



Fortinova ■

Q5

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER 2021 - SEPTEMBER 2022

”

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

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
Fortinovas aktie.....	5
Om Fortinova.....	7
Värdeskapande åtgärder.....	8
Hållbarhet hos Fortinova.....	9
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	11
Resultatanalys september 2021–september 2022.....	12
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	14
Förändring eget kapital i sammandrag.....	14
Finansiell ställning per 30 september 2022.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	18
Koncernens nyckeltal.....	19
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	20
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	20
Övriga upplysningar.....	21
Undertecknande.....	22
Definitioner nyckeltal.....	23
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	24
Adresser och kalendarium.....	27

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
293	167	100	252	4565	51,0
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER 2021–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 293,1 Mkr (217,2), motsvarande en ökning med 35 procent.
- Driftsöverskott ökade med 32 procent och uppgick till 166,5 Mkr (126,5), motsvarande 57 procent (58) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 19 procent och uppgick till 99,7 Mkr (83,8), motsvarande 1,9 kronor per aktie (1,7) samt 34 procent (39) 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 98,8 Mkr (10,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 252,0 Mkr (322,4), motsvarande 4,9 kronor per aktie (6,7).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 51,0 kr (47,5).

KVARTALET I KORTHET, JULI 2022–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna för perioden uppgick till 75,1 Mkr (59,3), motsvarande en ökning med 27 procent.
- Driftsöverskott ökade med 38 procent och uppgick till 50,3 Mkr (36,5), motsvarande 67 procent (62) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats med 12 procent och uppgick till 29,9 Mkr (26,6), motsvarande 0,6 kronor per aktie (0,5) samt 40 procent (45) 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 21,2 Mkr (1,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 33,9 Mkr (97,7), motsvarande 0,7 kronor per aktie (1,9).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 51,0 kr (47,5).

Nyckeltal	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Hysesintäkter, Mkr	293,1	217,2	75,1	59,3	197,1
Driftsöverskott, Mkr	166,5	126,5	50,3	36,5	114,3
Förvaltningsresultat, Mkr	99,7	83,8	29,9	26,6	75,1
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	113,0	298,9	-8,2	93,0	298,9
Periodens totalresultat, Mkr	252,0	322,4	33,9	97,7	311,2
Balansomslutning, Mkr	5 257,2	4 011,4	5 257,2	4 011,4	3 974,2
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	4 565,3	3 631,4	4 565,3	3 631,4	3 631,4
Hysesvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8	247,8
Uthyrningsbar yta, kvm	268 837	226 997	268 837	226 997	226 997
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4	99,4
Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,4	10,1	18,4	18,1
Nettobelåningsgrad, %	42,6	32,8	42,6	32,8	33,0
Räntetäckningsgrad, %	331,6	471,3	331,6	471,3	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	48 408	51 335	51 335	47 364
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	51,0	47,4	51,0	47,4	47,5
Eget kapital, per aktie	48,3	44,1	48,3	44,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,9	1,7	0,6	0,5	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,9	6,7	0,7	1,9	6,6

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.

Nytt räkenskapsår

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. Nasdaqs regelverk tillåter inte längre rapporteringsperioder än tre månader. För att harmonisera delårsperioderna till kalenderår publicerar Fortinova en extra delårsrapport för kvartalet juli-september. Totalt innefattar avlämnad delårsrapport 13 månader och avser perioden 1 september 2021 till 30 september 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.

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 30 september 2022 stängde Fortinovas aktiekurs på 22,3 kr att jämföra med 55,5 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 1 145 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 48,3 kr. Periodens högsta betalkurs var 65,0 kr och den lägsta var 22,0 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.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 30 september 2022 till 2 617 Mkr (2 438), vilket motsvarar 51,0 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 46,5–55,4 kronor, motsvarande +/- 4,4 kronor per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	51,0	47,4	51,0	47,4	47,5
Eget kapital, per aktie	48,3	44,1	48,3	44,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,9	1,7	0,6	0,5	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,9	6,7	0,7	1,9	6,6

UTDELNING

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

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

AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2022

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management AB	-	6 099 815	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	-	2 528 855	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	27 525 741	59,0%	72,3%
Övriga aktieägare	-	21 059 399	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	2022.10.01	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
Överskottsgrad, %	59%	60%	61%
Central administration	-23,5	-16,7	-13,4
Räntenetto	-48,9	-23,4	-21,2
Förvaltningsresultat	104,9	108,0	66,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	104,9	108,0	66,5
Kronor per aktie	2,0	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

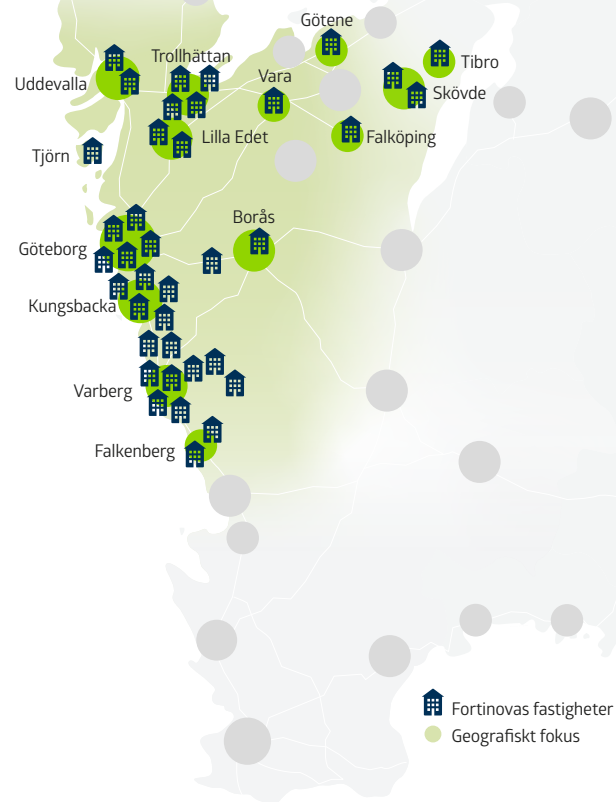
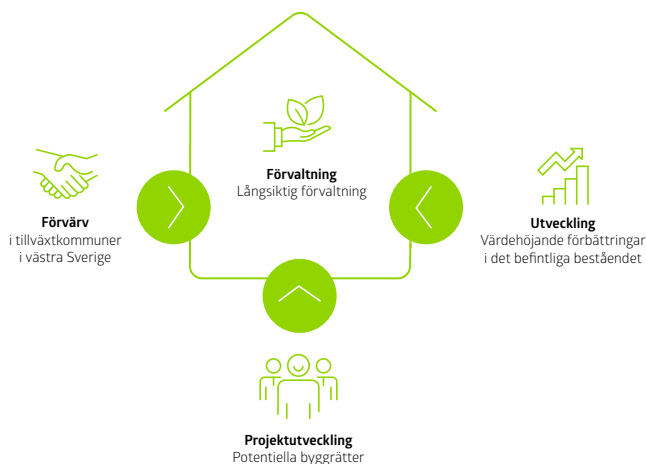
som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. 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 30 september 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 30 september 2022 består port-

följvärdet 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 i egen regi på samtliga fastigheter. Nöjda kunder är en viktig framgångsfaktor och med närhet till våra hyresgäster genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera hyresgästernas önskemål. Detta bidrar både till nöjda kunder och långsiktig lönsamhet genom 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 fastigheterna samt generera hållbar lönsamhet och öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller bolaget befintliga kunder nöjda och attraherar nya hyresgäster vilket bidrar till lägre vakansrisk.



Pluslägenhet

Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som kallas för Pluslägenheter. Konceptet innebär att bostaden uppgraderas och anpassas till nybyggnadsstandard. Genom total modernisering av befintliga bostäder öppnas dörren till framtidens boende. Konceptet genererar långsiktig lönsamhet, ökat fastighetsvärde samt nöjda 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 detalplaner			
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	
Detalplanering 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 vinter. Entreprenad ska därefter upphandlas. Kommer utvecklas tillsammans med en JV-partner.

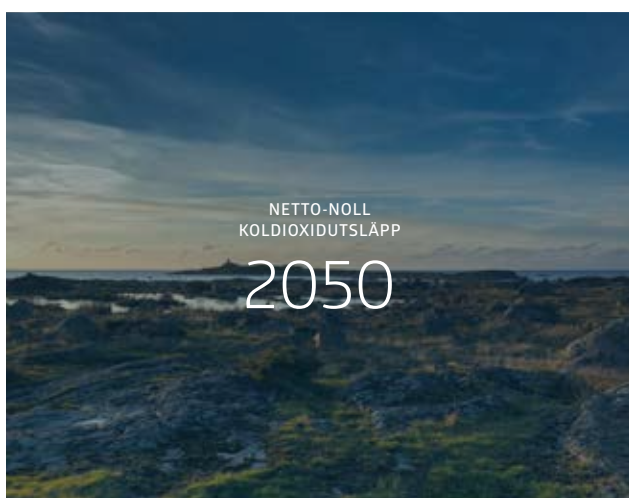
HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

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 för att inte begränsa intjäningsförmågan 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– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2021.10.01– 2022.09.30 (12 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Hysesintäkter	Not 2	293,1	217,2	75,1	59,3	272,9	197,1
Fastighetskostnader		-126,6	-90,7	-24,8	-22,8	-118,7	-82,8
Driftöverskott	Not 3	166,5	126,5	50,3	36,5	154,2	114,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-25,2	-19,5	-5,8	-3,3	-23,9	-18,2
Räntenetto	Not 5	-41,0	-22,6	-14,5	-6,5	-39,0	-20,5
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,6	-0,6	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	Not 1	99,7	83,8	29,9	26,6	90,8	75,1
Värdoförändr. förv.fast., orealiserade	Not 6	113,8	286,2	-8,2	93,0	113,8	286,2
Värdoförändr. förv.fast., realiserade	Not 6	-0,8	12,7	-	-	-0,8	12,7
Värdoförändringar räntederivat	Not 6	98,8	10,5	21,2	1,8	93,9	5,5
Resultat före skatt		311,5	393,2	42,9	121,4	297,7	379,5
Skatt	Not 7	-59,5	-70,8	-9,0	-23,7	-56,9	-68,3
Periodens resultat		252,0	322,4	33,9	97,7	240,8	311,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		252,0	322,4	33,9	97,7	240,8	311,2

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

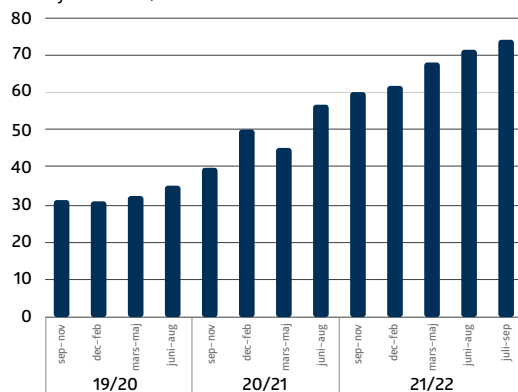
Mkr	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2021.10.01– 2022.09.30 (12 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen	252,0	322,4	33,9	97,7	240,8	311,2
Periodens totalresultat	252,0	322,4	33,9	97,7	240,8	311,2

Data per aktie

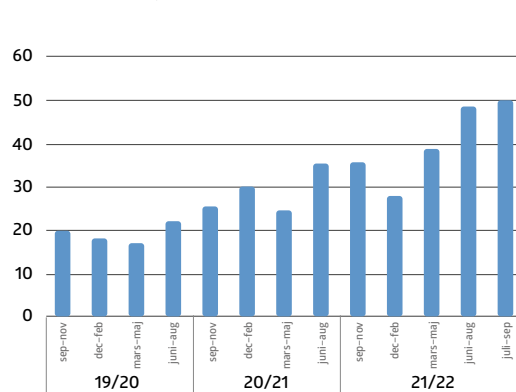
(inga utspädnings effekter förekommer)

Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	48 408	51 335	51 335	51 335	47 364
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,9	1,7	0,6	0,5	1,8	1,6
Periodens resultat efter skatt, kr	4,9	6,7	0,7	1,9	4,7	6,6

Hysesintäkter, Mkr



Driftöverskott, Mkr

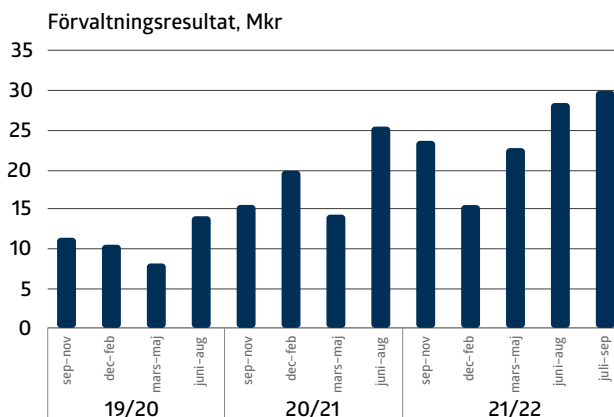


RESULTATANALYS

SEPTEMBER 2021–SEPTEMBER 2022

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 99,7 Mkr (83,8), motsvarande 1,9 kronor per aktie (1,7) samt 34 procent (39) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 19 procent beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt fortsatt låg genomsnittlig belåningsgrad i perioden.



SEGMENTSREDOVISNING

	2021.09.01–2022.09.30 (13 mån)				2020.09.01–2021.09.30 (13 mån)			
Mkr	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	127,9	165,2	-	293,1	100,5	116,7	-	217,2
Fastighetskostnader	-49,3	-77,3	-	-126,6	-38,4	-52,3	-	-90,7
Driftsöverskott	78,6	87,9	-	166,5	62,1	64,4	-	126,5
Centrala adm.kostnader	-	-	-25,2	-25,2	-	-	-19,5	-19,5
Räntenetto	-	-	-41,0	-41,0	-	-	-22,6	-22,6
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,6	-0,6	-	-	-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat	78,6	87,9	-66,8	99,7	62,1	64,4	-42,7	83,8
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	-	-	98,8	98,8	-	-	10,5	10,5
Skatt	-	-	-59,5	-59,5	-	-	-70,8	-70,8
Periodens resultat	151,6	127,9	-27,5	252,0	193,3	232,1	-103,0	322,4
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 293,1 Mkr (217,2), vilket motsvarar en ökning med 35 procent. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 166,5 Mkr (126,5), vilket motsvarar en ökning med 32 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 57 procent (58). Kostnader för hyresadministration uppgick till -8,0 Mkr (-6,9), motsvarande 32 kr/kvm (37).

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 -25,2 Mkr (-19,5), motsvarande 102 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

Räntenettot uppgick till -41,0 Mkr (-22,6), varav räntekostnader uppgick till -41,3 Mkr (-22,8). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld

samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,0 procent (1,6). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,6 Mkr (-0,6) varav tomträttsavgäld -0,6 Mkr (-0,6). 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 98,8 Mkr (10,5). Det är främst utvecklingen av långa räntor som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -59,5 Mkr (-70,8), varav aktuell skatt uppgick till -13,6 (-5,2). Uppskjuten skatt uppgick till -45,9 Mkr (-65,6) och har beräknats utifrån skattemässigt 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	2022.09.30	2021.09.30	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 565,3	3 631,4	3 631,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,9	4,1	4,2
Derivatinstrument	Not 11	84,0	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		12,2	-	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar		90,7	93,1	59,8
Likvida medel	Not 9	500,4	282,5	278,1
Summa tillgångar		5 257,2	4 011,8	3 974,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 10	2 481,2	2 264,0	2 252,8
Räntebärande skulder	Not 5/11	2 444,8	1 473,7	1 478,0
Derivatinstrument	Not 11	-	9,8	14,8
Uppskjuten skatteskuld		220,2	171,5	170,4
Leasingskuld		3,9	4,1	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		106,8	88,4	53,7
Summa eget kapital och skulder		5 257,2	4 011,8	3 974,2
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		2 603,4	1 822,7	1 822,7
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-
Summa		2 603,4	1 822,7	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		-	-	252,0	252,0	252,0
Utgående eget kapital	2022.09.30	51,3	1 598,9	831,0	2 481,2	2 481,2

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 SEPTEMBER 2022

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 30 september 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.

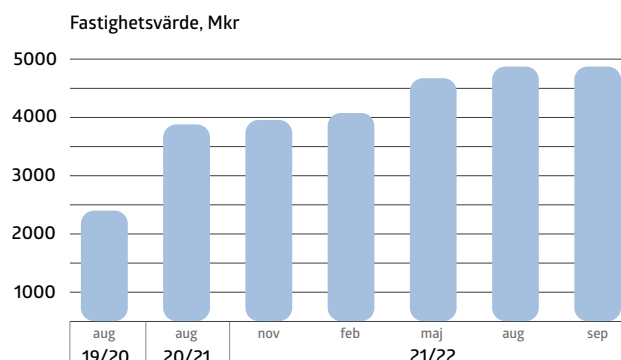
I juni har Fortinova ingått avtal om att förvärva mark av Skövde kommun genom markanvisning avseende entrén i Trädgårdsstaden Etapp 2. Fastigheterna kommer att tillträdas i samband med att bygglov beviljas vilket bedöms kunna ske i vinter. Det åsatta fastighetsvärdet är nio Mkr och summerar till 13 285 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 2022.09.30	4 565,3	175



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2022.09.30

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	-	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	-	8,6
2022.03.01	Högsbo 7:5	Kommersiell fastighet	Göteborg	320	-	0,4
2022.03.01	Varla 2:391	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 261	-	4,4
2022.03.01	Hjulet 2	Kommersiell fastighet	Trollhättan	3 133	-	3,7
2022.03.01	Hjulet 6	Kommersiell fastighet	Trollhättan	1 710	-	1,2
2022.03.01	Kungsbacka 2:25	Kommersiell fastighet	Kungsbacka	3 504	-	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	-	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	-	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 september 2022 till 500,4 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 30 september 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	2022.09.30	2021.08.31
Nettobelåningsgrad, %	42,6	33,0
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,6
Räntetäckningsgrad, %	331,4	462,8
Räntebindningstid, år	1,9	1,7
Kapitalbindning, år	2,7	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	54,0	39,0

Fortinova har under perioden ökat sin låneportfölj med bankfinansiering avseende tidigare obelånade fastigheter. Den 30 september uppgick skulder till kreditinstitut till 2 445 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 54 procent (41). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 43 procent (33). Av totala skulden utgörs 252 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,0 procent. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +9,3/-18,7 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 fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 30 september till 2 603 Mkr (1 823). I perioden har moderbolaget ingått borgensåtagande i samband med att fastighetsägande bolag är kredittagare uppgående till 637,0 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 1 125 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	1 159	47%
1-3 år	551	23%
4-5 år	648	27%
6-10 år	87	4%
Summa	2 445	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	138	6%
1-3 år	1620	66%
4-5 år	658	27%
6-10 år	29	1%
Summa	2 445	100%

Efter periodens utgång har befintliga lån om 32 Mkr refinansierats.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	166,5	114,3
Centrala administrationskostnader	-25,2	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader	-41,4	-21,9
Betald inkomstskatt	-7,4	-3,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	92,5	71,2
Förändring av rörelsefordringar	-36,2	-0,8
Förändring av rörelseskulder	38,1	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94,4	64,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-48,9	-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	-589,5	-622,6
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	762,2
Utbetald utdelning	-23,6	-13,9
Upptagna banklån	785,6	34,7
Amortering av banklån	-44,6	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	717,4	674,6
Periodens kassaflöde	222,3	116,7
Likvida medel vid periodens början	278,1	161,4
Likvida medel vid periodens slut	500,4	278,1



Med över 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 bolags

gets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 23.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 982	15 998	16 982	15 998	15 998
Hiresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,5	97,9	99,5	99,5
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,4	10,1	18,4	18,1
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,6	2,0	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 617,4	2 434,1	2 617,4	2 434,1	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %	42,6	32,8	42,6	32,8	33,0
Belåningsgrad, %	53,6	40,6	53,6	40,6	40,7
Räntebindningstid, år	1,9	1,6	1,9	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, %	331,6	471,3	331,6	471,3	462,8
Överskottsgrad, %	56,8	58,2	67,0	61,6	58,0
Förvaltningsmarginal, %	34,0	38,6	39,8	44,9	38,1
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie					
Långsiktigt substansvärde, per aktie	51,0	47,4	51,0	47,4	47,5
Eget kapital, per aktie	48,3	44,1	48,3	44,1	43,9
Förvaltningsresultat, per aktie	1,9	1,7	0,6	0,5	1,6
Periodens resultat, per aktie	4,9	6,7	0,7	1,9	6,6



Goda resultat trots en sviktande marknad.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021.09.01- 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01- 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01- 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01- 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-12,1	-8,9	-3,2	-1,7	-8,4
Rörelseresultat	-12,1	-8,9	-3,2	-1,7	-8,4
Resultat från andelar i koncernföretag	69,5	25,0	-	-	25,0
Finansnetto	-	0,1	-	-	0,1
Resultat efter finansiella poster	57,4	16,2	-3,2	-1,7	16,7
Bokslutsdispositioner	-	43,4	-	43,4	43,4
Skatt	2,5	0,9	0,7	0,8	0,8
Periodens resultat	59,9	60,5	-2,5	42,5	60,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022.09.30	2021.09.30	2021.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 780,8	1372,0	1463,0
Fordringar på koncernföretag	-	183,3	90,3
Uppskjuten skattefordran	3,3	0,9	0,8
Övriga fordringar	27,9	35,2	35,3
Kassa och bank	318,5	164,5	167,2
Summa tillgångar	2 130,5	1755,9	1756,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 791,5	1754,8	1755,2
Skulder till koncernföretag	336,1	-	-
Övriga skulder	2,9	1,1	1,4
Summa eget kapital och skulder	2 130,5	1755,9	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 49 medarbetare (42), fördelat på 21 kvinnor och 28 män.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Uppllysningar 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.

RÄKENSKAPSÅR

På Fortinovas extra bolagsstämma den 15 augusti beslutades det att ändra koncernens räkenskapsår till kalenderår. Det innebär att Fortinovas innevarande räkenskapsår förlängs till 31 december 2022 och kommer därmed komma att omfatta 16 månader för perioden 1 september 2021–31 december 2022. För att harmonisera delårsperioderna till kalenderår avlämnar Fortinova en extra delårsrapport för kvartalet juli–september 2022. I denna extra delårsrapport utgår fastighetsvärderingen från den utförda i augusti 2022. Inget nytt VD-ord presenteras, bolaget hänvisar till det som presenterades i delårsrapport för perioden juni–augusti 2022.



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.

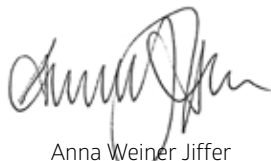
Varberg den 17 november 2022



Ole Salsten
Styrelseordförande



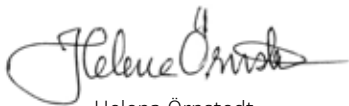
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



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

	2022.09.30	2021.09.30	2022.09.30	2021.09.30	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	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	268 837	226 997	268 837	226 997	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 982	15 998	16 982	15 998	15 998
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	297,1	246,2	297,1	246,2	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,2	1,6	5,2	1,6	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	297,1	246,2	297,1	246,2	246,2
B Periodens hyresvärde, Mkr	302,3	247,8	302,3	247,8	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	99,4	98,3	99,4	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	263 302	225 871	263 302	225 871	225 871
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	5 535	1 126	5 535	1 126	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	99,5	97,9	99,5	99,5

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	240,8	318,8	240,8	318,8	311,2
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2264,0	1196,9	2264,0	1196,9	1193,3
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2481,2	2264,0	2481,2	2264,0	2252,8
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	10,1	18,4	10,1	18,4	18,1
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2306,5	1382,5	2306,5	1382,5	1343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	138,3	91,2	138,3	91,2	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 444,8	1 473,7	2 444,8	1 473,7	1 478,0
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-39,2	-20,9	-39,2	-20,9	-20,7
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	1473,7	1089,0	1473,7	1089,0	1090,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2444,8	1473,7	2444,8	1473,7	1478,0
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,6	2,0	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2481,2	2252,8	2481,2	2252,8	2252,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-84,0	9,8	-84,0	9,8	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	220,2	171,5	220,2	171,5	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 617,4	2 434,1	2 617,4	2 434,1	2 438,0
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2444,8	1473,7	2444,8	1473,7	1478,0
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	500,4	282,5	500,4	282,5	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4565,3	3631,4	4565,3	3631,4	3631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	42,6	32,8	42,6	32,8	33,0
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2444,8	1473,7	2444,8	1473,7	1478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4565,3	3631,4	4565,3	3631,4	3631,4
A/B Belåningsgrad, %	53,6	40,6	53,6	40,6	40,7
Räntebindningstid, år	1,9	1,6	1,9	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	90,8	77,6	90,8	77,6	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-39,2	-20,9	-39,2	-20,9	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	331,6	471,3	331,6	471,3	462,8
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	166,5	126,5	50,3	36,5	114,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	293,1	217,2	75,1	59,3	197,1
A / B Överskottsgrad, %	56,8	58,2	67,0	61,6	58,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	99,7	83,8	29,9	26,6	75,1
B Periodens hyresintäkter, Mkr	293,1	217,2	75,1	59,3	197,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	34,0	38,6	39,8	44,9	38,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01– 2022.09.30 (13 mån)	2020.09.01– 2021.09.30 (13 mån)	2022.07.01– 2022.09.30 (3 mån)	2021.07.01– 2021.09.30 (3 mån)	2020.09.01– 2021.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 617,4	2 434,1	2 617,4	2 434,1	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	51,0	47,4	51,0	47,4	47,5
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 481,2	2 264,0	2 481,2	2 264,0	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	48,3	44,1	48,3	44,1	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	99,7	83,8	29,9	26,6	75,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	48 407 867	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,9	1,7	0,6	0,5	1,6
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	252,0	322,4	33,9	97,7	311,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	48 407 867	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	4,9	6,7	0,7	1,9	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 (oktober–december 2022).
24 februari 2023.

Fortinova ■

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