



Fortinova ■

Q4

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER 2021 - AUGUSTI 2022

”

Eftersom alla behöver någonstans att bo håller Fortinovas affärsidé även i oroliga tider.

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-augusti 2022.....	13
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	15
Förändring eget kapital i sammandrag.....	15
Finansiell ställning per 31 augusti 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
267	150	90	239	4565	50,8
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2021–AUGUSTI 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 267,2 Mkr (197,1), motsvarande en ökning med 36 procent.
- Driftsöverskott ökade med 31 procent och uppgick till 150,0 Mkr (114,3), motsvarande 56 procent (58) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 20 procent och uppgick till 90,1 Mkr (75,1), motsvarande 1,8 kronor per aktie (1,6) samt 34 procent (38) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 113,0 Mkr (298,9), varav -0,8 Mkr (12,7) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 91,8 Mkr (5,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 238,6 Mkr (311,2), motsvarande 4,6 kronor per aktie (6,6).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,8 kr (47,5).

KVARTALET I KORTHET, JUNI 2022–AUGUSTI 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 73,3 Mkr (58,3), motsvarande en ökning med 26 procent.
- Driftsöverskott ökade med 37 procent och uppgick till 48,0 Mkr (35,1), motsvarande 66 procent (60) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 11 procent och uppgick till 28,3 Mkr (25,4), motsvarande 0,6 kronor per aktie (0,5) samt 39 procent (44) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -8,2 Mkr (93,0), varav 0,0 Mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 27,4 Mkr (-2,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 38,2 Mkr (93,3), motsvarande 0,7 kronor per aktie (1,8).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 50,8 kr (47,5).

Nyckeltal	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Hysesintäkter, Mkr	267,2	197,1	73,3	58,3
Driftsöverskott, Mkr	150,0	114,3	48,0	35,1
Förvaltningsresultat, Mkr	90,1	75,1	28,3	25,4
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	113,0	298,9	-8,2	93,0
Periodens totalresultat, Mkr	238,6	311,2	38,2	93,3
Balansomslutning, Mkr	5 184,4	3 974,2	5 184,4	3 974,2
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	4 565,3	3 631,4	4 565,3	3 631,4
Hysesvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8
Uthyrningsbar yta, kvm	268 837	226 997	268 837	226 997
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4
Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,1	10,1	18,1
Nettobelåningsgrad, %	42,8	33,0	42,8	33,0
Räntetäckningsgrad, %	349,6	462,8	349,6	462,8
Data per aktie				
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	47 364	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,8	47,5	50,8	47,5
Eget kapital, per aktie	48,1	43,9	48,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,8	1,6	0,6	0,5
Periodens resultat, per aktie	4,6	6,6	0,7	1,8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

Fortinova tillträdde den första juli 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 tillträdde koncernen en bostadsfastighet i Borås den 6 juli. Åsatt fastighetsvärde uppgår till 149 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 6,8 Mkr fördelat på 69 lägenheter. För mer information om samtliga tillträden, se not 8.

Den 15 augusti hölls Fortinovas extra bolagsstämma och det beslutades i enlighet med styrelsens förslag att ändra bolagets räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår. Därmed förlängs koncernens innevarande räkenskapsår fram till 31 december 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.



Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma.



Fortinova har etablerat sig i Borås, Hästhoven 2.

VD HAR ORDET

Goda resultat trots en sviktande marknad

Knappt hade vi satt punkt för pandemin innan nästa kris tog vid – en väpnad konflikt i vårt närområde, stigande inflation, höjda räntor och kraftigt stigande energipriser. Eftersom alla behöver någonstans att bo håller Fortinovas affärsidé även i oroliga tider.

Marknaden har länge gynnat fastighetsbolagen. Nu ställs vi inför en helt annan verklighet. Högre räntor och en hög inflation gör det mer utmanande att hitta avkastning. Marknaden har premierat och ofta förväntat sig tillväxt. Branschen har därför varit lockad av en framåtlutad förvärvsstrategi i jakten på att blidka aktiemarknaden.

På Fortinova har vi alltid satt lönsamhet före tillväxt. Det är därför jag känner mig trygg i att vår strategi är byggd för att skapa en attraktiv riskjusterad avkastning oavsett marknadsläge. Det gör vi genom att investera i bostadsfastigheter i en av landets mest attraktiva tillväxtregioner – västra Sverige. Det är enkelt – alla måste ha någonstans att bo – även i oroliga tider.

Vår enkla affärsidé är att äga och förvalta bostäder med låg risk och återkommande trygga kassaflöden. Även i oroliga tider lyckas Fortinova hålla nere vakansgraden under två procent. Med trygghet som grundpelare bygger vi även Fortinovas skuldportfölj. Vi arbetar endast med svenska affärsbanker. Relationerna till personerna som representerar bankerna är många, långa och goda. Detta tillsammans med en nettobelåningsgrad om 43 procent och närmare 500 Mkr i kassan gör att vi är väl rustade för kommande möjligheter och utmaningar. Fortinova står redo att agera när andra möjligtvis inte har samma handlingsutrymme.

I takt med att finansieringskostnader ökar och avkastningskraven är oförändrade har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv. Vi kommer dock att fortsätta förvärva fastigheter där vi ser bra affärsmöjligheter. Den 1 juli tillträdde Fortinova en kommersiell fastighet i Falkenberg. Fastigheten ligger i det expansiva verksamhetsområdet vid Falkenbergsmotet intill E6 och riksväg 154. Vidare tillträdde vi den 6 juli en nyproducerad fastighet i Bergsäter i Borås. Byggnaderna som är fullt uthyrda har gångavstånd till både centrum och naturområden. Totalt underliggande fastighetsvärde i dessa affärer uppgår till 179 Mkr med ett hyresvärde om 9,2 Mkr, fördelat på 69 lägenheter och 2 995 kvm kommersiell yta.

Värdeförändringar och förvärv har ökat fastighetsvärdet i portföljen med 934 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 565 Mkr, vilket är en ökning med 26 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vårt hyresvärde uppgår den 31 augusti till 302 Mkr, en ökning med 22 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden ökade förvaltningsresultatet med 20 procent till 90 Mkr (75). Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med sju procent till 50,8 kronor per aktie (47,5).

Framöver har vi avtalade affärer i Borås och Trollhättan, vilka har ett underliggande fastighetsvärde om totalt 565 Mkr. Dessa fastigheter kommer att tillträdas under 2022 och 2023.

Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden påverkar oss alla, även Fortinova, men tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo – finns alla förutsättningar för fortsatt framgång. Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma. Därför står vi redo att agera på nya spännande möjligheter när marknadens förutsättningar förändras till det bättre igen. Det är vår enkla affärsidé som gör skillnad. Vi skall förvärva, förvalta och utveckla fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige, med en hög efterfrågan på boende. Det är så vi lägger grunden till en hållbar ekonomisk modell även i en orolig marknad.



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 augusti 2022 stängde Fortinovas aktiekurs på 34,7 kr att jämföra med 55,5 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 1 781 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 48,1 kr. Periodens högsta betalkurs var 65,0 kr och den lägsta var 32,0 kr.



Fortinovas strategi skapar en attraktiv riskjusterad avkastning oavsett marknadsläge.

Kortnamn: FNOVA B. **ISIN-kod:** SE0014608915
Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

Analytiker som följer Fortinova är representant från 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 augusti 2022 till 2 609 Mkr (2 438), vilket motsvarar 50,8 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 46,4–55,3 kronor, motsvarande +/- 4,4 kronor per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,8	47,5	50,8	47,5
Eget kapital, per aktie	48,1	43,9	48,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,8	1,6	0,6	0,5
Periodens resultat, per aktie	4,6	6,6	0,7	1,8

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 schabloniskatt. Senaste utdelningen genomfördes den 22 december 2021 och uppgick till 0,46 kronor per aktie, totalt 23,6 Mkr.

AKTIEÄGARE 31 AUGUSTI 2022

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management AB	-	6 121 833	11,9%	8,0%
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	-	3 540 302	6,9%	4,7%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	2 501 173	4,9%	3,3%
Futur Pension	-	1 732 395	3,4%	2,3%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 720 000	3,4%	2,3%
KBA Consulting Management Limited	-	1 558 216	3,0%	2,0%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Per-Ola Berggren	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	27 520 077	59,0%	72,3%
Övriga aktieägare	-	21 065 063	41,0%	27,7%
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	2022.09.01	2021.09.01	2020.09.01
Hyresvärde	302,3	247,8	164,5
Vakanser och rabatter	-3,0	-2,5	-1,6
Hyresintäkter	299,3	245,3	162,9
Fastighetskostnader	-122,0	-97,2	-61,8
Driftsöverskott	177,3	148,1	101,1
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>59%</i>	<i>60%</i>	<i>61%</i>
Central administration	-23,5	-16,7	-13,4
Räntenetto	-45,1	-23,4	-21,2
Förvaltningsresultat	108,7	108,0	66,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	108,7	108,0	66,5
Kronor per aktie	2,1	2,1	2,0

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

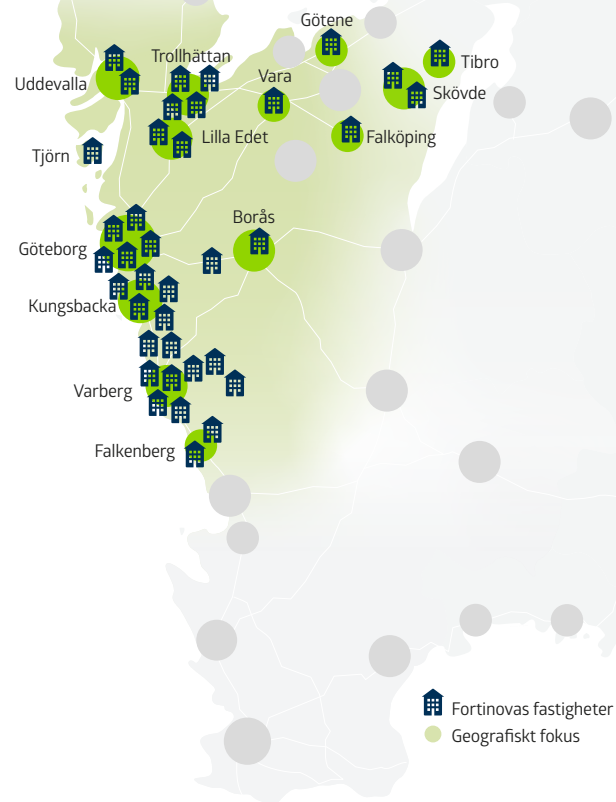
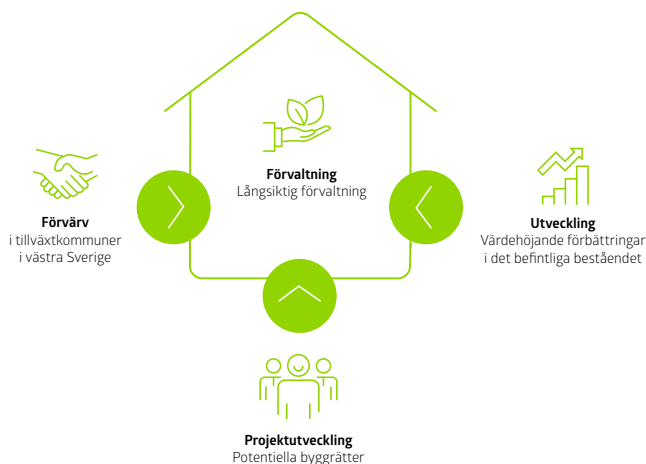
fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande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



Vår enkla affärsidé är att äga och förvalta bostäder med låg risk och återkommande trygga kassaflöden.

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 FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 augusti 2022 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 565 Mkr med en uthyrningsbar yta om 268 837 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 302 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 augusti 2022 består portfölj-

värdet till 73 procent av bostäder fördelat på 2 562 lägenheter. Resterande 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 34 200 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	4 200 ✓	Planarbete pågår
Summa		11 700	
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		63 485	

*Markanvisning där tilldelning skett, kompletta bygglovshandlingar inlämnats och köpekontrakt har ingåtts. Tillträde planeras i höst. Entreprenad ska därefter upphandlas. Kommer utvecklas tillsammans med en JV-partner.

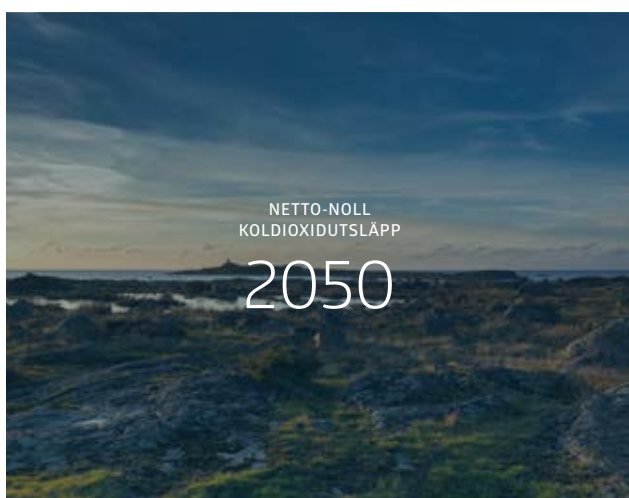
HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

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 har en hållbar ekonomisk modell även i en orolig marknad.

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.

Att inkludera klimatrelaterade risker i verksamheten är en oundviklig förutsättning i arbetet för ett hållbart samhälle. Utifrån detta arbete kan Fortinova fatta välgrundade beslut, möta marknadens krav på hållbarhetsarbetet och tillmötesgå regelverkskraven. Ledningens bedömning är att resultatet kommer skapa bättre förutsättningar för tillväxt och lönsamhet samt ökade möjligheter till en bättre miljö i flera aspekter.

TCFD:s riktlinjer utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering, måttvärden och målbilder. Rent konkret handlar TCFD om att ha finansiell kontroll på hur bolaget påverkas av att klimatet förändras samt hur man påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid.

Finansieringsmöjligheterna kommer att begränsas för verksamheter som inte kan hantera de omställningsrisker som klimatförändringarna ger upphov till. Klimatrisker kommer att leda till högre avkastningskrav från investerare eller ökade räntor på lånat kapital. Fortinova kommer i kommande årsredovisning att beskriva hur bolaget minskar verksamhetens risk för begränsad intjäningsförmåga och vilka åtgärder man vidtar för att styra verksamheten i framtiden.

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

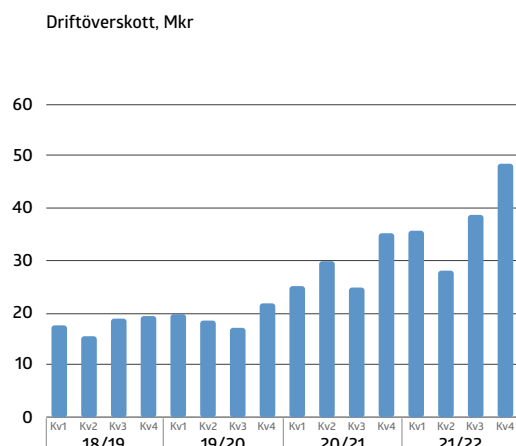
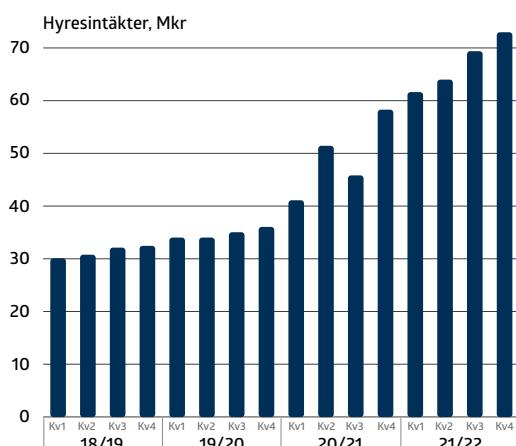
RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Hysesintäkter	Not 2	267,2	197,1	73,3	58,3
Fastighetskostnader		-117,2	-82,8	-25,3	-23,2
Driftöverskott	Not 3	150,0	114,3	48,0	35,1
Centrala administrationskostnader	Not 4	-23,4	-18,2	-5,8	-3,6
Räntenetto	Not 5	-36,0	-20,5	-13,8	-6,0
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,5	-0,5	-0,1	-0,1
Förvaltningsresultat	Not 1	90,1	75,1	28,3	25,4
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	Not 6	113,8	286,2	-8,2	93,0
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	Not 6	-0,8	12,7	-	-
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	91,8	5,5	27,4	-2,5
Resultat före skatt		294,9	379,5	47,5	115,9
Skatt	Not 7	-56,3	-68,3	-9,3	-22,6
Periodens resultat		238,6	311,2	38,2	93,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		238,6	311,2	38,2	93,3

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Periodens resultat enligt resultaträkningen	238,6	311,2	38,2	93,3
Periodens totalresultat	238,6	311,2	38,2	93,3
Data per aktie (inga utspädnings effekter förekommer)				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	47 364	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,8	1,6	0,6	0,5
Periodens resultat efter skatt, kr	4,6	6,6	0,7	1,8

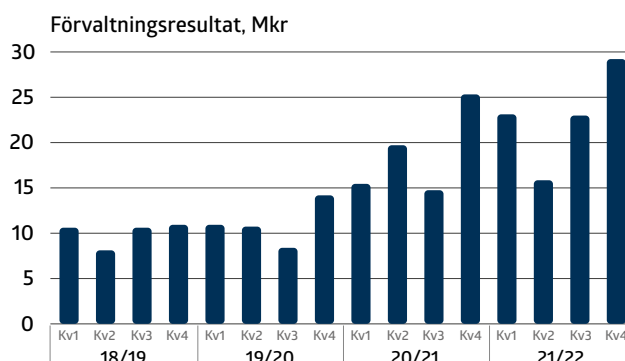


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2021–AUGUSTI 2022

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 90,1 Mkr (75,1), motsvarande 1,8 kronor per aktie (1,6) samt 34 procent (38) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 20 procent beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt fortsatt låg genomsnittlig belåningsgrad i perioden.



SEGMENTSREDOVISNING

	2021.09.01–2022.08.31				2020.09.01–2021.08.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	116,8	150,4	-	267,2	91,8	105,3	-	197,1
Fastighetskostnader	-45,9	-71,3	-	-117,2	-35,4	-47,4	-	-82,8
Driftsöverskott	70,9	79,1	-	150,0	56,4	57,9	-	114,3
Centrala adm.kostnader	-	-	-23,4	-23,4	-	-	-18,2	-18,2
Räntenetto	-	-	-36,0	-36,0	-	-	-20,5	-20,5
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,5	-0,5	-	-	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	70,9	79,1	-59,9	90,1	56,4	57,9	-39,2	75,1
Värdeförändr. förv.fast., orealiserade	73,8	40,0	-	113,8	118,5	167,7	-	286,2
Värdeförändr. förv.fast., realiserade	-0,8	-	-	-0,8	12,7	-	-	12,7
Värdeförändringar räntederivat	-	-	91,8	91,8	-	-	5,5	5,5
Skatt	-	-	-56,3	-56,3	-	-	-68,3	-68,3
Periodens resultat	143,9	119,1	-24,4	238,6	187,6	225,6	-102,0	311,2
Förvaltningsfastigheter	2 081,2	2 484,1	-	4 565,3	1 705,2	1 926,2	-	3 631,4



På Fortinova har vi alltid satt lönsamhet
före tillväxt.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 267,2 Mkr (197,1), vilket motsvarar en ökning med 36 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt två procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 150,0 Mkr (114,3), vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 56 procent (58). Kostnader för hyresadministration uppgick till -7,4 Mkr (-6,3), motsvarande 30 kr/kvm (34).

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

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -23,4 Mkr (-18,2), motsvarande 94 kr/kvm (97). 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 -36,0 Mkr (-20,5), varav räntekostnader uppgick till -36,1 Mkr (-20,7). Koncernens räntekostnader har ökat

i takt med större fastighetsbestånd, högre belåningsgrad samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,8 procent (1,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,5 Mkr (-0,5) varav tomträttsavgäld -0,5 Mkr (-0,5). För mer information se not 11.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 113,8 Mkr (286,2). Realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -0,8 Mkr (12,7). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 augusti uppgick till 4,4 procent. 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 91,8 Mkr (5,5). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -56,3 Mkr (-68,3), varav aktuell skatt uppgick till -12,1 (-3,7). Uppskjuten skatt uppgick till -44,2 Mkr (-64,6) och har beräknats utifrån skattemässiga underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

”

I takt med att finansieringskostnader ökar och avkastningskraven är oförändrade har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv.



BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022.08.31	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 565,3	3 631,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,9	4,2
Derivatinstrument	Not 11	77,0	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		8,4	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		44,2	59,8
Likvida medel	Not 9	484,9	278,1
Summa tillgångar		5 184,4	3 974,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 10	2 467,8	2 252,8
Räntebärande skulder	Not 5/11	2 440,0	1 478,0
Derivatinstrument	Not 11	-	14,8
Uppskjuten skatteskuld		218,6	170,4
Leasingskuld		3,9	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		53,8	53,7
Summa eget kapital och skulder		5 184,4	3 974,2
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 595,0	1 822,7
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-
Eventualförpliktelser		-	-
Summa		2 595,0	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		-	-	238,6	238,6	238,6
Utgående eget kapital	2022.08.31	51,3	1 598,9	817,6	2 467,8	2 467,8

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 AUGUSTI 2022

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 augusti uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 4 565 Mkr (3 631), en ökning med 934 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 268 837 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 982 per kvm (15 998). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 562 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 elva bostadsfastigheter belägna i Falköping, Falkenberg, Trollhättan, Göteborg, Kungsbacka och Borås. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 391 Mkr och bedöms generera koncernen 20,8 Mkr i hyresvärde, fördelat på 249 lägenheter.

Vidare har koncernen tillträtt sju kommersiella fastigheter samt en samhällsfastighet med ett totalt bedömt fastighetsvärde om 404 Mkr. Uppskattat hyresvärde uppgår till 26,9 Mkr fördelat på en uthyrningsbar yta om 25 687 kvm.

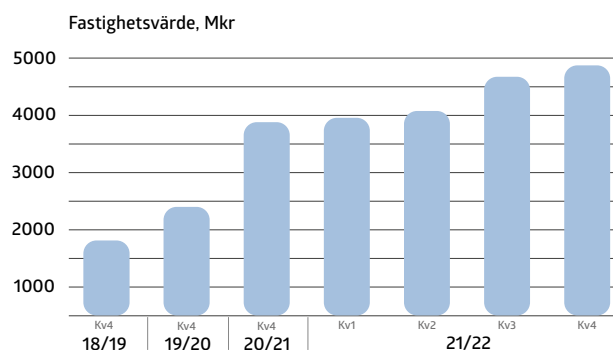
I juni har Fortinova ingått avtal om att förvärva mark av Skövde kommun genom markanvisning avseende entrén i Trädgårdsstaden Etapp 2. Fastigheterna kommer att tillträdas i samband med att bygglov beviljas vilket bedöms kunna ske i höst. Det åsatta fastighetsvärdet är nio Mkr och summerar till 13 285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

för bostäder. Preliminärt kan ca 180 bostäder utvecklas. Fortinova planerar att genomföra projektet tillsammans med Jättadalen Förvaltnings AB.

Fortinova har ingått avtal om förvärv, med framtida tillträden, i enlighet med koncernens strategi om tillväxt i västra Sverige. Åsatt fastighetsvärde uppgår totalt till 565 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 27,6 Mkr, fördelat på 282 lägenheter.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2021.09.01	3 631,4	156
Fastighetsförvärv	781,1	19
Investeringar i fastigheterna	39,0	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	113,8	
Fastighetsbestånd 2022.08.31	4 565,3	175



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2022.08.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	90	864	125 739	132,1	2 081,2	16 552	46%
Varberg	54	670	100 503	103,7	1 610,6	16 025	35%
Kungsbacka	12	97	14 401	18,0	314,1	21 811	7%
Falkenberg	24	97	10 835	10,4	156,5	14 444	3%
Västra Götaland	85	1 698	143 098	170,2	2 484,1	221 946	54%
Göteborg	8	286	28 790	34,3	570,3	19 809	12%
Lilla Edet	15	443	32 330	39,5	462,8	14 315	10%
Uddevalla	16	307	19 019	24,7	414,7	21 805	9%
Skövde	11	190	14 169	17,2	284,3	20 065	6%
Götene	14	171	20 344	20,8	220,3	10 829	5%
Trollhättan	11	137	13 083	14,3	219,2	16 755	5%
Borås	1	69	4 156	6,8	148,0	35 611	3%
Tjörn	2	25	1 633	2,7	51,0	31 231	1%
Vara	1	0	4 303	4,4	45,5	10 574	1%
Falköping	1	30	2 035	2,4	35,3	17 346	1%
Tibro	4	38	2 784	2,6	26,3	9 448	1%
Bollebygd	1	2	452	0,5	6,4	14 159	0%
Summa	175	2 562	268 837	302,3	4 565,3	16 982	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 & 15	Bostadsfastighet	Kungsbacka	3 556	45	3,8
2022.07.01	Tröinge 6:93	Kommersiell fastighet	Falkenberg	2 995	0	2,4
2022.07.06	Hästhoven 2	Bostadsfastighet	Borås	4 156	69	6,8
Summa				42 386	249	47,7

TABELL ÖVER FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
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				15 877	282	27,6



Hästhoven 2 i Borås.



Tröinge 6:93 i Falkenberg.

EXTERN VÄRDERING

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 augusti 2022 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 565 Mkr, varav en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 228 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -71/ +75 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -22/ +22 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 augusti uppgick till 4,4 procent.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av augusti 2022 till 484,9 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 augusti 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 augusti cirka 3 400 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	2022.08.31	2021.08.31
Nettobelåningsgrad, %	42,8	33,0
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6
Räntetäckningsgrad, %	349,6	462,8
Räntebindningstid, år	1,9	1,7
Kapitalbindning, år	2,7	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,1	39,0

Fortinova har under perioden ökat sin låneportfölj med bankfinansiering avseende tidigare obelånade fastigheter. Den 31 augusti uppgick skulder till kreditinstitut till 2 440 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 53 procent (41). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 43 procent (33). Genomsnittlig ränta uppgick till 1,8 procent. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +9,3/-9,6 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedan vanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsintekningar för räntebärande skulder uppgick den 31 augusti till 2 595 Mkr (1 823). I perioden har moderbolaget ingått borgensåtagande i samband med att fastighetsägande bolag är kredittagare uppgående till 637 Mkr (0).

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT



I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 1 120 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	1 154	47%
1-3 år	551	23%
4-5 år	648	27%
6-10 år	87	4%
Summa	2 440	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	103	8%
1-3 år	1 663	68%
4-5 år	645	26%
6-10 år	29	1%
Summa	2 440	100%

Efter periodens utgång har befintliga lån om 14 Mkr refinansierats.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	150,0	114,3
Centrala administrationskostnader	-23,4	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader	-38,5	-21,9
Betald inkomstskatt	-11,2	-3,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	76,9	71,2
Förändring av rörelsefordringar	15,6	-0,8
Förändring av rörelseskulder	-18,7	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73,8	64,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-39,0	-33,9
Förvärv av dotterföretag	-454,0	-620,3
Avyttring av dotterföretag	-0,8	29,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-85,8	-
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-579,6	-622,6
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	762,2
Utbetald utdelning	-23,6	-13,9
Upptagna banklån	774,2	34,7
Övriga långfristiga skulder	-	-
Amortering av banklån	-38,0	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	712,6	674,6
Periodens kassaflöde	206,8	116,7
Likvida medel vid periodens början	278,1	161,4
Likvida medel vid periodens slut	484,9	278,1



Med närmare 500 Mkr i kassan
är vi väl rustade för kommande
möjligheter och utmaningar.

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 bola-

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 982	15 998	16 982	15 998
Hyresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,5	97,9	99,5
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,1	10,1	18,1
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 609,4	2 438,0	2 609,4	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %	42,8	33,0	42,8	33,0
Belåningsgrad, %	53,4	40,7	53,4	40,7
Räntebindningstid, år	1,9	1,7	1,9	1,7
Räntetäckningsgrad, %	349,6	462,8	349,6	462,8
Överskottsgrad, %	56,1	58,0	65,5	60,2
Förvaltningsmarginal, %	33,7	38,1	38,6	43,6
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie				
Långsiktigt substansvärde, per aktie	50,8	47,5	50,8	47,5
Eget kapital, per aktie	48,1	43,9	48,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,8	1,6	0,6	0,5
Periodens resultat, per aktie	4,6	6,6	0,7	1,8



Goda resultat trots en sviktande marknad.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01- 2022.08.31	2020.09.01- 2021.08.31	2022.06.01- 2022.08.31	2021.06.01- 2021.08.31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-11,2	-8,4	-2,8	-1,7
Rörelseresultat	-11,2	-8,4	-2,8	-1,7
Resultat från andelar i koncernföretag	69,5	25,0	-	-
Finansnetto	-	0,1	0,7	-
Resultat efter finansiella poster	58,3	16,7	-2,1	-1,7
Bokslutsdispositioner	-	43,4	-	43,4
Skatt	2,3	0,8	0,5	0,8
Periodens resultat	60,6	60,9	-1,6	42,5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022.08.31	2021.08.31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 712,8	1463,0
Fordringar på koncernföretag	-	90,3
Uppskjuten skattefordran	3,0	0,8
Övriga fordringar	28,1	35,3
Kassa och bank	289,7	167,2
Summa tillgångar	2 033,6	1756,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 792,2	1755,2
Skulder till koncernföretag	238,8	-
Övriga skulder	2,6	1,4
Summa eget kapital och skulder	2 033,6	1756,6
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	165,9	-
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	637,0	-
Summa	802,9	-

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer i koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 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 48 medarbetare (43), fördelat på 19 kvinnor och 29 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.

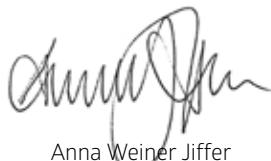
Varberg den 13 oktober 2022



Ole Salsten
Styrelseordförande



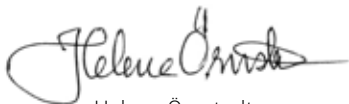
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
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 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– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 565,3	3 631,4	4 565,3	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	268 837	226 997	268 837	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 982	15 998	16 982	15 998
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	297,1	246,2	297,1	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,2	1,6	5,2	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	297,1	246,2	297,1	246,2
B Periodens hyresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	263 302	225 871	263 302	225 871
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	5 535	1 126	5 535	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,5	97,9	99,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	238,6	311,2	238,6	311,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 252,8	1 193,3	2 252,8	1 193,3
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 467,8	2 252,8	2 467,8	2 252,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,1	10,1	18,1
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2 336,9	1 343,6	2 336,9	1 343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	103,1	134,4	103,1	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 440,0	1 478,0	2 440,0	1 478,0
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-36,1	-20,7	-36,1	-20,7
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1 478,0	1 090,8	1 478,0	1 090,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 440,0	1 478,0	2 440,0	1 478,0
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,6	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 467,8	2 252,8	2 467,8	2 252,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-77,0	14,8	-77,0	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	218,6	170,4	218,6	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 609,4	2 438,0	2 609,4	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 440,0	1 478,0	2 440,0	1 478,0
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	484,9	278,1	484,9	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 565,3	3 631,4	4 565,3	3 631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	42,8	33,0	42,8	33,0
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 440,0	1 478,0	2 440,0	1 478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 565,3	3 631,4	4 565,3	3 631,4
A/B Belåningsgrad, %	53,4	40,7	53,4	40,7
Räntebindningstid, år	1,9	1,7	1,9	1,7
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	90,1	75,1	90,1	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-36,1	-20,7	-36,1	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	349,6	462,8	349,6	462,8
Överskottsgrad, %				
A Periodens driftöverskott, Mkr	150,0	114,3	48,0	35,1
B Periodens hyresintäkter, Mkr	267,2	197,1	73,3	58,3
A / B Överskottsgrad, %	56,1	58,0	65,5	60,2
Förvaltningsmarginal, %				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	90,1	75,1	28,3	25,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	267,2	197,1	73,3	58,3
A / B Förvaltningsmarginal, %	33,7	38,1	38,6	43,6

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.08.31	2020.09.01– 2021.08.31	2022.06.01– 2022.08.31	2021.06.01– 2021.08.31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 609,4	2 438,0	2 609,4	2 438,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	50,8	47,5	50,8	47,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 467,8	2 252,8	2 467,8	2 252,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	48,1	43,9	48,1	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	90,1	75,1	28,3	25,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	47 364 231	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,8	1,6	0,6	0,5
Periodens resultat per aktie, kr per aktie				
A Periodens resultat, Mkr	238,6	311,2	38,2	93,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	47 364 231	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	4,6	6,6	0,7	1,8



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

Delårsrapport Q5 2021/22, 29 november 2022
Bokslutskommuniké 2021/22, 24 februari 2023.

Fortinova ■

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