

Fortinova.

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2023



Med en av marknadens högsta uthyrningsgrader samt en återhållsam och okomplicerad skuldportfölj skapar vi positiva kassaflöden i koncernen.



VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige

VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett börsnoterat fastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på.

Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen.

Vi förvaltar våra hyresgästers hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Perioden i korthet	4
VD har ordet	7
Fortinovas aktie	8

VERKSAMHET

Om Fortinova	12
Värdeskapande åtgärder	14
Hållbarhet hos Fortinova	16
Finansiering	18

FINANSIELL INFORMATION

Resultaträkning för koncernen i sammandrag	19
Resultatanalys januari – december 2023	20
Balansräkning för koncernen i sammandrag	22
Förändring eget kapital i sammandrag	22
Finansiell ställning per 31 december 2023	23
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag	26
Koncernens nyckeltal	27
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	28
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	28

ÖVRIG INFORMATION

Övriga upplysningar	29
Undertecknande	30
Definitioner nyckeltal	31
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal	32
Adresser och kalendarium	35



PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER

+16%

UTHYRNINGSGRAD

99%

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

190%

NETTOBELÅNINGS-
GRAD

53%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

-11,5%

JANUARI – DECEMBER 2023

- Intäkterna för perioden uppgick till 332,1 Mkr (286,8), motsvarande en ökning med 16 procent.
- Driftsöverskottet förbättrades med 23 procent och uppgick till 204,4 Mkr (166,5), motsvarande 62 procent (58) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet minskade med fem procent och uppgick till 85,9 Mkr (90,6), motsvarande 1,7 kr per aktie (1,8) samt 26 procent (32) i förvaltningsmarginal.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -329,7 Mkr (16,5), varav -3,1 Mkr (-0,1) avser realiserade värdeförändringar.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -59,5 Mkr (91,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -262,9 Mkr (150,0), motsvarande -5,1 kr per aktie (2,9).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 44,7 kr (50,3).

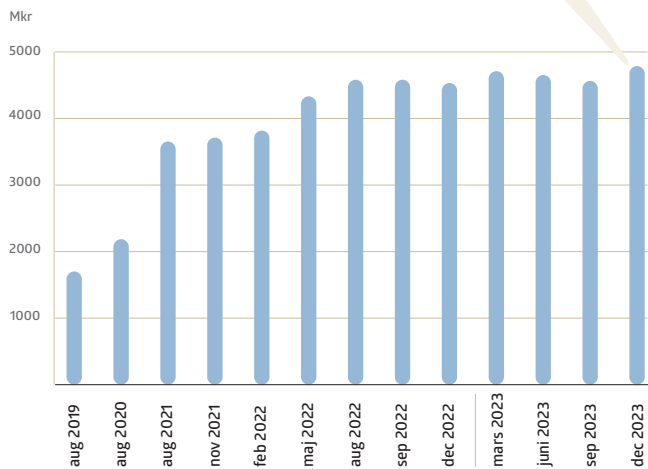
Nyckeltal

	23.01.01- 23.12.31 (12 mån)	22.01.01- 22.12.31 (12 mån)	23.10.01- 23.12.31 (3 mån)	22.10.01- 22.12.31 (3 mån)	21.09.01- 22.12.31 (16 mån)
Hyresintäkter, Mkr	332	287	86	76	369
Driftsöverskott, Mkr	204	167	53	44	210
Förvaltningsresultat, Mkr	86	91	22	19	118
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-330	17	-90	-55	59
Periodens totalresultat, Mkr	-263	150	-119	-40	212
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 813	4 516	4 813	4 516	4 516
Likvida medel, Mkr	227	515	227	515	515
Eget kapital, Mkr	2 142	2 441	2 142	2 441	2 441
Räntebärande skulder, Mkr	2 784	2 466	2 784	2 466	2 466
Balansomslutning, Mkr	5 263	5 252	5 263	5 252	5 252
Hyresvärde, Mkr	359	313	359	313	313
Uthyrningsbar yta, kvm	287 974	268 543	287 974	268 543	268 543
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,9	98,1	98,1
Avkastning på eget kapital, %	-11,5	6,3	-11,5	6,3	6,3
Nettobelåningsgrad, %	53,1	43,2	53,1	43,2	43,2
Räntetäckningsgrad, %	190,2	279,1	190,2	279,1	279,1
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	44,7	50,3	44,7	50,3	50,3
Eget kapital, kr/aktie	41,7	47,6	41,7	47,6	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-5,1	2,9	-2,3	-0,8	4,1

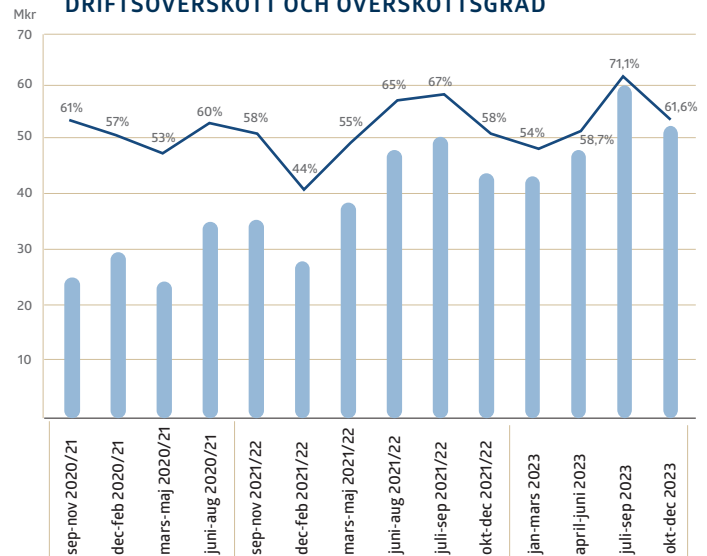
73%

BOSTAD

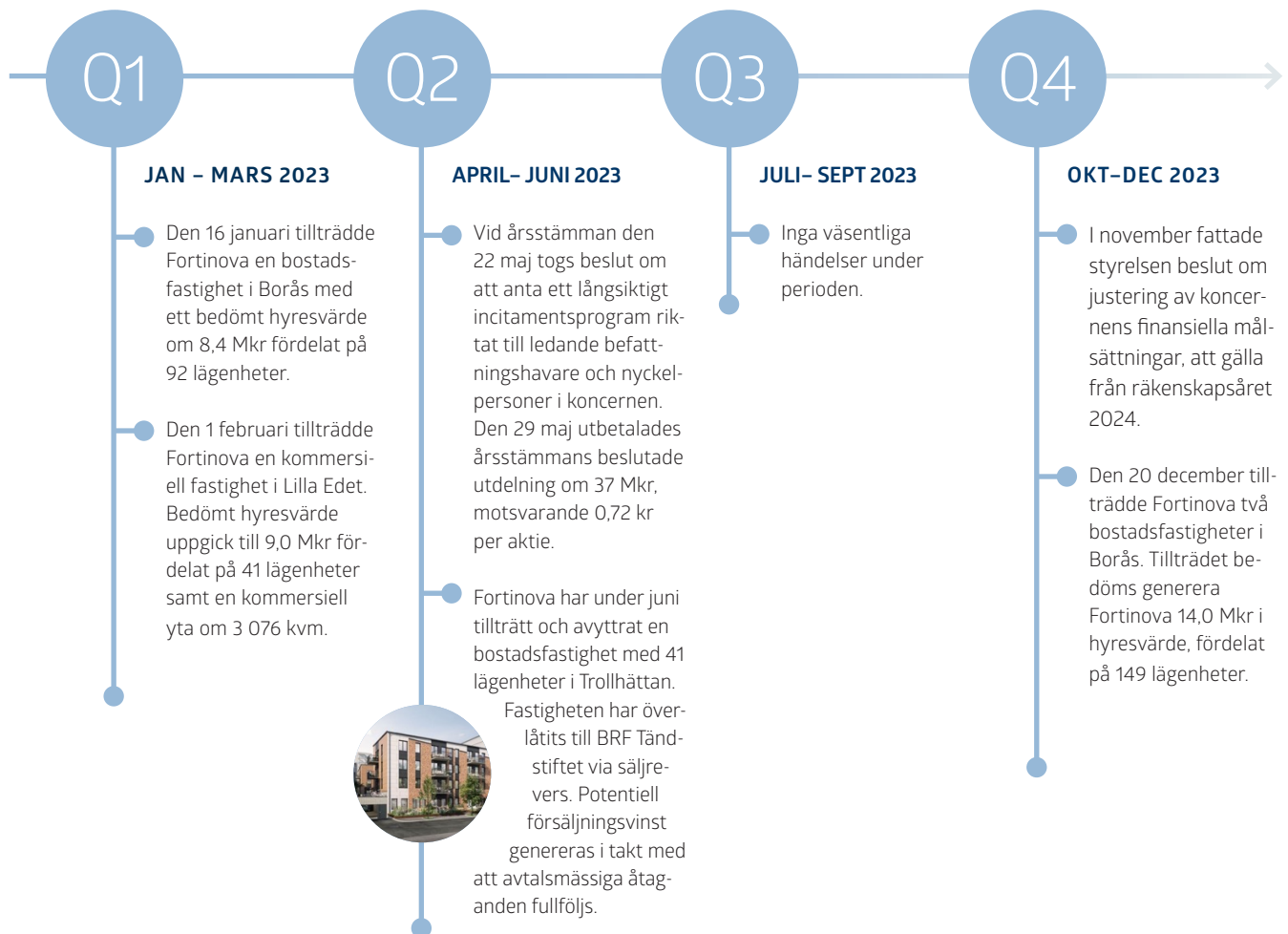
FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER PERIODEN





I december 2023 tillträdde Fortinova fastigheterna Kiden 3 och 4 i Borås.

2024

VÄSENTLIGA HÄNDELSE - EFTER PERIODEN

- Efter räkenskapsårets utgång har Fortinova frånträtt två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden.
- Fortinova har den 1 januari 2024 förvärvat 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet.
- För att säkerställa ambitionen om fortsatt tillväxt under lönsamhet beaktar styrelsen årligen framtida utveckling av finansiell ställning och kapitalstruktur samt investeringsalternativ. Fortinova påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2024 föreslår därför Fortinovas styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

VD HAR ORDET

Huruvida 2023 var ett speciellt år, eller inledningen på en längre period av vad som blir det nya normala, får tiden utvisa. De flesta bedömare tror att vi kommer att se lägre inflation och en lägre ränta under 2024. En sådan utveckling vore såklart välkommen, men jag tycker att det är för tidigt att säga att de senaste årens osäkerhet är över.

Fortinova fortsätter att vara lyhörda för hur marknadsläget utvecklas. Händelser bortom vår kontroll har stora effekter på vår verksamhet och de kan ske utan förvarning. Vi måste därför säkerställa att vi kan hantera det oväntade, genom att anpassa verksamheten och tillse att vi är finansiellt uthålliga. Utöver att skapa trygghet i bolaget krävs det också att vi tar vara på de möjligheter som uppstår. Vi fortsätter att ha foten på bromsen men är redo att lägga över den på gasen. Genom att ligga i detta dragläge kan vi snabbt ställa om för att hantera ännu svårare tider, samtidigt som vi kan fortsätta göra bra affärer när möjligheterna kommer.

VERKSAMHETEN

Förvärv har under räkenskapsåret förändrat portföljens fastighetsvärde med 574 Mkr. Efter justering av årets värdeförändringar innebär detta att fastighetsbeståndet värderas till 4 813 Mkr, en ökning med 7 procent. Per balansdagen hade Fortinova ett hyresvärde om 359 Mkr. Ökningen om 15 procent beror i huvudsak på ett växande fastighetsbestånd och hyreshöjningar. Räkenskapsårets driftsöverskott har ökat med 23 procent och uppgick till 204 Mkr, vilket förutom ökade intäkter beror på god kostnadskontroll. Under 2023 uppgick vårt förvaltningsresultat till 86 Mkr. På grund av högre finansieringskostnader, med en snittränta på 3,6 procent (2,5), minskar räkenskapsårets förvaltningsresultat med 5 procent.

Samtidigt som vi ser fortsatt positiva kassaflöden från verksamheten noterar vi fortsatta nedskrivningar av våra tillgångar, vilket beror på ökade avkastningskrav. Under 2023 har vi justerat ner fastighetsvärdet med 327 Mkr, en procentuell nedskrivning om 6 procent. Sedan vi såg en vändning i marknaden under förra årets sista kvartal har vi skrivit ned våra fastighetsvärden med totalt 7 procent, 382 Mkr. Fortinova värderar samtliga fastigheter kvartalsvis med hjälp av Newsec. Dock försvåras värderingsarbetet på grund av att antalet referensaffärer är så få just nu.

HYRESUTVECKLINGEN

Fortinova äger huvudsakligen bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige där det råder stor bostadsbrist. En viktig del för att skapa värden för bolagets intressenter är att utveckla hyresintäkten. Tyvärr har bostadshyrorna de senaste två åren släpat efter inflationen, samtidigt som andra boendeformer har fördyrats genom inflation och räntehöjningar. Enligt min bedömning är orsaken att parterna på bostadsmarknaden inte kan komma

överens. På kort sikt får vi en ohållbar diskrepans i marknaden. På längre sikt har det visat sig att hyresutvecklingen för bostäder hinner ifatt inflationen. Med den vetskapen ser jag positivt på hyresutvecklingen framgent.

VÅRA RISKER

Det senaste årens höjning av styrräntan har medfört att finansiell uthållighet ligger högt upp på agendan. Därför känner jag mig extra trygg i att Fortinova endast har belåning i våra nordiska affärsbanker och inga åtaganden gentemot exempelvis obligationsmarknaden. Med en av marknadens högsta uthyrningsgrader samt en återhållsam och okomplicerad skuldportfölj skapar vi positiva kassaflöden i koncernen. Vi är enkla, använder oss av sunt förnuft samt har närhet till våra kunder, bankpartners och aktieägare.

Risker kommer alltid att finnas. De kända riskerna är hanterbara. De är riskerna associerade med det oväntade, de svarta svanarna, som vi möter med stabila kassaflöden och en skuldportfölj bestående av traditionella fastighetslån i nordiska banker.

FRAMTIDEN

Framtiden ser ljusare ut, men vi agerar fortsatt utefter att marknadsläget kan försämrats och med vetskapen att det oväntade faktiskt sker. Vi drar lärdom av vad ett tuffare läge innebär och det är med stolthet som jag ser mina medarbetare inte bara hantera situationen utan även växla upp och utveckla verksamheten. Även om faktorer utanför vår kontroll dikterar utvecklingen för vår bransch är vi redo att möta framtiden.



Anders Johansson, vd



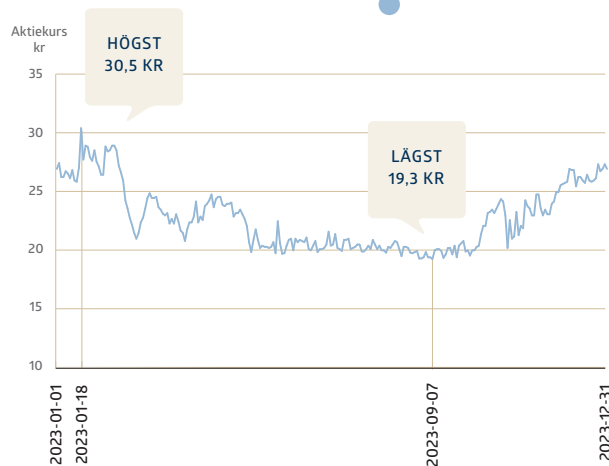
FORTINOVAS AKTIE

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.

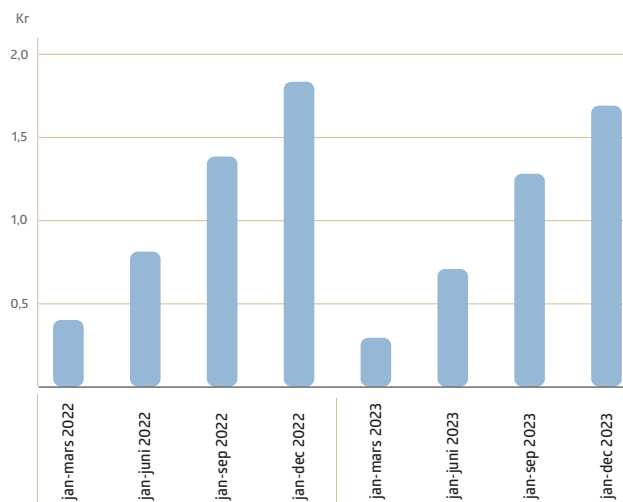
Den 31 december 2023 stängde Fortinovas aktiekurs på 27,0 kr, att jämföra med 26,5 kr den 31 december 2022. Börsvärdet uppgick till 1 386 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 41,7 kr (47,6). Periodens högsta betalkurs var 30,5 kr och den lägsta var 19,3 kr.

KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915
FORTINOVAS CERTIFIED ADVISER
ÄR FNCA SWEDEN AB, SOM
ÖVERVAKAR ATT TILLÄMPLIGA
REGLER EFTERFÖLJS.

AKTIEKURS KR/AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE



John Wennevid, CFO

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2023 till 2 294 Mkr (2 584), vilket motsvarar 44,7 kr per aktie (50,3). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på

fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering. Den externa värderingen baseras på indata från Fortinova och branschnyckeltal. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 40,0–49,4 kr, motsvarande +/- 4,7 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	44,7	50,3	44,7	50,3	50,3
Eget kapital, kr/aktie	41,7	47,6	41,7	47,6	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-5,1	2,9	-2,3	-0,8	4,1

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt. Senaste utdelningen utbetalades den 29 maj 2023 och uppgick till 0,72 kr per aktie, totalt 37,0 Mkr.

För att säkerställa ambitionen om fortsatt tillväxt under lönsamhet beaktar styrelsen årligen framtida utveckling av finansiell ställning och kapitalstruktur samt investeringsalternativ. Fortinova påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2024 föreslår därför Fortinovas styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 2023

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	0	6 112 194	11,9%	8,0%
Fastighets AB Balder	0	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	0	3 831 433	7,5%	5,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	2 785 973	5,4%	3,7%
Cliens Kapitalförvaltning AB	0	2 500 000	4,9%	3,3%
Pension, Danica	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	0	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	0	1 250 000	2,4%	1,6%
Lannebo Fonder	0	1 242 466	2,4%	1,6%
Delsumma	2 750 000	28 550 619	61,0%	73,7%
Övriga aktieägare		20 034 521	39,0%	26,3%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena

exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2024.01.01	2023.01.01	2021.09.01
Hyresvärde	358,9	313,2	247,8
Vakanser och rabatter	-3,6	-3,1	-2,5
Hyresintäkter	355,3	310,1	245,3
Fastighetskostnader	-143,6	-127,3	-97,2
Driftsöverskott	211,7	182,8	148,1
Överskottsgrad, %	60%	59%	60%
Central administration	-31,2	-24,2	-16,7
Räntenetto	-100,2	-61,7	-23,4
Förvaltningsresultat	80,3	97,0	108,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	80,3	97,0	108,0
Kr per aktie	1,6	1,9	2,1



Vi är enkla, använder oss av sunt förnuft samt har närhet till våra kunder, bankpartners och aktieägare.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2024.01.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade till- och frånträden är inte inkluderade.
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2024.01.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2024.01.01. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån en genomsnittsränta på 3,6 procent. Intäktsränta på likvida medel beaktas inte.
- Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat beaktas inte.
- Skatt inkluderas inte.



”

Fortinova äger huvudsakligen bostadsfastigheter på tillväxt-orter i västra Sverige där det råder stor bostadsbrist.

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett börsnoterat bostadsfastighetsbolag 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 affärsmöjligheter. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

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 andra värdehöjande åtgärder.
- Förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.

- Fortsatt ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom koncernens tre hörnstenar: miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

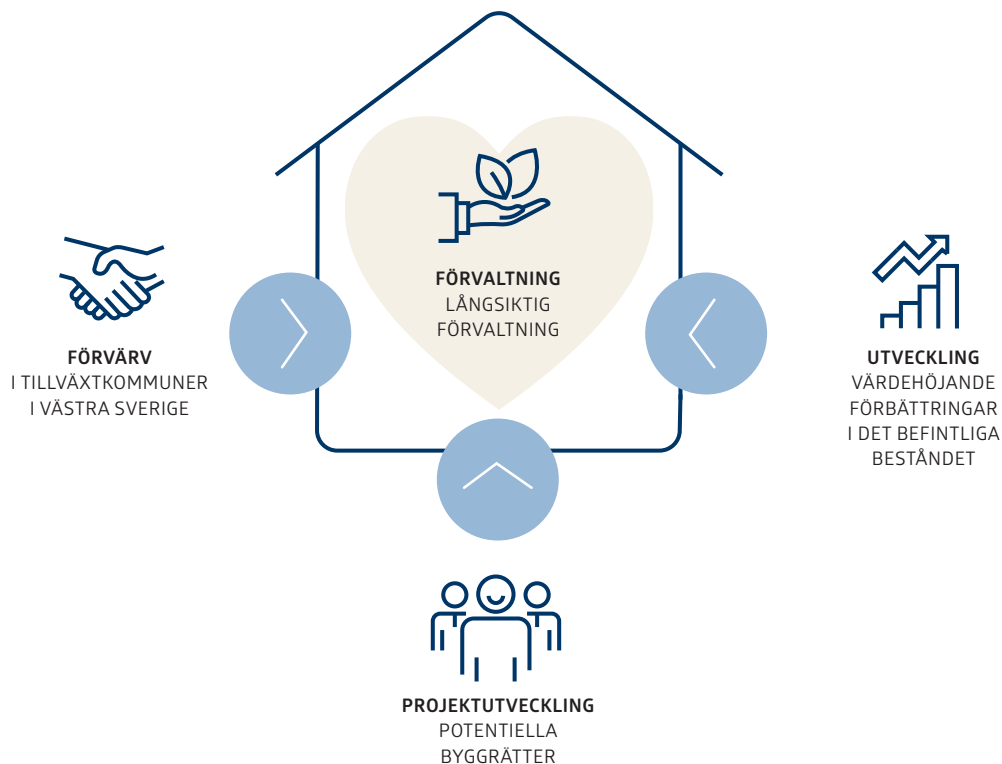
FINANSIELL MÅLSÄTTNING 2023

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

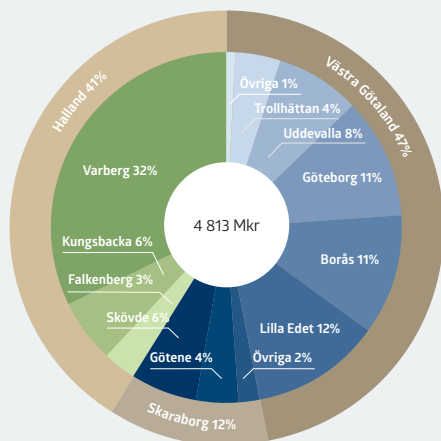
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.

JUSTERAD FINANSIELL MÅLSÄTTNING

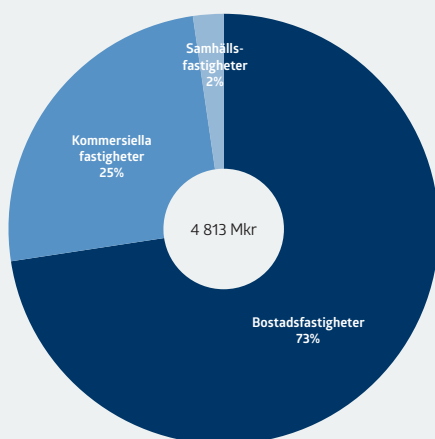
Koncernens styrelse har tagit beslut om justerade finansiella mål som gäller från och med räkenskapsåret 2024. Fortinovas ambition är, precis som tidigare, att ge aktieägarna en god avkastning till väl avvägd risk med fokus på kassaflöden. De justerade finansiella målen är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 55 procent, avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent och räntetäckningsgrad ska långsiktigt överstiga 180 procent.



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



KORT OM FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2023 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 813 Mkr med en uthyrningsbar yta om 287 974 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 359 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner i västra Sverige, vilka definieras som Halland och Västra Götaland. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är koncernens målsättning att portföljen över tid ska utgöras av 80 procent bostäder för att erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade

positiva kassaflöden. Den 31 december 2023 består portföljvärdet till 73 procent av bostäder fördelat på 2 839 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. I perioder kan avvikelser mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Över tid bedöms strategin vara uppfylld.

FRAMTIDEN

Fortinova ska fortsätta förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på befintliga och nya tillväxtorter i västra Sverige. Vi är en ansvarsfull fastighetsägare, som bidrar till att bygga starka, trygga och inkluderande samhällen där vi är verksamma.

UDDEVALLA

TROLLHÄTTAN

LILLA EDET

TJÖRN

GÖTEBORG

KUNGSBACKA

VARBERG

FALKENBERG

 ORT MED FORTINOVAS
HYRESFASTIGHETER

 GEOGRAFISKT
FOKUS

GÖTENE

TIBRO

SKÖVDE

FALKÖPING

VARA

BORÅS

BOLLEBYGD

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.



UTVECKLING

Genom utveckling lyckas koncernen höja värdet på fastigheterna samt generera hållbar lönsamhet och öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Fortinova befintliga kunder nöjda och attraherar nya hyresgäster vilket bidrar till lägre vakansrisk.



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.



FÖRVARV

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



”

Framtiden ser ljusare ut och vi är redo att möta den.



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt att utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagkraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000 ✓	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000 ✓	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	4 300 ✓	Byggrätt
Summa		20 300	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200 ✓	Har varit på samråd
Summa		4 200	
Övrigt			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900 ✓	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800 ✓	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000 ✓	Positivt planbesked
Summa		33 700	
Totalt		58 200	



HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter i vår region.

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör. Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företags intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar våra värderingar. Hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2023 presenteras i sin helhet i Fortinovas Årsredovisning som publiceras i april 2024.

UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

Vi fortsätter vårt arbete med att anpassa organisationen till standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Styrelse, ledning och nyckelpersoner i koncernen har genomfört utbildningar och under 2024 fortsätter arbetet med dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Sedan 2022 upprättar Fortinova årligen klimatbokslut, där vi kartlägger och beräknar vårt klimatutsläpp. Med klimatbokslutet har vi identifierat var i vår affärsmodell som den stora klimatpåverkan finns.

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar har fortsatt att utvecklas med fördjupade analyser med fokus på region- och fastighetsnivå under 2023. Vi arbetar med att kartlägga vårt fastighetsbestånd med avseende på vilka åtgärder som ska prioriteras. Fortinova har även fortsatt det viktiga arbetet med utbildning internt för att medvetandegöra vår klimatpåverkan och gemensamt hjälpas åt för att minska vårt avtryck.

SOCIAL HÅLLBARHET

För ett hållbart arbetsliv och för att långsiktigt vara en attraktiv arbetsgivare arbetar Fortinova med att stärka medarbetarhälsan, erbjuda flexibla arbetsformer och skapa förutsättningar för en gynnsam arbetsmiljö där medarbetare vill vara och växa tillsammans. Att ta vara på människors olikheter, att jobba för lika rättigheter och möjligheter och att skapa en inkluderande arbetskultur är hållbarhetsfrågor som nu och fortsatt står i fokus.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har under perioden implementerat ett nytt beslutsstödssystem för löpande resultatuppföljning vilket har medfört en effektivare analys av våra fastigheter samt en bättre kostnadskontroll. Vi har utvecklat vår uppföljning av resultatindikatorer och investeringar som gynnar hållbarhetsaspekten prioriteras.

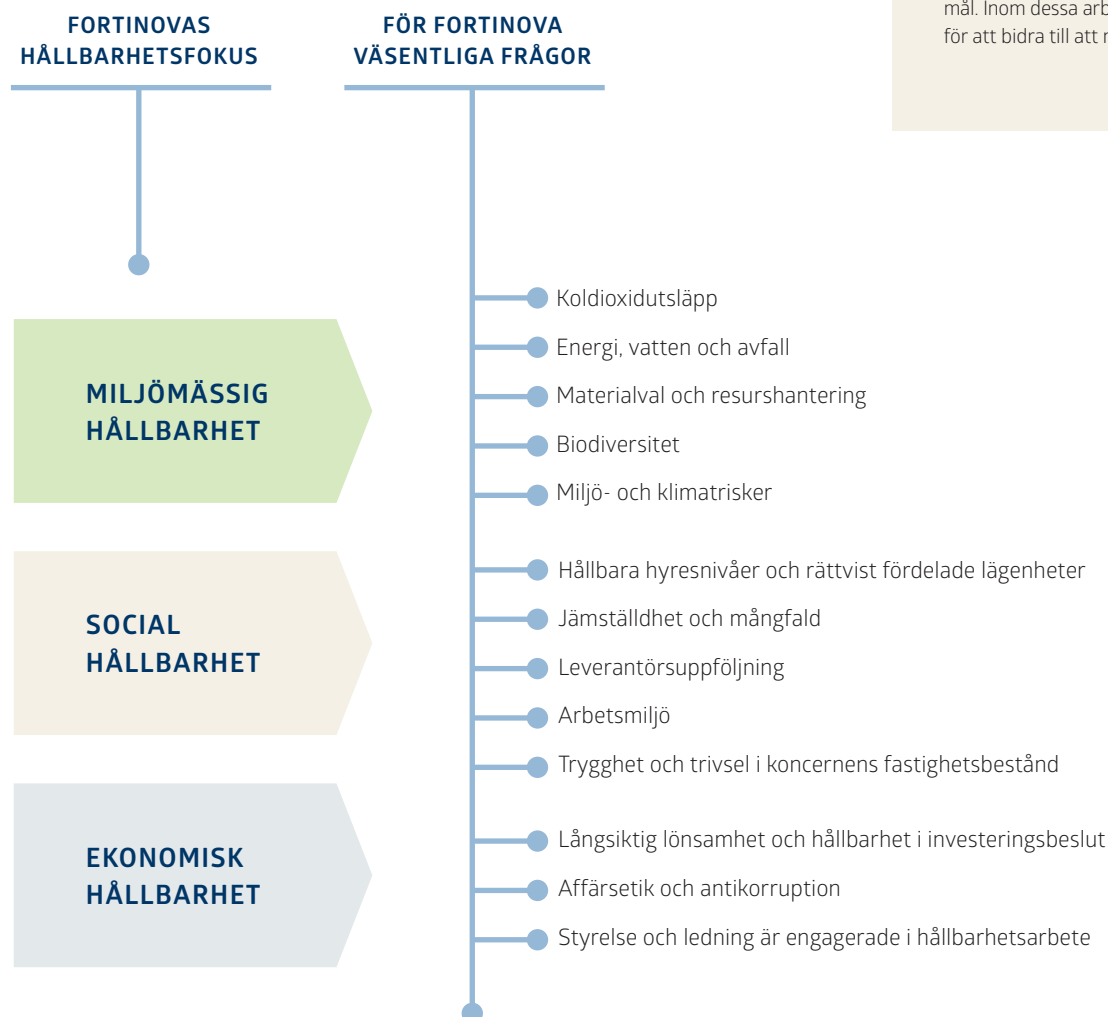
Vi har påbörjat införandet av ett nytt fastighetssystem för att effektivisera vår fastighetsförvaltning samt hyresgästupplevelsen för våra kunder.



LÄS MER
OM FORTINOVAS
HÅLLBARHETSARBETE
PÅ [FORTINOVA.SE/OM-
OSS/HALLBARHET](https://fortinova.se/om-oss/hallbarhet)

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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



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 ovan globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.



HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

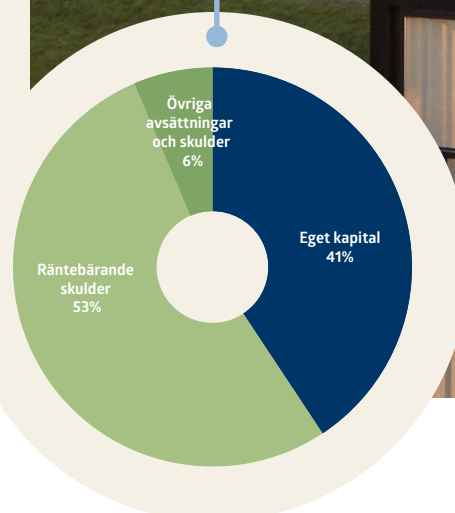
Fortinovas fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtkommuner med hög efterfrågan på bostäder. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo.

Bostäder kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden genom riskspridning på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra aktieägare.

ENDAST STAMAKTIER I EGET KAPITAL SAMT TRADITIONELL BANKFINANSIERING.

Fortinova värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare. För att erhålla låg finansieringsrisk består Fortinovas räntebärande finansieringskälla enbart av traditionella banklån via nordiska banker.

FINANSIERINGS- STRUKTUR



FINANSIERING

Den finansiella verksamheten i Fortinova bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn. Fortinova påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Ambitionen är att ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat inom finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt administrativa och operationella risker. Inom riskerna har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen som exempelvis

kapitalbindning, räntebindning samt nyckeltal som belånings- och rätetäckningsgrad.

Verksamheten finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 94 procent (93) av Fortinovas finansiering vid periodens utgång.

Per den 31 december 2023 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 263 Mkr (5 252) samtidigt som nettobelåningsgraden var 53 procent (43), och rätetäckningsgraden uppgick till 190 procent (279). Belåningsgraden uppgick till 58 procent (55).

De finansiella kostnaderna uppgick till -95,2 Mkr (-50,6) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden uppgick kapitalbindningen till 2,7 år (2,7) och räntebindningen till 2,1 år (2,4). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 22 procent.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Hysesintäkter	Not 2	332,1	286,8	85,5	75,9	369,0
Fastighetskostnader		-127,7	-120,3	-32,8	-32,2	-158,7
Driftsöverskott	Not 3	204,4	166,5	52,7	43,7	210,3
Centrala administrationskostnader	Not 4	-29,0	-26,3	-7,5	-8,6	-34,0
Räntenetto	Not 5	-89,0	-49,1	-23,5	-16,4	-57,4
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	Not 5	-0,5	-0,5	-0,1	-0,1	-0,7
Förvaltningsresultat	Not 1	85,9	90,6	21,6	18,6	118,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 6	-326,6	16,6	-86,4	-55,1	58,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	Not 6	-3,1	-0,1	-3,1	0,6	-0,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	Not 6	-59,5	91,9	-62,2	2,0	100,8
Resultat före skatt		-303,3	199,0	-130,1	-33,9	277,6
Skatt	Not 7	40,4	-49,0	11,2	-6,1	-65,6
Periodens resultat		-262,9	150,0	-118,9	-40,0	212,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-262,9	150,0	-118,9	-40,0	212,0

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-262,9	150,0	-118,9	-40,0	212,0
Periodens totalresultat	-262,9	150,0	-118,9	-40,0	212,0
Data per aktie <i>(inga utspädningseffekter förekommer)</i>					
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,7	1,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat efter skatt, kr	-5,1	2,9	-2,3	-0,8	4,1

RESULTATANALYS

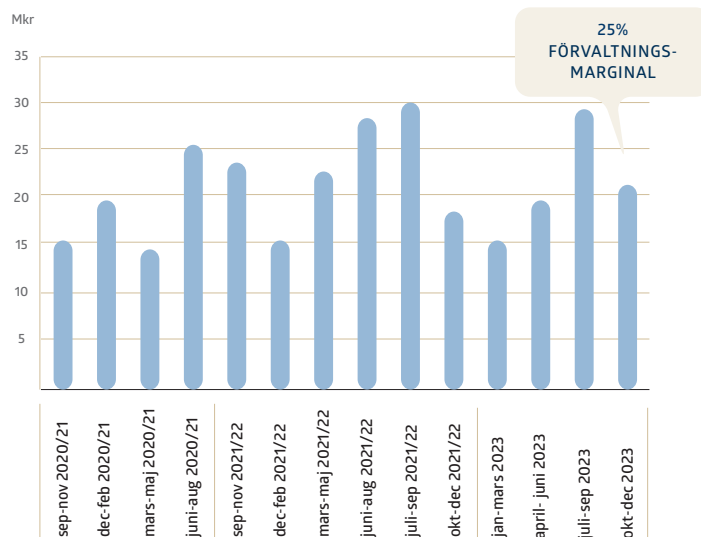
JANUARI – DECEMBER 2023

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 85,9 Mkr (90,6), motsvarande 1,7 kr per aktie (1,8) samt 26 procent (32) i förvaltningsmarginal.

Minskningen av förvaltningsresultatet beror främst på en ökning av koncernens finansiella kostnader. Räntekostnaderna har ökat i takt med en högre genomsnittlig skuld samt stigande korta och långa marknadsräntor.

FÖRVALTNINGSRESULTAT



SEGMENTSREDOVISNING

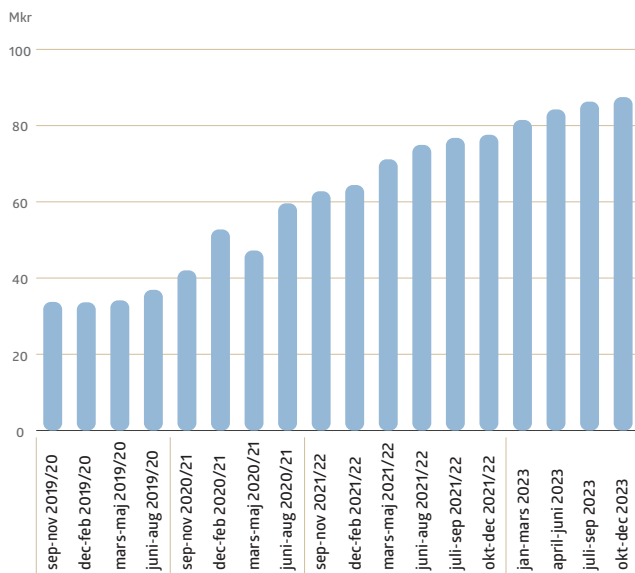
	2023.01.01-2023.12.31					2022.01.01-2022.12.31				
Mkr	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	139,4	142,2	50,5	-	332,1	124,8	114,6	47,4	-	286,8
Fastighetskostnader	-47,1	-57,0	-23,6	-	-127,7	-45,7	-51,1	-23,5	-	-120,3
Driftsöverskott	92,3	85,2	26,9	-	204,4	79,1	63,5	23,9	-	166,5
Centrala adm.kostnader	-	-	-	-29,0	-29,0	-	-	-	-26,3	-26,3
Räntenetto	-	-	-	-89,0	-89,0	-	-	-	-49,1	-49,1
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-	-0,5	-0,5	-	-	-	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	92,3	85,2	26,9	-118,5	85,9	79,1	63,5	23,9	-75,9	90,6
Värdeförändringar förvaltningsfast., orealiserade	-125,5	-164,9	-36,2	-	-326,6	30,4	-23,6	9,8	-	16,6
Värdeförändringar förvaltningsfast., realiserade	-	-	-3,1	-	-3,1	-0,7	0,6	-	-	-0,1
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-	-	-	-59,5	-59,5	-	-	-	91,9	91,9
Resultat före skatt	-33,2	-79,7	-12,4	-178,0	-303,3	108,8	40,5	33,7	16,0	199,0
Skatt	-	-	-	40,4	40,4	-	-	-	-49,0	-49,0
Periodens resultat	-33,2	-79,7	-12,4	-137,6	-262,9	108,8	40,5	33,7	-33,0	150,0
Förvaltningsfastigheter	1 958,9	2 276,6	577,6	-	4 813,1	2 060,5	1 845,2	609,8	-	4 515,5

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter ökade med 16 procent och uppgick till 332,1 Mkr (286,8). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv. Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med drygt fyra procent vilket främst beror på hyreshöjningar från indexuppräknings samt hyresförhandlingar.

På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 358,9 Mkr (313,2), se aktuell intjäningsförmåga på sid. 10. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,9 procent (98,1).

HYRESINTÄKTER



NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 204,4 Mkr (166,5), vilket motsvarar en ökning med 23 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 62 procent (58). Ökningen av driftsöverskottet beror främst på koncernens fastighetsförvärv samt på hög kostnadskontroll. Under 2023 ökar hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 5 procent samtidigt som fastighetskostnaderna ligger kvar i samma nivå.

Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Ökningen av fastighetskostnader beror främst på högre driftskostnader för värme, el och vatten samt högre fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Koncernens ökade fastighetsbestånd leder också till att kostnaderna är högre. Koncernen har erhållit ett elstöd om 2,7 Mkr vilket minskat periodens fastighetskostnader. Kostnader för hyresadministration uppgick till -8,9 Mkr (-7,4), motsvarande 32 kr/kvm (30).

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens centrala administrationskostnader uppgick till -29,0 Mkr (-26,3), motsvarande 104 kr/kvm (106). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -89,0 Mkr (-49,1), varav räntekostnader uppgick till -95,2 Mkr (-50,6). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med en högre genomsnittlig skuld samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,6 procent (2,5). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,5 Mkr (-0,5) varav tomträttsavgäld -0,5 Mkr (-0,5). För mer information se not 12.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -326,6 Mkr (16,6). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 5,2 procent. Under sista kvartalet har direktavkastning höjts med i genomsnitt 10-15 punkter för majoriteten av koncernens fastigheter med sänkta värden som följd. De högre avkastningskraven motverkas till viss del av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen. Koncernens höga andel av bostadsfastigheter ger ett tryggt och återkommande kassaflöde, dock påverkas värderingen i nuvarande marknad.

Fortinova har under perioden sålt mark med byggrätter i Skövde. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring om -3,1 Mkr och ett likvidtillskott om 14,3 Mkr.

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat vilket genererar en negativ effekt på resultatet om -59,5 Mkr (91,9). Det är främst utvecklingen av långa räntor, i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner, som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

NOT 7 SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till 40,4 Mkr (-49,0), varav aktuell skatt uppgick till -8,6 Mkr (-8,0). Uppskjuten skatt uppgick till 49,0 Mkr (-41,0) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR		2023.12.31	2022.12.31
Förvaltningsfastigheter	Not 8	4 813,1	4 515,5
Övriga materiella anläggningstillgångar		2,3	2,4
Leasingavtal, nyttjanderätt		3,2	4,4
Derivatinstrument	Not 12	27,9	86,0
Andra långfristiga fordringar		30,9	0,7
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	Not 8	10,0	-
Kortfristiga fordringar		147,9	127,9
Likvida medel	Not 9	227,3	515,0
Summa tillgångar		5 262,6	5 251,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 10	2 142,0	2 441,2
Uppskjuten skatteskuld		179,4	228,5
Övriga avsättningar	Not 11	19,5	-
Räntebärande skulder	Not 5/12	2 783,9	2 466,2
Leasingskuld		3,2	4,4
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3
Ej räntebärande skulder		134,3	111,3
Summa eget kapital och skulder		5 262,6	5 251,9
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		3 022,6	2 654,1
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)		75,1	62,5
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-
Eventualförpliktelser		-	-
Summa		3 097,7	2 716,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
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
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	212,0	212,0	212,0
Utgående eget kapital	2022.12.31	51,3	1 598,9	791,0	2 441,2	2 441,2
Ingående eget kapital	2023.01.01	51,3	1 598,9	791,0	2 441,2	2 441,2
Utställda teckningsoptioner		-	0,7	-	0,7	0,7
Lämnade utdelningar		-	-	-37,0	-37,0	-37,0
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	-262,9	-262,9	-262,9
Utgående eget kapital	2023.12.31	51,3	1 599,6	491,1	2 142,0	2 142,0

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2023

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den 31 december uppgick koncernens fastighetsvärde till 4 813 Mkr (4 516), en ökning med 297 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara yta är 287 974 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om 16 714 kr per kvm (16 815). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 839 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. I 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 tre bostadsfastigheter i Borås och en kommersiell fastighet i Lilla Edet. Förvärven bedöms generera koncernen 31,4 Mkr i hyresvärde, fördelat på 282 lägenheter och en kommersiell uthyrningsbar yta om 3 076 kvm.

Den 1 juni tillträdde Fortinova en bostadsfastighet med 41 lägenheter i Trollhättan. Den 30 juni avyttrades fastigheten till BRF Tändstiftet då Fortinova gjort bedömningen att det är mer fördelaktigt att sälja lägenheterna som bostadsrätter till privatmarknaden. Överlåtelsen har genomförts via säljarrevers, därmed redovisas en finansiell långsiktig fordran samt kortfristig fordran per den 31 december 2023. Då avtalsmässiga åtaganden föreligger redovisas en övrig avsättning motsvarande en potentiell realiserad värdeförändring. I takt med att bostadsrättsfören-

ingen säljer lägenheter sker amortering av fordran, vilket i kassaflödesanalysen redovisas som avyttring av dotterbolag. Under perioden har nio bostadsrätter sålts externt av bostadsrättsföreningen.

Fortinova har under räkenskapsåret förvärvat fyra bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Överlåtelsen har genomförts genom amortering av fordran utan effekt på koncernens likviditet. Resterande 28 bostadsrätter förvärvas av Fortinova den 1 januari 2024.

Under perioden har Fortinova tecknat avtal om att sälja två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden vilket verifierar Fortinovas interna och externa värderingar. Frånträdet skedde 1 februari 2024.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2023.01.01	4 515,5	176
Fastighetsförvärv	667,4	5
Fastighetsförsäljning	-93,5	-1
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	50,3	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-326,6	
Fastighetsbestånd 2023.12.31	4 813,1	180

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2023.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	859	125 577	145,8	1 958,9	15 599	41%
Varberg	54	665	100 341	113,7	1 511,1	15 060	32%
Kungsbacka	13	97	14 401	20,9	300,9	20 894	6%
Falkenberg	24	97	10 835	11,2	146,9	13 558	3%
Västra Götaland	58	1 551	118 801	161,8	2 276,6	19 163	47%
Lilla Edet	16	484	38 377	51,4	579,0	15 087	12%
Borås	4	310	17 600	29,9	543,0	30 852	11%
Göteborg	8	286	28 790	36,5	521,1	18 100	11%
Uddevalla	16	307	18 926	25,6	381,1	20 136	8%
Trollhättan	11	137	13 023	15,1	201,0	15 434	4%
Övriga	3	27	2 085	3,3	51,4	24 652	1%
Skaraborg	31	429	43 596	51,3	577,6	13 249	12%
Skövde	11	190	14 130	18,1	262,9	18 606	6%
Götene	14	171	20 344	22,8	210,4	10 342	4%
Övriga	6	68	9 122	10,4	104,3	11 434	2%
Summa	180	2 839	287 974	358,9	4 813,1	16 714	100%

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2023.01.16	Prästgård 1:144	Bostadsfastighet	Borås	4 992	92	8,4
2023.02.01	Järnboden 1	Kommersiell fastighet	Lilla Edet	6 074	41	9,0
2023.06.01	Traversen 4	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
2023.12.20	Kiden 3 & 4	Bostadsfastighet	Borås	8 434	149	14,0
Summa				22 027	323	36,7

TABELL ÖVER SÅLDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I PERIODEN

Avyttring	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2023.06.30	Traversen 4	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa				2 527	41	5,3

Extern värdering

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advice AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på indata från Fortinova samt branschnyckeltal. 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 december 2023. Nya förvärv värderas vid tillträde och per bokslutsdatum.

Känslighetsanalys

Per 31 december 2023 uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 4 813 Mkr, där en värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 241 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,1 procentenheter motsvarar cirka -55,9/ +58,4 Mkr, medan en generell förändring av kostnad för drift och underhåll med 1 procent motsvarar cirka -21,6/+21,6 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 5,2 procent. Under 2023 har det genomsnittliga avkastningskravet på portföljnivå ökat med cirka 60 punkter, vilket beror på lägre efterfrågan, högre inflation samt ökade finansieringskostnader.

NOT 9 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av december 2023 till 227,3 Mkr (515,0).

NOT 10 EGET KAPITAL

Den 31 december 2023 uppgick Fortinovas aktiekapital till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en 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 tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Fortinova har den 31 december cirka 3 200 aktieägare införda i aktieboken.

NOT 11 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 31 december 2023 till 19,5 Mkr (0,0).

NOT 12 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	2023.12.31	2022.12.31
Nettobelåningsgrad, %	53,1	43,2
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,5
Räntetäckningsgrad, %	190,2	279,1
Räntebindningstid, år	2,1	2,4
Kapitalbindning, år	2,7	2,7
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	61,7	61,4

Den 31 december uppgick skulder till kreditinstitut till 2 784 Mkr (2 466), vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 58 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 53 procent (43). Av totala skulden utgörs 598 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,6 procent (2,5). En förändring av marknadsräntan

med +/- 100 punkter motsvarar cirka +8,0/-8,0 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedvanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 31 december till 3 023 Mkr (2 654). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 75 Mkr (63). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 508 Mkr (1 309). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 66 Mkr (57).

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 1 069 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	%
0–1 år	1 110	40%
1–2 år	484	17%
2–3 år	350	13%
3–4 år	371	13%
4–5 år	219	8%
> 5 år	250	9%
Summa	2 784	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0–1 år	611	22%
1–2 år	1 030	37%
2–3 år	547	20%
3–4 år	74	3%
4–5 år	140	5%
> 5 år	382	14%
Summa	2 784	100%

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	204,4	166,5	210,3
Centrala administrationskostnader	-29,0	-26,3	-34,0
Finansiella intäkter och kostnader	-90,5	-51,6	-58,5
Betald inkomstskatt	-10,5	-7,3	-4,7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	74,4	81,3	113,1
Förändring av rörelsefordringar	45,3	-10,8	-46,8
Förändring av rörelseskulder	15,7	15,5	45,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135,4	86,0	111,9
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-44,7	-33,8	-57,3
Förvärv av dotterföretag	-442,9	-446,1	-470,9
Avyttring av dotterföretag	8,6	-0,1	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-85,8	-85,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-479,0	-565,8	-614,1
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-37,0	-	-23,6
Likvid från utställda teckningsoptioner	0,7	-	-
Upptagna banklån	149,1	701,8	808,7
Amortering av banklån	-56,9	-34,5	-46,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55,9	667,3	739,1
Periodens kassaflöde	-287,7	187,5	236,9
Likvida medel vid periodens början	515,0	327,5	278,1
Likvida medel vid periodens slut	227,3	515,0	515,0



Vi möter framtiden med stabila kassaflöden och en balanserad skuldportfölj.

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

bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 31.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 714	16 815	16 714	16 815	16 815
Hysesvärde, Mkr	358,9	313,2	358,9	313,2	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,9	98,1	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,3	99,1	98,3	98,3
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-11,5	6,3	-11,5	6,3	6,3
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,5	3,6	2,5	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 293,5	2 583,7	2 293,5	2 583,7	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %	53,1	43,2	53,1	43,2	43,2
Belåningsgrad, %	57,8	54,6	57,8	54,6	54,6
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %	190,2	279,1	190,2	279,1	279,1
Överskottsgrad, %	61,5	58,1	61,6	57,6	57,0
Förvaltningsmarginal, %	25,9	31,6	25,3	24,5	32,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	44,7	50,3	44,7	50,3	50,3
Eget kapital, kr/aktie	41,7	47,6	41,7	47,6	47,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat, kr/aktie	-5,1	2,9	-2,3	-0,8	4,1



Vi har endast belåning i nordiska affärsbanker och inga åtaganden mot obligationsmarknaden.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-15,6	-13,3	-4,6	-4,5	-16,6
Rörelseresultat	-15,6	-13,3	-4,6	-4,5	-16,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-76,7	85,1	-76,7	15,6	85,1
Finansnetto	0,4	-1,2	0,7	-1,2	-1,2
Resultat efter finansiella poster	-91,6	70,6	-80,6	9,9	67,3
Bokslutsdispositioner	16,0	28,6	4,1	28,6	28,6
Skatt	-0,2	-2,9	0,2	-2,1	-2,2
Periodens resultat	-76,1	96,3	-76,3	36,4	93,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	1 529,5	1 896,8
Fordringar på koncernföretag	60,2	51,6
Övriga fordringar	105,1	28,6
Kassa och bank	99,6	285,5
Summa tillgångar	1 794,4	2 262,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 713,0	1 825,3
Övriga avsättningar	19,5	-
Skulder till koncernföretag	51,9	432,0
Övriga skulder	10,0	5,2
Summa eget kapital och skulder	1 794,4	2 262,5
Ställda säkerheter (pantsatta aktier i dotterbolag)	66,1	56,8
Eventualförpliktelser (borgen för koncernföretag)	1 507,7	1 308,7
Summa	1 573,8	1 365,5

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag. Moderbolaget har under räkenskapsåret skrivit ner andelar i koncernföretag med totalt -102,6 Mkr. Nedskrivningen redovisas i moderbolagets resultaträkning som resultat från andelar i koncernföretag. Posten inkluderar även erhållen utdelning om 29,0 Mkr (85,1 Mkr) samt försäljning av dotterbolag om -3,1 Mkr (0).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerheter i koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal olika faktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2021/2022, se mer på fortinova.se.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Därför har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv. Tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – 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. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt.

MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 44 medarbetare (44), fördelat på 19 kvinnor och 25 män.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid årsstämman den 22 maj 2023 beslutades det att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen. Motiven bakom incitamentsprogrammet är bland annat att bidra till högre motivation och engagemang hos de anställda samt att kunna bibehålla medarbetare. Programmet omfattar 500 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående

aktier och röster i bolaget. För att möjliggöra incitamentsprogrammet beslutade även årsstämman om emission av 500 000 teckningsoptioner till ett dotterbolag samt att godkänna att dotterbolaget överlåter dessa teckningsoptioner till deltagare i programmet till ett marknadsvärde om 1,50 kr per teckningsoption. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget till en antagen teckningskurs om 26,85 kr per aktie under perioden 15 juni 2026 till och med den 15 juli 2026. En oberoende värdering av optionerna har utförts i enlighet med Black-Scholes värderingsmodell.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Föregående räkenskapsår var förlängt och omfattade 16 månader. I koncernredovisningen för år 2023 avser jämförelsetalen för resultatposter tolv månader och inte ackumulerade värden från förra räkenskapsårets början. Jämförelsetalen för balansposter avser tidpunkten 2022-12-31.

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.

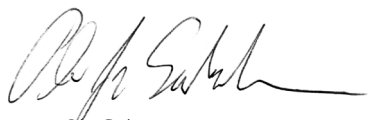
AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

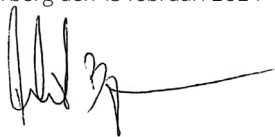
UNDERTECKNANDE

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 februari 2024



Ole Salsten
Styrelseordförande



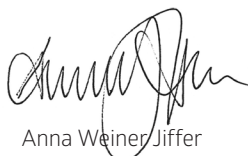
Fredrik Bergmann
Styrelseledamot



Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot



Anders Valdemarsson
Styrelseledamot



Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot



Helena Örnstedt
Styrelseledamot



Anders Johansson
Verkställande direktör

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta

Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens slut, fördelat på uthyrningsbar yta.

Hyresvärde

Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyror vid periodens slut i förhållande till hyresvärdet vid periodens slut.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens slut i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens slut.

Uthyrningsbar yta

Total area som är möjlig att hyra ut.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Resultat för rullande tolv månader i relation till genomsnittligt eget kapital.

Genomsnittlig ränta

Räntekostnad för rullande tolv månader i relation till genomsnittlig räntebärande skuld.

Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Räntebindningstid

Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal

Periodens förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital till aktieägarna i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	4 813,1	4 515,5	4 515,5
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	287 974	268 543	287 974	268 543	268 543
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 714	16 815	16 714	16 815	16 815
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	354,9	307,1	354,9	307,1	307,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,0	6,1	4,0	6,1	6,1
A + B Hyresvärde, Mkr	358,9	313,2	358,9	313,2	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	354,9	307,1	354,9	307,1	307,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	358,9	313,2	358,9	313,2	313,2
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,9	98,1	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	285 363	264 061	285 363	264 061	264 061
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	2 611	4 482	2 611	4 482	4 482
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,3	99,1	98,3	98,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-262,9	150,0	-262,9	150,0	150,0
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	2 441,2	2 291,2	2 441,2	2 291,2	2 291,2
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 142,0	2 441,2	2 441,2
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	-11,5	6,3	-11,5	6,3	6,3
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 172,5	2 288,8	2 172,5	2 288,8	2 288,8
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	611,4	177,4	611,4	177,4	177,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 783,9	2 466,2	2 783,9	2 466,2	2 466,2
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,2	-50,6	-95,2	-50,6	-50,6
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	2 466,2	1 587,8	2 466,2	1 587,8	1 587,8
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	2 783,9	2 466,2	2 466,2
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,5	3,6	2,5	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 142,0	2 441,2	2 441,2
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-27,9	-86,0	-27,9	-86,0	-86,0
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	179,4	228,5	179,4	228,5	228,5
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 293,5	2 583,7	2 293,5	2 583,7	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	2 783,9	2 466,2	2 466,2
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	227,3	515,0	227,3	515,0	515,0
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	4 813,1	4 515,5	4 515,5
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	53,1	43,2	53,1	43,2	43,2
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	2 783,9	2 466,2	2 466,2
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	4 813,1	4 515,5	4 515,5
A/B Belåningsgrad, %	57,8	54,6	57,8	54,6	54,6
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	85,9	90,6	85,9	90,6	90,6
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,2	-50,6	-95,2	-50,6	-50,6
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	190,2	279,1	190,2	279,1	279,1
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	204,4	166,5	52,7	43,7	210,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	332,1	286,8	85,5	75,9	369,0
A / B Överskottsgrad, %	61,5	58,1	61,6	57,6	57,0
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	85,9	90,6	21,6	18,6	118,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	332,1	286,8	85,5	75,9	369,0
A / B Förvaltningsmarginal, %	25,9	31,6	25,3	24,5	32,0

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01- 2022.12.31 (12 mån)	2023.10.01- 2023.12.31 (3 mån)	2022.10.01- 2022.12.31 (3 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 293,5	2 583,7	2 293,5	2 583,7	2 583,7
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	44,7	50,3	44,7	50,3	50,3
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 142,0	2 441,2	2 441,2
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	41,7	47,6	41,7	47,6	47,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	85,9	90,6	21,6	18,6	118,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,7	1,8	0,4	0,4	2,3
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat, Mkr	-262,9	150,0	-118,9	-40,0	212,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	-5,1	2,9	-2,3	-0,8	4,1

ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50

E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

På 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 koncernens revisor.

FINANSIELL KALENDER

2024.05.08

Delårsrapport Q1, januari-mars 2024

2024.05.08

Årsstämma 2024, Varberg

2024.08.21

Delårsrapport Q2, januari-juni 2024

2024.11.06

Delårsrapport Q3, januari-september 2024

2024.02.19

Bokslutskommuniké 2024, januari-december 2024

FORTINOVA.SE

Fortinova ■

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