42,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,2	1,1	0,4	0,3	1,6
Periodens resultat, per aktie	3,9	4,7	2,1	2,3	6,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

Fortinova tillträdde i mars sex kommersiella fastigheter i Kungsbacka, Göteborg och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 321 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till 21,3 Mkr, med en uthyrningsbar yta om 20 406 kvm.

I april tillträdde Fortinova två bostadsfastigheter belägna i Göteborg. Förvärvet bedöms generera koncernen 2,4 Mkr i hyresvärde, fördelat på 24 lägenheter. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 44 Mkr.

Koncernen tillträdde i maj ytterligare en bostadsfastighet och en samhällsfastighet i Kungsbacka och Varberg. Bedömt fastighetsvärde uppgick till 123 Mkr med ett hyresvärde om 7,0 Mkr fördelat på 45 lägenheter och samhällsfastighetens uthyrningsbara yta om 2 286 kvm. För mer information om samtliga tillträden, se not 8.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Fortinova har i juli tillträtt en kommersiell fastighet i Falkenberg med ett åsatt fastighetsvärde om 30 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till 2,4 Mkr, med en uthyrningsbar yta om 2 995 kvm.

Vidare tillträder koncernen en bostadsfastighet i Borås den 6 juli (samma dag som offentliggörande av rapport). Åsatt fastighetsvärde uppgår till 149 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 6,8 Mkr fördelat på 69 lägenheter.

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman beslutar om att ändra bolagets räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår och att bolagets innevarande räkenskapsår därmed förlängs fram till 31 december 2022. Kallelsen har kommunicerats via pressmeddelande den 4 juli.



För att bättre möta framtiden har vi stärkt upp organisationen genom att rekrytera en ny förvaltningschef.



Vy över Svalan 12, Lärkan 14 och Lärkan 15, Kungsbacka.

VD HAR ORDET

Nya förutsättningar ger nya möjligheter

Sommaren är här – med ökande inflation, höjda räntor och en orolig omvärld. Osäkra tider, men ändå spännande för oss som fastighetsbolag. Fortinova har en stark kassa, bra lokal förankring och en enkel och långsiktig affärsidé.

Resan genom pandemin var stabil och odramatisk för Fortinovas del. Vi har inte haft några hyresförluster utan fullt ut kunnat fokusera på tillväxt, nöjda kunder och aktieägarvärde. Nu ställs fastighetsbranschen inför nya utmaningar, med en ökande inflation och höjda räntor. Samtidigt ser vi en transaktionsmarknad där det fortfarande sker avslut på rekordnivåer.

Rådande situation gör det svårare för oss som fastighetsbolag att verka, men samtidigt är det ofta i dessa situationer som de riktigt intressanta möjligheterna uppstår. Vår ambition är att fortsätta att växa, men vi måste ta hänsyn till det nya marknadsläget. Det betyder att vi är alltmer selektiva i våra förvärv där vi ställer högre krav på goda kassaflöden och utvecklingspotential.

Den 1 mars tillträdde Fortinova sex kommersiella fastigheter i Göteborg, Kungsbacka och Trollhättan. De kommersiella fastigheterna ligger på bra lägen på orter där vi redan är etablerade och som vi känner väl. Vidare tillträdde vi två bostadsfastigheter i Olofstorp, Göteborg den 1 april. I början av maj tillträdde vi även en bostadsfastighet i centrala Kungsbacka samt en samhällsfastighet i Varberg. Totalt underliggande fastighetsvärde i dessa affärer uppgår till 488 Mkr med ett hyresvärde om 31 Mkr, fördelat på 69 lägenheter och 22 692 kvm kommersiell yta.

Efter den 31 maj så har vi avtalade affärer i Borås, Trollhättan och Falkenberg, vilka har ett underliggande fastighetsvärde om totalt 744 Mkr. Dessa fastigheter kommer att tillträdas under 2022 och 2023.

Värdeförändringar och förvärv har ökat fastighetsvärdet i portföljen med 1,1 miljarder jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 389 Mkr, vilket är en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vårt hyresvärde uppgår den 1 juni till 293 Mkr, en ökning med 25 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Under perioden ökade förvaltningsresultatet 24 procent till 62 Mkr. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 12 procent till 50,5 kronor per aktie. Vi har under perioden belä-

nat tidigare obelånade fastigheter vilket medför att belåningsgraden ökat till 52 procent. Vår nettobelåningsgrad uppgick till 41 procent, att jämföra med 29 procent motsvarande period föregående år. Den låga nettobelåningsgraden är ett resultat av den kapitalanskaffning som skedde i samband med vår marknadsnotering i november 2020 och kommer att öka efter hand som vi fortsätter att förvärva och belåna fastigheter.

För att bättre möta framtiden har vi stärkt upp organisationen genom att rekrytera Hans-Emil Lundqvist, som blir Fortinovas nya förvaltningschef. I samband med att Hans-Emil ansluter till bolaget i sommar tar han även plats i ledningsgruppen. Närmast kommer Hans-Emil från Castellum och en tjänst som affärsområdeschef för västra Sverige. Som förvaltningschef kommer Hans-Emil att ha det övergripande ansvaret för att effektivisera förvaltningen, skapa värden och utveckla hållbarhetsarbetet.

Att leda ett fastighetsbolag i dessa tider är utmanande men även spännande. Jag känner en trygghet i vår höga andel bostäder, vår höga uthyrningsgrad och förhållandevis låga nettobelåningsgrad. Jag är övertygad om att när förutsättningarna i marknaden ändras så kommer det att uppstå många möjligheter där vår närhet till de lokalsamhällen vi verkar på kommer att skapa möjligheter. Med en stark kassa kan vi agera på dessa möjligheter. Utifrån det perspektivet är jag mer förväntansfull än orolig inför utvecklingen vi nu ser.



Anders Johansson, VD

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

Den 31 maj 2022 stängde Fortinovas aktiekurs på 39,1 kr att jämföra med 55,5 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 2 007 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,3 kr. Periodens högsta betalkurs var 65,0 kr och den lägsta var 38,1 kr.



Vi fokuserar på tillväxt, nöjda kunder och aktieägarvärde.

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.

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 31 maj 2022 till 2 593 Mkr (2 438), vilket motsvarar 50,5 kronor per aktie (47,5). 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 46,2–54,8 kronor, motsvarande +/- 4,3 kronor per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,5	45,2	50,5	45,2	47,5
Eget kapital, per aktie	47,3	42,1	47,3	42,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,2	1,1	0,4	0,3	1,6
Periodens resultat, per aktie	3,9	4,7	2,1	2,3	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 31 MAJ 2022

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management AB	-	6 259 913	12,2%	8,2%
Fastighets AB Balder	-	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Odin Fonder	-	3 561 389	6,9%	4,7%
Lannebo Fonder	-	1 754 478	3,4%	2,3%
Futur Pension	-	1 732 395	3,4%	2,3%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 720 000	3,4%	2,3%
KBA Consulting Management Limited	-	1 565 660	3,0%	2,1%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Avanza Pension	-	1 378 877	2,7%	1,8%
Delsumma	2 750 000	27 068 870	58,1%	71,7%
Övriga aktieägare	-	21 516 270	41,9%	28,3%
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 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	2022.06.01	2021.06.01	2021.09.01
Hyresvärde	292,5	234,8	247,8
Vakanser och rabatter	-2,9	-2,3	-2,5
Hyresintäkter	289,6	232,5	245,3
Fastighetskostnader	-120,4	-86,8	-97,2
Driftsöverskott	169,2	145,7	148,1
Överskottsgrad, %	58%	62%	60%
Central administration	-20,0	-16,4	-16,7
Räntenetto	-58,4	-25,7	-23,4
Förvaltningsresultat	90,8	103,6	108,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	90,8	103,6	108,0
Kronor per aktie	1,8	2,0	2,1

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. Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter

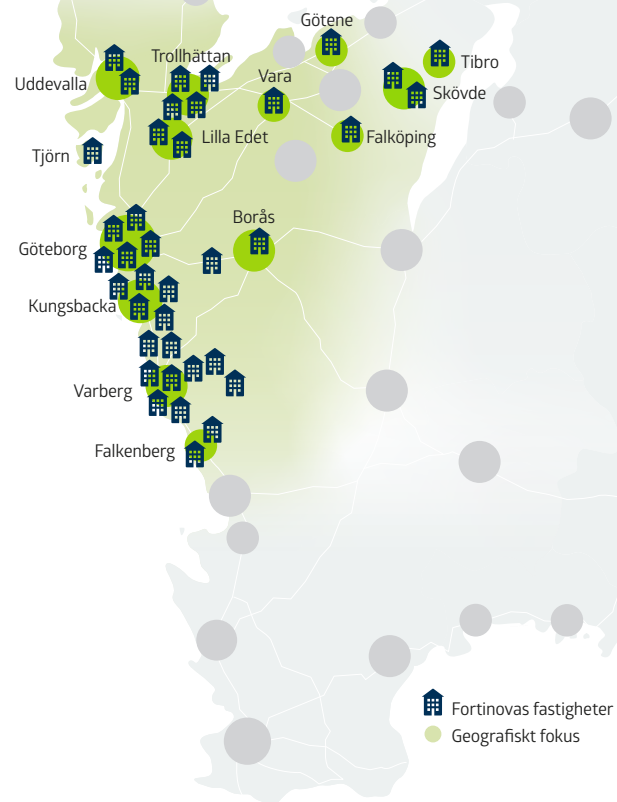
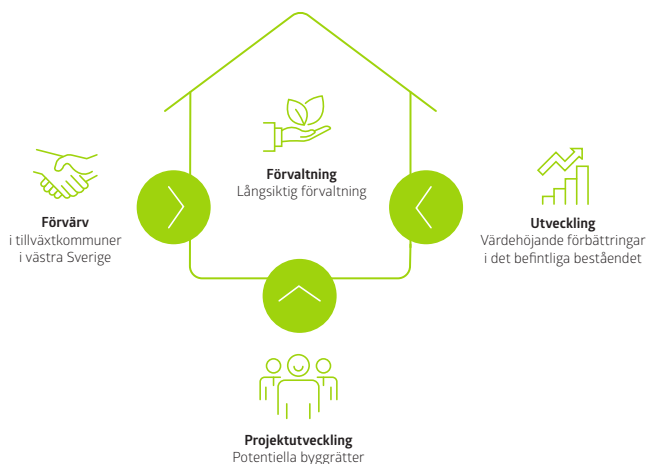
som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld.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



Nya förutsättningar ger nya möjligheter.

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 positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad 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 koncernens tre hörnstenar: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 maj 2022 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 389 Mkr med en uthyrningsbar yta om 261 546 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 293 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 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.

Fortinovas strategi är att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning. Den 31 maj 2022 består portföljvärdet

till 73 procent av bostäder fördelat på 2 493 lägenheter. Restande 27 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 kallas för Pluslägenheter. Konceptet innebär att bostaden uppgraderas och anpassas till nybyggnadsstandard, vilket inkluderar modernisering och renovering för att skapa en lägenhet som Fortinova 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	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 ✓	DP antagen jan 2022 men överklagad
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, kompletta bygglovshandlingar inlämnats och köpekontrakt har ingåtts. Tillträde planeras efter sommaren. Entreprenad ska därefter upphandlas. Kommer utvecklas tillsammans med en JV-partner.

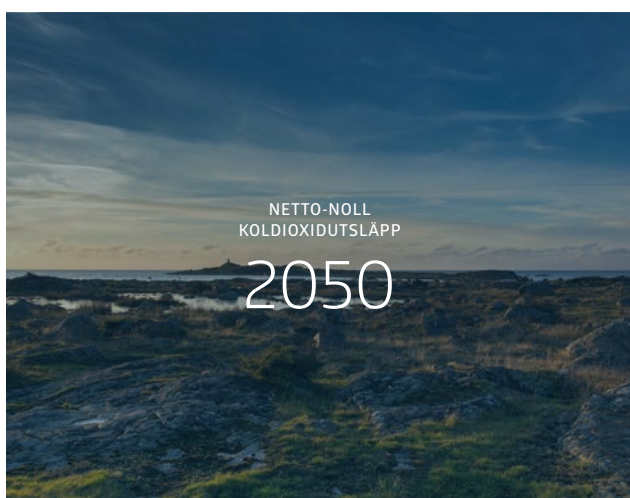
HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

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 huvuduppgift 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 koncernen därmed Årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering, med undantag för kvantitativa resultatindikationer – data som samlas in under följande räkenskapsår.



Fortinova anpassar verksamheten efter marknadsläget och utvecklar sitt hållbarhetsarbete.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Miljömässig hållbarhet

- För att ytterligare anpassa verksamheten till förändrade förutsättningar i vår omvärld har Fortinova inlett en analys för att klarlägga klimatrelaterade risker och möjligheter. Analysen bedöms vara slutförd till hösten och sker i enlighet med TCFDs rekommendationer samt EU-taxonomin lagkrav. Fortinovas verksamhet analyseras i syfte att identifiera och ringa in huvudsakliga omställnings- och fysiska risker och möjligheter.
- Fortinova har påbörjat ett projekt innebärande byte av värmekälla och uppgradering av fönster på bostadsfastigheter i Lilla Edets kommun. Investeringen bedöms förbättra driftresultatet genom lägre förbrukning, använda sig av en mer tillförlitlig värmekälla samt ge förutsättningar för väsentligt mindre underhåll. I slutändan skapas möjligheter för att våra hyresgäster ska få en behagligare och bättre boendemiljö.

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 koncernens fastighetsbestånd

EKONOMISK HÅLLBARHET

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



Läs mer om Fortinovas hållbarhetsarbete
på fortinova.se/om-oss/hallbarhet

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

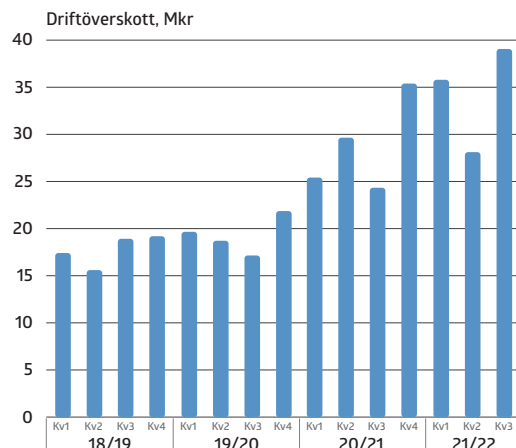
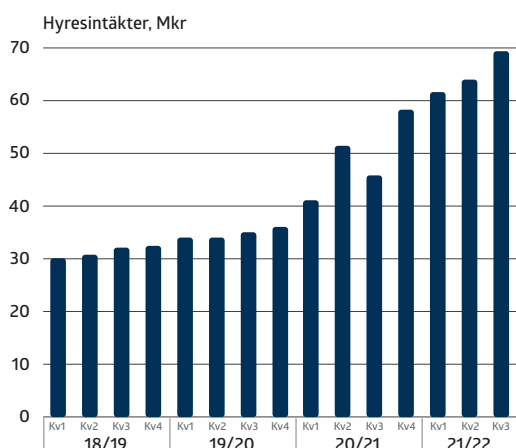
Mkr		2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2021.06.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Hysesintäkter	Not 2	194,0	138,8	69,6	46,2	252,2	197,1
Fastighetskostnader		-92,0	-59,6	-31,0	-21,7	-115,2	-82,8
Driftöverskott	Not 3	102,0	79,2	38,6	24,5	137,0	114,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-17,5	-14,5	-6,2	-5,1	-21,2	-18,2
Räntenetto	Not 5	-22,3	-14,7	-9,7	-4,8	-28,2	-20,5
Leasingkostnad	Not 5	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 1	61,8	49,7	22,6	14,5	87,1	75,1
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	Not 6	122,0	193,3	64,1	132,3	214,9	286,2
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	Not 6	-0,8	12,7	-0,1	0,0	-0,8	12,7
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	64,5	8,0	50,0	0,5	62,0	5,5
Resultat före skatt		247,5	263,7	136,6	147,3	363,2	379,5
Skatt	Not 7	-47,0	-45,7	-26,8	-29,6	-69,5	-68,3
Periodens resultat		200,5	218,0	109,8	117,7	293,7	311,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		200,5	218,0	109,8	117,7	293,7	311,2

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2021.06.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	200,5	218,0	109,8	117,7	293,7	311,2
Periodens totalresultat	200,5	218,0	109,8	117,7	293,7	311,2

Data per aktie <i>(inga utspädnings effekter förekommer)</i>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	46 372	51 335	51 335	51 335	47 364
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,2	1,1	0,4	0,3	1,7	1,6
Periodens resultat efter skatt, kr	3,9	4,7	2,1	2,3	5,7	6,6

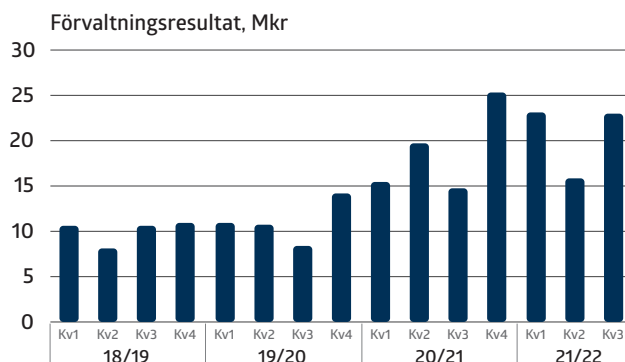


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2021–MAJ 2022

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 61,8 Mkr (49,7), motsvarande 1,2 kronor per aktie (1,1) samt 32 procent (36) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 24 procent beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt fortsatt låg belåningsgrad.



SEGMENTSREDOVISNING

	2021.09.01–2022.05.31				2020.09.01–2021.05.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	84,6	109,4	-	194,0	68,8	70,0	-	138,8
Fastighetskostnader	-36,6	-55,4	-	-92,0	-25,7	-33,9	-	-59,6
Driftsöverskott	48,0	54,0	-	102,0	43,1	36,1	-	79,2
Centrala adm.kostnader	-	-	-17,5	-17,5	-	-	-14,5	-14,5
Räntenetto	-	-	-22,3	-22,3	-	-	-14,7	-14,7
Leasingkostnad	-	-	-0,4	-0,4	-	-	-0,3	-0,3
Förvaltningsresultat	48,0	54,0	-40,2	61,8	43,1	36,1	-29,5	49,7
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	80,7	41,3	-	122,0	76,2	117,1	-	193,3
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	-0,8	-	-	-0,8	12,7	-	-	12,7
Värdeförändringar räntederivat	-	-	64,5	64,5	-	-	8,0	8,0
Skatt	-	-	-47,0	-47,0	-	-	-45,7	-45,7
Periodens resultat	127,9	95,3	-22,7	200,5	132,0	153,2	-67,2	218,0
Förvaltningsfastigheter	2 054,0	2 335,3	-	4389,3	1 401,9	1 872,6	-	3 274,5



Vår ambition är att fortsätta växa, men vi tar hänsyn till det nya marknadsläget.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 194,0 Mkr (138,8), vilket motsvarar en ökning med 40 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt tre procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 102,0 Mkr (79,2), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 53 procent (57). Kostnader för hyresadministration uppgick till -5,9 Mkr (-4,8), motsvarande 32 kr/kvm (35).

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Ökningen av fastighetskostnader beror främst på högre driftskostnader för värme, el och vatten under koncernens tre första kvartal samt stigande inköpskostnader för material. Koncernens ökade fastighetsbestånd leder också till att kostnaderna är högre.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -17,5 Mkr (-14,5), motsvarande 96 kr/kvm (105). 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

Räntenettet uppgick till -22,3 Mkr (-14,7), varav räntekostnader uppgick till -22,3 Mkr (-14,8). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,6 procent (1,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,4 Mkr (-0,3) varav tomträttsavgäld -0,4 Mkr (-0,3). För mer information se not 11.

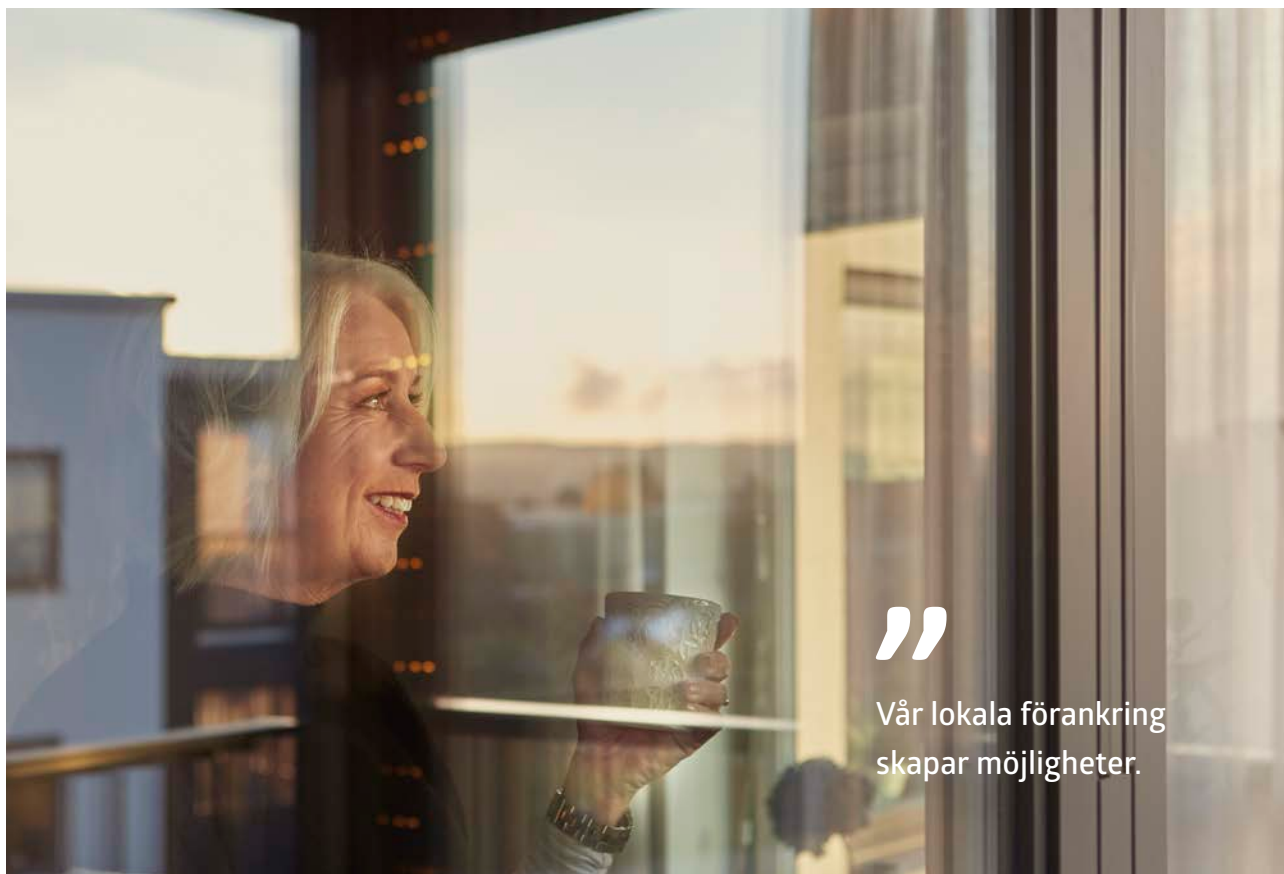
NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 122,0 Mkr (193,3). Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -0,8 Mkr (12,7). Värdeuppgången beror främst på ökad efterfrågan på bostadsfastigheter samt förbättrade driftnetton. För mer information se not 8.

Det positiva marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden ökat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 64,5 Mkr (8,0). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -47,0 Mkr (-45,7), varav aktuell skatt uppgick till -8,3 (-3,3). Uppskjuten skatt uppgick till -38,7 Mkr (-42,4) och har beräknats utifrån underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.



”

Vår lokala förankring
skapar möjligheter.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022.05.31	2021.05.31	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 389,3	3 274,5	3 631,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,0	4,2	4,2
Derivatinstrument	Not 11	49,6	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		9,0	-	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	2,9	0,7
Kortfristiga fordringar		60,5	66,6	59,8
Likvida medel	Not 9	467,3	353,0	278,1
Summa tillgångar		4 980,4	3 701,2	3 974,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 429,7	2 159,7	2 252,8
Räntebärande skulder	Not 5/11	2 282,7	1 314,2	1 478,0
Derivatinstrument	Not 11	-	12,4	14,8
Uppskjuten skatteskuld		212,5	147,7	170,4
Leasingskuld		4,0	4,2	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		51,2	62,7	53,7
Summa eget kapital och skulder		4 980,4	3 701,2	3 974,2
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 431,3	1 654,7	1 822,7
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		2 431,3	1 654,7	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
Lämnade utdelningar		-	-	-23,6	-23,6	-23,6
Periodens resultat/Periodens totalresultat		-	-	200,5	200,5	200,5
Utgående eget kapital	2022.05.31	51,3	1 598,9	779,5	2 429,7	2 429,7

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 MAJ 2022

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 maj uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 4 389 Mkr (3 631), en ökning med 758 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 261 546 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 782 per kvm (15 998). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 493 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. I enskilda perioder kan avvikelser mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Över tid bedöms strategin vara uppfylld.

Fortinova har under perioden tillträtt tio bostadsfastigheter belägna i Falköping, Falkenberg, Trollhättan, Göteborg och Kungsbacka. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 242 Mkr och bedöms generera koncernen 14,0 Mkr i hyresvärde, fördelat på 180 lägenheter.

Vidare har koncernen tillträtt sex kommersiella fastigheter samt en samhällsfastighet med ett totalt bedömt fastighetsvärde om 374 Mkr. Uppskattat hyresvärde uppgår till 24,5 Mkr fördelat på en uthyrningsbar yta om 22 692 kvm.

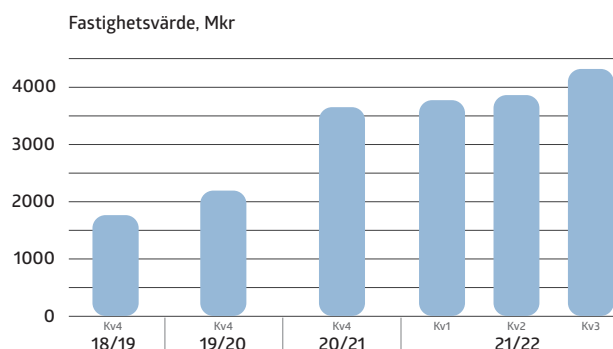
I juni har Fortinova ingått avtal om att förvärva mark av Skövde kommun genom markanvisning avseende entrén i Trädgårdsstaden Etapp 2. Fastigheterna kommer att tillträdas i samband med att bygglov beviljas vilket bedöms kunna ske i höst. Det åsatta fastighetsvärdet är 9 Mkr och summerar till 13 285 kvm ljus BTA för

bostäder. Preliminärt kan ca 180 bostäder utvecklas. Fortinova planerar att genomföra projektet tillsammans med Jättadalen Förvaltnings AB som företräds av David Larsson och John Ulinder.

Fortinova har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden, i enlighet med koncernens strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 744 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 36,8 Mkr, fördelat på 351 lägenheter samt en kommersiell uthyrningsbar yta om 2 995 kvm.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2021.09.01	3 631,4	156
Fastighetsförvärv	602,8	18
Investeringar i fastigheterna	33,1	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	122,0	
Fastighetsbestånd 2022.05.31	4 389,3	174



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2022.05.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	90	864	122 744	129,7	2 054,0	16 734	47%
Varberg	54	670	100 503	103,7	1 609,8	16 017	37%
Kungsbacka	13	97	14 401	18,0	316,2	21 957	7%
Falkenberg	23	97	7 840	8,0	128,0	16 327	3%
Västra Götaland	84	1 629	138 802	162,8	2 335,3	16 825	53%
Göteborg	8	286	28 790	34,0	571,3	19 844	13%
Lilla Edet	15	443	32 330	39,4	466,3	14 423	11%
Uddevalla	16	307	19 019	24,6	413,7	21 752	9%
Skövde	11	190	14 169	17,3	283,6	20 016	6%
Götene	14	171	20 344	20,7	219,0	10 765	5%
Trollhättan	11	137	12 943	14,2	217,1	16 774	5%
Tjörn	2	25	1 633	2,7	51,1	31 288	1%
Vara	1	0	4 303	4,4	45,0	10 457	1%
Falköping	1	30	2 035	2,4	35,4	17 396	1%
Tibro	4	38	2 784	2,6	26,4	9 483	1%
Bollebygd	1	2	452	0,5	6,4	14 159	0%
Summa	174	2 493	261 546	292,5	4 389,3	16 782	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2021.11.01	Vidar 4	Bostadsfastighet	Falköping	2 035	30	2,4
2021.11.01	Frigga 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	490	8	0,4
2022.02.01	Fågeln 7	Bostadsfastighet	Trollhättan	924	17	0,9
2022.02.01	Hortensian 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	664	8	0,6
2022.02.01	Tulpanen 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	552	18	0,6
2022.02.01	Tulpanen 8	Bostadsfastighet	Trollhättan	1 013	8	1,1
2022.02.01	Vinkeln 7	Bostadsfastighet	Falkenberg	1 677	22	1,8
2022.03.01	Högsbo 6:8	Kommersiell fastighet	Göteborg	8 478	0	8,6
2022.03.01	Högsbo 7:5	Kommersiell fastighet	Göteborg	320	0	0,4
2022.03.01	Varla 2:391	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 261	0	4,4
2022.03.01	Hjulet 2	Kommersiell fastighet	Trollhättan	3 133	0	3,7
2022.03.01	Hjulet 6	Kommersiell fastighet	Trollhättan	1 710	0	1,2
2022.03.01	Kungsbacka 2:25	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 504	0	3,0
2022.04.01	Olofstorp 3:45	Bostadsfastighet	Göteborg	816	12	1,2
2022.04.01	Olofstorp 3:59	Bostadsfastighet	Göteborg	816	12	1,2
2022.05.02	Tolken 10	Samhällsfastighet	Varberg	2 286	0	3,2
2022.05.03	Lärkan 14	Bostadsfastighet	Kungsbacka	345	0	0,3
2022.05.03	Lärkan 15	Bostadsfastighet	Kungsbacka	3 211	45	3,5
Summa				35 235	180	38,5

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 3 2022	Tröinge 6:93	Kommersiell fast.	Falkenberg	2 995	0	2,4*
Kvartal 3 2022	Hästhoven 2	Bostadsfastighet	Borås	4 156	69	6,8**
Kvartal 1 2023	Del av Fristads Prästgård 1:100	Bostadsfastighet	Borås	4 916	92	8,3
Kvartal 1 2023	Kiden 3 och 4	Bostadsfastighet	Borås	8 434	149	14,0
Kvartal 2 2023	Traversen 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa				23 028	351	36,8

* Tillträdde 1 juli.

**Planerat tillträde 6 juli.



Tolken 10 i Varberg.



Lärkan 15 i Kungsbacka.

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. Värderingen utförs av Newsec Advice AB som bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per kvartal. Normalt i samband med upprättande av delårsbokslut. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 maj 2022. Nya förvärv värderas vid tillträde.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 maj 2022 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 389 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 219 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -115 / +139 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -44 / +45 Mkr.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av maj 2022 till 467,3 Mkr (278,1). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på kapitalanskaffningar vilka ska stödja koncernens tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige. Kapitalanskaffningarna påverkar avkastning på eget kapital negativt på kort sikt.

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 31 maj 2022 uppgick Fortinovas aktiekapital 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. Fortinova har den 31 maj cirka 3 500 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Nyckeltal	2022.05.31	2021.08.31
Nettobelåningsgrad, %	41,4	33,0
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, %	408,9	462,8
Räntebindningstid, år	2,2	1,7
Kapitalbindning, år	2,9	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	59,4	39,0

Fortinova har under perioden ökat sin låneportfölj med bankfinansiering avseende tidigare obelånade fastigheter. Den 31 maj uppgick skulder till kreditinstitut till 2 283 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 52 procent (41). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 41 procent

(33). Genomsnittlig ränta uppgick till 1,6 procent. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +8,2/-8,1 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedvanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 31 maj till 2 431 Mkr (1 823). I perioden har moderbolaget ingått borgensåtagande i samband med att fastighetsägande bolag är kredittagare uppgående till 625,0 Mkr (0).



RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 929 Mkr bundna till Stibor 3M. Responderande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	982	43%
1-3 år	514	23%
4-5 år	651	29%
6-10 år	137	6%
Summa	2 283	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	108	5%
1-3 år	1 496	12%
4-5 år	650	82%
6-10 år	29	1%
Summa	2 283	100%

Efter periodens utgång har nya lån om 20 Mkr ingåtts avseende förvärv med en genomsnittlig kapitalbindning om 3,0 år. Vidare har befintliga lån om 200 Mkr refinansierats och därmed förlängt förfallotiden med i genomsnitt 3 år.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	102,0	79,2	114,3
Centrala administrationskostnader	-17,5	-14,5	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader	-24,3	-15,0	-21,9
Betald inkomstskatt	-1,3	-1,4	-3,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	58,9	48,3	71,2
Förändring av rörelsefordringar	-3,4	3,9	-0,8
Förändring av rörelseskulder	-6,0	-13,3	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49,5	38,9	64,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-44,7	-17,8	-33,9
Förvärv av dotterföretag	-400,2	-537,7	-620,3
Avyttring av dotterföretag	-0,8	29,6	29,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-85,6	-	-
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	-	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-531,3	-525,9	-622,6
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	762,3	762,2
Utbetald utdelning	-23,6	-13,9	-13,9
Upptagna banklån	719,6	34,9	34,7
Övriga långfristiga skulder	-	-0,3	-
Amortering av banklån	-25,0	-104,4	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	671,0	678,6	674,6
Periodens kassaflöde	189,2	191,6	116,7
Likvida medel vid periodens början	278,1	161,4	161,4
Likvida medel vid periodens slut	467,3	353,0	278,1



Med en stark kassa kan
vi agera på möjligheter.

KONCERNENS NYCKELTAL

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

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 782	14 900	16 782	14 900	15 998
Hyresvärde, Mkr	292,5	234,8	292,5	234,8	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,0	98,1	99,0	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,0	97,9	99,0	99,5
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	12,8	15,1	12,8	15,1	18,1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,6	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 592,6	2 319,8	2 592,6	2 319,8	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %	41,4	29,4	41,4	29,4	33,0
Belåningsgrad, %	52,0	40,1	52,0	40,1	40,7
Räntebindningstid, år	2,2	2,0	2,2	2,0	1,7
Räntetäckningsgrad, %	408,9	413,8	408,9	413,8	462,8
Överskottsgrad, %	52,6	57,1	55,5	53,0	58,0
Förvaltningsmarginal, %	31,9	35,8	32,5	31,4	38,1
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie					
Långsiktigt substansvärde, per aktie	50,5	45,2	50,5	45,2	47,5
Eget kapital, per aktie	47,3	42,1	47,3	42,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,2	1,1	0,4	0,3	1,6
Periodens resultat, per aktie	3,9	4,7	2,1	2,3	6,6



Fortinova har bra förutsättningar att hantera stigande inflation, höjda räntor och en orolig omvärld.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01- 2022.05.31	2020.09.01- 2021.05.31	2022.03.01- 2022.05.31	2021.03.01- 2021.05.31	2020.09.01- 2021.08.31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-8,3	-6,6	-3,2	-2,8	-8,4
Rörelseresultat	-8,3	-6,6	-3,2	-2,8	-8,4
Resultat från andelar i koncernföretag	69,5	5,0	-	5,0	25,0
Finansnetto	-0,7	0,1	-	-	0,1
Resultat efter finansiella poster	60,5	-1,5	-3,2	2,2	16,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	43,4
Skatt	1,8	1,9	0,7	0,5	0,8
Periodens resultat	62,3	0,4	-2,5	2,7	60,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022.05.31	2021.05.31	2021.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 618,0	1 151,4	1463,0
Fordringar på koncernföretag	-	243,8	90,3
Uppskjuten skattefordran	2,5	1,9	0,8
Övriga fordringar	36,6	41,8	35,3
Kassa och bank	331,9	257,4	167,2
Summa tillgångar	1 989,0	1 696,3	1756,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 793,9	1 694,7	1755,2
Skulder till koncernföretag	191,8	-	-
Övriga skulder	3,3	1,6	1,4
Summa eget kapital och skulder	1 989,0	1 696,3	1756,6
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	165,9	-	-
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	625,0	-	-
Summa	790,9	-	-

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

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

Följdefekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina, har haft stor påverkan på entreprenad- och energimarknaden med onormala prishöjningar och leveransproblem på material. Även Fortinovas verksamhet påverkas i varierande omfattning. Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar, både i pågående projekt och projekt under uppstart, för att minimera framtida konsekvenser. 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 51 medarbetare (42), fördelat på 20 kvinnor och 31 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERING AV TILLGÅNG ELLER SKULD TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

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



UNDERTECKNANDE

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

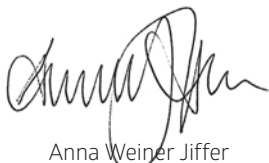
Varberg den 6 juli 2022



Ole Salsten
Styrelseordförande



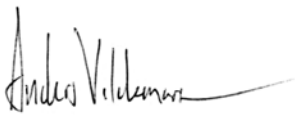
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



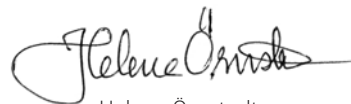
Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
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 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.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen. Används för att belysa Fortinovas effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.
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 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– 2022.05.31	2020.09.01– 2021.05.31	2022.03.01– 2022.05.31	2021.03.01– 2021.05.31	2020.09.01– 2021.08.31
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 389,3	3 274,5	4 389,3	3 274,5	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	261 546	219 772	261 546	219 772	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 782	14 900	16 782	14 900	15 998
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	286,8	232,5	286,8	232,5	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,7	2,3	5,7	2,3	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	292,5	234,8	292,5	234,8	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	286,8	232,5	286,8	232,5	246,2
B Periodens hyresvärde, Mkr	292,5	234,8	292,5	234,8	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,0	98,1	99,0	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	256 150	217 671	256 150	217 671	225 871
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	5 396	2 101	5 396	2 101	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,0	97,9	99,0	99,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.05.31	2020.09.01- 2021.05.31	2022.03.01- 2022.05.31	2021.03.01- 2021.05.31	2020.09.01- 2021.08.31
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	293,7	227,5	293,7	227,5	311,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 159,6	844,1	2 159,6	844,1	1 193,3
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 429,7	2 159,7	2 429,7	2 159,7	2 252,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	12,8	15,1	12,8	15,1	18,1
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2 182,8	917,6	2 182,8	917,6	1 343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	99,9	396,5	99,9	396,5	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 282,7	1 314,1	2 282,7	1 314,1	1 478,0
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-28,2	-20,3	-28,2	-20,3	-20,7
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1 314,2	979,5	1 314,2	979,5	1 090,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 282,7	1 314,2	2 282,7	1 314,2	1 478,0
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,6	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 429,7	2 159,7	2 429,7	2 159,7	2 252,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-49,6	12,4	-49,6	12,4	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	212,5	147,7	212,5	147,7	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 592,6	2 319,8	2 592,6	2 319,8	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 282,7	1 314,2	2 282,7	1 314,2	1 478,0
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	467,3	353,0	467,3	353,0	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 389,3	3 274,5	4 389,3	3 274,5	3 631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	41,4	29,4	41,4	29,4	33,0
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 282,7	1 314,1	2 282,7	1 314,1	1 478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 389,3	3 274,5	4 389,3	3 274,5	3 631,4
A/B Belåningsgrad, %	52,0	40,1	52,0	40,1	40,7
Räntebindningstid, år	2,2	2,0	2,2	2,0	1,7
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	87,1	63,7	87,1	63,7	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-28,2	-20,3	-28,2	-20,3	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	408,9	413,8	408,9	413,8	462,8
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	102,0	79,2	38,6	24,5	114,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	194,0	138,8	69,6	46,2	197,1
A / B Överskottsgrad, %	52,6	57,1	55,5	53,0	58,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	61,8	49,7	22,6	14,5	75,1
B Periodens hyresintäkter, Mkr	194,0	138,8	69,6	46,2	197,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	31,9	35,8	32,5	31,4	38,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01- 2022.05.31	2020.09.01- 2021.05.31	2022.03.01- 2022.05.31	2021.03.01- 2021.05.31	2020.09.01- 2021.08.31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 592,6	2 319,8	2 592,6	2 319,8	2 438,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	50,5	45,2	50,5	45,2	47,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 429,7	2 159,7	2 429,7	2 159,7	2 252,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	47,3	42,1	47,3	42,1	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	61,8	49,7	22,6	14,5	75,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	46 371 504	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,2	1,1	0,4	0,3	1,6
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	200,5	218,0	109,8	117,7	311,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	46 371 504	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	3,9	4,7	2,1	2,3	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 fortinova.se finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 59.

REVISOR

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

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2021/22, 13 oktober 2022
Efter beslut vid extra bolagsstämma den 15 augusti 2022 kan finansiell kalender förändras och kommuniceras via hemsida.

Fortinova ■

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