20230621214405

Årsredovisning för

Fortinova Fastigheter AB (publ)

556826-6943

Fortinova

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Fastigheter AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-22. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den 19 juni 2023

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Fortinova·

2021/2022

ÅRSREDOVISNING

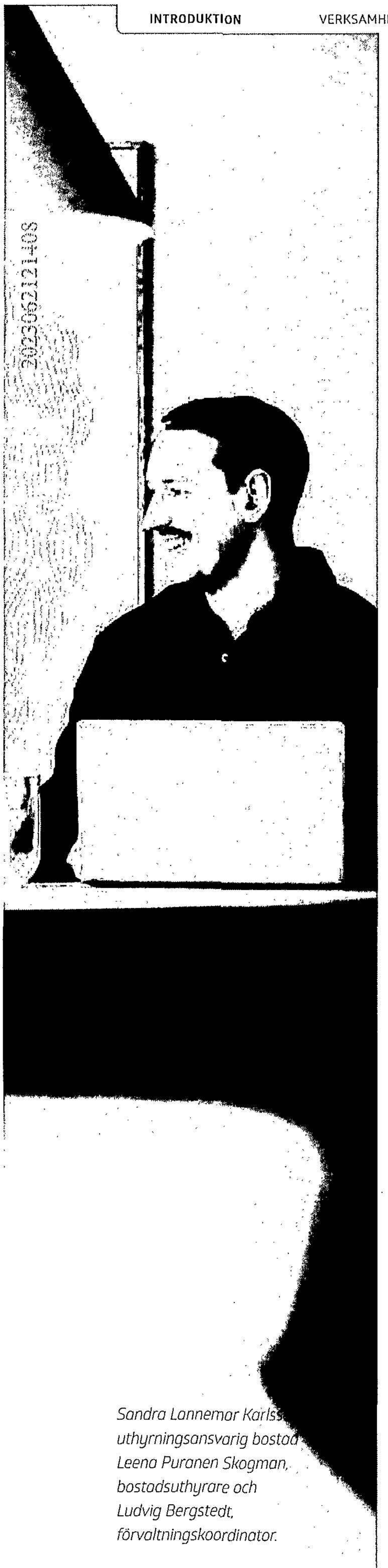
Fortinova Fastigheter AB (publ)

20230621121407









Sandra Lannemar Karlsson, uthyrningsansvarig bostad, Leena Puranen Skogman, bostadsuthyrare och Ludvig Bergstedt, förvaltningskoordinator.

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Välkommen till Fortinova .. 5
Året i korthet .. 6
VD har ordet .. 8
Fortinovas aktie .. 10

VERKSAMHET

Om Fortinova .. 12
Organisation och verksamhet .. 16
Värdeskapande åtgärder .. 18
Årets förvärv .. 20
Projektuteckling .. 24
Hållbarhet hos Fortinova .. 26
- Klimatbokslut .. 32
- Klimatrelaterade finansiella möjligheter och risker .. 34
- Medarbetare .. 36
- Fortinovafonden .. 38

Finansiering .. 42

FINANSIELL INFORMATION

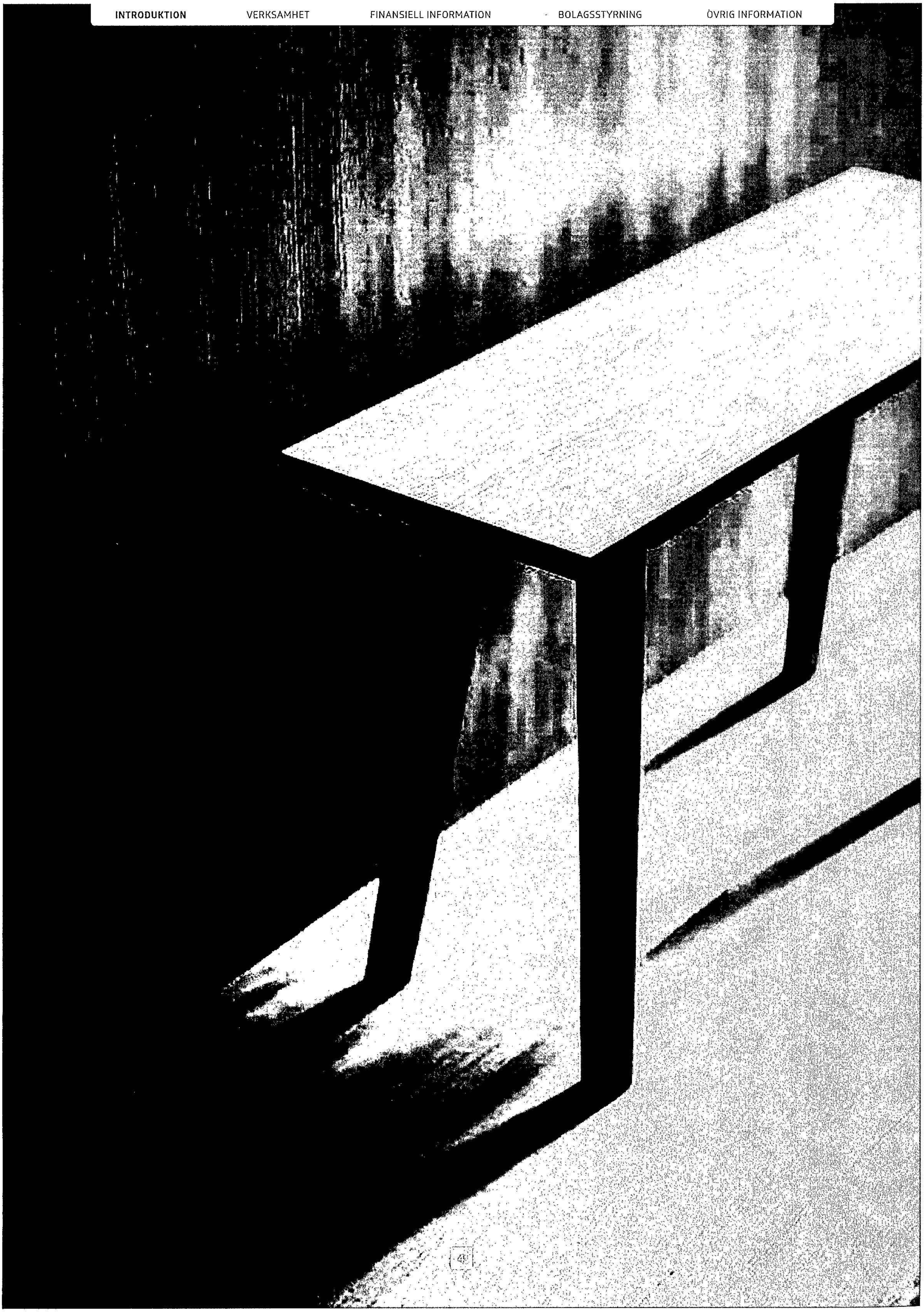
Innehållsförteckning .. 47
Förvaltningsberättelse .. 48
Finansiell utveckling och ställning .. 50
Möjligheter och risker .. 54
Finansiella rapporter .. 58
Redovisningsprinciper och noter .. 66

BOLAGSSTYRNING

Styrelse .. 104
Företagsledning .. 105
Bolagsstyrningsrapport .. 106
Ersättning till ledande befattningshavare .. 112

ÖVRIG INFORMATION

Övrig hållbarhet .. 114
Fastighetsförteckning .. 118
Definitioner nyckeltal .. 122
Avstämningstabeller .. 123
Adresser och kalendarium .. 126



20230621214 10

VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett expansivt 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.

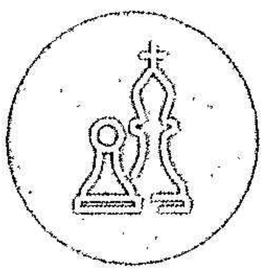
20230621121431

ÅRET I KORTHET

NYCKELTAL 2021/2022

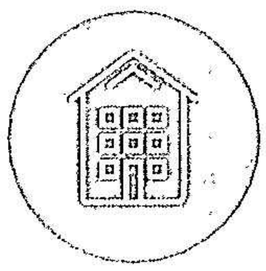
HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
369 MKR	210 MKR	118 MKR	212 MKR	4516 MKR	50 KR

VISION OCH AFFÄRSIDÉ



VISION

Fortinova ska vara Västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

SEPTEMBER 2021 – NOVEMBER 2021

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

DECEMBER 2021 – FEBRUARI 2022

- På Fortinovas årsstämma i december utsågs Anna Weiner Jiffer till ny styrelseledamot i Fortinova.
- Fortinova tillträdde i februari fem bostadsfastigheter i Falkenberg och Trollhättan. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgick till 86,6 Mkr och bedöms generera koncernen 5,0 Mkr i hyresvärde, fördelat på 73 lägenheter.

20230621214112

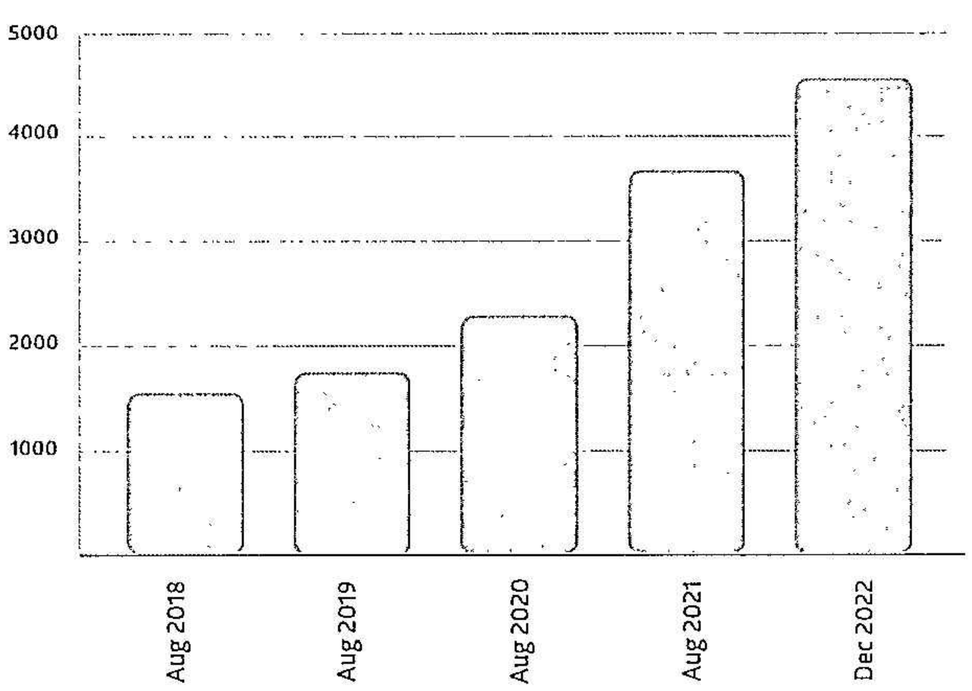
73%

BOSTAD

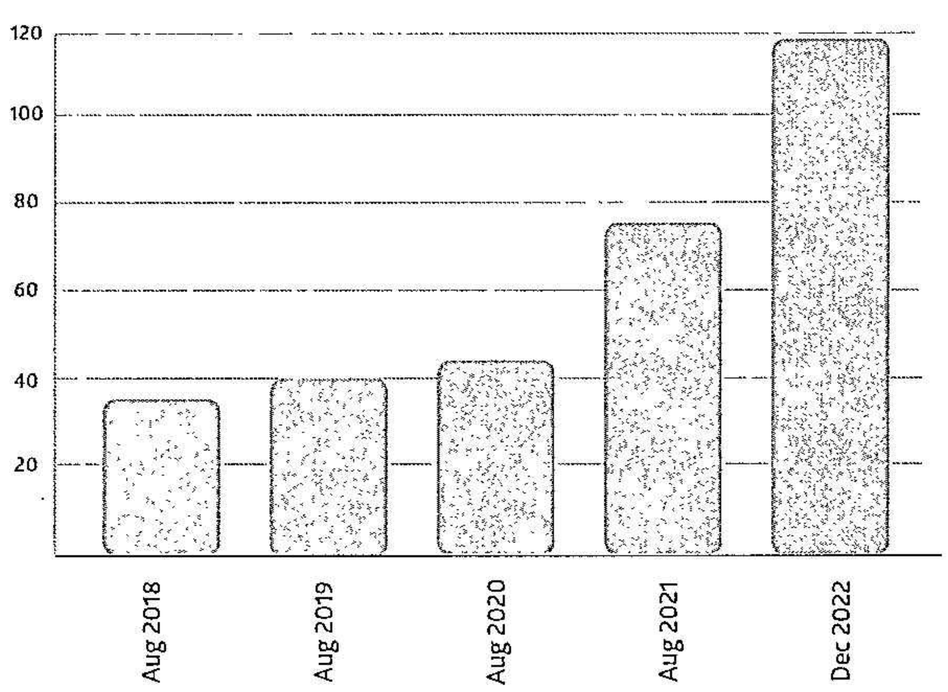
32%

FÖRVALTNINGSMARGINAL

FASTIGHETSVÄRDE



FÖRVALTNINGSRESULTAT



MARS 2022 – MAJ 2022

- Fortinova tillträdde i mars sex kommersiella fastigheter i Kungsbacka, Göteborg och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om 321 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgick till 21,3 Mkr, med en uthyrningsbar yta om 20 406 kvm.
- I april tillträdde Fortinova två bostadsfastigheter belägna i Göteborg. Förvärvet bedöms generera koncernen 2,4 Mkr i hyresvärde,fördelat på 24 lägenheter. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 44 Mkr.
- Koncernen tillträdde i maj två bostadsfastigheter och en samhällsfastighet i Kungsbacka och Varberg. Bedömt fastighetsvärde uppgick till 123 Mkr med ett hyresvärde om 7,0 Mkr fördelat på 45 lägenheter och samhällsfastighetens uthyrningsbara yta om 2 286 kvm.

JUNI 2022 – AUGUSTI 2022

- Den 1 juli tillträdde Fortinova 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.
- Fortinova tillträdde även 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.
- På en extra bolagsstämma i augusti beslutades det i enlighet med styrelsens förslag att ändra Fortinovas räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår. Därmed förlängs koncernens innevarande räkenskapsår fram till 31 december 2022.

SEPTEMBER 2022 – DECEMBER 2022

- I en föränderlig omvärld har Fortinova medvetet valt att fokusera på sin interna verksamhet under räkenskapsårets sista månader. Fortinova arbetar långsiktigt och proaktivt för att möta klimatförändringar, nya regelverk och fastighetsmarknadens utmaningar. Ett stort fokusområde är miljömässig hållbarhet såsom möjligheten att möta framtida rapporteringskrav kring mätbarhet och klimatrelaterade risker.

20230621214115

VD HAR ORDET

När vi grundade Fortinova för drygt tolv år sedan var vår övertygelse att bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige skulle vara en trygg och över tid lönsam placering. Under de utmaningar som 2022 har inneburit så har den övertygelsen både prövats och stärkts.

Fortinovas enkla affärsmodell bygger på att erbjuda hållbart boende på tillväxtorter i västra Sverige där bostadsbristen fortsätter att vara stor. Genom att investera i rätt objekt på rätt orter har vi bibehållit en stabil uthyrningsgrad om drygt 98 procent. Låga vakanser är viktigt för att ge en stabil grund i vår verksamhet. Jag tror även att utvecklingen av bostadshyrorna över tid kommer gynna oss då vi ser att bostadshyrorna ökade mer än inflationen det senaste decenniet.

Vi har idag ingen marknadsfinansiering, t.ex. obligationer, utan bedriver verksamheten med låg finansiell risk och finansierar oss med traditionella banklån hos nordiska affärsbanker. Där har vi långsiktiga och goda relationer. I vår värdering genererar vår fastighetsportfölj en direktavkastning om 4,6 procent. Det tillsammans med en nettobelåningsgrad om 43 procent skapar en marginal mot allt högre räntor. Fortinovas räntebindningstid uppgår till 2,4 år vilket gör oss motståndskraftiga mot kraftigt stigande korträntor. Vår höga uthyrningsgrad, tillväxt i hyrorna och sunda finanser gör att jag fortsatt tror på Fortinovas förmåga att generera positiva kassaflöden. Vår finansiella ställning är stark, därför föreslår styrelsen nu en utdelning i enlighet med vår utdelningspolicy.

Hyresvärdet uppgår per balansdagen till 313 Mkr (248) och förvaltningsresultatet har ökat till 118 Mkr (75).

Marknaden har historiskt sett premierat tillväxt. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Vi skall fortsätta växa, men om finansieringskostnaderna ökar och fastighetspriserna ligger stilla så bromsar vår investeringstakt in. Trots inbromsningen fortsätter vi att agera när vi ser att vi kan göra goda affärer. Värdeförändringar och förvärv har ökat fastighetsvärdet i portföljen med 884 Mkr under räkenskapsåret Detta innebär att fastighetsbeståndet per balansdagen värderas till 4 516 Mkr, vilket är en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Under inledningen av 2023 har vi tillträtt 92 nyproducerade lägenheter med investeringsstöd i Borås samt en fastighet i Lilla Edet med 41 lägenheter och en ICA-butik. Under året ska vi också tillträda 149 nyproducerade lägenheter i Borås. Det underliggande fastighetsvärdet i tillträdda och planerade affärer uppgår till 577 Mkr.

Per balansdagen förfogar vi över 515 miljoner i likvida medel, vilket innebär att vi har goda förutsättningar att hantera våra åtaganden och agera på nya möjligheter som uppstår.

Vi har haft många goda år tillsammans med våra ägare, kollegor, kunder och andra samarbetspartners. Trots att marknaden för tillfället är orolig känner jag mig trygg med den strategi som Fortinova haft och som vi har att tacka för vart vi är idag. Fortinova har sedan starten byggts av och med entreprenörer. Jag känner mig stolt när jag ser mina engagerade och nyfikna kollegor anpassa sig till miljön vi nu befinner oss i. Framför oss har vi en ny spelplan, med en del utmaningar och möjligheter, som jag ser fram emot att förvalta.



Anders Johansson, vd

20230621214114



20230621214115

FORTINOVAS AKTIE

KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

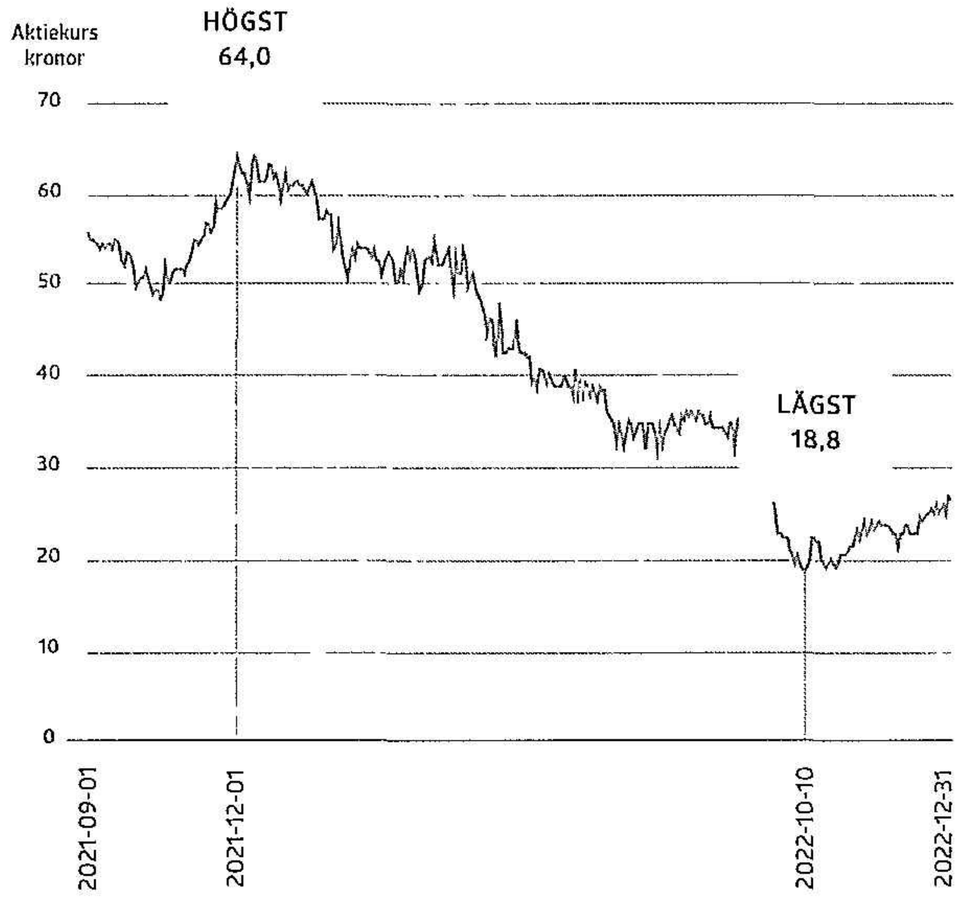
FORTINOVAS CERTIFIED ADVISER ÄR FNCA SWEDEN AB, SOM ÖVERVAKAR ATT TILLÄMPLIGA REGLER EFTERFÖLJS.

”

Vår finansiella ställning är stark, därför föreslår styrelsen en utdelning.

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 2022 stängde Fortinovas aktiekurs på 26,5 kr att jämföra med 55,5 kr den 31 augusti 2021. Börsvärdet uppgick till 1 360 Mkr beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,6 kr. Räkenskapsårets högsta betalkurs var 64,0 kr och den lägsta var 18,8 kr.



SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2022 till 2 584 Mkr (2 438), vilket motsvarar 50,3 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 varieras med fem procent genererar ett substansvärdesintervall på aktien om 46,0–54,7 kronor, motsvarande +/-4,4 kronor per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,3	47,5	39,5	39,8
Eget kapital, kr per aktie	47,6	43,9	36,0	34,5
Förvaltningsresultat, kr per aktie	2,3	1,6	1,8	2,1
Årets resultat, kr per aktie	4,1	6,6	3,6	4,0

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägare. 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. Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 0,72 kr per aktie (0,46) för verksamhetsåret 2021/2022, vilket är i enlighet med policy.

20230621214116

AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 2022

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 089 625	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%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 465 302	6,8%	4,6%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	2 655 344	5,2%	3,5%
Pension, Danica	-	1 732 395	3,4%	2,3%
State Street Bank And Trust Co, W9	-	1 608 458	3,1%	2,1%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 500 000	2,9%	2,0%
Per-Ola Berggren	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	*2 750 000*	*27 397 282*	*58,7%*	*72,2%*
Övriga aktieägare	-	21 187 858	41,3%	27,8%
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 tolvmånadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2023.01.01	2021.09.01	2020.09.01
Hyresvärde	313,2	247,8	164,5
Vakanser och rabatter	-3,1	-2,5	-1,6
Hyresintäkter	**310,1**	**245,3**	**162,9**
Fastighetskostnader	-127,3	-97,2	-61,8
Driftsöverskott	**182,8**	**148,1**	**101,1**
Överskottsgrad, %	*58%*	*60%*	*61%*
Central administration	-24,2	-16,7	-13,4
Räntenetto	-61,7	-23,4	-21,2
Förvaltningsresultat	**97,0**	**108,0**	**66,5**
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	**97,0**	**108,0**	**66,5**
Kronor per aktie	1,9	2,1	2,0

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och derivaten. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid årets utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela räkenskapsåret. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid årets utgång. Intäktsränta på likvida medel beaktas inte.

20230621214117

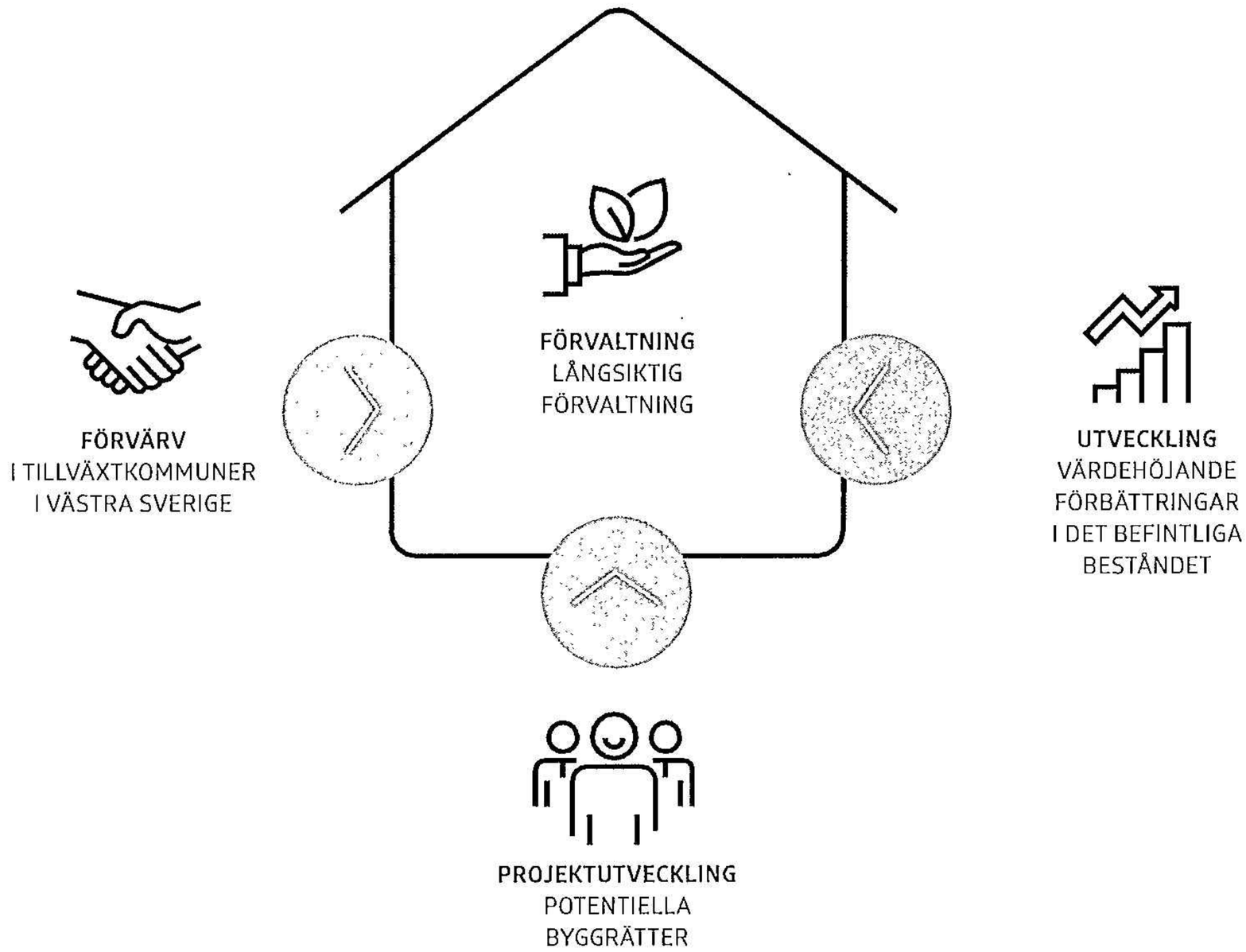
OM FORTINOVA



Leena Puranen Skogman, bostadsuthyrare och Sandra Lannemar Karlsson, uthyrningsansvarig bostad.

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 affärsmöjligheter.

20230621214118



FORTINOVAS STRATEGI BESTÅR AV FÖLJANDE:

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

KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2022 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 516 Mkr med en uthyrningsbar yta om 268 543 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 313 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent.

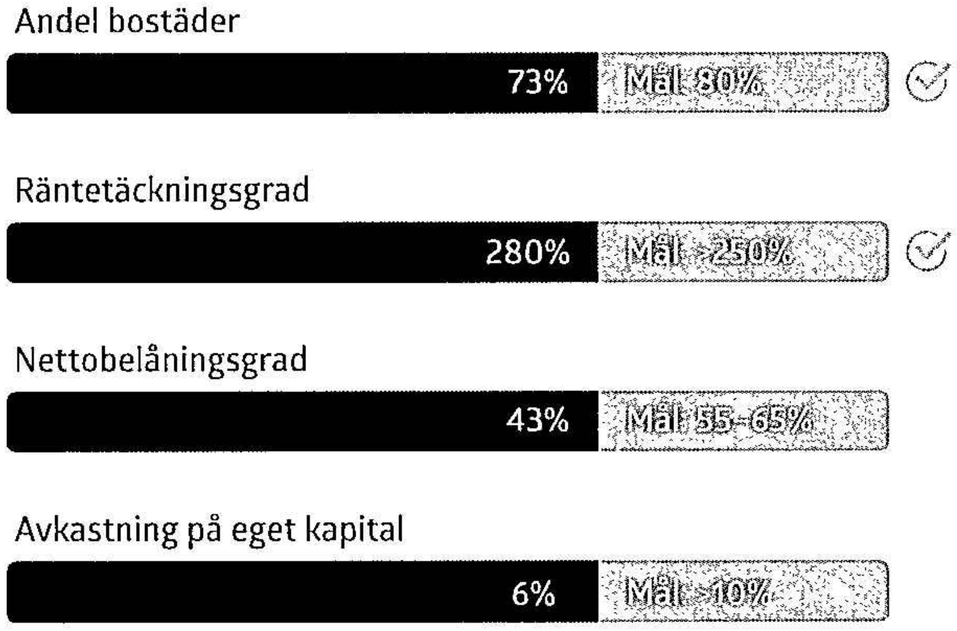
Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige och investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

Fortinovas bostadsfastigheter ska över tid utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning. Den 31 december 2022 består portföljvärdet till 73 procent av bostäder fördelat på 2 562 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

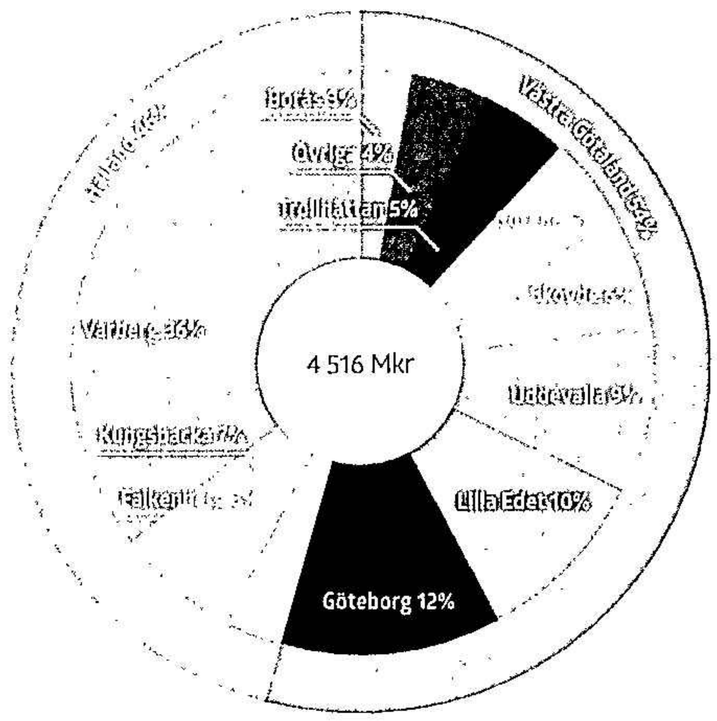
Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella målen som ska uppfyllas är att:

- 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.

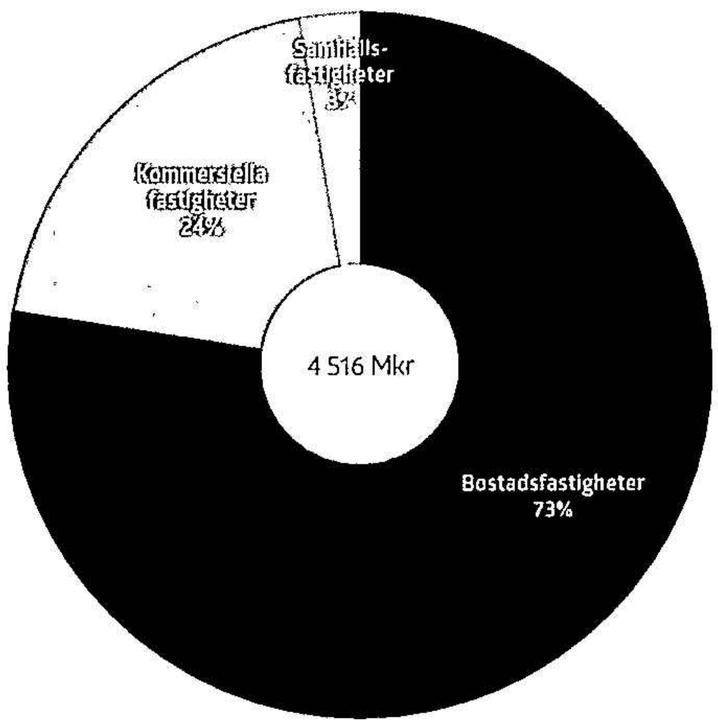


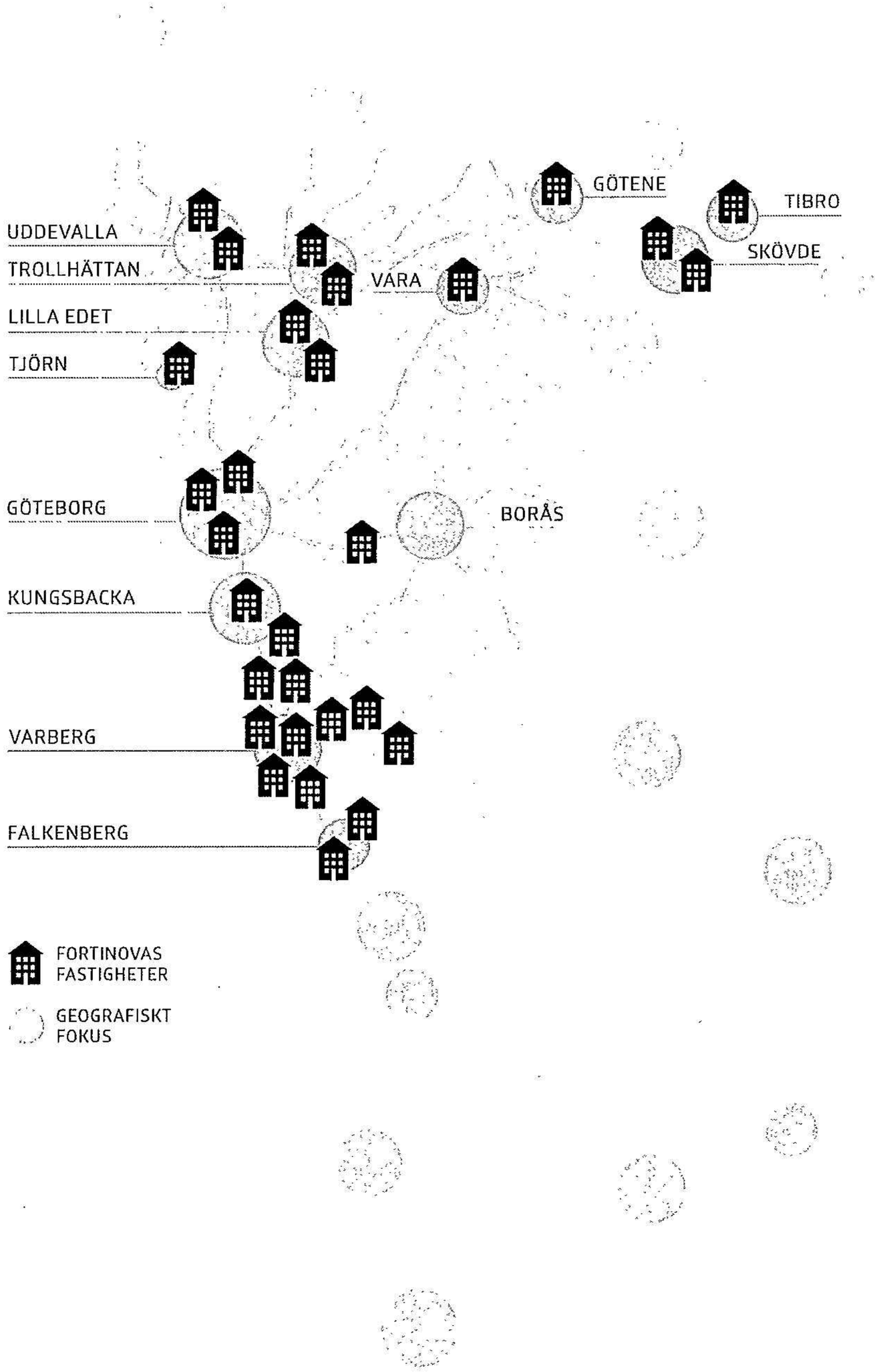
20230621214419

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP





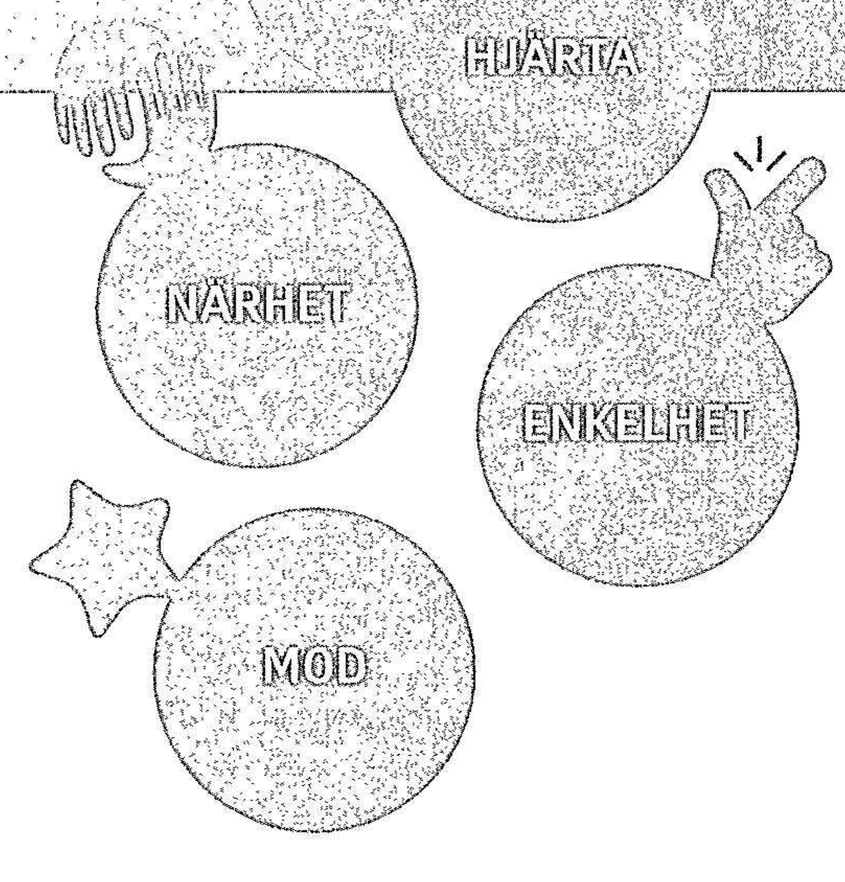
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 815	15 998	15 394	14 117
Hyresvärde, Mkr	313,2	247,8	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,4	99,1	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	99,5	99,3	98,9

2023062121420



Richard Jande, kommersiell förvaltare



FORTINOVAS VÄRDEGRUND

Fortinovas värdegrund utgår från våra fyra värdeord, Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värdegrunden är en viktig utgångspunkt för allt vårt arbete och för hur bemöter varandra, våra samarbetspartners och våra kunder.

ENKELHET: Vi är entreprenörsdrivna, har öppna dörrar och en platt organisation med högt i tak. Alla medarbetare har del i Fortinovas framgång.

NÄRHET: Till varandra, våra hyresgäster, föreningslivet, näringslivet och till kommunerna. Fortinova ska ta vara på möjligheter att påverka för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

HJÄRTA: Vi ska vara ärliga och visa omtanke för att bygga långsiktiga förtroenden. Vi bryr oss om våra medmänniskor och vi håller vad vi lovar.

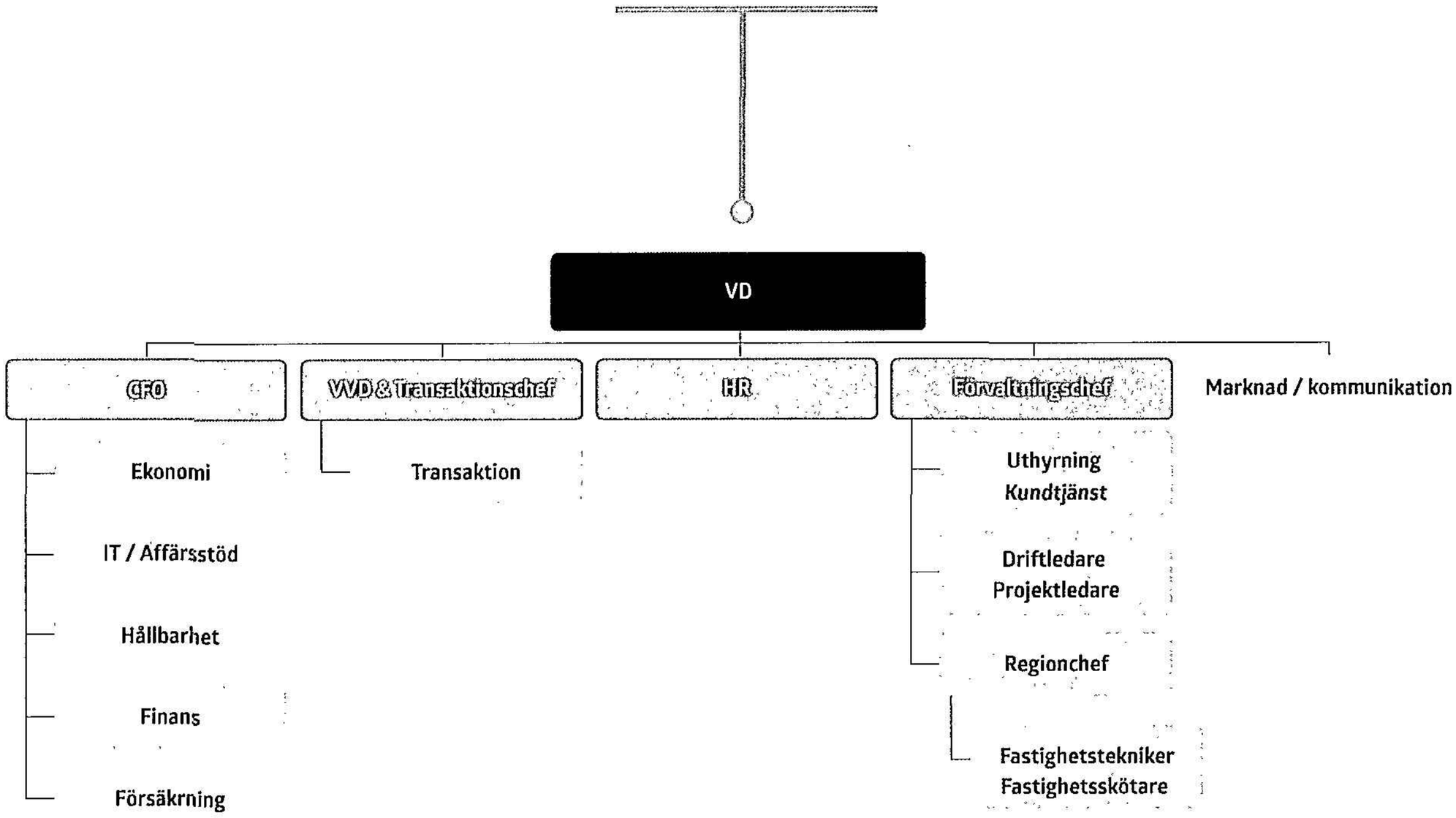
MOD: Vi vågar gå vår egen väg. Vi vet vad vi vill och vi ser till att det händer. Vi vågar ta för oss och drivs av ambitionen att bli bäst på det vi gör.



ORGANISATION OCH VERKSAMHET

20230621214422

FORTINOVAS ORGANISATION



Fortinovas organisation består av en förvaltningsorganisation om bedrivs via enheter i Varberg, Göteborg, Lilla Edet, Uddevalla och Skövde. Till stöd för verksamheten finns bolagsgemensamma funktioner såsom finans, ekonomi, hyres- och bolagsadministration samt HR, vilka bedrivs från huvudkontoret i Varberg. För IT och kommunikationsrådgivning anlitas externa aktörer. Ledningen anser att Fortinovas organisation är skalbar och väl anpassad för att bedriva en effektiv förvaltning. Fortsatt utveckling sker inom området för digitala tjänster och "selfservice" för att möta kundernas behov.

CENTRAL KUNDSERVICE VIA KUNDTJÄNST OCH UTHYRNING

Fortinovas kundtjänst och uthyrning är belägen i Varberg. Det är en central funktion där våra kunder kan nå oss med sina ärenden via telefon, e-post, digital serviceanmälan och webb. Under 2022 har öppettiderna och möjligheterna för kontakt utökats ytterligare för att tillmötesgå önskemål i den årliga kundundersökningen. Uppföljning och förbättrade rutiner hjälper oss i vår målsättning att göra Fortinovas kunder mer nöjda.

LOKAL NÄRVARO OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Fortinova bedriver fastighetsförvaltning i eget regi på attraktiva tillväxtorter i västra Sverige. Med egen personal på orterna där vi är verksamma skapas närhet till våra fastigheter och kunder. Lokal närvaro gör att medarbetarna har god kännedom om respektive marknad och kan därmed erbjuda god personlig service till våra kunder samt reagera på risker och affärsmöjligheter. Den lokala närvaron skapar engagemang på orten och i samhället.

Vi bedriver vår verksamhet inom två regioner: Halland och Västra Götaland. Inom regionen bedrivs fastighetsskötsel i egen regi och i samarbete med externa leverantörer, framförallt inom el och VVS.

VI LYSSNAR PÅ KUNDEN

Fortinovas ambition är att aktivt lyssna på kunderna och koncernen genomför regelbundet kundundersökningar. Vartannat år genomförs en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av AktivBo. I 2021 års undersökning fick Fortinova 76 (71) i NKI-resultat av drygt 62 procent svarande hyresgäster. Fortinova mottog pris i kategorin Största Lyft Serviceindex i Kundkristallen 2021. Motivering vid prisutdelningen löd enligt följande:

"Fortinova tar hem sin första Kundkristall med ett imponerande lyft på serviceindex. Kunderna ger högre betyg på samtliga delindex och framförallt otroliga lyft på Tar kunden på allvar och Hjälp när det behövs. Stora förändringar på frågor kring information, bemötande och felanmälansprocessen bidrar till det stora lyftet."

20230621121423

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.

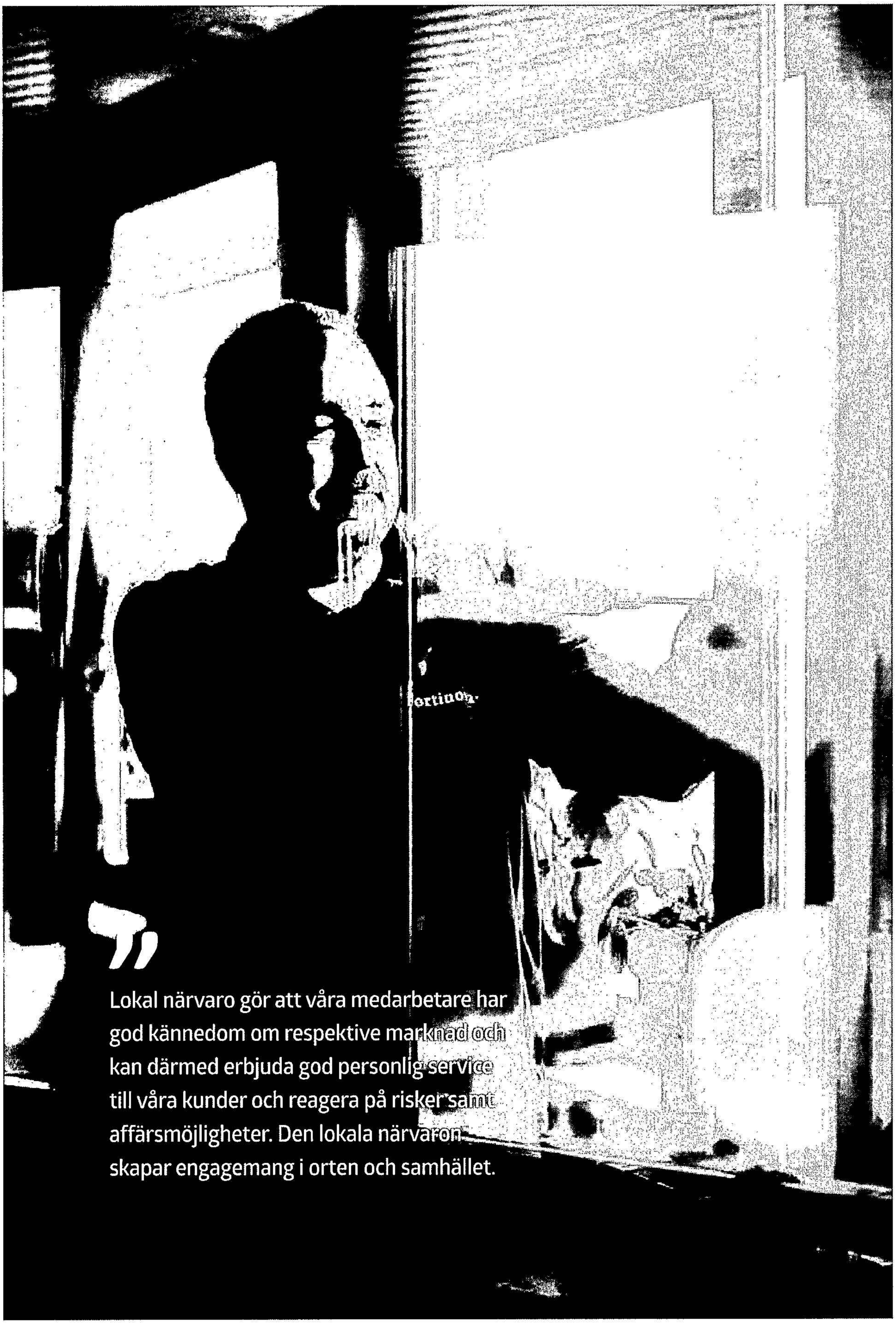
FÖRVÄRV
Fortinova expanderar genom att förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.

UTVECKLING
Fortinova utför värdehöjande förbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom utveckling lyckas 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.

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 33 585 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 41 100 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

20230621214424



Niklas Andersson, fastighetstekniker Skaraborg

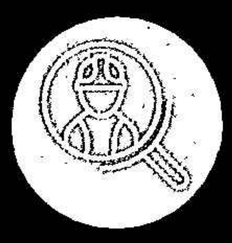
ÅRETS FÖRVÄRV

Förvärv är en viktig del i Fortinovas strategi. Genom nya förvärv skapas en betydande del av koncernens tillväxt. Fortinova förvärvar fastigheter i tillväxtkommuner i västra Sverige, vilket idag definieras som Halland och Västra Götaland. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är koncernens målsättning att portföljen över tid ska utgöras av 80 procent bostäder.

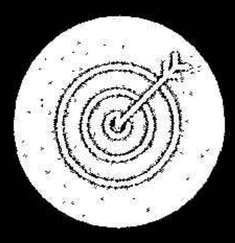
För att ett möjligt förvärv ska passera genom Fortinovas förvärvsprocess är det viktigt att varje enskild affär står på egna ben. Det innebär bland annat att affären ska uppfylla Fortinovas mål på lönsamhet och generera ett positivt kassaflöde. Samtidigt lägger Fortinova stor vikt vid fastigheternas mikroläge i staden och deras utvecklingspotential. Fortinova eftersträvar även att varje nytt förvärv ska kunna bidra med synergier i förvaltningen av koncernens befintliga bestånd.

Styrkan i koncernens relativt smala geografi innebär att Fortinova har en väldigt god lokal marknadskännedom och ett upparbetat nätverk med andra företagare, fastighetsägare, rådgivare och fastighetsmäklare. Detta har lett till att flera av Fortinovas förvärv har skett i bilaterala processer utan konkurrerande budgivare.

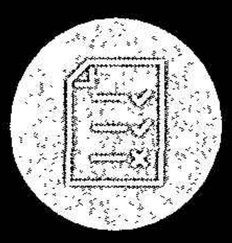
FORTINOVA HAR EN TYDLIG FÖRVÄRVS-PROCESS SOM BESTÅR AV FYRA STEG:



1.
IDENTIFIERING



2.
VÄRDERING OCH ANALYS



3.
GRANSKNING OCH UTVÄRDERING



4.
BESLUT

20230621214426



Krister Howding, transaktion

20230621214427



Högsbo 6:8 och 7:5 i Göteborg



Hästhoven 2 i Borås

Identifiering av förvärv är en kontinuerlig process som primärt sköts av Fortinovas transaktionsenhet med hjälp av koncernens nätverk. Tack vare bolagets breda lokala och regionala nätverk får Fortinova löpande in ett stort antal potentiella förvärvskandidater. Normalt utvärderas flera potentiella förvärv parallellt vilket ökar sannolikheten för attraktiva förvärv.

Värdering och analys sker mestadels med interna resurser lett av Fortinovas transaktionsenhet. Den potentiella förvärvskandidaten utvärderas utefter hur väl den passar in i Fortinovas strategi och huruvida den uppvisar krav på lönsamhet, positivt kassaflöde, skick, energianvändning och en rad andra parametrar.

Utvärdering och granskning (due dilligence) av affären sker efter att indikativt bud har accepterats av säljare och Fortinova har exklusivitet till affären. Fortinova arbetar efter en strukturerad process för att säkerställa att vi upptäcker eventuella brister. Fortinova granskar både fastigheten och bolaget samt andra omständigheter så som markföroreningar och risk för översvämningar som kan påverka affären. Parallellt arbetar Fortinova med framtagande av överlåtelseavtal.

Slutligen fattar styrelsen beslut om den potentiella affären ska genomföras eller ej. Styrelsen fattar beslut för affärer över 50 mkr och affärer under 50 mkr beslutats av VD och Vice VD.

BORÅS HAR UNDER ÅRET BLIVIT EN NY MARKNAD FÖR FORTINOVA, HUR KOMMER DET SIG ATT DET BLEV BORÅS?

Fortinova har under flera års tid haft ett öga på Borås som är den näst största staden i vår region efter Göteborg. Borås har ett starkt och entreprenöriellt näringsliv och flera av Fortinovas tidiga aktieägare är företagare från Borås med omnejd. Det har dock varit svårt att hitta rätt affär. När möjligheten att förvärva en portfölj med tre nyproduktionsprojekt dök upp slog vi till. Totalt 310 lägenheter på attraktiva lägen i Borås med investeringsstöd tilltalade oss. Under 2022 tillträdde Fortinova det första projektet Enedalshöjden med 69 lägenheter och under inledningen och 2023 tillträdde vi 92 lägenheter i Fristad. Det tredje projektet uppförs just nu och kommer vara färdigställt i slutet av 2023. Då tillträder Fortinova det sista av de tre projekten med 149 lägenheter.

ANDELEN BOSTÄDER HAR UNDER 2022 MINSKAT OCH ANDELEN LOKALER ÖKAT, VAD ÄR BAKGRUNDEN TILL DETTA?

Den största förklaringen ligger i ett förvärv av en portfölj med fem kommersiella fastigheter i Kungsbacka, Göteborg och Trollhättan som Fortinova tillträde i början av 2022. Säljaren var en familj som under generationer förvaltat och utvecklat fastigheterna. Det vi tyckte om var att fastigheterna ligger på orter där Fortinova sedan tidigare har fastigheter och ett upparbetat nätverk. Samtidigt var fastigheterna uthyrda till starka hyresgäster inom olika segment på längre hyresavtal, vilket kommer att generera ett starkt kassaflöde och bidra till vårt förvaltningsresultat över lång tid till en i våra ögon låg risk.

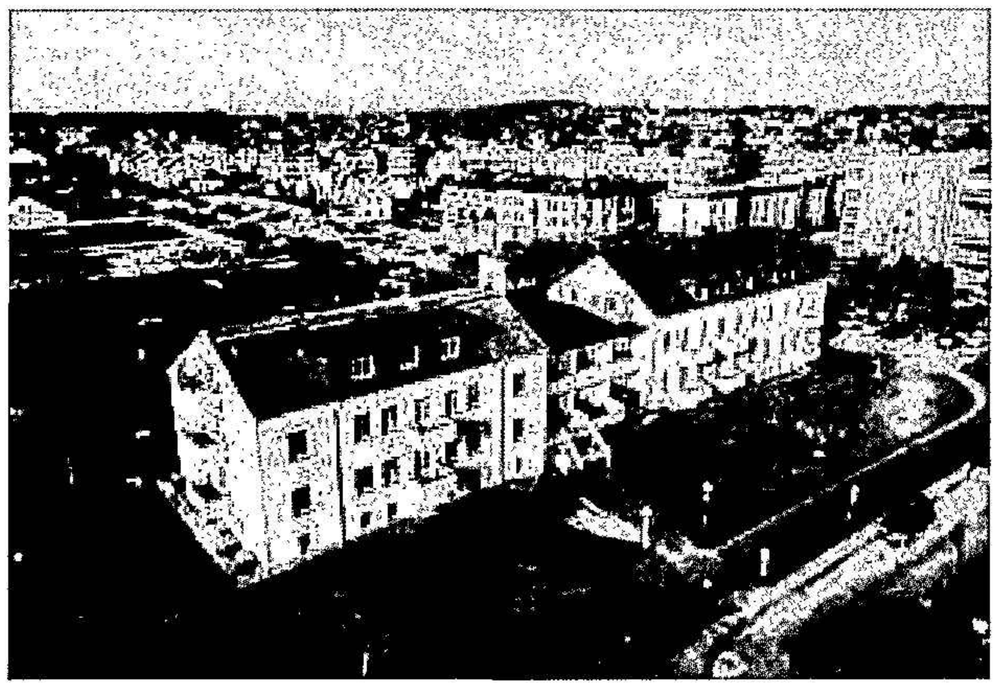
UNDER 2022 HAR NI GENOMFÖRT ATT ANTAL "OFF-MARKET" AFFÄRER, KAN NI BERÄTTA NÅGOT MER OM DESSA AFFÄRER?

Det stämmer, för att lyckas göra "off-market" affärer krävs uthållighet, lyhördhet, tillit och mycket tålamod. När det inte finns en mäklare inkopplad som driver på, strukturerar affären och ger trygghet till säljaren så måste vi skapa detta själva. I Kungsbacka förvärvade vi två fastigheter från en privatperson där Fortinova har träffat eller varit i kontakt med säljaren i över ett decennium och efter det att säljaren bestämt sig för att sälja tog det nästan ytterligare ett år innan vi var i mål med affären. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till en befintlig förvaltningsenhet och enbart ett stenkast från Kungsmässan och en kort promenad till torget och Kungsbacka station. Vi har flera spännande utvecklingstankar för fastigheterna men dessa får vi återkomma med.

20230621214428



Lärkan 15 och 14 i Kungsbacka



Vinkeln 7 i Falkenberg

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

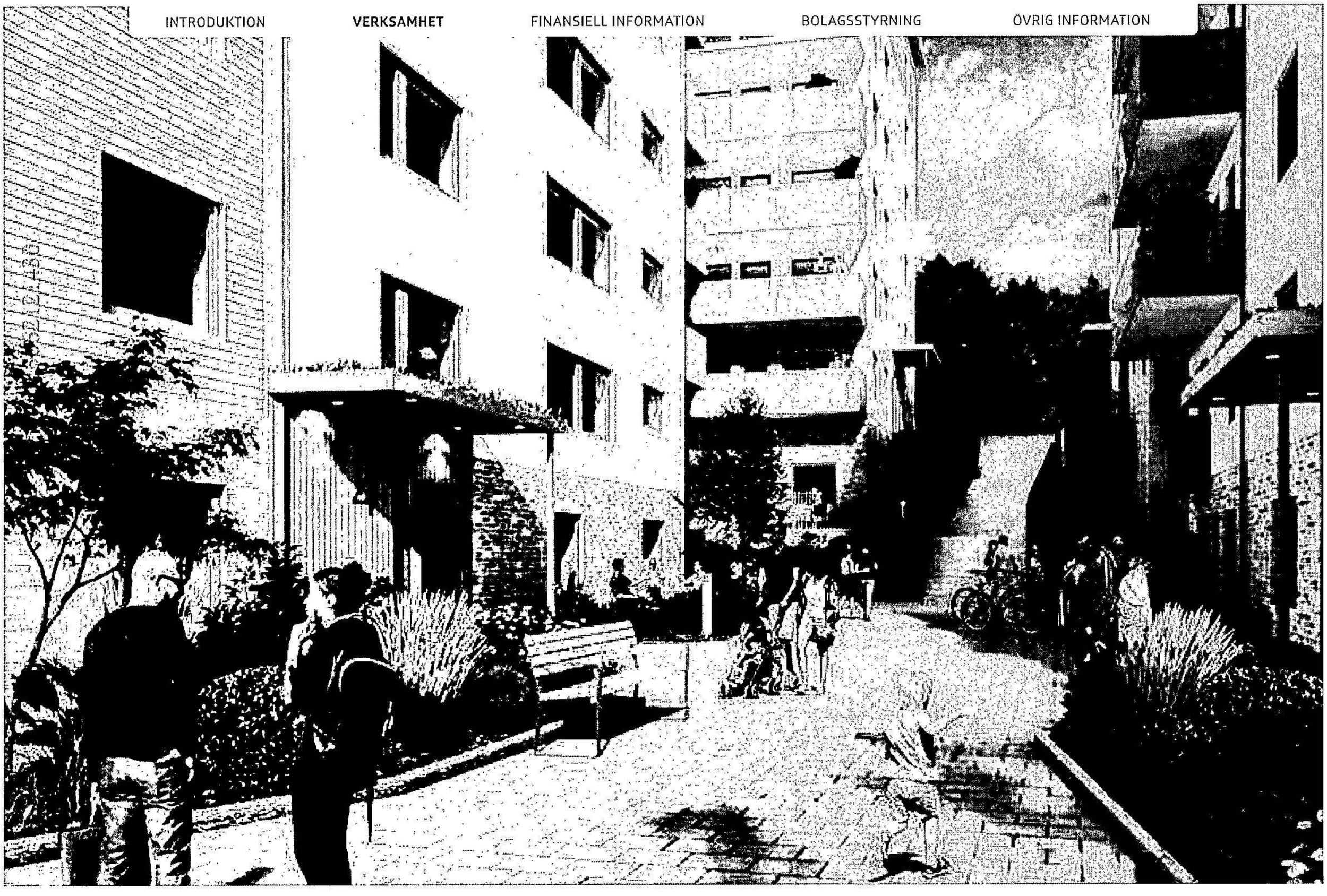
Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2021.11.01	Vidar 4	Bostadsfastighet	Falköping	2 035	30	2,4
2021.11.01	Frigga 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	490	8	0,4
2022.02.01	Fågeln 7	Bostadsfastighet	Trollhättan	924	17	0,9
2022.02.01	Hortensian 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	Bostadsfastighet	Kungsbacka	345	-	0,3
2022.05.03	Lärkan 15	Bostadsfastighet	Kungsbacka	3 211	45	3,5
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**

20230621121429

PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 33 585 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 41 100 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA		Status
Lagkraftvunna detaljplaner				
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	✓	Byggrätt
Skövde	Markisen 3/Uterummet 1	13 285	✓	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000	✓	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	✓	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	4 300	✓	DP vunnit laga kraft 1 feb 2023
Summa		**33 585**		
Detaljplanering pågår				
Varberg	Ekorren 11	1 200	✓	Har varit på granskning
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200	✓	Samråd
Summa		**5 400**		
Övrigt				
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900	✓	Positivt planbesked
Bollebygd	Flässjum 1:88	2 000	✓	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800	✓	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000	✓	Positivt planbesked
Summa		**35 700**		
Totalt		**74 685**		



På attraktivo Bergdalen i Borås byggs ett nytt bostadsområde med ca 150 lägenheter som beräknas stå färdigt för inflyttning i slutet av 2023.

I Trädgårdsstadens etapp 2, Skövde, kommer Fortinova, tillsammans med Jättadalen, samarbeta för att bygga flerbostadshus och verksamhetslokaler på fastigheterna Markisen 3 och Uterummet 1. Lagakraftvunnet bygglov finns för 182 lägenheter och ca 800 kvm lokaler. Byggnation bedöms kunna påbörjas under 2023.







Stina Alminger och Lisette Skattberg, fastighetsskötare Halland

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i årsredovisningen, trots att Fortinova ännu inte faller under lagkravet för hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsrapporten för verksamhetsåret 2021/2022 är alltså upprättad enligt Årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSARBETE

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. 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 har tagit ytterligare steg under året för att arbeta strukturerat och integrerat med hållbarhet, genom miljömässigt, ekonomiskt och socialt värdeskapande, som en del av det affärsmässiga ledarskapet och förankrat genom hela organisationen.

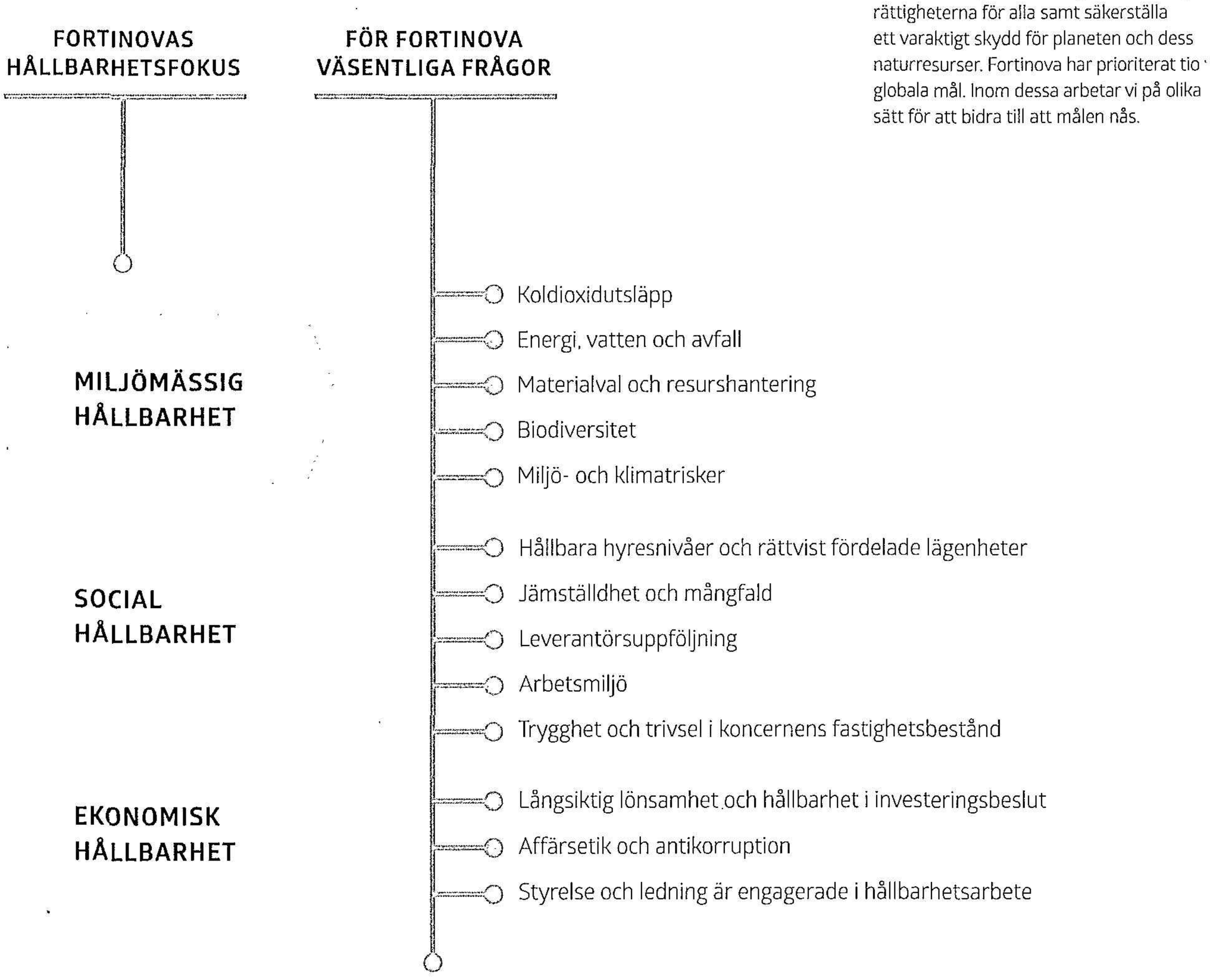
Fortinovas huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter i vår region. Vi vill också bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom sponsring och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Under räkenskapsåret har vi genomfört en inledande analys av klimatrelaterade risker och möjligheter samt möjliggjort mätning av Fortinovas koldioxidavtryck.

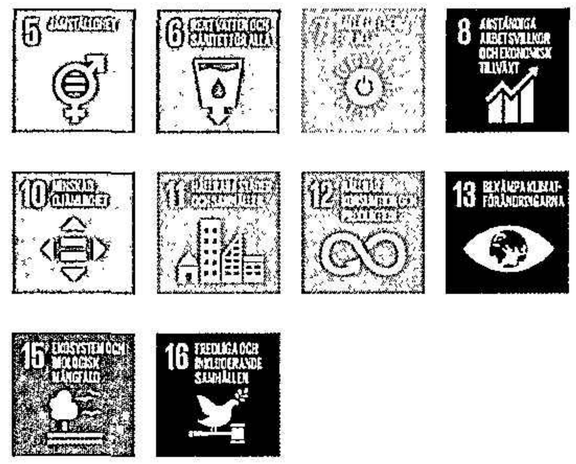
20230621121432

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. För mer information se sidan 114.



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.

20230621121433



ETT EXEMPEL PÅ FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

Insatserna i området Klosteräng i Lödöse är bra för klimatet, hyresgästerna och Fortinova

Nya treglas lågenergifönster och moderna bergvärmeanläggningar – Fortinova har genomfört stora insatser i bostadsområdet Klosteräng i Lödöse under året. Investeringarna kommer att generera ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar under många år.

Renoveringar och upprustningar är stora investeringar som måste övervägas noggrant av en fastighetsägare, men när det kom till Klosteräng i Lödöse krävdes inte lång betänketid hos Fortinova. Originalfönstren i de sex husen från 1970 byttes ut mot moderna treglas lågenergifönster redan runt förra årsskiftet, något som direkt har gett stora positiva effekter med mindre upplevt drag, jämnare inomhustemperatur – även sommartid – och dessutom en tystare boendemiljö. Under samma period togs beslutet att den opålitliga pelletspannan ska pensioneras till förmån för moderna bergvärmeanläggningar. Boverket har beviljat energieffektiviseringsstöd till projektet.

– Nu har hyresgästerna fått en bättre inomhusmiljö, bland annat tack vare att vi kommit ifrån de oplanerade driftstoppen som den gamla pelletspannan orsakade. Störningar som dessutom har varit kostsamma för Fortinova, säger Tony Larsson, projektledare teknisk förvaltning på Fortinova.

Även om bergvärmeprojektet mestadels gick enligt plan

20230621214344

”

– Nu har hyresgästerna fått en bättre inomhusmiljö, bland annat tack vare att vi kommit ifrån de oplanerade driftstoppen som den gamla pelletspannan orsakade.

Tony Larsson, projektledare teknisk förvaltning på Fortinova



har det förstås hänt saker på vägen. Ett exempel är prisökningen på de 36 borrhålen ur vilka värmen hämtas upp. Lagret med lera, som ligger ovanpå berggrunden, visade sig vara tjockare än vad som först uppskattats. Det betyder 30–40 meter djupare borrhål, samtliga över 300 meter, som kläs invändigt med stålrör.

– När vi gjorde upphandlingen fanns det heller ingen som förutsåg den kraftiga inflationen.

Eftersom husen står på historisk mark krävdes också extra fingertoppskänsla så snart en spade skulle sättas i marken.

– Vi befinner oss i ett fornminnesområde. För att minska risken att orsaka skador i området har vi funnit tekniska lösningar för att lämna ett så litet negativt avtryck som möjligt. Arkeologen från museet i Lödöse har övervakat och vi har fått rapportera arbetet till Länsstyrelsen.

Som projektledare tycker Tony Larsson att utmaningarna på det stora hela har varit intressanta och lärorika. Bergvärmen kördes igång i slutet av 2022 för att ge hyresgästerna en mer komfortabel inomhusmiljö under årets kalla månader. Och vinsterna är fler än så.

– Vid förbränning blir det alltid koldioxidutsläpp, både av pellets och olja, som vi ibland har toppat upp pannan med. Det slipper vi när vi har bergvärme och använder fossilfri el till värmepumparna. Kombinationen nya treglas lågenergifönster och ny värmeanläggning gör också att vi sparar 30 till 40 procent av mängden energi för uppvärmning och varmvatten i framtiden.

En annan fördel är att fastighetsskötarna nu kan lägga mindre resurser på att sköta pelletspannan, något som inte minst Magnus Gustafsson sett fram emot. Han är regionansvarig och tidigare fastighetstekniker, och har hittills fått dra ett stort lass när det kommer till felsökning.



”

Den gamla anläggningen behövde inte stå stilla särskilt länge innan det märktes i lägenheterna när det var kallt ute.

Magnus Gustafsson, regionansvarig Västra Götaland på Fortinova

20230621214355

”

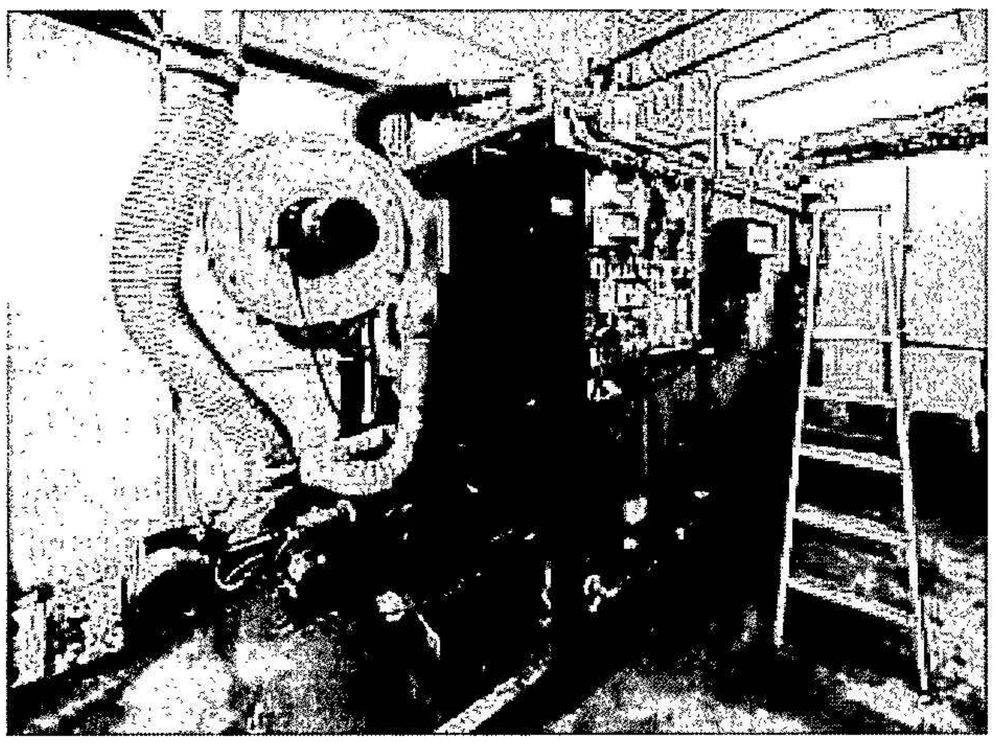
Att ta hand om och utveckla befintliga och äldre byggnader är viktigt för Fortinova som ansvarstagande fastighetsägare.

– Pelletspannan har hela tiden varit på gränsen för att räcka till att värma fastigheten, så de här driftsstoppen har skapat en del oro och stress. Anläggningen behövde inte stå stilla särskilt länge innan det märktes i lägenheterna när det var kallt ute. Bergvärmen känns klart pålitligare, säger han.

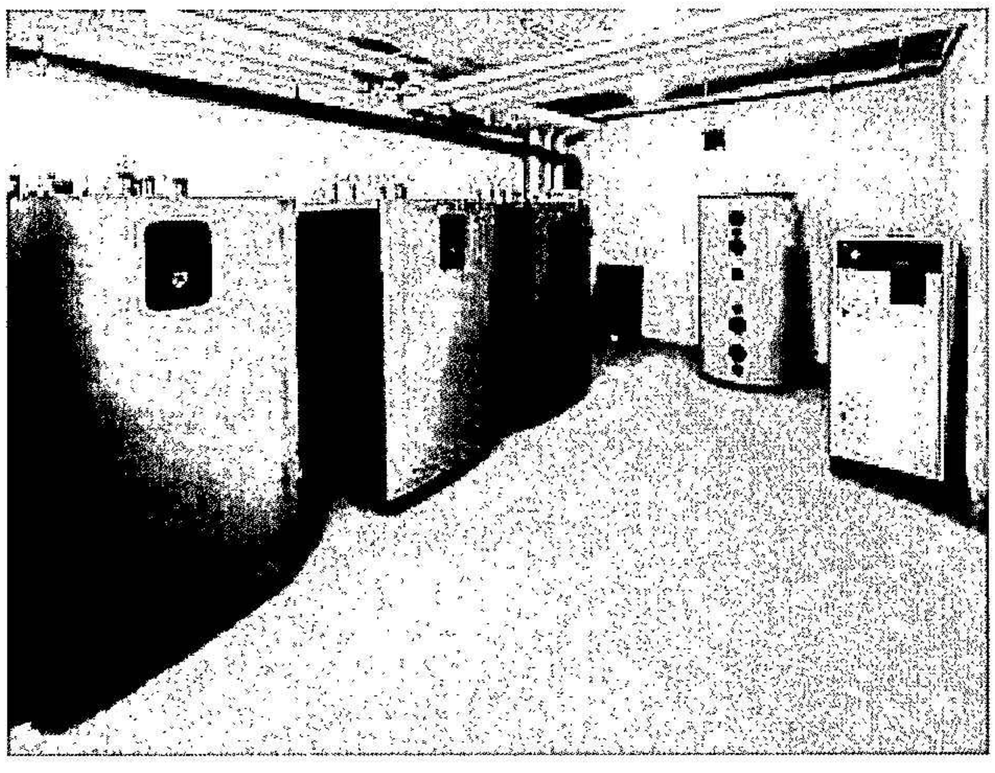
Det håller Tony Larsson med om. På grund av risken för kylslagna driftstopp har många hyresgäster i Klosteräng på eget bevåg köpt och satt upp extra el-element. Hushållsel ingår i hyran i områdets cirka 165 lägenheter. Elementen har inneburit en negativ påverkan på både miljö och ekonomi.

– Med nya toppmoderna bergvärmeanläggningar får vi bra kontroll över hur vi värmer husen. Vi har placerat ut rumsgivare i vissa lägenheter, termometrar som berättar om inomhusklimatet. Extraelement kommer inte behövas i framtiden, säger han.

Att ta hand om och utveckla befintliga och äldre byggnader är viktigt för Fortinova som ansvarstagande fastighetsägare. Tack vare investeringarna i Klosteräng kommer husen att erbjuda bra boende till konkurrenskraftiga hyror under många år framöver, samtidigt som energiåtgången minskar. Detta ligger helt i linje med Fortinovas hållbarhetsarbete och bidrar till vår vision att bli västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag.



Den gamla pelletspannan har plockats ut ur pannrummet i Klosteräng i Lödöse.



Miljön i pannrummet har blivit betydligt mycket bättre när bergvärmen kopplats in.

20230621214336

KLOSTERÄNG I LÖDÖSE

Tre fastigheter med åtta hyreshus, som hittills värmts av en pelletsanläggning.

Byggår 1970 samt 2015 (trygghetsboende).

Fortinova förvärvade fastigheterna år 2018.

I Fortinovas fastighetsbestånd i Lödöse ingår dessutom 64 lägenheter i området Fornäng, vars tre hus i dagsläget också värms av pellets.

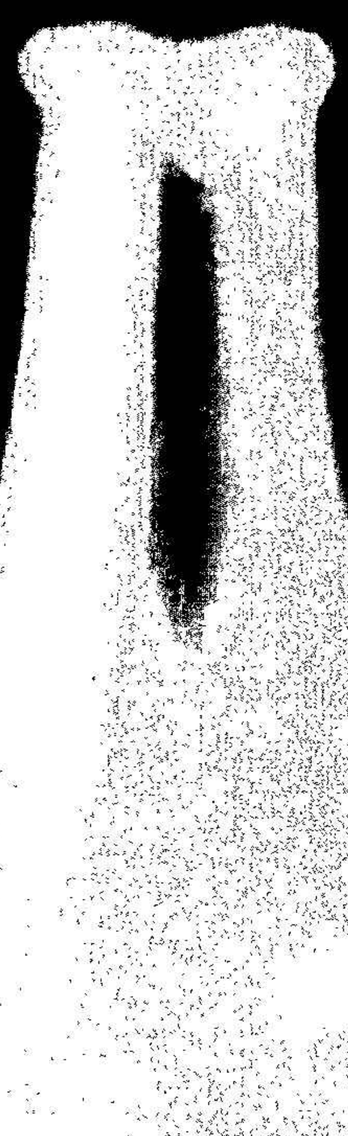
Klimatbokslut

Under 2022 har Fortinova för första gången upprättat klimatbokslut. I klimatbokslutet har vi kartlagt och beräknat vårt klimatutsläpp och på så sätt identifierat var i vår affärsmodell som den stora klimatpåverkan finns.

HÅLLBARHET SOM ÖVERGRIPANDE MÅL

Klimatet är en av vår tids största utmaningar. Vi har som ambition att väsentligt reducera Fortinovas negativa avtryck på miljö och klimat framöver, i linje med Parisavtalet. I samband med identifieringen av våra väsentliga hållbarhetsfrågor inom miljö har vi också fastställt mål utifrån FN:s globala hållbarhetsmål inom utsläppsminskning, energibesparing, vattenbesparing, miljöklassificerade och miljödeklarerade byggnader samt biodiversitet.





FORTINOVA HAR FEM ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

NETTO-NOLL KOLDIOXIDUTSLÄPP TILL 2050

15% ENERGIBESPARING PER KVM TILL 2030

2% ÅRLIG VATTENBESPARING PER M²/KVM

ALLA NYPRODUCERADE BYGGNADER I EGEN REGI SKA VARA MILJÖKLASSIFICERADE TILL 2025

ALLA FASTIGHETER I BESTÅNDET SKA HA PROJEKT OCH AKTIVITETER KOPPLAT TILL BIODIVERSITET TILL 2025

20230621214338

VÅRT ARBETE UNDER 2022

För att ytterligare anpassa verksamheten till förändrade förutsättningar i vår omvärld har Fortinova under hösten 2022 utfört en analys för att kartlägga klimatrelaterade risker och möjligheter. Analysen av risker har tagit stöd i TCFDs rekommendationer samt EU-taxonomins krav. För mer information, se sidan 34.

Vi har under året investerat i system och medarbetare för att kunna samla in, strukturera och analysera fastigheternas förbrukning av värme, el och vatten. Detta ger oss möjlighet att identifiera åtgärder för effektivare energianvändning och därmed till minskat klimatavtryck.

Ett projekt under 2022 som vi är stolta över är utbytet av pelletspanna till bergvärme samt nya fönster i 3 fastigheter i Klosteräng i Lödöse. Vid förbränning blir det alltid koldioxidutsläpp, något som vi slipper när vi har bergvärme och använder fossilfri el till värmepumparna. Kombinationen av nya fönster och ny värmeanläggning gör också att vi sparar 30 till 40 procent av mängden energi för uppvärmning och varmvatten i framtiden. För mer information se sidan 28-31.

KLIMATBOKSLUT

Klimatbokslutet är ett viktigt verktyg för att kartlägga koncernens klimatpåverkan och vidta rätt åtgärder. Vi får konkreta siffror på vårt klimatavtryck, vilket gör att vi kan jämföra oss med andra aktörer i vår egen men även i andra branscher, något som underlättar förståelsen för hur vi påverkar vår miljö.

ANALYS OCH KOMMENTARER

2022 är första året vi upprättar klimatbokslut, och vi har då valt att kartlägga och beräkna våra utsläpp inom Scope 1 och Scope 2.

Mer än hälften av Fortinovas uppmätta utsläpp kommer från uppvärmning med fjärrvärme inom Scope 2. Dessa utsläpp består dels av använd energimängd, dels av fjärrvärmeleverantörernas bränslemix. Det vi som fastighetsägare kan påverka är förbrukningen, varför åtgärder för att reducera förbrukningen kommer att prioriteras.

All vår förbrukning av el kommer från förnyelsebara källor (vind, vatten och sol). Det är då glädjande att se att vårt utsläpp från elförbrukning motsvarar mindre än 1 procent av våra totala utsläpp.

Vi har inte samlat in och beräknat några aktiviteter inom Scope 3. Det utsläpp som redovisas i Scope 3 avser uppströms utsläpp för de bränsle- och energirelaterade aktiviteter som vi redovisar i Scope 1 och 2.

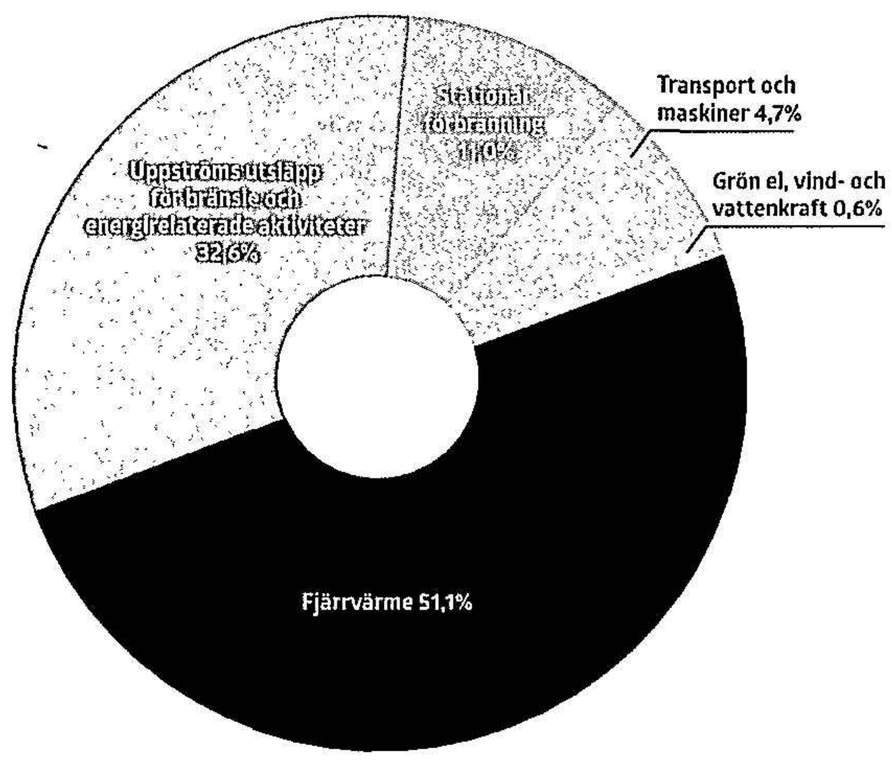
VÅRT FORTSATTA ARBETE

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar kommer att fortsätta att utvecklas med fördjupade analyser med fokus på region- och fastighetsnivå. Vi kommer här att kartlägga vårt fastighetsbestånd med avseende på vilka åtgärder som ska prioriteras.

Slutligen fortsätter det viktiga arbetet med utbildning internt för att medvetandegöra vår klimatpåverkan och gemensamt hjälpas åt för att minska vårt avtryck.

Växthusgasutsläpp CO2e (ton)	2022 *Absolut*	2022 *CO2e kg/kvm*
Scope 1	**137,29**	**0,55**
Transport och maskiner	*41,36*	*0,17*
Företagsägda och leasade fordon	36,65	0,15
Utrustning och maskiner	4,71	0,02
Stationär förbränning	*95,94*	*0,39*
Uppvärmning, biogas	0,01	0,00
Uppvärmning, naturgas	1,85	0,01
Uppvärmning, pellets	23,51	0,09
Uppvärmning, eldningsolja	70,57	0,28
Scope 2	**453,41**	**1,82**
Grön el, vind- och vattenkraft	5,22	0,02
Fjärrvärme	448,19	1,80
Scope 3	**286,21**	**1,15**
Uppströms utsläpp för bränsle och energirelaterade aktiviteter	286,21	1,15
Scope 1 –3 Totalt	**876,92**	**3,52**

FÖRDELNING MELLAN UTSLÄPPSKATEGORIER 2022



20230621121439

Klimatrelaterade finansiella möjligheter och risker

Fortinova har för första året utvärderat risker och möjligheter som kan uppstå som en följd av klimatförändringar. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera klimatförändringar. Detta arbete kommer fortsätta att utvecklas framöver med fördjupade analyser för att tydliggöra vilka effekter klimatförändringar kan få på koncernen och verksamheten.

Fortinovas nuläge avseende arbete med klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har identifierats med utgångspunkt i rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Fortinovas ambition är att fortsätta implementera rekommendationerna inom följande områden: Styrning, Strategi, Riskhantering samt Mål och mätetal.

STYRNING OCH STRATEGI

Styrning av riskprocessen sker på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av ledningsgrupp och övriga medarbetare. Hållbarhetsansvarig (inklusive energiansvariga) är ansvarig för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt ge förslag alternativt ta fram förslag på åtgärder för att hantera dessa (exempelvis energieffektiviseringsåtgärder). Detta sker i samverkan med finansfunktionen och ansvariga för fastighetsutveckling och förvaltning.

Styrelsen avhandlar klimatrelaterade frågor minst en gång per år, samt om något särskilt inträffar som kräver hantering utöver dessa tillfällen. Inför möten får styrelsen rapport från hållbarhetsansvarig kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor.

RISKHANTERING

Vid nyproduktion hanteras risker för exempelvis översvämningar redan i planprocessen, där kommuner och länsstyrelser är involverade och ställer höga krav på utredningar och konsekvensanalyser. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningsrisk. För befintliga fastigheter behöver analyser utföras utifrån exempelvis geografiskt läge, typ av fastighet samt byggnadsår. Fortinova behöver vara motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden.

ANALYS AV RISKER OCH MÖJLIGHETER

Under 2022 genomfördes en analys för att värdera klimatpåverkan utifrån två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050:

- Vi når Parisavtalet (RCP 2,6) förutsätter att Parisavtalets mål om minskad klimatpåverkan uppnås, vilket kräver kraftfulla åtgärder från samtliga aktörer i samhället.
- Fortsätta som vanligt (RCP 8,5) innebär att världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Fortinova. I analysen har Fortinova använt klimatscenarier från SMHI och fokuserat på de områden där majoriteten av koncernens fastigheter är belägna. När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som kan följa av ett ändrat klimat.

FORTSATT ARBETE

Fortinova kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Detta innebär framför allt fortsatt arbete med att förfina analysen på fastighetsnivå och identifiera konkreta åtgärder för varje fastighet.

20230621214430

VI NÅR PARISAVTALET (RCP 2,6)

Ökade eller mer volatila driftskostnader såsom försäkringspremier, energipriser, byggtjänster, transporter eller förvaltningskostnader för att möta ökad förväntansbild på Fortinovas arbete med minskad förbrukning, rapportering och reglering.

Ökat behov av resurser eller investeringar hos Fortinova kopplat till klimat, såsom energieffektivisering av fastigheter, fastighetsförvaltning, förvärv och uppföljning av leverantörer för att ställa krav inom exempelvis cirkulär renovering eller byggande.

Ökade förväntningar på aktivt klimatarbetet hos Fortinova från finansmarknadsaktörer som innehar en egen klimatrisk i kreditgivningen samt lagstiftning som kräver klimatrapportering.

Risk för ökade finansieringskostnader.

Fortinovas äldre fastigheter kan bli obsoleta.

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ FORTINOVAS FINANSIELLA RESULTAT:

Ökade kostnader och investeringar för klimatanpassning och energieffektivisering.

Ökade driftskostnader.

Minskat värde på fastigheter som ligger i riskområden för fysiska klimatrisker eller på fastigheter som inte är klimatanpassade. Klimatanpassade fastigheter kan öka i värde och därmed påverka Fortinovas resultat positivt.

Klimatanpassade fastigheter och strategiska förvärv ur klimatsynpunkt kan öka Fortinovas attraktionskraft och därmed leda till positiva effekter på det finansiella resultatet.

Ett hållbarhetsarbete som ej lever upp till förväntansbilden kan leda till ökade finansieringskostnader.

FORTSÄTTA SOM VANLIGT (RCP 8,5)

Fysiska effekter (skador och renoveringsbehov) på fastigheter på grund av översvämningar, skred, värmeböljor eller annat oförutsägbart extremväder.

Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner såsom vattennära bestånd eller att fastigheter i riskområden inte går att försäkra alls.

Osäkerhet kring marknadsutveckling och ökade krav eller förändrade preferenser från kunder.

Ökat resursbehov till Fortinovas förvaltning.

Risk för obsoleta fastigheter på grund av att klimatanpassningsåtgärder överstiger fastighetens marknadsvärde eller minskad efterfrågan på fastigheter i riskområden.

Ökade eller mer volatila energipriser på grund av ökad elektrifiering i samhället och ett allmänt ökat energibehov vilket skapar brist på energikällor.

Risk för ökade finansieringskostnader.

POTENTIELL PÅVERKAN PÅ FORTINOVAS FINANSIELLA RESULTAT:

Volatila eller minskade hyresintäkter.

Ökade och mer volatila energikostnader, särskilt el, då behovet väntas öka.

Kraftigt ökade eller mer volatila kostnader och investeringar för hantering av klimatförändringar.

Ökade kostnader för försäkringspremier.

Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.

Ökade finansieringskostnader.

Klimatanpassade fastigheter och strategiska förvärv ur klimatsynpunkt, särskilt kopplat till fysiska risker, kan öka Fortinovas attraktionskraft och därmed leda till positiva effekter på finansiella resultatet.

MÖJLIGHETER I BÅDE VI NÅR PARISAVTALET OCH FORTSÄTTA SOM VANLIGT

Effektivare resursanvändning och därmed minskat energibehov vilket möjliggör exempelvis minskade kostnader för Fortinova.

Ökad användning av förnybar energi och installation av exempelvis solceller i fastighetsbeståndet för att både möjliggöra minskad klimatpåverkan och minskade kostnader. Minska Fortinovas beroende till en allt mer volatil marknad.

Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.

Genom att inkludera analys av fysiska klimatrisker vid förvärvsanalys kan Fortinova i ett tidigt skede väga in potentiella risker och minska oförutsedda kostnader.

Via en ökad andel klimatanpassade fastigheter i hänseende till fysiska risker, kan Fortinova attrahera investerare, banker och hyresgäster samt minska risken för ökade försäkringspremier.

Genom att inkludera analys av energiprestanda vid förvärv kan Fortinova i ett tidigt skede väga in omställningspotential i fastigheten och minska risk för oförutsedda omställningsrelaterade kostnader.

Via ett aktivt klimatarbete kan Fortinova exempelvis få tillgång till grön finansiering samt tillgodose sig ökad andel gröna investeringar.

Strukturerat hållbarhetsarbete kan innebära fördelar vid kreditgivning från banken, exempelvis premierad ränta som följd av ett stärkt hållbarhetsarbete.

Via ett aktivt klimatarbete kan Fortinova öka dragningskraften och attrahera nya medarbetare, hyresgäster och investerare.

20230621214411

Medarbetare

Fortinova har en platt organisation där varje enskild medarbetare bidrar till koncernens framgångar. Vår ambition är att attrahera och behålla de bästa personerna inom respektive område för att gemensamt kunna nå de högt uppsatta mål som koncernen har. Tillsammans bygger vi framtidens samhällen där människor ska leva, bo och må bra.

LYSSNAR GENOM SAMTAL OCH UNDERSÖKNINGAR

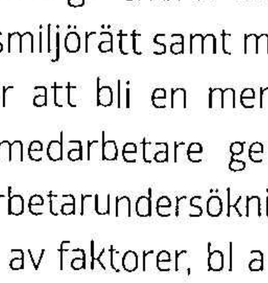
För att attrahera, och framförallt behålla, Fortinovas medarbetare arbetar vi strukturerat med medarbetarsamtal där trivsel och trygghet, arbetsbelastning samt kunskapsutveckling är centrala frågor. Med syfte att fokusera på frisknärvaro har samtliga chefer under 2022 genomfört utbildning inom arbetsmiljörätt samt medarbetarsamtal.

För att bli en mer attraktiv arbetsgivare lyssnar vi på våra medarbetare genom att årligen utföra en anonym medarbetarundersökning (NMI). I undersökningen belyses en bredd av faktorer, bl a arbetsmiljö och hälsa, likabehandling och jämställdhet, synen på Fortinovas ledning och chefer, kommunikation samt möjligheter för utveckling. Utmärkande i undersökningen är att en hög andel av medarbetarna skulle rekommendera Fortinova som arbetsgivare.

STÄRKER MEDARBETAREN PROAKTIVT

Fortinova värnar om sina medarbetare och arbetar proaktivt för att stärka personalens hälsa. Målet är att alla medarbetare alltid ska må bra och vara trygga på sin arbetsplats. Samtliga medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och har under hösten 2022 genomgått en hälsokontroll i syfte att stärka den enskilde såväl fysiskt som psykiskt. Fortinova har också infört ett koncept med gemensam träning som kallas för "fredagsfys före fredagsmys".

Fortinovas värdegrund utgår från våra fyra värdeord, Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värdegrunden är en viktig utgångspunkt för allt vårt arbete och för hur bemöter varandra, våra samarbetspartners och våra kunder. Läs mer om våra kärnvärden på sidan 15. Det är utöver nämnda viktigt med struktur för att känna trygghet på sin arbetsplats. Det övergripande arbetet styrs av policys, riktlinjer och instruktioner samt av besluts- och attestordning. Det definierar arbetssätt för hela organisationen.



FORTINOVA UPPMUNTRAR VISSELBLÅSARE

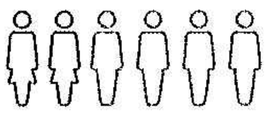
Fortinovas verksamhet ska bedrivas med höga krav på etik och moral, både inom företaget och i förhållande till våra hyresgäster, investerare, samarbetspartners, vår miljö och det samhälle vi lever och verkar i. Därför är det viktigt för oss att eventuella oegentligheter, som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.

Den som har information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Fortinovas policys, kan använda vårt visselblåsarsystem. Rapporten tas emot och hanteras av en extern aktör och visselblåsaren är garanterad total anonymitet.

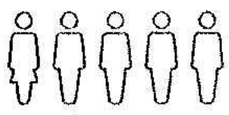
20230621214442



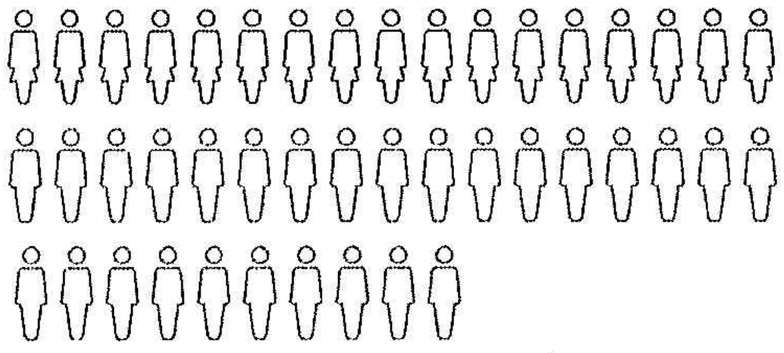
STYRELSEN (33 % KVINNOR, 67 % MÄN)



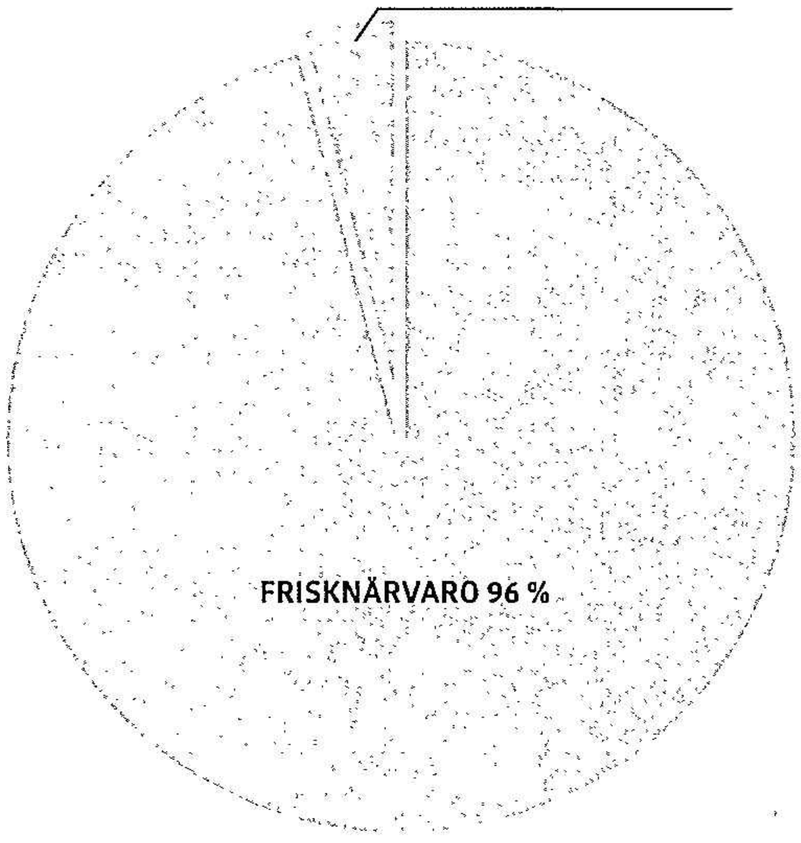
LEDNINGEN (20 % KVINNOR, 80 % MÄN)



KONCERNEN (39 % KVINNOR, 61 % MÄN)



SJUKFRÅNVARO 4 %



20230621211443

Fortinovafonden

Fortinovafonden har instiftats av Fortinova med syfte att utveckla och bevara Fortinovas grundläggande värderingar hjärta, närhet, enkelhet och mod. Värderingarna skall vägleda fondens engagemang för att främja Fortinovas kommersiella konkurrenskraft och en hållbar samhällsutveckling.

VILKA FÅR ANSÖKA?

Bidrag kan sökas av föreningar och organisationer som är verksamma inom ramen för de av Fortinova utsedda områdena Utbildning och entreprenörskap, Motion och hälsa samt Kultur. Fortinovafonden prioriterar ansökningar från ideell verksamhet och projekt som bidrar till hållbar och långsiktig nytta för lokalsamhället. Föreningarna och organisationernas verksamhet ska finnas på de orter där Fortinova är etablerade.

Vanligtvis beviljas inte bidrag till verksamheter som är tydligt religiösa eller politiska, riktar sig mot enskild privatperson eller näringsverksamhet. Fortinovafonden stöder inte heller föreningar, organisationer eller andra sammanslutningar genom medlemskap.

ANSÖKAN OM BIDRAG

Fortinovafonden delar varje år ut pengar till verksamheter som uppfattas som samhällsnyttiga och utvecklande för orten där verksamheten finns. Ansökan kommer att behandlas av Fortinovafondens beslutande kommitté som består av personer från ledning och personal på Fortinova. Inom 3 månader från ansökningsdagen kommer ett besked om eventuellt bidrag eller avslag. Beslutet kan inte överklagas. Motivering till beviljande av bidrag eller avslag lämnas inte. Bidraget ska användas till det ändamål som angivits i ansökan. Fortinovafonden förbehåller sig rätten att i sin kommunikation använda beviljade bidrag som marknadsföring av fonden.

Läs artiklarna om våra senaste beviljade projekt på webben och följande sidor:

"ALLA BARN SKA LÄRA SIG ATT SIMMA"
"FORTINOVA STÖTTAR UNGDOMSVERKSAMHET I BOHUSLÄN"
"ENKELHET, NÄRHET, HJÄRTA OCH MOD I TIMMERSDALA MOTION"

20230621214444

TRE GODA EXEMPEL PÅ FORTINOVAFONDENS ENGAGEMANG

Alla barn ska lära sig att simma

Hösten 2021 gick Fortinova in som huvudsponsor till Varbergs Sim under tre år. När denna intervju görs har avtalet nått halvtid och från föreningens sida är man mycket tacksam över det ekonomiska stödet. "Guld värt", säger Pierre J Hilbert, verksamhetsansvarig Varbergs Sim.

Simning för livet – att erbjuda träning för alla, från babysim till senior, från nybörjare till elit, är grundtanken med Varbergs Sim. Målet är att bli stadens största förening samt ledande både på distriktsnivå och nationell nivå. Siktet är högt ställt, men inte orealistiskt, tack var engagerade medlemmar och trogna sponsorer.

– Varbergs Sim är en breddförening som satsar mot elit. Alla i vår förening ska få möjlighet att utvecklas efter sina egna förutsättningar. Alla ska får vara med. Det jobbar vi med dagligen, förklarar Pierre J Hilbert, som är verksamhetsansvarig i föreningen.

Varbergs Sims övergripande mål är att alla barn i kommunen ska lära sig simma. Ju fler barn som lär sig simma, desto fler fortsätter i föreningens ungdomsgrupper och vuxensimsgrupper, och kanske även vidare till tävlingsgrupperna.

– Vår målsättning inom tävlingsverksamheten är att tillhöra topp 20 av Sveriges cirka 400 simföreningar. Vi vill fostra landslagssimmare, säger Pierre J Hilbert.



> **Varbergs Sim är en breddförening som satsar mot elit. Alla i vår förening ska få möjlighet att utvecklas efter sina egna förutsättningar. Alla ska får vara med.**
>
> Pierre J Hilbert, verksamhetsansvarig Varbergs Sim

I dag är Varbergs Sim, med sina cirka 1 300 medlemmar, närmare 30 ideella ledare och tre heltidsanställda, en av kommunens största ideella föreningar och som sådan finns det alltid stora ekonomiska hål att fylla. Att Fortinova hösten 2021 gick in som huvudsponsor är därför väldigt värdefullt. En stor del av medlen används till tävlingsidrotten för ungdomar, som är relativt kostsamt. En annan viktig del är utbildning av ledare, för att kunna fortsätta utveckla verksamheten. I framtiden hoppas man bland annat kunna utveckla paraidrotten och att anställa mer personal.

– Fortinova är en av våra största sponsorer och vi som förening är oerhört tacksamma för företagets generösa stöd. Det är guld värt, säger Pierre J Hilbert.

Fortinovas vd Anders Johansson är också positiv till samarbetet.

– Även om simkunnigheten i Sverige är hög jämfört med många andra länder visar färsk statistik att fler än vart tredje barn mellan 4 och 17 år inte kan simma. Det finns med andra ord mycket kvar att göra och jag är glad över att vi kan stötta Varbergs Sim i deras viktiga arbete.

20230621214445



Fortinova stöttar ungdomsverksamhet i Bohuslän

Den lokala förankringen är viktig för fotbollsföreningen IK Oddevold i Uddevalla. Medlemmarna speglar lokalsamhället och det är också i närområdet man söker morgondagens A-lagsspelare.

Fotboll för alla – det är en grundtanke i IK Oddevold. Från att ha varit en traditionellt utpräglad pojkförening, som faktiskt firade 90 år nyligen, tillkom ett Grundenlag för ungdomar med funktionsvariationer för 20 år sedan. Sedan några år har man också startat flicklag i föreningen.

Att driva en stor fotbollsförening kostar pengar och Oddevolds övergripande målsättning är högt ställd – att ha Bohusläns bästa ungdomsverksamhet. Inte minst vill man stärka satsningen på 16-åringar och uppåt. För att kunna erbjuda träning av riktigt bra kvalitet har föreningen vissa arvoderade tränare, utöver det ideella engagemanget.

Peter Bjurström säger att Fortinovas sponsring är jätteviktig.

– Fortinova är en uttalad ungdomspartner. Tack vare våra sponsorer kan vi hålla den här höga kvaliteten.

Även om akademin och ungdomsverksamheten är grunden för Oddevold finns förstås också ett A-lag med höga ambitioner. I dag spelar laget i division 1, men siktet är ställt på superettan.

– Vi värderar väldigt mycket att spelarna ska komma från närområdet. Uddevallapubliken vill ha lokala spelare. När vi åkte ned en division ökade faktiskt intresset för föreningen, eftersom vi fyllde på med killar från trakten, säger Peter Bjurström.

– Oddevold speglar samhället. Hos oss möts över 500 Uddevallakillar och tjejer som bor över hela stan. När föräldrar med olika bakgrund engagerar sig till exempel runt en cup skapas många intressanta möten. Det är integration på riktigt.

Anders Johansson, Fortinovas vd, är glad över samarbetet med Oddevold.

– Den samhällsnytta som ett bra föreningsliv innebär går inte att mäta i kronor och ören. Fortinova växer i Uddevalla. För oss är det väldigt positivt att vara med och stötta Oddevold, säger han.



Fotboll för alla – det är en grundtanke i IK Oddevold.

KÄLLARE

Enkelhet, närhet, hjärta och mod i Timmersdala motion

En levande landsbygd kan betyda många olika saker. I Timmersdala, två mil nordväst om Skövde, driver invånarna en populär idrottsförening, Timmersdala motion. "Man ska inte behöva åka in till stan för att gå på aktiviteter", säger Mona Axelsson, kassör i Timmersdala motion.

Timmersdalas folkmängd anges till 943 personer (2020). Timmersdala motions medlemsantal uppgår till ungefär 500. Är varannan invånare verkligen medlem?

– Nej, vi lockar till oss medlemmar från ett större område än bara här i byn. Vi är en breddförening som vill erbjuda något for alla, från barn till senior. Det finns ett stort engagemang i bygden som gör oss jätteglada, säger Mona Axelsson.

Men faktum är att trots dryga 40 år på nacken – Timmersdala motion startade redan 1979 – fortsätter klubben att utvecklas och locka nya medlemmar, inte minst bland de många barnfamiljer som flyttar till trakten.





> **”Vi är en breddförening som vill erbjuda något för alla, från barn till senior. Det finns ett stort engagemang i bygden.**
>
> Mona Axelsson, kassör i Timmersdala motion

Innebandy, Tabata och barngymnastik är exempel på träningsformer som Timmersdala motion erbjuder inomhus. Utomhus erbjuds bland annat enkel terränglöpning i grupp för barn. Nära elljusspåret finns också klubbens mountainbikebana. Dessutom sköter man om en spontanidrottsplats med tennisbana samt en pulkabacke med belysning vintertid.

– Vi har en egen klubblokal med omklädningsrum och bastu, och vi hyr in oss i skolans gympasal när det behövs.

Fortinova sponsrar Timmersdala motion sedan våren 2022, då man förvärvade några fastigheter på orten. Mona Axelsson berättar att hon besökte Fortinovas hemsida, kikade på värdegrunden och tyckte att den stämmer väl överens med hur motionsklubben vill verka. Särskilt när det kommer till värdeorden, Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod.

– Jag tog kontakt och på den vägen är det. Fortinovas bidrag är mycket värdefullt för oss. Det används direkt in i verksamheten och gör att vi kan fortsätta vårt goda arbete. En dröm vi har är att kunna utveckla mountainbikebanan med en sorts hinderbana för cykel, berättar Mona Axelsson.

Anders Johansson, Fortinovas vd, är imponerad av engagemanget i Timmersdala motion.

– Detta är ett exempel social hållbarhet i sin renaste form. Vi är väldigt glada över att kunna vara med och sponsra föreningen, säger han.



John Wennevid, CFO

FINANSIERING

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.

FINANSPOLICY

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 räntetäckningsgrad.

Låg risk på tillgångssidan genom hög andel bostäder i portföljen

Låg risk på skuldsidan genom eget kapital via stamaktier

Låg risk via bank som utgör Fortinovas enda räntebärande finansieringskälla

Fortinova värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett antal svenska och nordiska banker

Fortinovas tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflöden från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra ekuityägare

20230621214448

ÖVERGRIPANDE FINANSIERINGSSTRUKTUR

Fortinova har sedan starten eftersträvat låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att nettobelåningsgraden över tid ska uppgå till 55-65 procent och att räntetäckningsgraden över tid ska uppgå till minst 250 procent. Per den 31 december 2022 uppgick Fortinovas tillgångar till 5,3 Mdkr samtidigt som nettobelåningsgraden var 43 procent, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 280 procent.

Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder i bank och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 93 procent (94) av Fortinovas finansiering vid årsskiftet. Koncernens kreditavtal kompletteras med sedvanliga finansiella- och informationsåtaganden. Moderbolaget har lämnat borgensåtagande som säkerhet för dotterbolagen, de har i sin tur lämnat pant i fastigheter och i vissa fall även aktier som säkerhet till förvärvslån. Samtliga åtaganden var vid räkenskapsårets utgång uppfyllda.

Nyckeltal	Dec 2022	Aug 2021
Lånevolym, Mkr	2 466	1 478
Varav gröna lån, Mkr	251	252
Belåningsgrad LTV, %	55	41
Nettobelåningsgrad, %	43	33
Räntekänslighet 1 års sikt, +100bp, Mkr	7,8	7,6
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,6
Räntetäckningsgrad, %	280	463
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4	1,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	3,2
Derivat i procent av skuld, %	61	39
Likvida medel, Mkr	515	278

De finansiella kostnaderna uppgick till -58,9 Mkr (-20,7) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadsslag. Räntetäckningsgraden uppgick till 280 procent (463) och belåningsgraden till 54,6 procent (40,7). Dessa nyckeltal visar att koncernen utifrån sitt kassaflöde och balanserade finansiella risk är väl positionerat för fortsatt tillväxt och skapande av avkastning till sina aktieägare. Under räkenskapsåret förändrades kapitalbindningen från 3,2 till 2,7 år och räntebindningen från 1,7 till 2,4 år. Refinansieringsrisken är under kontroll samtidigt som den ökade räntebindningen reducerade räntekänsligheten. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +7,9/-7,8 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis.



Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	972	39
1-2 år	42	2
2-3 år	445	18
3-4 år	350	14
4-5 år	371	15
> 5 år	286	12
Summa	2 466	100

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	178	7
1-2 år	607	25
2-3 år	1050	43
3-4 år	198	8
4-5 år	71	3
> 5 år	362	15
Summa	2 466	100

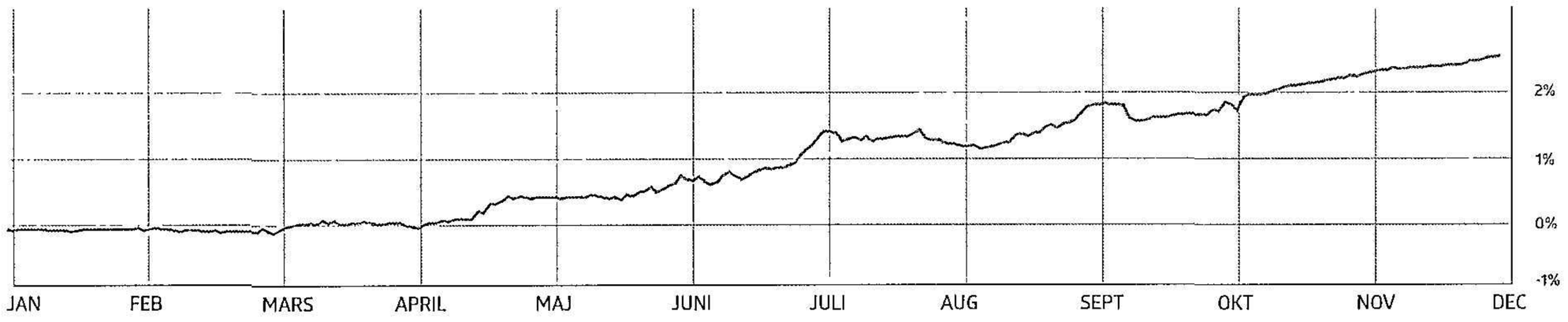
20230621211449

Under 2023 skall 178 Mkr, varav 53 Mkr avser amortering, refinansieras vilket motsvarar 7 procent (9) av totala räntebärande skulder per den 31 december 2022. Fortinova är därmed utsatt för en låg refinansieringsrisk under kommande 12 månader.

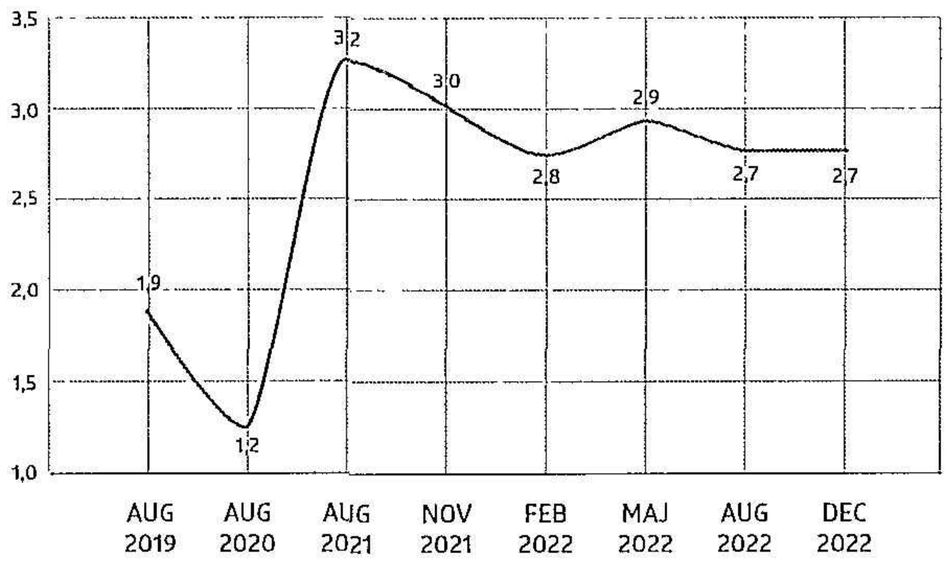
Fortinovas skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i STIBOR 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i koncernen förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,4 år (1,7). Vid årsskiftet var 61 procent (39) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år. Resterande del ligger räntebunden mot STIBOR tre månader. Genomsnittlig ränta för koncernens räntebärande låneskulder uppgick till 2,5 procent (1,6) vid räkenskapsårets utgång.

Ränteutveckling – I syfte att bekämpa inflationen har Riksbanken från början av 2022 höjt styrräntan för att den 31 december 2022 uppgå till 2,7 procent. Styrräntan har ökat dramatiskt under 2022 vilket påverkat såväl branschen som Fortinovas korta- och långa finansieringskostnader.

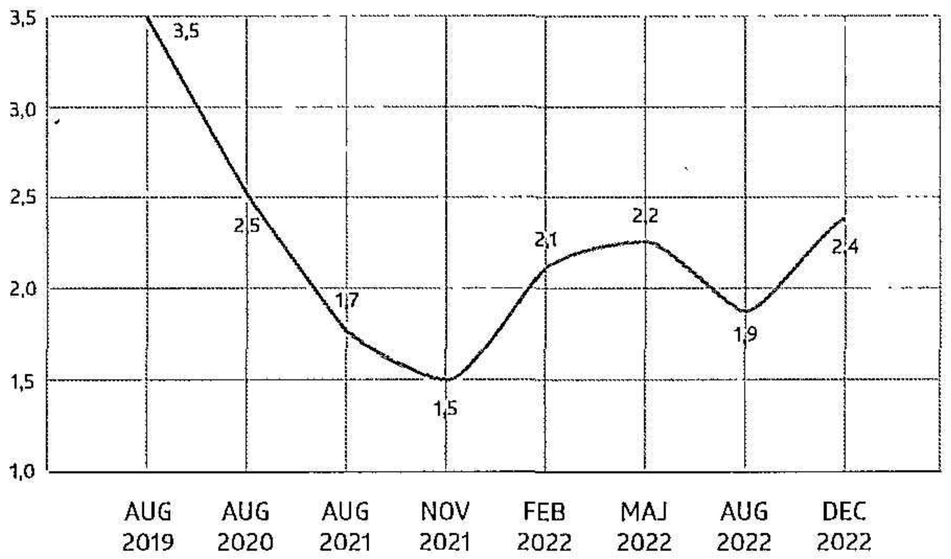
UTVECKLING STIBOR 3 MÅN (2022)



KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



20230621121450

”

Fortinova är utifrån sitt kassaflöde och balanserade finansiella risk väl positionerat för fortsatt tillväxt och skapande av avkastning till sina aktieägare.



20230621214511

Anders Valdermorsson, transaktionschef/vVD och John Wennevid, CFO



FINANSIELL INFORMATION

20230621121452

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 48
Finansiell utveckling och ställning 50
Möjligheter och risker 54
Resultaträkning för koncernen 58
Totalresultat för koncernen 58
Balansräkning för koncernen 59
Förändringar i eget kapital för koncernen 60
Kassaflöden för koncernen 61
Resultaträkning för moderbolaget 62
Totalresultat för moderbolaget 62
Balansräkning för moderbolaget 63
Förändringar i eget kapital för moderbolaget 64
Kassaflöden för moderbolaget 65

Redovisningsprinciper och noter 66
Not 1 Redovisningsprinciper 66
Not 2 Rörelsesegmentsrapportering 70
Not 3 Hyresintäkter 71
Not 4 Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader 72
Not 5 Löner och andra ersättningar 73
Not 6 Revision 75
Not 7 Finansiella intäkter 75
Not 8 Finansiella kostnader 76
Not 9 Inkomstskatt 76
Not 10 Förvaltningsfastigheter 78
Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar 81
Not 12 Leasingavtal 82
Not 13 Derivatinstrument 83
Not 14 Kundfordringar 84
Not 15 Övriga fordringar 84
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 84
Not 17 Likvida medel 84
Not 18 Eget kapital 85
Not 19 Räntebärande skulder 87
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 88
Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar 88
Not 22 Andelar i koncernföretag 89
Not 23 Fordringar hos/skulder till koncernföretag 91
Not 24 Förvärv av dotterföretag 91
Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 92
Not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning 93
Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker 95
Not 28 Disposition av företagets vinst 97
Not 29 Närstående 97
Not 30 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut 97
Styrelsens intygande 98
Revisionsberättelse 99

20230621121453

Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 – 31 december 2022 (16 månader). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår (12 månader).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett expansivt börsnoterat fastighetsbolag med säte i Varberg.

Fortinovas strategi är sedan starten 2010 långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige genom förvärv, utveckling och förvaltning. Vår vision är att bli västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, vilka idag 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.

Grunden till Fortinovas affärsidé bygger på förutsägbarhet, långsiktig lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner med god befolkningstillväxt i västra Sverige. 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. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. För att uppnå långsiktig lönsamhet ingår även utveckling i befintligt fastighetsbestånd i syfte att förbättra kassaflödet och öka fastigheternas värde.

FINANSIELLA MÅL

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2022 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 516 Mkr med en uthyrningsbar yta om 268 543 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 313 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent.

Den 31 december 2022 består portföljvärdet till 73 procent av bostäder fördelat på 2 562 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. I perioder kan avvikelse mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Över tid bedöms strategin vara uppfylld.

HÅLLBARHET

Fortinovas huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler, med hållbara hyresnivåer. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas. Hållbarhet ska vara förankrat i hela organisationen som en integrerad del i det affärsmässiga ledarskapet och

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2022.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	864	125 577	138,5	2 060,6	16 409	46
Västra Götaland	85	1698	142 966	174,7	2 454,9	17 171	54
Summa	176	2 562	268 543	313,2	4 515,5	16 815	100

20230621214454

dagliga arbetet. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige och ska hela tiden bli bättre som hyresvärd, arbetsgivare samt samhällsaktör.

Genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang har vi dessutom möjlighet att påverka hela samhällsutvecklingen positivt i de områden där vi verkar. På så sätt blir det positivt för alla när Fortinova är fastighetsägare på orten. Allt Fortinovas arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på omgivningen. Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets 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.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fortinova Fastigheter AB (publ) på frivillig basis valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten avseende affärsmodell, miljömässiga frågor, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och antikorruption samt mångfald i styrelsen återfinns på sidorna 26-41 samt 114-117.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer. Fortinovas bolagsstyrningsrapport redovisas på sidorna 106-110.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid årsstämman i december 2021 beslutades det om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det. För mer information se riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidan 112.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv och försäljningar

Under räkenskapsåret har koncernen via dotterbolag blivit lagfaren ägare till 20 fastigheter (37) med ett sammanlagt åsatt fastighetsvärde om 794 Mkr (1 081). Under räkenskapsåret har antalet lägenheter ökat till 2 562 (2 313) och den kommersiella ytan har ökat till 99 420 kvm (77 474). Se not 10 och 22 för mer information.

Nytt räkenskapsår

Den 15 augusti hölls Fortinovas extra bolagsstämma och det beslutades i enlighet med styrelsens förslag att ändra koncernens räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår. Därmed förlängs koncernens innevarande räkenskapsår fram till 31 december 2022. Totalt innefattar avlämnad årsredovisning 16 månader och avser 1 september 2021 till 31 december 2022. Jämförelseåret innefattar 12 månader och avser 1 september 2020 till 31 augusti 2021.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör oss alla, även Fortinova. 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 680 305 191
Årets resultat	93 656 942
Summa	**1 773 962 133**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 737 000 832
Utdelning	36 961 301
Summa	**1 773 962 133**

20230621121455

FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Flerårsöversikt				
Hyresintäkter, Mkr	369,0	197,1	135,4	125,3
Driftsöverskott, Mkr	210,3	114,3	76,8	71,0
Förvaltningsresultat, Mkr	118,2	75,1	44,0	39,8
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	58,6	298,9	47,7	77,4
Årets totalresultat, Mkr	212,0	311,2	86,4	76,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 515,5	3 631,4	2 261,2	1 724,6
Likvida medel, Mkr	515,0	278,1	161,4	49,5
Eget kapital, Mkr	2 441,2	2 252,8	1 193,3	706,0
Räntebärande skulder, Mkr	2 466,2	1 478,0	1 090,8	938,5
Balansomslutning, Mkr	5 251,9	3 974,2	2 442,7	1 778,4
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	6,3	18,1	9,1	12,2
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,6	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 583,7	2 438,0	1 308,0	813,6
Nettobelåningsgrad, %	43,2	33,0	41,1	51,5
Belåningsgrad, %	54,6	40,7	48,2	54,4
Räntebindningstid, år	2,4	1,7	2,5	3,5
Räntetäckningsgrad, %	279,6	462,8	321,1	308,4
Överskottsgrad, %	57,0	58,0	56,7	56,7
Förvaltningsmarginal, %	32,0	38,1	32,5	31,8
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 815	15 998	15 394	14 117
Hyresvärde, Mkr	313,2	247,8	164,5	130,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	99,4	99,1	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	99,5	99,3	98,9
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	50,3	47,5	39,5	39,8
Eget kapital, kr per aktie	47,6	43,9	36,0	34,5
Förvaltningsresultat, kr per aktie	2,3	1,6	1,8	2,1
Årets resultat, kr per aktie	4,1	6,6	3,6	4,0

Se avsnitt Definitioner av nyckeltal för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnitt Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal för härledning av alternativa nyckeltal.

20230621121456

FORTINOVAS RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 369,0 Mkr (197,1). Förändringen var främst driven av fastighetsförvärv. Under räkenskapsåret har hyresvärdet i jämförbara fastigheter ökat med fyra procent.

Fastighetskostnader och driftsöverskott

Fastighetskostnaderna uppgick till -158,7 Mkr (-82,8). 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. Driftsöverskottet uppgick till 210,3 Mkr (114,3).

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -34,0 Mkr (-18,2). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även övriga externa kostnader såsom revision, bankavgifter samt engångskostnader likt extern rådgivning.

Räntenetto

Koncernens räntenetto uppgick till -58,1 Mkr (-21,0). Finansiella kostnader ökade under räkenskapsåret till –58,9 Mkr (-20,7). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Finansiella intäkter uppgick till 1,5 Mkr (0,2). Leasingkostnad/tomträttsavgäld uppgick till -0,7 Mkr (-0,5).

Förvaltningsresultat

Trots koncernens kraftigt ökade finansieringskostnader har förvaltningsresultatet förbättrats och uppgick till 118,2 Mkr (75,1). Det beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt fortsatt låg genomsnittlig belåningsgrad.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 58,7 Mkr (286,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till –0,1 Mkr (12,7). Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 4,6 procent. Under sista kvartalet har direktavkastning höjts för majoriteten av koncernens fastigheter med sänkta värden som följd. De högre avkastningskraven motverkas till viss del av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen.

Värdeförändringar räntederivat

Det positiva marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under räkenskapsåret ökat vilket genererar en positiv effekt på resultatet om 100,8 Mkr (5,5). Det är främst utvecklingen av långa räntor, i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner, som driver årets 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.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –65,6 Mkr (-68,3), varav aktuell skatt uppgick till –11,3 Mkr (-3,6). Uppskjuten skatt uppgick till –54,3 Mkr (-64,7) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 212,0 Mkr (311,2).

FORTINOVAS BALANSRÄKNING

Fastighetsbestånd

Under räkenskapsåret har Fortinovas sammanlagda värde av förvaltningsfastighetsbeståndet ökat med 24 procent, till 4 515,5 Mkr (3 631,4). Värdeökningen var främst hänförbar till förvärv.

20230621214457



Malin Lund, financial controller, och Göran Lundell, driftledare

Pågående och beslutade investeringar

Fortinova utför värdehöjande förbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Långsiktig lönsamhet och hållbarhet går hand i hand i koncernens investeringsbeslut och Fortinova arbetar för att klimatanpassa och energieffektivisera sitt befintliga fastighetsbestånd.

Koncernen har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett åsatt fastighetsvärde om cirka 671 Mkr. Förvärvet bedöms generera 36,7 Mkr i hyresvärde, fördelat på 323 lägenheter. Majoriteten av de förvärvade bostadsfastigheterna kommer att tillträdas under räkenskapsåret 2023.

Eget Kapital

Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december till 50,3 kronor per aktie (47,5). Aktiekapitalet uppgick 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 december cirka 3 400 aktieägare införda i aktieboken.

Utdelning

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och koncernens utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. 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. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att totalt cirka 37,0 Mkr (23,6) utdelas, vilket motsvarar 40 procent av förvaltningsresultatet minskat med schablonskatt.

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.

Fortinovas upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet och med borgen från moderbolaget. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Koncernen hade per den 31 december

20230621121458

2022 skulder till kreditinstitut om 2 466 Mkr. Summan av uttagna pantbrev i Fortinovas fastighetsbestånd uppgick till 2 654 Mkr (1 823). I moderbolaget uppgick pantsatta aktier i dotterföretag till 57 Mkr (0) och borgen för koncernföretag uppgick till 1 309 Mkr (0). Av totala skulden utgörs 251 Mkr av grön finansiering, i form av gröna banklån.

Under räkenskapsåret har koncernen sedvanligt förnyat samt förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 december 2022, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,7 år.

FORTINOVAS KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel ökade under räkenskapsåret med 236,9 Mkr till 515,0 Mkr (278,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 111,9 Mkr (64,7). Förbättringen var i första hand driven av koncernens förbättrade driftsöverskott, lägre administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter samt låg belåningsgrad. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -614,1 Mkr (-622,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick vid räkenskapsårets slut till 739,1 Mkr (674,6), Koncernen har amorterat 46,0 Mkr och utbetald utdelning uppgick under räkenskapsåret till 23,6 Mkr.



20230621121459

MÖJLIGHETER OCH RISKER

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ: LÅG ◯ MELLAN ◯ HÖG ◯

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OMVÄRLD			
Makroekonomiska risker eller kriser	Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, förändrad inflation alternativt deflation eller generella svårigheter (såsom terroristattacker, cyberattacker, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage eller negativ publicitet). Vidare kan makroekonomiska risker eller kriser påverka möjligheten att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	· Omvärldsbevakning · Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtkommuner · Stark balansräkning med belåningsgrad inom finansiell målsättning · Inflationsskydd i hyresavtal · Väldeversifierad hyresportfölj · Naturligt skydd i hyressättningsystemet (tidsförskjutet) samt räntesäkringar · Flera finansieringskällor · Kris- och kontinuitetsplan IT · Backupfunktioner för ledande befattningshavare · Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare för att information är en tillgång och ska hanteras varsamt · Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten · Fullvärdesförsäkring	◔
Regelverk	Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Fortinova (såsom förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser). Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, bristande anseende och i värsta fall en avnotering.	· Aktivt följa förändringar samt anpassa och förbereda verksamheten · Delta i samhället och den allmänna debatten · Bredda antal finansieringskällor (banker och aktieägare) · Omförhandla kreditavtal löpande · Företagskultur som bygger på höga etiska ideal · Visselblåsarfunktion · Uppförandekod · Intern kontroll · Rätt medarbetare · Följa utvecklingen av lagar och regler · Öppen kultur för att skapa förtroende att informera om eventuella missförhållanden eller risker i tidigt skede Regelbunden internutbildning i relevanta regelverk	◔
STRATEGISKA			
Fastighetsportföljen	Fastighetsportföljen kan påverkas genom felaktig geografisk fördelning eller att fastighetsbeståndet inte är framtidssäkrat utifrån teknisk skuld, kundpreferenser, mikroläge etc. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd – alternativt stora investeringsåtaganden. Att bli för stor på en delmarknad eller i en stad kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Fortinova – t ex måste koncernen ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m m.	· Makrobevakning (följa hyresutveckling, vara nära hyresgästen för att förstå framtidens behov, bevaka infrastrukturprojekt, trendspana) · Löpande investera, uppgradera eller sälja fastigheter som inte bedöms passa Fortinovas portfölj · Löpande översyn avseende geografisk spridning och fastighetstyp · Årlig genomgång av affärsplan och strategi · Bevaka klimatrisker i fastighetsportfölj och analys av klimatrisker vid investeringsbeslut · Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns	◔

20230621121460

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
STRATEGISKA			
Investeringar - nya förvärv och projektutveckling av såväl nyproduktion som i befintligt bestånd.	Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation. Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med eventuell en ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.	· Investeringsbeslut kopplade till strategi · Uppföljning av genomförda förvärv · Due Diligence · God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag · I god tid identifiera vilken kompetens och marknadskännedom som behövs · I god tid identifiera nyckelpersoner · Tillgång till marknadens bästa rådgivare · Uppföljning av riktlinjer · Bred tratt, leda parallella investeringsdiskussioner · Klar beslutsprocess · Uppföljning av genomförda projekt · Vid projektutveckling via extern entreprenad görs noggranna utvärderingar av potentiella externa entreprenörer samt tydligt utformade avtal för att minimera riskerna	
Värdeförändringar	Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, strategiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning. Värdet på fastigheterna kan också påverkas negativt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma.	· Stort antal fastigheter med geografisk spridning och stor variation i kontraktssammansättning · Kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga signaler · Stark balansräkning · Intern god kontroll och kunskap · Externvärdering av hela fastighetsportföljen	
OPERATIVA			
Hyresintäkter	Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara omvärldsorienterade, uteblivna indexuppräkningar och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser etc	· Fastigheter i tillväxtkommuner · Hög andel bostäder · Närhet till hyresgästen · Erfaren och kompetent förvaltning · Årlig hyresgästundersökning · Processer för hyresförhandling, uppgraderingar, bevakning av avtal, extern kompetent inkassoverksamhet och kundprocess vid nytt avtal	
Fastighetskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen taxebundna kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt.	· Kontinuerlig optimering och energieffektivisering · Gränsdragningslista · Hög kvalité på avtal · Långsiktig underhållsplanering · Förebyggande av kundförluster genom att vara snabba i beslut och åtgärd	
Skatt	Att Fortinova inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.	· God intern kontroll och stickprov av inkomstdeklarationer · Öppet yrkande som krav · Löpande utbildning · Tillgång till marknadens bästa rådgivare · Följer regelförändringar	

20230621121461

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ: LÅG ◯ MELLAN ◯ HÖG ◯

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA			
Informationssäkerhet & digitalisering	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och styrning samt och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster. Bristande informationssäkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter.	· Omvärldsbevakning · Outsourcad IT-verksamhet och support · Utbildning · Moderna system som innehar funktioner för att stödja informationssäkerhet, såväl internt som externt · Genomgång av IT-säkerheten av extern part	
Hållbarhet - operativa miljörisker	Miljörisker direkt relaterade till Fortinovas verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan politiska beslut samt den allmänna opinionen inom specifika miljöfrågor påverka Fortinova. Ett bristfälligt arbete kan påverka Fortinova varumärke, lagefterlevnad samt direkta kostnader.	· Projektuveckling präglas av miljömedvetenhet · Prioriterar miljöaspekter	
Hållbarhet - klimatförändringar	Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå, ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Fortinova bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte ska bli obrukliga. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Fortinova, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda omfattande kostnader för Fortinova i form av akuta åtgärder eller obrukbara fastigheter.	· Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar · All nyproduktion i egen regi hållbarhetscertifieras · Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten · Följa utvecklingen inom lagar och förordningar · Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker · Klimatscenarioanalyser upprättades 2022 och ses över årligen för att ge verktyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka Fortinovas verksamhet · Särskild investeringsstrategi mot befintligt bestånd för att minska påverkan av utsläpp och förbrukning i Fortinovas bestånd	
Hållbarhet - ägande	Allt ägande medför ansvar. För Fortinovas del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Fortinova kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka koncernen blir ansvarigt.	· Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö · Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter · Extern försäkringskonsult/partner · Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhets skador	
Hållbarhet - medarbetare	Då Fortinova vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns utmaningar, bland annat när det gäller att rekrytera nya och att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetssätt. En annan utmaning med koncernens kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Fortinovas företagskultur. Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar – deras beslut och agerande driver verksamheten. Att rekrytera, utveckla och behålla motiverade och engagerade medarbetare är avgörande för Fortinovas långsiktiga framgång.	· Gemensam värdegrund · Öppet arbetsklimat · Ständig utveckling · Marknadsmässig ersättning · Medarbetarundersökning · Successionsplan för nyckelpersoner · Personalhandbok inklusive jämställdhets- och drogpolicy · Strukturerat arbete för arbetsmiljö · Årliga medarbetarsamtal · Proaktivt friskvårdsarbete	
Hållbarhet - etik och anti-korruption	För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning och val av leverantörer särskilt viktiga.	· Uppförandekod · Visselblåsarfunktion · Policys för jämlikhet	

20230621211462

OMRÅDE FINANSIELL	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
Finansiering	Fortinovas största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Räntekostnaden är Fortinovas enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Fortinova väljer för bindningstid av räntorna. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. *Kreditrisk definieras som risken att Fortinovas motparter, exempelvis hyresgäster, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot koncernen. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal.*	· Finanspolicy som fastställer riskmandat · Likviditetsreserver · Flera finansieringsmotparter i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad) · Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating · Fortlöpande omförhandling av kreditavtal · Säkerställande via fastighetsinteckningar · Stark balansräkning · Ränte- och kapitalförfallostruktur fördelad över olika *löptider* · Långfristiga krediter med fastställda marginaler · Vedertagna beräkningsformler · Avstämning mellan intern och extern värdering · God rapportering till styrelsen	
Rapportering	Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisningen inte ger en sann och rättvisande bild av Fortinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning	· En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda · God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led · Kompetent och erfaren personal · Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid · Extern revision helår och halvår	
Värdeförändringar - derivat	Värdeförändringar i Fortinovas räntederivat eller *valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan* eller växelkurser.	· Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument *som får nyttjas vid räntebindning* · Vedertagna beräkningsformler · Avstämning mellan intern och extern värdering · Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan användas	

20230627121463

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Hyresintäkter	2,3	369,0	197,1
Fastighetskostnader	4,5	-158,7	-82,8
Driftsöverskott		**210,3**	**114,3**
Centrala administrationskostnader	5,6	-34,0	-18,2
Räntenetto			
Finansiella intäkter	7	1,5	0,2
Finansiella kostnader	8	-58,9	-20,7
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	8	-0,7	-0,5
Räntenetto		-58,1	-21,0
Förvaltningsresultat		**118,2**	**75,1**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	58,7	286,2
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-0,1	12,7
Räntederivat, orealiserade	13	100,8	5,5
Värdeförändringar		159,4	304,4
Resultat före skatt		**277,6**	**379,5**
Skatt	9	-65,6	-68,3
Årets resultat		**212,0**	**311,2**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		212,0	311,2

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Årets resultat enligt resultaträkningen	212,0	311,2
Totalresultat	**212,0**	**311,2**

Data per aktie

(inga utspädningseffekter förekommer)

Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	47 364
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,3	1,6
Årets resultat efter skatt, kr	4,1	6,6

20230621211464

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2022.12.31	2021.08.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 515,5	3 631,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2,4	-
Leasingavtal, nyttjanderätt	12	4,4	4,2
Summa materiella anläggningstillgångar		4 522,3	3 635,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	13,27	86,0	-
Övriga långfristiga fordringar		0,7	0,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		86,7	0,7
Summa anläggningstillgångar		**4 609,0**	**3 636,3**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	50,5	13,2
Övriga fordringar	15	52,8	43,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	24,6	3,2
Likvida medel	17	515,0	278,1
Summa omsättningstillgångar		**642,9**	**337,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 251,9**	**3 974,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	18		
Eget kapital			
Aktiekapital		51,3	51,3
Övrigt tillskjutet kapital		1 598,9	1 598,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		791,0	602,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		*2 441,2*	*2 252,8*
Summa eget kapital		**2 441,2**	**2 252,8**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19,27	2 288,8	1 343,6
Derivatinstrument	13,27	-	14,8
Uppskjuten skatteskuld	9	228,5	170,4
Leasingskuld	12	4,4	4,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3
Summa långfristiga skulder		*2 522,0*	*1 533,3*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19,27	177,4	134,4
Leverantörsskulder		14,3	7,2
Övriga skulder		9,7	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	87,3	39,7
Summa kortfristiga skulder		*288,7*	*188,1*
Summa skulder		**2 810,7**	**1 721,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 251,9**	**3 974,2**

20230621121465

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänf. till moderbolagets ägare	**Summa eget kapital**
2020.09.01–2021.08.31 (Mkr)					
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
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**
2021.09.01–2022.12.31 (Mkr)					
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**

20230621214660

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		210,3	114,3
Centrala administrationskostnader		-34,0	-18,2
Finansiella intäkter och kostnader		-58,5	-21,9
Betald inkomstskatt		-4,7	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		113,1	71,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-46,8	-0,8
Förändring av rörelseskulder		45,6	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**111,9**	**64,7**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt		-57,3	-33,9
Förvärv av dotterföretag	24	-470,9	-620,3
Avyttring av dotterföretag		-0,1	29,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-85,8	-
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		-	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-614,1**	**-622,6**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning		-	762,2
Utbetald utdelning		-23,6	-13,9
Upptagna banklån		808,7	34,7
Amortering av banklån		-46,0	-108,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	**739,1**	**674,6**
Årets kassaflöde		**236,9**	**116,7**
Likvida medel vid årets början		278,1	161,4
Likvida medel vid årets slut	17	**515,0**	**278,1**

20230621214G7

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	5,6	-16,6	-8,4
Rörelseresultat		**-16,6**	**-8,4**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	22	85,1	25,0
Finansiella intäkter	7	9,3	0,1
Finansiella kostnader	8	-10,5	-
Summa finansiella poster		*83,9*	*25,1*
Resultat efter finansiella poster		**67,3**	**16,7**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		28,6	43,4
Resultat före skatt		**95,9**	**60,1**
Skatt	9	-2,2	0,8
Årets resultat		**93,7**	**60,9**

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

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

Mkr	Not	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Årets resultat enligt resultaträkningen		93,7	60,9
Totalresultat		**93,7**	**60,9**

20230621121468

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2022.12.31	2021.08.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	1 896,8	1 463,0
Fordringar på koncernföretag	23	51,6	90,3
Uppskjuten skattefordran	9	-	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 948,4*	*1 554,1*
Summa anläggningstillgångar		**1 948,4**	**1 554,1**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	27,3	34,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1,3	0,4
Summa kortfristiga fordringar		*28,6*	*35,3*
Kassa och bank	17	285,5	167,2
Summa omsättningstillgångar		**314,1**	**202,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 262,5**	**1 756,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		51,3	51,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 653,1	1 653,1
Balanserat resultat		27,2	-10,1
Årets resultat		93,7	60,9
Summa eget kapital		**1 825,3**	**1 755,2**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2,5	0,3
Skulder till koncernföretag	23	432,0	-
Skatteskulder		1,6	0,1
Övriga kortfristiga skulder		0,3	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0,8	0,6
Summa kortfristiga skulder		*437,2*	*1,4*
Summa skulder		**437,2**	**1,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 262,5	1 756,6

20230621121469

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Totalt eget kapital**
2020.09.01–2021.08.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2020.09.01	31,0	2,1	870,5	42,4	946,0
Nyemission	18,2	-	782,6	-	800,8
Registrerad nyemission	2,1	-2,1	-	-	-
Utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	-	-	-38,6	-38,6
Lämnade utdelningar	-	-	-	-13,9	-13,9
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-	60,9	60,9
Utgående eget kapital 2021.08.31	**51,3**	-	**1653,1**	**50,8**	**1755,2**
2021.09.01–2022.12.31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2021.09.01	51,3	-	1653,1	50,8	1755,2
Lämnade utdelningar	-	-	-	-23,6	-23,6
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-	93,7	93,7
Utgående eget kapital 2022.12.31	**51,3**	-	**1653,1**	**120,9**	**1825,3**

20230621214770

KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-16,6	-8,4
Finansiella intäkter och kostnader		-1,2	0,1
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		-17,8	-8,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-0,8	-28,6
Förändring av rörelseskulder		2,5	-12,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-16,1**	**-49,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-48,6	-143,2
Lämnade aktieägartillskott		-94,2	-234,0
Lån och amorteringar till dotterföretag	23	300,8	-255,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**158,0**	**-632,5**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning			762,2
Utbetald utdelning		-23,6	-13,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	**-23,6**	**748,3**
Årets kassaflöde		118,3	66,7
Likvida medel vid årets början		167,2	100,5
Likvida medel vid årets slut	17	285,5	167,2

20230621211471

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556826-6943, är ett svenskregistrerat privat publikt aktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg.

Koncernredovisningen för år 2021/2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnda koncernen. Koncern- och årsredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ.), per den 31 december 2022, har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 24 april 2023 och kommer att föreläggas på årsstämman den 22 maj 2023 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Koncernredovisningen för år 2021/2022 avser 16 månader eftersom koncernens räkenskapsår förlängts. Jämförelsesåret innefattar 12 månader.

Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna, bedömningar och uppskattningar samt risker beskrivs därefter mer specifikt i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde.

Redovisningsprincip markeras med *och avslutas med* □
Uppskattningar och bedömningar markeras med *och avslutas med* □
Risker markeras med *och avslutas med* □

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom de undantag och tillägg som anges i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

De nya standarder och tolkningar som gäller from 1 januari 2023 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapport.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 september 2021. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 september 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändring av IFRS 16 leasingavtal Covid-19

Ändringen av IFRS 16 på grund av coronaviruset är hänförd till leasetagare och har därmed inte fått någon inverkan på koncernens redovisning.

Ändring av IFRS 3

IASB har genomfört tre ändringar av IFRS 3 som har sin grund i den uppdatering som skett av "Conceptual Framework".

- Uppdatering har skett avseende hänvisning till den uppdaterade versionen av "Conceptual Framework".
- Ett tillägg har införts i IFRS 3 som innebär att skulder och eventualförpliktelser, som omfattas av IAS 37 och IFRIC 21, ska redovisas med tillämpning av IAS 37 och IFRIC 21 istället för "Conceptual Framework".
- IFRS 3 tillåter inte att eventualtillgångar redovisas, vilket framgår av Basis for Conclusion till IFRS 3. För att undvika oklarheter kopplat till "Conceptual Framework" har IFRS 3 kompletterats så att det explicit framgår av standarden att en förvärvare inte ska redovisa eventualtillgångar i ett rörelseförvärv.

20230621214472

Ändring av IAS 16 materiella anläggningstillgångar
Ändringen innebär att intäkter som erhålls innan tillgången bringats i bruk och i skick att användas inte får redovisas mot tillgångens anskaffningsvärde utan ska redovisas som en intäkt.

Ändring av IAS 37, avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
Ändringarna förtydligar vilka kostnader som ska inkluderas vid redovisning av förlustkontrakt. IASB har utvärderat två alternativ för urval av kostnader, "Incremental cost approach", kostnader som inte skulle uppstå om man inte hade kontraktet, och "directly related cost approach" som omfattar både "incremental costs" och en allokering av andra kostnader för aktiviteter som krävs för att fullfölja kontraktet.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna samt de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Företagsledningen diskuterar löpande utvecklingen, valet, upplysningarna samt tillämpningen avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar och uppskattningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs nedan:

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Fortinova 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.

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:
Not 10 Förvaltningsfastigheter (hamnar i Nivå 3)
Not 13 Derivatinstrument (hamnar i Nivå 2)

Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

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.

Koncernredovisning och rörelseförvärv
Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla bolag som moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande föreligger om

20230621214473

Fortinova Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas och inkluderas i anskaffningsvärdet vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt frårdragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning.

Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

20230621214174

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan och har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av driftsöverskott, förvaltningsresultat samt eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden.

Skatter

Obeskattade reserver redovisas i moderbolagets balansräkning utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I moderbolagets resultaträkning görs på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

20230621121475

NOT 2 RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader samt för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Rörelsesegmentsrapporteringen överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till koncernens högste verkställande beslutsfattare. Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland och Västra Götaland. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Hyresintäkter som redovisas i respektive rörelsesegment innefattar den intäkt som koncernen erhållit och fastighetskostnader är koncernens faktiska kostnader. Tabellens redovisade värde på förvaltningsfastigheter är koncernens verkliga värde per segment. Orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter är faktiska värdeförändringar per segment. Kostnader såsom central administration, räntenetto, leasingkostnad/tomträttsavgäld, värdeförändring i derivat och skatt allokeras till central bolagsfunktion.

Segmentsredovisning

	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)				2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)			
Mkr	Halland	V.Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V.Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	160,6	208,4	-	369,0	91,8	105,3	-	197,1
Fastighetskostnader	-61,7	-97,0	-	-158,7	-35,4	-47,4	-	-82,8
Driftsöverskott	**98,9**	**111,4**	**-**	**210,3**	**56,4**	**57,9**	**-**	**114,3**
Centrala admin.kostnader	-	-	-34,0	**-34,0**	-	-	-18,2	**-18,2**
Räntenetto	-	-	-57,4	**-57,4**	-	-	-20,5	**-20,5**
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	-	-	-0,7	**-0,7**	-	-	-0,5	**-0,5**
Förvaltningsresultat	**98,9**	**111,4**	**-92,1**	**118,2**	**56,4**	**57,9**	**-39,2**	**75,1**
Orealiserade värdeförändr., fastigheter	50,2	8,5	-	58,7	118,5	167,7	-	286,2
Realiserade värdeförändr., fastigheter	-0,7	0,6	-	-0,1	12,7	-	-	12,7
Räntederivat, orealiserade	-	-	100,8	100,8	-	-	5,5	5,5
Skatt	-	-	-65,6	-65,6	-	-	-68,3	-68,3
Årets resultat	**148,4**	**120,5**	**-56,9**	**212,0**	**187,6**	**225,6**	**-102,0**	**311,2**
Förvaltningsfastigheter	**2 060,5**	**2 455,0**	**-**	**4 515,5**	**1 705,2**	**1 926,2**	**-**	**3 631,4**

20230621121476

NOT 3 HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Hyresintäkter består av intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

Hyresintäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkter ingår även tillägg och serviceintäkter såsom fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar (värme, vatten, el etc.) då dessa inte bedömts som väsentliga att särredovisas.

Hyresintäkterna nettoredovisas med avdrag för rabatter. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Merparten av koncernens fastigheter består av bostäder, cirka 66 procent av det totala hyresvärdet. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om tre månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

KREDITRISK

Fortinova har stor riskspridning i kontraktsportföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i västra Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 4 procent (5) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Hyresintäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Hyresintäkter	362,4	191,1	-	-
varav hänförligt till bostäder	*257,0*	*140,3*	-	-
Serviceintäkter	4,0	4,1	-	-
Övriga intäkter	2,6	1,9	-	-
Summa	**369,0**	**197,1**	**-**	**-**

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

Löptidsanalys av leasingavgifter, Mkr

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
0-1 år	147,9	111,3	-	-
1-2 år	81,9	56,5	-	-
2-3 år	57,5	46,1	-	-
3-4 år	48,6	29,4	-	-
4-5 år	41,9	22,3	-	-
> 5 år	137,9	102,6	-	-
Summa	**515,7**	**368,2**	**-**	**-**

20230621221477

NOT 4 DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader består av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning. Posten består av driftskostnader (el, värme, vatten, renhållning, media) samt hyres- och fastighetsadministration, fastighetsskötsel, försäkring, fastighetsskatt samt reparation och underhåll.

Koncernens fastighetskostnader uppgår till -158,7 (-82,8). Ökningen beror primärt på fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilket reflekteras främst i driftkostnader. Ökningen av fastighetskostnader beror även på högre driftskostnader för värme, el och vatten samt högre fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

Hyres- och fastighetsadministrationskostnader består av bland annat administrativa personalkostnader, IT-kostnader och liknande poster. Utvecklingen i hyres- och fastighetsadministrationskostnader är primärt driven av fastighetsförvärv.

Centrala administrationskostnader

Koncernens centrala administrationskostnader uppgick till -34,0 Mkr (-18,2). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom revision samt engångskostnader likt extern rådgivning.

Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)**	**2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)**	**2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)**	**2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)**
Driftkostnader	-60,3	-28,7	-	-
Reparation och underhåll	-49,0	-29,8	-	-
Fastighetsskatt	-6,7	-5,7	-	-
Fastighetsskötsel	-20,5	-8,8	-	-
Övriga fastighetskostnader	-3,1	-2,4	-	-
Hyres- och fastighetsadministration	-19,1	-7,4	-	-
Summa	**-158,7**	**-82,8**	**-**	**-**

20230621214778

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader. För mer information se Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på sidan 112.

Pension

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelse och ledande befattningshavare	-8,4	-5,8	-5,8	-3,7
Övriga anställda	-22,0	-8,8	-	-
Summa	**-30,4**	**-14,6**	**-5,8**	**-3,7**
Sociala kostnader	-10,2	-4,9	-2,1	-1,3
Pensionskostnader	-2,5	-1,2	-1,0	-0,5

Mkr	Koncernen			
	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)		2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
Ole Salsten	-0,3	-	-0,2	-
Övriga styrelseledamöter				
Fredrik Bergmann	-0,2	-	-0,1	-
Helena Örnstedt	-0,2	-	-0,1	-
Carl-Johan Carlsson	-0,2	-	-0,1	-
Anna Weiner Jiffer	-0,2	-	-	-
Anders Valdemarsson	-	-	-	-
Verkställande direktör	-2,0	-0,4	-1,5	-0,3
Vice Verkställande direktör	-1,8	-0,4	-1,4	-0,3
Övriga ledande befattningshavare	-3,5	-0,6	-2,5	-0,3
Övriga anställda	-22,0	-1,1	-8,8	-0,3
Summa	**-30,4**	**-2,5**	**-14,6**	**-1,2**

20230621214479

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Mkr	Moderbolaget			
	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)		2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
Ole Salsten	-0,3	-	-0,2	-
Övriga styrelseledamöter				
Fredrik Bergmann	-0,2	-	-0,1	-
Helena Örnstedt	-0,2	-	-0,1	-
Carl-Johan Carlsson	-0,2	-	-0,1	-
Anna Weiner Jiffer	-0,2	-	-	-
Anders Valdemarsson	-	-	-	-
Verkställande direktör	-2,0	-0,4	-1,3	-0,2
Vice Verkställande direktör	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-2,7	-0,6	-1,9	-0,3
Övriga anställda	-	-	-	-
Summa	-5,8	-1,0	-3,7	-0,5

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Medelantalet anställda (Sverige)				
Män	27	24	3	2
Kvinnor	17	11	1	1
Summa	44	35	4	3
Styrelseledamöter				
Män	4	4	-	-
Kvinnor	2	1	-	-
Summa	6	5	-	-
Övriga ledande befattningshavare				
Män	4	4	3	2
Kvinnor	2	1	1	1
Summa	6	5	4	3

20230621211480

NOT 6 REVISION

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen samt bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på koncernens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	-0,9	-0,7	-0,3	-0,1
Revisionsverks. utöver rev.uppdraget	-0,7	-0,8	-0,6	-0,8
Summa	**-1,6**	**-1,5**	**-0,9**	**-0,9**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Ränteintäkter	1,5	0,2	2,2	0,1
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	7,1	-
Summa	**1,5**	**0,2**	**9,3**	**0,1**
Varav erhållen ränta	*0,5*	*0,3*	*4,7*	*0,1*
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	1,5	0,2	9,3	0,1

20230621214831

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning samt förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntenettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna derivat vilka redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader som är hänförbara till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktivering av finansiella kostnader är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Tomträttsavgäld betalas där Fortinovas byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till marken redovisas som en leasingtillgång och som en leasingskuld.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Räntekostnader, banklån	-52,4	-15,0	-	-
Räntekostnader, derivat	-6,5	-5,7	-3,5	-
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-7,0	-
Leasing/tomträttsavgäld	-0,7	-0,5	-	-
Summa	**-59,6**	**-21,2**	**-10,5**	**-**
Varav betald ränta	*-59,2*	*-22,2*	*-4,2*	*-*
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-59,6	-21,2	-10,5	-

NOT 9 INKOMSTSKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt vilka beräknas med tillämpning av beslutade skattesatser och skatteregler. I Sverige är den gällande skattesatsen för aktiebolag 20,6 procent år 2022.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas på koncernens skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjlighet att nyttja skattemässiga avskrivningar, koncernens befintliga underskott samt återföring av ej avdragsgilla kostnader och skattefria intäkter.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas. För fastigheter sker detta vid en direktförsäljning. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång då det bedöms att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

20230621221482

NOT 9 INKOMSTSKATT

Redovisad skatt i resultaträkningen (Mkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2021.09.01-2022-12-31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Aktuell skatt	-11,3	-3,6	-2,2	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Underskott	-0,4	-	-	0,8
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	-32,9	-63,6	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-21,0	-1,1	-	-
Summa	**-65,6**	**-68,3**	**-2,2**	**0,8**
Skattesats				
Gällande skattesats	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%
Avstämning av effektiv skatt (Mkr)				
Resultat före skatt	277,6	379,5	95,9	60,1
Skatt enligt gällande skattesats	-57,2	-81,2	-19,8	-12,9
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-4,5	-1,4	-	-
- Ej skattepliktiga intäkter	-	2,7	-	-
- Ej skattepliktig utdelning	-	-	17,5	5,4
- Avdragsgill kostn., ej bokförd i resultatet	-	8,3	-	8,3
- Uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter och derivat	-5,4	2,5	-	-
- Underskottsavdrag	0,6	0,8	-	-
- Hänförande till föregående år	0,9	0,1	-	-
Summa	**-65,6**	**-68,3**	**-2,2**	**0,8**

Uppskjuten skatt i balansräkningen (Mkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Underskottsavdrag	1,0	1,5	-	0,8
- Förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
- Derivatinstrument	-	3,3	-	-
Uppskjuten skattefordran	**1,0**	**4,8**	**-**	**0,8**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Förvaltningsfastigheter	-211,8	-175,2	-	-
- Derivatinstrument	-17,7	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-229,5	-175,2	-	-
Redovisat värde i balansräkningen	-228,5	-170,4	-	0,8

20230621121483

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket även inkluderar direkt hänförbara utgifter till förvärvet. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har möjlighet och ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsföres löpande.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värderingen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

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 december 2022. Nya förvärv värderas vid tillträde.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta, en kompensation för inflationsförväntningar samt en kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med exempelvis läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassaflödeskalkylen läggs specifika förutsättningar och antaganden. Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden. Nedan presenteras översiktligt de antaganden som använts i värderingarna:

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida objektet kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Avseende hyresinbetalningar har följande antaganden använts:

- Bostäder: Inflation 4,0 procent år 2023, därefter 2,0 procent årligen
- Bostäder: Hyresutveckling för bostäder antas uppgå till 3,5 procent år 2023, därefter 2 procent årligen
- Lokaler: Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal, därefter anpassning till marknadsmässiga nivåer

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls – och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drift- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Periodiserat underhåll utifrån respektive fastighets förutsättningar och beskaffenhet

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav

20230621121484

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändringar endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Tabell över koncernens direktavkastningskrav och kalkylräntor:

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Vägt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Halland	4,8-9,7	2,6-7,4	4,6
Bostadsfastigheter	4,8-7,9	2,6-5,6	4,0
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	6,6-9,7	4,3-7,4	5,7
Västra Götaland	5,7-10,7	3,5-8,4	5,0
Bostadsfastigheter	5,7-8,8	3,5-6,1	4,6
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	8,0-10,7	5,7-8,4	6,1

Fortinovas förvaltningsfastigheterna består av 176 hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande.

Den 31 december uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 4 516 Mkr (3 631), en ökning med 24 procent. Koncernen har under räkenskapsåret tillträtt 20 fastigheter i Falköping, Trollhättan, Falkenberg, Göteborg, Kungsbacka, Varberg och Borås. Åsatt fastighetsvärde för förvärven uppgår till 794 Mkr och bedöms tillföra koncernen 47,7 Mkr i hyresvärde fördelat på 249 lägenheter samt en kommersiell yta om 25 687 kvm. Värdeförändringar hänförliga till befintligt fastighetsbestånd uppgår till 103 Mkr (320). Uppgifter om förvaltningsfastigheter per segment redovisas i Not 2 Rörelsesegmentsrapportering.

Mkr	Koncernen	
	2022.12.31	2021.08.31
Verkligt värde vid räkenskapsårets början	3631,4	2261,2
Fastighetsförvärv	781,1	1081,9
Fastighetsförsäljning	-	-31,8
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	44,3	33,9
Värdeförändringar redovisade i resultatet	58,7	286,2
Verkligt värde vid räkenskapsårets slut	**4515,5**	**3631,4**

Tabell över förvärvade ej tillträdda fastigheter:

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
Kvartal 1 2023	Prästgård 1:144	Bostadsfastighet	Borås	4 992	92	8,4
Kvartal 1 2023	Järnboden 1	Kommersiell fastighet	Lilla Edet	6 074	41	9,0
Kvartal 2 2023	Traversen 2	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Kvartal 4 2023	Kiden 3 & 4	Bostadsfastighet	Borås	8 434	149	14,0
Summa				**22 027**	**323**	**36,7**

20230621121485

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tabell över tillträdda förvaltningsfastigheter:

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar 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	Bostadsfastighet	Kungsbacka	345	-	0,3
2022.05.03	Lärkan 15	Bostadsfastighet	Kungsbacka	3 211	45	3,5
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**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 4 290 – 4 742 Mkr motsvarande +/- 226 Mkr.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet, redovisas på aggregerad nivå, förändras på följande sätt (Mkr):

	Förändring, %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	14,5 / -14,5
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-43,1 / +38,6
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-20,6 / +20,6
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-64,1 / +67,4

**Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra på enbart kommersiella intäkter.*

20230621121486

NOT 11 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar görs planenligt över nyttjandeperioden som är fem år på koncernens inventarier. På konst sker ingen avskrivning. Övriga materiella tillgångar omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, enligt de principer som framgår i not 1.

Mkr	Koncernen	
Inventarier	2022.12.31	2021.08.31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Inköp	2,5	-
Omklassificeringar	2,2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4,7**	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Omklassificeringar	-1,9	
Årets avskrivningar	-0,4	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2,3**	-
Utgående redovisat värde på inventarier	**2,4**	-

20230621121487

NOT 12 LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Ett leasingavtal innebär att rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning överlåtes. När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing och icke-leasingkomponenter – fördelar koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset. För leasing av byggnader och mark där koncernen är leasetagare har koncernen emellertid valt att inte skilja på icke-leasingkomponenter och redovisar leasing- och icke-leasingkomponenter som erläggs med fasta belopp som en enda leasingkomponent.

Hyreskontrakt hänförliga till Fortinovas förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Läs mer om leasingavtal där koncernen är leasegivare i not 3.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut. Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av koncernens leasar av fordon. Leasingskulden omfattar nuvärdet av fasta avgifter under bedömd leasingperiod. Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leasingskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. □

20230621121488

NOT 13 DERIVATINSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

Derivatinstrument redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde enligt nivå 2 och klassificeras som en finansiell anläggningstillgång alternativt långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Verkligt värde vid räkenskapsårets början	-14,8	-20,3	-	-
Värdeförändringar	100,8	5,5	-	-
Verkligt värde vid räkenskapsårets utgång	**86,0**	**-14,8**	-	-

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen samt genomsnittlig effektiv ränta. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Derivatinstrument (Mkr)

Typ/ Slutdatum	*Nominellt belopp*	*Redovisat belopp*	*Framtida likviditetsflöde, netto*	*Genomsnittlig ränta, %*
Swap (rörlig -> fast)				
2023	19,0	0,1	-0,2	2,1
2024	41,7	1,8	-0,6	0,8
2025	444,0	21,4	-13,6	1,3
2026	352,0	25,0	-13,9	1,1
2027	371,0	24,0	-27,7	1,7
2028	218,5	5,1	-35,3	2,7
2029	68,0	8,6	-4,0	0,9
Summa/medel	**1514,2**	**86,0**	**-95,3**	**1,5**

20230621214489

NOT 14 KUNDFORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Koncernen

Koncernens kundfordringar uppgick till 50,5 Mkr (13,2). Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om -0,9 Mkr (-0,5).

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde. Det finns inga befarade kundförluster.

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Erhållet saldo skattekonto	8,7	4,8	-	-
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	41,6	34,7	27,3	34,9
Övriga fordringar	2,5	3,9	-	-
Summa	**52,8**	**43,4**	**27,3**	**34,9**

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Hyra	0,5	0,2	-	-
Försäkring	1,3	-	-	-
Ränteintäkter	1,0	-	1,0	-
Projekt	20,2	1,9	-	-
Övriga poster	1,6	1,1	0,3	0,4
Summa	**24,6**	**3,2**	**1,3**	**0,4**

NOT 17 LIKVIDA MEDEL / KASSA OCH BANK

REDOVISNINGSPRINCIP

Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Vid räkenskapsårets utgick uppgår koncernens likvida medel till 515,0 Mkr (278,1). Moderbolagets kassa och bank uppgick till 285,5 Mkr (167,2).

20230621211490

NOT 18 EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av tillskjutet kapital från aktieägarna utöver aktiekapital. Andra reserver omfattar sådana belopp som enligt reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat. Balanserade vinstmedel utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna.

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen. □

Fördelning aktieslag

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	2 750 000	5,4%	10	27 500 000	36,1%
B	48 585 140	94,6%	1	48 585 140	63,9%
Summa	**51 335 140**	**100%**		**76 085 140**	**100%**

Aktiekapital

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal akter	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010.11.19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011.04.08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011.09.15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012.03.02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012.06.02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013.03.21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013.09.13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014.02.21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014.08.15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014.08.15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014.09.24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015.01.14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015.03.11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015.03.19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015.03.31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015.04.23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015.11.28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015.12.01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016.08.23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016.11.24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017.07.05	39 500	299 319	50	14 965 950
Nyemission	2017.12.06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018.04.18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018.11.14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019.04.23	29 490	408 912	50	20 445 600
Nyemission	2019.11.12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020.01.03	-60 000	356 589	50	17 829 450
Nyemission	2020.01.07	81 433	438 022	50	21 901 100
Nyemission	2020.04.28	34 338	472 360	50	23 618 000
Split 50:1	2020.06.22	23 145 640	23 618 000	1	23 618 000
Nyemission	2020.07.03	5 500 000	29 118 000	1	29 118 000
Nyemission	2020.07.14	1 874 665	30 992 665	1	30 992 665
Nyemission	2020.08.17	667 500	31 660 165	1	31 660 165
Nyemission	2020.08.17	1 474 975	33 135 140	1	33 135 140
Nyemission	2020.11.19	16 545 455	49 680 595	1	49 680 595
Nyemission	2020.12.04	1 654 545	51 335 140	1	51 335 140

20230621121491

NOT 18 EGET KAPITAL

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 23,6 Mkr (13,9).

Substansvärde

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Utifrån detta kapital vill Fortinova skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 31 december 2022 till 2 584 Mkr (2 438), vilket motsvarar 50,3 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 varieras med fem procent genererar ett substansvärdesintervall på aktien om 45,9 – 54,7 kronor, motsvarande +/- 4,4 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Substansvärde	2022.12.31	2021.08.31
Eget kapital enligt balansräkning	2441,2	2252,8
Återföring uppskjuten skatt	228,5	170,4
Återföring derivat	-86,0	14,8
Långsiktigt substansvärde	**2583,7**	**2438,0**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	+/- 225,8	+/- 181,6
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde per aktie	50,3	47,5
Eget kapital per aktie	47,6	43,9

20230621121492

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder utgörs av traditionella banklån till nordiska storbanker. I följande tabell framgår information om koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk se not 13.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Banklån	2288,8	1343,6	-	-
Finansieringskostnader	-	-	-	-
Banklån netto	*2288,8*	*1343,6*	-	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	*2288,8*	*1343,6*	-	-
Banklån	177,4	134,4	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	*177,4*	*134,4*	-	-
Summa	**2466,2**	**1478,0**	-	-

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende koncernens banklån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 2 654,1 Mkr (1 822,7) genom pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder avser förfall eller ändrade villkor inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång.

Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur (Mkr)	%	Räntebindningsstruktur (Mkr)	%	Utgående snittränta, %
0-1 år	177,4	7	972,4	39	4,0
1-2 år	607,5	25	42,2	2	2,1
2-3 år	1049,5	43	444,5	18	2,6
3-4 år	198,1	8	349,6	14	2,4
4-5 år	70,7	3	371,0	15	2,9
> 5 år	363,0	15	286,5	12	4,0
Summa/medel	**2466,2**	**100**	**2 466,2**	**100**	**3,2**

20230621211493

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas enligt de principer som beskrivits i not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Förutbetalda hyresintäkter	76,3	29,0	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	2,5	2,1	-	-
Övriga upplupna kostnader	8,5	8,6	0,8	0,6
Summa	87,3	39,7	0,8	0,6

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter.

*En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möj*ligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelse redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick den 31 december till 2 654 Mkr (1 823). För att optimera villkoren i låneportföljen har moderbolaget under *räkenskapsåret ingått borgensåtagande i samband med att* fastighetsägande bolag är kredittagare uppgående till 1 309 Mkr (0). Moderbolagets pantsatta aktier i dotterföretag uppgick till 57 Mkr (0).

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	2 654,1	1 822,7	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag			56,8	
Summa	**2 654,1**	**1 822,7**	**56,8**	**-**
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	1 308,7	-
Summa	**-**	**-**	**1 308,7**	**-**

20230621211494

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i handelsbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterföretagets nettoresultat samt räkenskapsårets uttag och insättningar. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Mkr	Moderbolaget	
	2022.12.31	2021.08.31
Ingående anskaffningsvärde	1463,0	865,5
Lämnat aktieägartillskott	501,5	454,2
Koncernintern avyttring	-123,8	-
Förvärv	56,1	143,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**1896,8**	**1463,0**
Redovisat värde andelar i dotterföretag	**1896,8**	**1463,0**

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv. Moderbolag har erhållit utdelning från dotterbolag uppgående till 85,1 Mkr (25,0).

Direktägda dotterbolags bokförda värden redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ägda bolags bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

2022-12-31

Dotterföretag	*Organisations-nummer*	*Säte*	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)	
Fortinova AB	556773-8132	Varberg	100	14,1	
Fortinova Bolag 1 AB	559355-9023	Kungsbacka	100	27,6	2021-12-22*
Fortinova Bolag 3 AB	559356-0427	Varberg	100	0,1	2021-12-22*
Fortinova Kommersiella 6 AB	559303-3318	Varberg	-	-	
Fortinova Bolag 6 AB	559359-9987	Trollhättan	100	27,5	2021-12-21*
Kungsbacka Lärkan 15 Fastighets AB	559071-6568	Kungsbacka	100	68,0	2022-05-01*
Kungsbacka Lärkan 14 Fastighets AB	559071-6576	Kungsbacka	-	-	2022-05-01*
Fortinova Bolag 7 AB	559380-7349	Skövde	100	9,7	2022-05-20*
Fortinova Skövde M3 AB	559383-5803	Skövde	-	-	2022-06-01*
Fortinova Uterummet 1 AB	559383-2222	Skövde	-	-	2022-06-01*
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	23,7	
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	22,2	
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	88,9	
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	18,6	
Fortinova Bostäder 41 AB	559303-4456	Varberg	-	-	
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	4,1	
HB Fortinova Fastigheter i Tvååker	916552-5149	Varberg	-	-	
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	34,0	
HB Buster	969651-5528	Varberg	-	-	
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	26,7	
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	10,0	
Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581	Varberg	100	5,8	
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	8,9	

** = dotterföretag som tillträtts under räkenskapsåret*

20230621121495

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag, forts

2022-12-31					
Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)	
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	14,9	
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	21,4	
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	12,4	
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	22,6	
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	49,8	
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	22,4	
Fortinova Bostäder 32 AB	556915-3181	Lilla Edet	-	-	
Badhuset Holding i Lilla Edet AB	559147-3607	Lilla Edet	-	-	
HB Badhuset Fastighetsbolag	916894-9569	Lilla Edet	-	-	
Strömmen Holding i Lilla Edet AB	559147-3573	Lilla Edet	-	-	
HB Strömmen Förvaltning i Lilla Edet	916568-0175	Lilla Edet	-	-	
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	307,0	
Kepler AB	556539-7659	Varberg	-	-	
HB Fortinova Fastigheter i Göteborg	916446-7798	Varberg	-	-	
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	112,5	
Handelsbolaget Fortinova Fastigheter i Falköping	916901-0890	Falköping	-	-	2022-11-01*
HB Fortinova Fastigheter 1 i Trollhättan	969673-2966	Trollhättan	-	-	2022-02-01*
HB Fortinova Fastigheter 2 i Trollhättan	969639-8404	Trollhättan	-	-	2022-02-01*
HB Fortinova Fastigheter 3 i Trollhättan	969667-1974	Trollhättan	-	-	2022-02-01*
Handelsbolaget Fortinova Högsbo 6:8 & 7:5	916833-3723	Göteborg	-	-	2022-03-01*
Handelsbolaget Fortinova Varla 2391	916836-1013	Kungsbacka	-	-	2022-03-01*
Fortinova Bostäder 50 AB	556225-4614	Varberg	100	227,6	
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	149,9	
Uddevalla Fisketången 3 AB	559107-8075	Varberg	-	-	
HB Fortinova Fastigheter i Uddevalla	916843-8803	Varberg	-	-	
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	46,6	
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	21,3	
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	42,0	
Fortinova Holdingbolaget AB	559383-9748	Varberg	100	0,1	2022-05-30*
Fortinova Holdingbolaget 2 AB	559386-6402	Varberg	100	0,1	2022-05-30*
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	167,3	
HB Varbergsvalen	916852-3117	Varberg	-	-	
Fortinova Tolken 10 AB	556747-6709	Varberg	-	-	2022-05-02*
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	2,6	
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	13,0	
Fortinova Kommersiella 5 AB	556729-4698	Varberg	100	56,8	
Fortinova Kommersiella 8 AB	556434-7424	Varberg	100	45,1	
Fortinova Bostäder 23 AB	556974-7701	Varberg	-	-	
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:5 AB	559343-3583	Göteborg	100	24,8	2022-04-01*
Marmor 4 i Varberg AB	559135-9343	Varberg	100	91,3	
Projekthus Myntkatten i Borås AB	559018-6457	Borås	100	55,4	2022-07-06*
Myntkatten Parkerings AB	559326-1497	Borås	-	-	2022-07-06*

** = dotterföretag som tillträtts under räkenskapsåret*

20230621211496

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag som tillträtts och fusionerats under räkenskapsåret

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)	
Fortinova Bolag 2 AB	559355-9080	Göteborg	-	-	2021-12-22
Fortinova Bolag 4 AB	559360-0041	Kungsbacka	-	-	2021-12-22
Fortinova Bolag 5 AB	559360-0033	Göteborg	-	-	2021-12-22
Fastigheten Frigga i Trollhättan AB	559135-2892	Trollhättan	-	-	2022-11-01
Falkenberg Vinkeln 7 AB	559324-7108	Falkenberg	-	-	2022-02-01
Trollhättan Hjulet 6 AB	559160-0134	Trollhättan	-	-	2022-03-01
NDF Förvaltning AB	556690-7167	Falkenberg	-	-	2022-07-01

NOT 23 FORDRINGAR HOS/SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Fordringar hos/skulder till koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likviditetsflödet i koncernen. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för koncernbolagens räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos/skulder till dotterbolag uppgår till 2,0 procent (0,0).

Mkr	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021.08.31
Ingående redovisat värde	90,3	-13,1
Förändring utlåning/inlåning dotterföretag	*-470,7*	*103,4*
Utgående redovisat värde	**-380,4**	**90,3**

NOT 24 FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG

Förvärvade tillgångar samt eget kapital och skulder (Mkr)	Koncernen	
	2022.12.31	2021.08.31
Förvaltningsfastigheter	290,6	680,9
Finansiella fordringar	-	2,2
Rörelsefordringar	3,1	11,8
Likvida medel	36,8	35,9
Summa tillgångar	**330,5**	**730,8**
Förvärvat eget kapital	11,7	44,1
Räntebärande skulder	225,5	475,7
Kortfristiga rörelseskulder	93,3	211,0
Summa eget kapital och skulder	**330,5**	**730,8**
Köpeskilling	413,0	433,3
- varav utbetald	413,0	433,3
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-36,8	-35,9
Tillkommer: reglering av interna skulder	80,5	187,7
Påverkan likvida medel	**456,7**	**585,1**

I koncernens kassaflödesanalys redovisas 470,9 Mkr som påverkan av likvida medel avseende förvärv av dotterföretag. Skillnaden om 14,2 Mkr hänför sig i all väsentlighet till utbetald handpenning avseende tillträden av fastighetsägande bolag efter räkenskapsårets utgång.

20230621121497

NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2022.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid räkenskapsårets början	1 478,0	2 252,8	3 730,8
Kassaflöde	762,7	-23,6	739,1
Icke kassaflödespåverkande			
Övrigt totalresultat	-	212,0	212,0
Förvärv av dotterbolag	225,5	-	225,5
Vid räkenskapsårets slut	**2 466,2**	**2 441,2**	**4 907,4**

Koncernen 2021.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid räkenskapsårets början	1090,8	1193,3	2284,1
Kassaflöde	-88,5	748,3	659,8
Icke kassaflödespåverkande			
Övrigt totalresultat	-	311,2	311,2
Förvärv av dotterbolag	475,7	-	475,7
Vid räkenskapsårets slut	**1 478,0**	**2 252,8**	**3 730,8**

Moderbolaget 2022.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid räkenskapsårets början	-	1755,2	1755,2
Kassaflöde	-	-23,6	-23,6
Icke kassaflödespåverkande			
Årets resultat	-	93,7	93,7
Vid räkenskapsårets slut	**-**	**1 825,3**	**1 825,3**

Moderbolaget 2021.08.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid räkenskapsårets början	-	946,0	946,0
Kassaflöde	-	748,3	748,3
Icke kassaflödespåverkande			
Årets resultat	-	60,9	60,9
Vid räkenskapsårets slut	**-**	**1755,2**	**1755,2**

20230622121498

NOT 26 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, derivatinstrument, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar.

Finansiella skulder

I denna kategori ingår lån till banker samt övriga finansiella skulder såsom leverantörsskulder etc. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att hantera sin ränterisk. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde. Värdeförändringar på derivat redovisas i resultaträkningen i posten räntederivat, orealiserade och räntekupongen redovisas i posten finansiella kostnader.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Klassificering och värdering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader och redovisas i årets resultat. Derivatens verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs ingen justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA), då skillnaden inte är väsentlig.

Övriga finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändring vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde.

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Samtliga koncernens räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

20230621121499

NOT 26 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen nedan:

Koncernen (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	
Derivatinstrument	86,0	-	-	-	86,0	-	2
Övriga långfristiga fordringar	-	-	0,7	0,7	0,7	0,7	
Kundfordringar	-	-	50,5	13,2	50,5	13,2	
Övriga fordringar	-	-	52,8	43,4	52,8	43,4	
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-	-	24,6	3,2	24,6	3,2	
Likvida medel	-	-	515,0	278,1	515,0	278,1	
Summa	86,0	-	643,6	338,6	729,6	338,6	

Koncernen (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 288,8	1 343,6	2288,8	1343,6	
Derivatinstrument	-	14,8	-	-	-	14,8	2
Leasingskuld	-	-	4,4	4,2	4,4	4,2	
Övriga långfristiga skulder	-	-	0,3	134,4	0,3	134,4	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	177,4	7,2	177,4	7,2	
Leverantörsskulder	-	-	14,3	-	14,3	-	
Övriga skulder	-	-	9,7	6,8	9,7	6,8	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	87,3	39,7	87,3	39,7	
Summa	-	14,8	2 582,2	1 535,9	2 582,2	1 550,7	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	
Andelar i koncernföretag	-	-	1 896,8	1463,0	1896,8	1463,0	
Fordringar på koncernföretag	-	-	51,6	90,3	51,6	90,3	
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	0,8	-	0,8	
Övriga fodringar	-	-	27,3	34,9	27,3	34,9	
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-	-	1,3	0,4	1,3	0,4	
Likvida medel	-	-	285,5	167,2	285,5	167,2	
Summa	-	-	**2262,5**	**1756,6**	**2262,5**	**1756,6**	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	2022.12.31	2021.08.31	
Leverantörsskulder	-	-	2,5	0,3	2,5	0,3	
Skulder till koncernföretag	-	-	432,0	-	432,0	-	
Skatteskulder	-	-	1,6	0,1	1,6	0,1	
Övriga skulder	-	-	0,3	0,4	0,3	0,4	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	0,8	0,6	0,8	0,6	
Summa	-	-	**437,2**	**1,4**	**437,2**	**1,4**	

20230621121500

NOT 27 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller intern och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernen har en målsättning om att generera tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent, nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55 - 65 procent och avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Fortinova innehar per 31 december 2022 en räntetäckningsgrad om 280 procent (463), en nettobelåningsgrad som uppgick till 43 procent (33) samt avkastning på eget kapital om 6 procent (18). Styrelsen bedömer att koncernen över tid uppfyller de finansiella målsättningarna.

RISKER

Finansiella risker

Fortinova är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk vilka uppstår i koncernens finansiella instrument som beskrivs i not 26. För att minimera risker arbetar Fortinova enligt den finanspolicy som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Läs mer under avsnitt bolagsstyrningsrapport. Fortinova arbetar också aktivt för att nå en låg finansieringsrisk bland annat genom långsiktigt samarbete med nordiska storbanker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för koncernen. Kreditrisken avseende koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nationella banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos nordiska sparbanker, Swedbank, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid räkenskapsårets utgång fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett värde av 0,4 Mkr (0,5). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar räntenettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i räntenettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot. För 2021/2022 uppgick koncernens räntetäckningsgrad till 280 procent (463). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (1,7) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,5 procent (1,6). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,7 år (3,2). För vidare läsning om koncernens räntesäkringar, se not 13.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Tabellen nedan visar koncernens kassaflödesmässiga resultateffekt nästkommande 12 månader vid en förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter.

Koncernen 2022.12.31

Mkr	Förändring av marknadsränta	Förändring av räntenetto 2021/2022
Räntebärande skulder och derivat	+/- 1%	7,9 / - 7,8

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora nordiska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från flertalet

20230621215O1

NOT 27 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

av de stora affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 13 och 19.

Likviditetsrisk
En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas.

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden.

Fortinova innehar inga fastränteIån och 61 procent (39) av koncernens rörliga lån är säkrade via ränteswappar, se not 13.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt att samtliga lån refinansieras vid förfall.

Marknadsrisk
Risk relaterad till fastighetsinvesteringar
Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

i) förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
ii) lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
iii) förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
iv) konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
v) förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på koncernens tillgångar och därmed även koncernens resultat.

Koncentrationsrisk
Alla fastigheter är belägna i västra Sverige och koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens hyresvärde fördelar sig på 66 procent bostad, 8 procent samhällsfinansierad verksamhet och livsmedel, 25 procent på kommersiell yta (kontor, butik, logistik etc) samt 1 procent mot restaurang. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 4 procent (5) av hyresintäkterna. □

Koncernen 2022.12.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån–1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	2 466,2	2 466,2	4,5	9,1	163,9	1 925,8
Leasingskuld	4,4	4,4	0,1	0,1	0,4	3,8
Leverantörsskulder	14,3	14,3	14,3	-	-	-
Övriga skulder	9,7	9,7	-	9,3	-	0,4
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	87,3	87,3	33,9	53,4	-	-
Summa	**2 581,9**	**2 581,9**	**52,9**	**71,8**	**164,3**	**1 930,0**

Koncernen 2021.08.31 (Mkr)						
Räntebärande skulder	1 478,0	1 478,0	42,1	-	63,4	1 339,9
Leasingskuld	4,2	4,2	0,1	0,1	0,4	3,6
Leverantörsskulder	7,2	7,2	7,2	-	-	-
Övriga skulder	6,8	6,8	-	6,8	-	-
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	39,7	39,7	37,6	2,1	-	-
Summa	**1 535,9**	**1 535,9**	**87,0**	**9,0**	**63,8**	**1 343,5**

20230621215502

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 680 305 191
Årets resultat	93 656 942
Summa	**1 773 962 133**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	*1 737 000 832*
Utdelning	36 961 301
Summa	**1 773 962 133**

Samtliga aktier är utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagna utdelning kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.

NOT 29 NÄRSTÅENDE

Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämmans beslut. Inga löner eller andra ersättningar utgår förutom att styrelseledamot att Anna Weiner Jiffers bolag Hållbar Tillväxt AB fakturerat koncernen 0,2 Mkr för uppdatering av policy och riktlinjer inom hållbarhet och hållbarhetspolicy. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är anställd i Fortinova Fastigheter AB. Anders Valdemarsson och Anders Johansson äger vardera 50 procent av A2F Fastigheter AB vars innehav i Fortinova uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier.

Inga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson. Moderbolagets närståendetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen. Koncernens dotterföretag framgår av not 22. Moderbolaget har under räkenskapsåret förändring avseende in- och utlåning till dotterföretag om -470,7 Mkr (103,4), se not 23.

NOT 30 HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den 16 januari 2023 tillträdde Fortinova en bostadsfastighet i Borås med ett bedömt hyresvärde om 8,4 Mkr fördelat på 92 lägenheter.

Den 1 februari 2023 tillträdde Fortinova även en fastighet i Lilla Edet. Förvärvet bedöms generera koncernen 9,0 Mkr i hyresvärde fördelat på 41 lägenheter samt en kommersiell yta om 3 076 kvm.

20230621221503

STYRELSENS INTYGANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av digitala underskrifter. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 maj 2023.

Varberg 24 april 2023

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2023

Henrik Blom
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20230621121504

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fortinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556826-6943

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta..

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professio-

20230621215O5

nellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

20230621121506

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

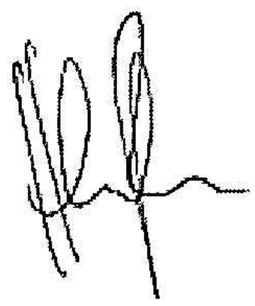
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

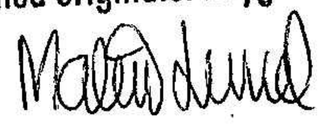
Göteborg den 26 april 2023

KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



20230621215107

”

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



2023062121508



Stina Alminger, fastighetsskötare Halland

20230621121509

STYRELSE

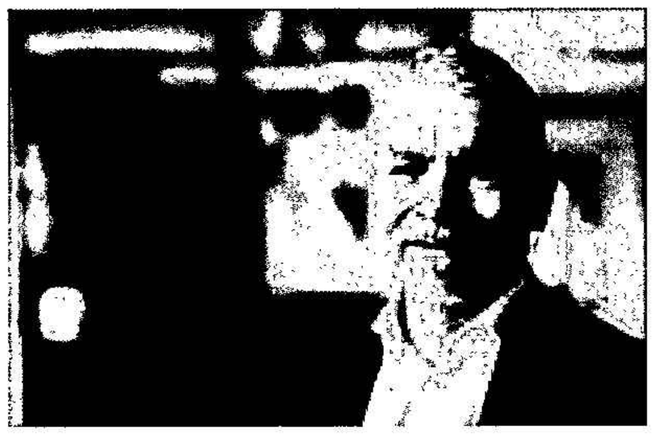


OLE SALSTEN, F. 1962
ORDFÖRANDE

Styrelseordförande i Fortinova sedan 2015. Ägare till investeringsbolaget Salstenen AB. Grundare av vård- och behandlingskedjan Baggium och friskolekoncernen Praktiska. Styrelseledamot i globala Magine TV. Tidigare styrelseledamot i Ekstа Bostads AB samt Kungsbackabostäder AB.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: 1 025 000 B-aktier, genom bolag.



FREDRIK BERGMANN, F. 1970
LEDAMOT

Styrelseledamot i Fortinova sedan 2011. Entreprenör med många års erfarenhet i ledande befattningar. Tidigare delägare Ekotvätt Bergmanngruppen AB. Flertalet bolagsengagemang.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: 818 000 B-aktier, genom bolag.



ANDERS VALDEMARSSON, F. 1977
LEDAMOT, VICE VD

Styrelseledamot i Fortinova sedan 2011. Grundade Fortinova 2010 och är ansvarig för relationen till bolagets delägare och lett bolagets transaktionsverksamhet. Civilekonom och ingenjör från Högskolan i Jönköping. Anders har många års erfarenhet från B2B försäljning, fastigheter och kapitalförvaltning.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier, genom bolag.



HELENA ÖRNSTEDT, F. 1970
LEDAMOT

Styrelseledamot i Fortinova sedan 2019. CFO på PAMN Red Holding AB och på dotterbolaget Nilson Group AB. Har även erfarenhet av fastighetstransaktioner, fastighetsförvaltning och värdepappersplaceringar.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: 6 016 B-aktier.

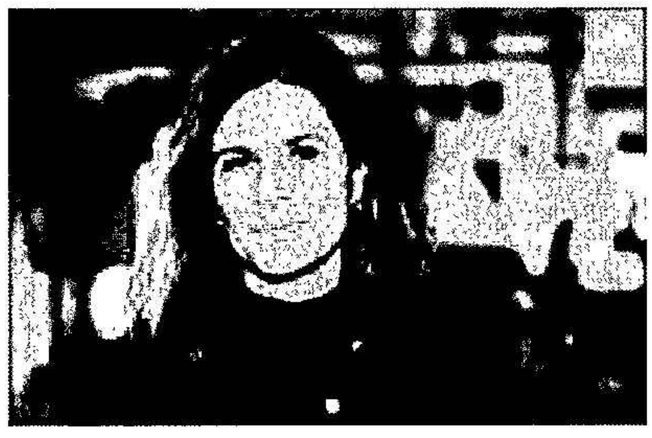


CARL-JOHAN CARLSSON, F. 1974
LEDAMOT

Styrelseledamot i Fortinova sedan 2019. Utbildad jurist med bakgrund inom Investment Banking och corporate finance på HSBC i London. Medgrundare av och tidigare VD på, Eyer Fondkommission. Numera verksam inom fastighetsutveckling och kapitalförvaltning på Sönerna Carlsson Family Office samt ett antal styrelseengagemang.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: 87 832 B-aktier, genom bolag.



ANNA WEINER JIFFER, F. 1971
LEDAMOT

Styrelseledamot i Fortinova sedan 2021. Utbildad civilingenjör, Väg och vatten vid Chalmers Tekniska Högskola samt har en master i Innovation management and entrepreneurship. Förflutet som vd i mindre och medelstora start-ups, från patent till internationell försäljning. Global affärsområdeschef på Ikea, Hållbarhetsansvarig på Ikea med ansvar för hela leverantörskedjan inom textil. Numera verksam inom affärsutveckling och bolagsstyrning på HållbarTillväxt AB samt har ett antal styrelseengagemang.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieägande i Fortinova: Inget innehav.

20230621213510

FÖRETAGSLEDNING



ANDERS JOHANSSON, VD

Grundade Fortinova 2010 och har sedan starten varit ansvarig för den löpande förvaltningen. Civilekonom med examen i både finansiering och redovisning från University of Illinois – Urbana Champaign. Har tidigare arbetat som analytiker på hedgefond i New York. Flera års erfarenhet från fastigheter och kapitalförvaltning.

Aktieinnehav i Fortinova: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier, genom bolag.



ANDERS VALDEMARSSON, VICE VD

Grundade Fortinova 2010 och har sedan starten varit ansvarig för relationen till bolagets delägare och lett bolagets transaktionsverksamhet. Civilekonom och ingenjör från Högskolan i Jönköping. Anders har många års erfarenhet från B2B försäljning, fastigheter och kapitalförvaltning.

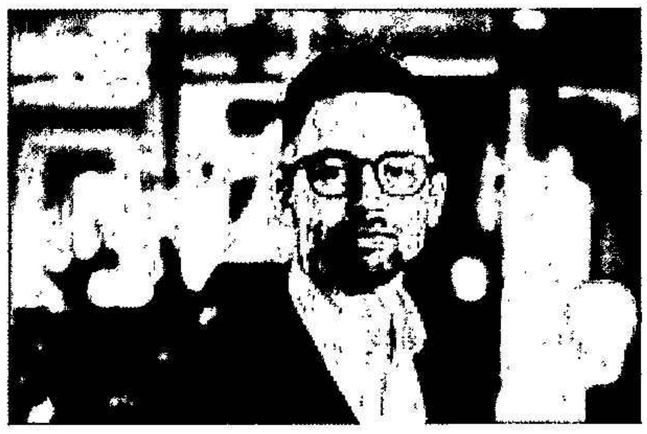
Aktieinnehav i Fortinova: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier, genom bolag.



LENA LEFFLER HR BUSINESS PARTNER

HR Business Partner sedan maj 2023. Med närmare 15 års erfarenhet av HR-ansvar och ledarskap från olika svenska och internationella organisationer. Närmast kommer Lena från Riverty.

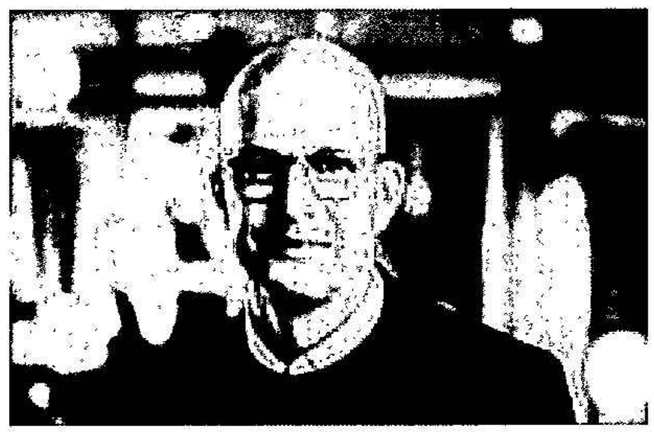
Aktieägande i Fortinova: Inget innehav.



JOHN WENNEVID, CFO

CFO/ekonomichef på Fortinova sedan 2016. Kandidatexamen i redovisning samt magisterprogram i ekonomi och beskattning vid Karlstad universitet. Har tidigare arbetat med bland annat finansiell skuld- och tillgångsförvaltning, revision och rekrytering.

Aktieinnehav i Fortinova: 19 822 B-aktier, genom bolag.



HANS-EMIL LUNDQUIST, FÖRVALTNINGSCHEF

Förvaltningschef sedan juli 2022. Över 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och ledarskap från olika svenska fastighetsaktörer, bland annat Riksbyggen och Varbergs Bostad. Hans kompetens omfattar både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Närmast kommer han från Castellum och en tjänst som affärsområdeschef för västra Sverige.

Aktieinnehav i Fortinova: Inget innehav.

20230621235111

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fortinova Fastigheter AB (publ), (Fortinova), är ett svenskt publikt bolag med säte i Varberg. Fortinovas B-aktier är sedan 19 november 2020 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Fortinova tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Fortinova följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Fortinova uppgick vid årets slut till 3 365 stycken. Fortinovas huvudaktieägare är A2F Fastigheter AB, SEB Investment Management AB, Fastighets AB Balder och Odin Fonder som tillsammans innehar 38,8 procent av kapitalet och 58,7 procent av rösterna. Fortinovas grundare, vice vd och styrelseledamot Anders Valdemarsson och vd Anders Johansson, innehar via A2F Fastigheter AB 9,1 procent av kapitalet och 38,7 procent av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 55 procent av kapitalet och cirka 70 procent av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i Fortinova. Fortinovas aktiekapital uppgick per den 31 december 2022 till 51,3 Mkr, fördelat på 2 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 48 585 140 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i koncernens tillgångar och resultat. Fortinovas börsvärde uppgick vid årets slut till 1 360 Mkr.

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska koncernens investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Fortinovas högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör koncernen. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Varberg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud eller poströstning – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till Fortinova inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa moderbolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) samt på Fortinovas webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i rikstäckande dagstidning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Vid Fortinovas årsstämma den 15 december 2021 representerades cirka 40 procent av kapitalet och 60 procent av totala antalet röster. Fortinova värnar om sina aktieägares och anställdas hälsa och välbefinnande. Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av Covid-19

20230621213512

genomfördes årsstämman fysiskt med möjlighet till förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Information om de vid årsstämman fattade besluten offentliggjordes samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen var slutligt sammanställt. Ett anförande av verkställande direktören genomfördes på plats.

Följande beslut fattades av årsstämman den 15 december 2021:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2020/2021.
- Utdelning om 0,46 kr per aktie, med utbetalning den 22 december 2021.
- Beslutades i enlighet med valberedningens förslag att arvode till styrelsen utgår med 240 000 kronor till styrelseordförande och med 115 000 kronor till övriga styrelseledamöter som inte är anställda inom koncernen. Vidare beslutades att ersättning till ordförande i risk, regel och revisionsutskottet ska utgå med 35 000 kronor samt 15 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet.
- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson samt Anders Valdemarsson. Ole Salsten omvaldes till styrelsens ordförande. Anna Weiner Jiffer valdes till ny styrelseledamot.
- Omval av KPMG AB som revisor med Henrik Blom som huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier av serie B om högst 20 procent av det registrerade aktiekapitalet.
- Beslut om att anta principer för utseende av valberednings ledamöter.

Vid Fortinovas extra bolagsstämma den 15 augusti 2022 representerades cirka 31 procent av kapitalet och 53 procent av totala antalet röster. Den extra bolagsstämman genomfördes enbart genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Information om de vid extra bolagsstämman fattade besluten offentliggjordes samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen var slutligt sammanställt.

Följande beslut fattades av extra bolagsstämman den 15 augusti 2022:

- Beslutades i enlighet med styrelsens förslag att ändra Fortinovas räkenskapsår från brutet räkenskapsår till kalenderår och att Fortinovas innevarande räkenskapsår därmed förlängs fram till 31 december 2022.
- Beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa en möjlighet i bolagsordningen för styrelsen att samla in fullmakter i enlighet med den ordning som föreskrivs i 7 kap. 4 § aktiebolagslagen och tillåta att aktieägare utövar sin rösträtt genom att rösta per post före bolagsstämman i enlighet med den ordning som föreskrivs i 7 kap. 4a § aktiebolagslagen.
- Beslutades i enlighet med styrelsens förslag att ändra principerna för utseende av valberedningens ledamöter som fastställdes vid årsstämma 15 december 2021 så att valberedningen tillsätts baserat på aktieboken per den sista bankdagen i september månad, istället för per sista bankdagen i maj månad.
- Beslutades i enlighet med valberedningens förslag att justera arvodet till styrelsen. Arvode till icke av Fortinova anställda styrelseledamöter ska utgå med 153 300 kronor vardera samt 320 000 kronor till styrelsens ordförande. Vidare ska ordförande i risk, regel och revisionsutskottet arvoderas med 47 000 kronor och 20 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet. Förändringen innebär ingen ökning av arvodet på årsbasis utan sker enbart på grund av att det förlängda räkenskapsåret medför en förlängd mandattid fram till och med årsstämman 2023.

Protokoll och presentation från ovan bolagsstämmor finns på www.fortinova.se/finansiell-information/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor. Inför årsstämman den 15 december 2021 bestod valberedningen i Fortinova av:

- Kristofer Flack (SEB Investment Management, valberedningens ordförande)
- Ole Salsten (styrelseordförande i Fortinova Fastigheter AB (publ)
- Anders Johansson (A2F Fastigheter AB)
- Nils Hast (Odin Fonder)

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är största aktieägare i Fortinova och således ingår vd i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Fortinovas valberedning. Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Fortinovas hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har inför årsstämman 2021 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterats. Valberedningen har

20230621215513

bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädda inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor.

STYRELSEN

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om koncernens ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för Fortinovas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i byggnation samt finansieringsfrågor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fortinovas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av Fortinova och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter i börsbolag.

Från och med årsstämma den 15 december 2021 har Fortinovas styrelse bestått av sex stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2021 omvaldes Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson och Anders Valdemarsson. Till ny styrelseledamot valdes Anna Weiner Jiffer. En närmare presentation av ledamöterna finns på fortinova.se/styrelse. Fortinovas styrelse har således från och med den 15 december 2021 bestått av sex ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen. Vd ingår inte i styrelsen.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen. Den senaste årliga utvärderingen skedde i juni 2022. Styrelsen utför även en mindre utvärderingen efter varje styrelsemöte.

Beslut i styrelsen kräver att både mer än hälften av de närvarande ledamöterna, och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

STYRELSENS ÅRSPLANERING

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys och löpande förvaltning har under året följande frågor hanterats:

- Konstituerande styrelsemöte
- Hållbarhetsfrågor
- Fastställande av delårsbokslut och bokslutskommuniké
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av internrevision
- Utdelningsförslag
- Strategi och planer
- Affärsplan för 2023-2025
- Informationssäkerhet
- Policys
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Närståendefrågor och intressekonflikter

MÖTEN UNDER 2021/2022

Under 2021/2022 har styrelsen haft 17 protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för Fortinova. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Vd och koncernens tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Namn	Funktion	Ledamot sedan	Ersättning	Närvaro, styrelsemöten	Närvaro, revisionsutskott	Oberoende*
Ole Salsten	Ordförande	2015	340 000	17 av 17	9 av 9	Ja
Fredrik Bergmann	Ledamot	2011	153 300	16 av 17		Ja
Helena Örnstedt	Ledamot	2019	200 300	17 av 17	9 av 9	Ja
Anna Weiner Jiffer	Ledamot	2021	153 300	11 av 12		Ja
Carl-Johan Carlsson	Ledamot	2019	173 300	17 av 17	9 av 9	Ja
Anders Valdemarsson	Ledamot	2011	0	17 av 17		Nej

**inbegriper ersättningen beslutad under årsstämma den 15 december 2021 och extra bolagsstämma den 15 augusti 2022. Ersättningen inbegriper därmed 16 månader.*

20230621215514

Fortinovas revisorer har under året närvarat vid styrelsemötena som hölls i juni och november. Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2021/2022. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en digital och anonym plattform. Valberedningen kommer att ta del av resultatet från utvärderingen inför kommande årsstämma. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Koncernens ersättningsutskott består av styrelsen för Fortinova. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernens ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Fortinovas pågående och under året avslutade program för rörliga ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Fortinova.

REVISIONSUTSKOTT

Fortinova har ett revisionsutskott, av Fortinova benämnt "Risk- regel- och revisionsutskott". Utskottet består av Helena Örnstedt (utskottets ordförande), Carl-Johan Carlsson och Ole Salsten. Revisionsutskottets uppgifter framgår av dess instruktion vilken fastställs årligen.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat stödja verksamheten i identifiering och hantering av sådana risker som äventyra, riskera eller förhindra uppnåendet av målen i enlighet med koncernens strategi. Utskottet ska hålla sig informerad om koncernens finansiella rapportering, effektiviteten i Fortinovas interna kontroll, riskhantering, hanteringen av närståendetransaktioner genom att delta i, och följa upp, planeringen av revisionen av koncernens finansiella rapporter och interna kontroll. Vidare innebär uppgiften att övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Fortinova andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster samt i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

I syfte att säkerställa god intern kontroll har Fortinova tagit fram ett antal policys. Risk- regel- och revisionsutskott ansvarar för en årlig genomgång med ledning och revisor för att säkerställa att rutinerna kring koncernens policys fungerar, samt föreslå eventuella förändringar och löpande följa upp relevanta granskningsområden.

Under 2021/2022 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt nio gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för koncernens löpande förvaltning och leder Fortinovas verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om moderbolagets och koncernens utveckling genom periodvisa informationsbrev. Fortinovas vd Anders Johansson är, tillsammans med vice vd Anders Valdemarsson, största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Fortinova att ha en operativ ledning med ett långsiktigt intresse i verksamheten. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Fortinovas koncernledning ingår vd, vice vd tillika Transaktionschef, CFO och IR-ansvarig samt Förvaltningschef. Fortinovas koncernledning presenteras i årsredovisningen under avsnitt Ledning. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker kvartalsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

ERSÄTTNING TILL VD OCH KONCERNLEDNING

Riktlinjer för lön och annan ersättning till Fortinovas ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i koncernens ledning, beslutades av årsstämman 2021.

- Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är konkurrenskraftig, marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga 50 procent av den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.
- Styrelsen äger rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

ORGANISATION

Fortinova befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 44 personer, varav 17 kvinnor.

20230621215515

Förvaltningsorganisationen har delats in i förvaltningsområdena Halland och Västra Götaland med ansvariga för respektive region.

EXTERNA REVISORER

Fortinovas revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2021 omvaldes KPMG AB till revisor med den tidigare direktvalda revisorn Henrik Blom som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2022. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av koncernen och kvaliteten i koncernens redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till styrelsen på styrelsemöten som huvudregel minst två gånger per år. Styrelsen träffar Fortinovas revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år. Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster för Fortinova. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Fortinova bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i separat not i årsredovisningen.

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Fortinova har ett tillfredsställande system för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och Fortinovas personal i syfte att säkerställa följande:

- att koncernen har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att koncernen har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att koncernen efterlever tillämpliga lagar, god redovisningssed och andra tillämpliga bestämmelser avseende den finansiella rapporteringen.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen. Utifrån dessa ansvarar verkställande direktören att utforma interna processer och instruktioner. Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Riskhanteringspolicy med tillhörande riskidentifiering och -bedömning
- Finanspolicy
- Attestpolicy
- Investeringspolicy
- Insiderpolicy
- Informationspolicy
- Försäkringspolicy
- Personalpolicy inkluderande uppförandekod, alkohol- och drogpolicy samt jämställdhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Extern- och intern integritetspolicy
- IT-policy
- Hållbarhetspolicy
- Krishanteringspolicy

Under året har styrelsen även fastställt och reviderat arbetsordning för styrelsen inkluderande VD-instruktion, instruktion för finansiell rapportering samt instruktion för Risk-, regel- och revisionsutskottet.

Den interna kontrollen avser bland annat:

- Attestinstruktioner som följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar samt delade attesträtter.
- Strukturerad och begränsad IT-miljö med användarbegränsningar kopplade till funktion och roll.
- Planering, styrning och kontroll per fastighet med kvartalsvisa rapporter av avvikelser.
- Uppdaterad riskidentifiering med tillhörande bedömning.
- Styrelsebeslut krävs för varje betydande beslut samt vid väsentliga transaktioner eller investeringar.
- Styrelsebeslut vid undertecknande av större hyresavtal med väsentliga hyresgästanpassningar.
- En öppen dialog med medarbetare, vilket möjliggör rapportering om missförhållanden inom koncernen. En anonym webbaserad Visselblåsarfunktion via Fortinovas hemsida.
- Intern kommunikation med samtliga medarbetare löpande under året.

INTERNREVISION

Fortinovas koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på Fortinovas webbplats.

ÖVERTRÄDELSER

Under 2021/2022 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Fortinovas aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden. Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

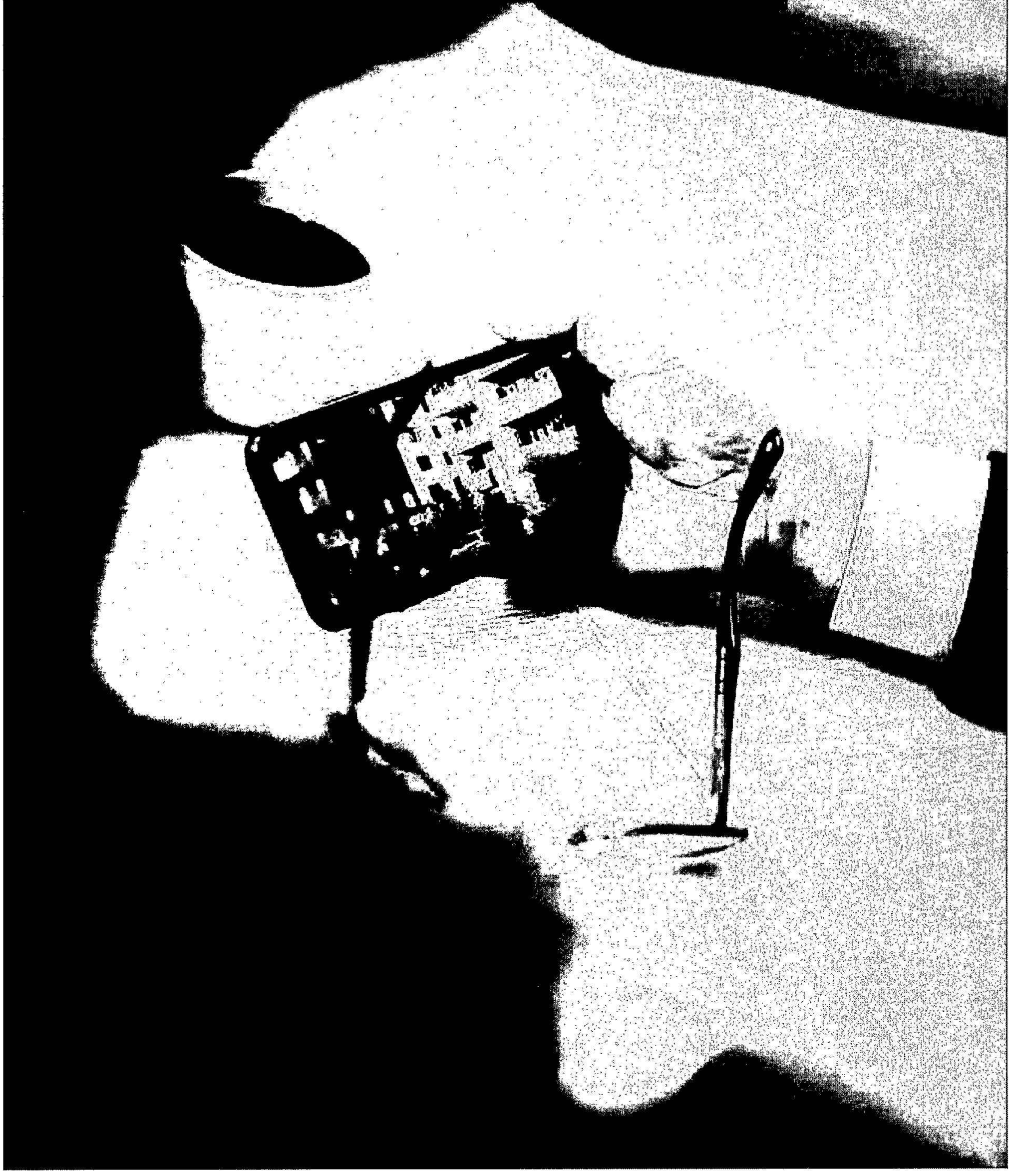
Varberg den 24 april 2023

Ole Salsten, Styrelseordförande
Fredrik Bergmann, Styrelseledamot
Helena Örnstedt, Styrelseledamot
Anna Weiner Jiffer, Styrelseledamot
Carl-Johan Carlsson, Styrelseledamot
Anders Valdemarsson, Styrelseledamot

20230621213516

”

Fortinovas fastighetsbestånd ska över tid bestå av minst 80 procent bostadshyresfastigheter.



20230621215517

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter i Fortinova Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

OMFATTNING

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("Fortinova") samt koncernens styrelseledamöter i den mån andra ersättningar än sådana som beslutats av årsstämman utgår till styrelseledamöter. Med bolagsledning avses verkställande direktör, vice verkställande direktör och andra personer i bolagsledningen. Med andra personer i bolagsledningen avses personer som ingår i ledningsgruppen och chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Chefer direkt underställda den verkställande direktören är i Fortinovas fall ekonomichefen och förvaltningschefen.

Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

FRÄMJANDE AV FORTINOVAS AFFÄRSSTRATEGI, LÅNGSIKTIGA INTRESSEN OCH HÅLLBARHET

Koncernens vision är att vara Västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt. Fortinova investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i Västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Koncernens strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala förvaltningsfastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av koncernens affärsstrategi förutsätter att Fortinova kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att koncernen kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörliga kontantersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta ersättningen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den fasta lönen ska ses över årligen.

Den rörliga ersättningen får uppgå till högst 50 procent av den årliga fasta lönen för koncernledningen. Den rörliga kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Fortinovas affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Rörliga ersättningar ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja Fortinovas långsiktiga värdeskapande. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Vad avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen, efter samråd med styrelseordförande. Finansiella mål ska bedömas baserat på den av koncernen senast offentliggjorda finansiella informationen.

Pension

För verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska kunna uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga kontantlönen. Rörlig

20230621215118

kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Kontant ersättning

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

Därutöver kan årsstämman om så beslutas lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar eller incitamentsprogram. Sådana långsiktiga incitamentsprogram beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Kriterier för utdelning av rörlig ersättning m.m.

Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig ersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för den bedömningen.

Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Fortinova senast offentliggjorda finansiella informationen.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Fortinovas styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Fortinova inom deras respektive expertisområden förutsatt utförd tjänst ligger utanför vad som kan anses som sedvanligt uppdrag som styrelseledamöter. Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Fortinovas anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från Fortinovas sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Ersättning för åtagande om konkurrensbegränsning kan komma att utgå vid anställningens upphörande i syfte att kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare skall utgöra skillnaden mellan den genomsnittliga kontanta ersättning senaste 12 månader vid tidpunkten för uppsägningen med avdrag för den eventuellt lägre inkomst som intjänas i ny verksamhet, dock högst 80 procent av den genomsnittliga månadsersättningen. Ersättningen ska utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 12 månader efter anställningens upphörande. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

BESLUTSPROCESS, FÖRÄNDRINGAR OCH AVVIKELSER, ETC.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Ersättningsutskottet i Fortinova utgörs vid tidpunkten för dessa riktlinjers upprättande av styrelsen i sin helhet. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen. Styrelsen är oberoende i förhållande till Fortinova och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose koncernens långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Fortinovas ekonomiska bärkraft.

20230621215519

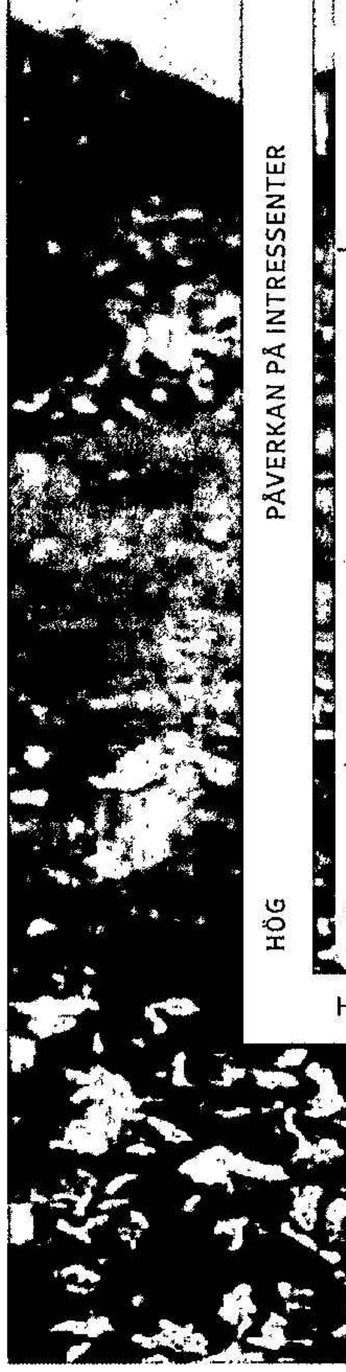
ÖVRIG HÅLLBARHET

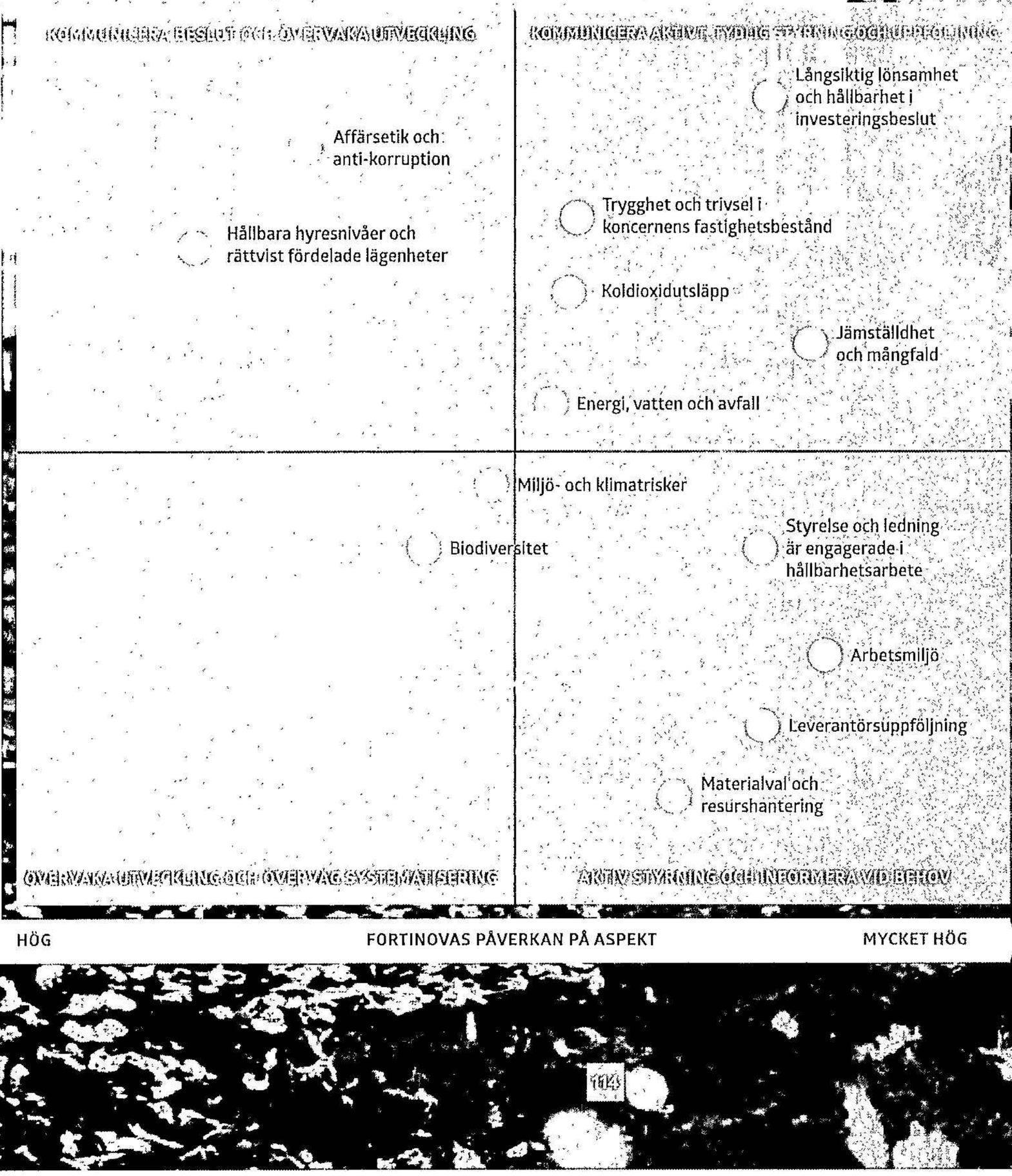
Under året har vi genomfört en väsentlighetsanalys för att kartlägga våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Läs mer om Fortinovas hållbarhetsarbete på sidan 26-41.









20230621121520

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Klimatet är en av vår tids största utmaningar. Vi har som ambition att väsentligt reducera Fortinovas negativa avtryck på miljö och klimat framöver, i linje med Parisavtalet. Samtidigt påverkas vi som fastighetsägare och förvaltare av miljö- och klimatrisker. Detta kan du läsa mer om i våra möjligheter och risker i förvaltningsberättelsen. Vill du ta del hur det påverkar Fortinovas finansiella rapporter sker en redogörelse av de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna på sidan 34.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Fortinovas arbete med hållbarhet inom miljö styrs av hållbarhetspolicyn. Den antogs av styrelsen i september 2022. Policyn är tänkt att användas aktivt i verksamheten, för att öka våra anställdas förståelse för miljöfrågorna och för att kontinuerligt utveckla och förbättra det praktiska hållbarhetsarbetet. Arbetet med miljöfrågor hos Fortinova leds av CFO och Förvaltningschef, med operativt stöd från Business Controller, tekniska drifts- och projektledare samt fastighetsskötarna.

ÅRET SOM GÅTT

Under året har Fortinova tagit nya steg för att bedriva ett strukturerat och integrerat miljöarbete i verksamheten. Medarbetarna har engagerats i att identifiera våra mest väsentliga miljöfrågor, med målet att ta arbetet vidare i den dagliga verksamheten.

Vi har även tagit väsentliga steg mot att presentera mätpunkter och resultatindikatorer inom miljö, framförallt där vi avseende 2022 kan samla in data och redovisa vårt klimatavtryck. Detta tar du del av på sidan 33.

Fortinova har genomfört stora insatser i bostadsområdet Klosteräng i Lödöse under året. Nya lågenergifönster och moderna bergvärmeanläggningar skapar en lägre förbrukning och möjliggör att vi kan upphandla förnyelsebar energi. Investeringen kommer att generera ekonomiska, sociala och miljömässiga fördelar under många år.

Fortinova har en väl inarbetad rutin att i första hand upphandla förnyelsebar energi (vind, vatten och sol) vilken fortsatt och förstärkt under 2022. Vi avser att följa upp våra leverantörer utifrån fler hållbarhetsaspekter framöver. Ett första steg blir att utforma en uppförandekod för leverantörer.

Mål för verksamheten har satts inom utsläppsminskning, energibesparing, vattenbesparing, miljöklassificerade och miljödeklarerade byggnader, samt biodiversitet. Under 2022 har vi möjliggjort mätning och skapat ett basår för att mäta, analysera och skapa både miljömässigt och ekonomiskt värde framåt.

POLICYS

· Hållbarhetspolicy

MÅL

· Netto-noll koldioxidutsläpp till 2050 (basår 2022)
· 15 procent energibesparing per kvm till 2030 (basår 2022)
· 2 procent årlig vattenbesparing per m3/kvm
· Alla nyproducerade byggnader i egen regi ska vara miljöklassificerade till 2025
· Alla fastigheter i beståndet ska ha projekt och aktiviteter kopplat till biodiversitet till 2025

NYCKELTAL

· Utsläpp av CO2-ekvivalenter i ton CO2/kvm per år (direkta och indirekta utsläpp i Scope 1 och 2)
· Total energianvändning (el, värme och fjärrkyla) i relation till kvadratmeter (MWh/kvm)
· Vattenanvändning per yta
· Antal miljöklassificerade nyproducerade byggnader i egen regi (antal *miljöklassificerade/totalt antal byggnader i ägo*)
· Antal fastigheter i beståndet som har projekt kopplat till biodiversitet

Miljöfrågor är en naturlig del av Fortinovas affär och verksamhet. Vi ställer höga krav på vår fastighetsförvaltning och tar fullt ansvar om skada på miljö eller samhälle skulle ske på grund av vår verksamhet. Vi tar också hänsyn till miljöfrågor vid fastighetsförvärv, vid nyproduktion och vid renovering av befintliga fastigheter.

Följande globala miljömässiga hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

· 6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
· 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
· 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
· 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
· 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer



20230621121521

SOCIAL HÅLLBARHET

I Fortinovas olika roller, som fastighetsägare, hyresvärd och arbetsgivare, är frågor kring social hållbarhet naturliga i vår dagliga verksamhet. Vi har ett genuint engagemang för de människor som vi har kontakt med: våra kunder, anställda, samarbetspartners och leverantörer. Den övergripande målsättningen är att Fortinovas närvaro ska vara positiv för alla invånare på de orter där vi är verksamma.

Vi bidrar till den sociala hållbarheten genom att erbjuda hållbara hyresnivåer, sunda och trygga lägenheter och bostadsområden, samt genom att tillämpa rättvis fördelning vid uthyrning. Det är också viktigt att våra anställda har trygga arbetsförhållanden och en bra arbetsmiljö. Vi är övertygade om att detta inte bara ger nöjda medarbetare, utan även är en framgångsfaktor för koncernen.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Fortinovas arbete med social hållbarhet styrs främst av hållbarhetspolicyn, personalpolicy, arbetsmiljöpolicy och uppförandekod. Arbetet med sociala hållbarhetsfrågor leds av Fortinovas CFO och HR Business Leader, med stöd från övriga ledningsgruppen samt chefer i organisationen.

ÅRET SOM GÅTT

Under det gångna räkenskapsåret har Fortinova fortsatt utveckla det praktiska arbetet med social hållbarhet. Medarbetarna har engagerats i att identifiera våra mest väsentliga frågor inom social hållbarhet via medarbetarundersökning, med målet att ta arbetet vidare i den dagliga verksamheten.

Under året tillträdde Fortinova flera nybyggnadsprojekt finansierade med investeringsstöd, där vi kan erbjuda boende med jämförelsevis låga hyror samt trygghetsboende för seniorer.

Att erbjuda prisvärda hyreslägenheter är ett hållbarhetsarbete i sig, men Fortinova vill bidra ytterligare till starka, trygga och sunda lokalsamhällen. Under 2022 har vi lanserat Fortinovafonden, som delar ut en del av koncerens vinst till föreningar och organisationer i västra Sverige. Läs mer om Fortinovafonden på sidan 38.

Näst i tur för att stärka Fortinovas sociala hållbarhetsarbete blir att utformningen av en uppförandekod för leverantörer. Flera områden inom social hållbarhet kommer att omfattas, bland annat efterlevnad av de mänskliga rättigheterna och andra arbetsrättsliga aspekter. Vi på Fortinova ställer höga krav på vår verksamhet och betraktar tillämpliga lagar, föreskrifter och internationella normer som miniminivåer. Uppförandekoden kommer att användas för att säkerhetsställa att även våra leverantörer och externa parter har samma värderingar och höga standarder. Efterlevnaden av uppförandekoden kommer att följas upp på ett strukturerat sätt.

POLICYS

- Hållbarhetspolicy
- Personalhandbok inkl uppförandekod och jämställdhetspolicy

MÅL

- Fortinova ska verka för en jämn könsfördelning i samtliga kategorier till 2025
- NMI som inkluderar upplevd likabehandling, jämställdhet och arbetsmiljö ska följas upp årsvis
- Kontinuerlig förbättring av NMI och NKI till 2025
- >98 procent frisknärvaro

NYCKELTAL

- Andel män och kvinnor i de olika kategorierna styrelse, ledning och medarbetare
- Resultat från medarbetarundersökningar utifrån upplevd arbetsmiljö, likabehandling och jämställdhet hos medarbetare
- Resultat från hyresgästundersökning utifrån andel hyresgäster som anger att de är nöjda med sitt boende (trygghet är en viktigt ledord)
- Frisknärvaro, mäts årligen i procent

Följande globala sociala hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

- 5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattning
- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
- 10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning



20230621213522

EKONOMISK HÅLLBARHET

Fortinovas verksamhet ska bedrivas lönsamt. Hållbarhetsaspekterna ska alltid vägas in vid investeringsbeslut, eftersom vi anser att de är nycklar till en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling.

Nöjda kunder är en annan viktig framgångsfaktor. Vi har haft stort fokus på att leverera prisvärt boende och service med hög kvalitet, och vi har en hög affärsmoral i verksamheten, med nolltolerans mot all form av korruption genom hela värdekedjan.

För att säkerställa ett seriöst, genomgripande och progressivt hållbarhetsarbete i organisationen är styrelse och ledning är tydligt involverade och frågorna tar plats högt på deras agendor. På så sätt ges de bästa möjligheterna för ett strukturerat och fördjupat arbete inom ekonomisk hållbarhet framöver.

STYRNING AV VERKSAMHETEN

Inom våra väsentliga ekonomiska hållbarhetsfrågor tillämpas i första hand hållbarhetspolicyn och finanspolicyn som styrande dokument. Under 2022 har vi tydligare implementerat dessa i verksamheten, ett arbete som leds av CFO.

ÅRET SOM GÅTT

Under året har Fortinova analyserat och integrerat hållbarhetsfrågorna inom ekonomi, framför allt vid investeringsbeslut genom ett strukturerat arbetsprocess. Fastigheterna analyseras och investeringar som gynnar hållbarhetsaspekter prioriteras. Vi tar också hänsyn till hållbarhetsrisker i våra finansiella riskanalyser. Arbetet kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Framåt kommer hållbarhetspolicy integreras i verksamheten på ett alltmer tydligt sätt, framför allt vad gäller leverantörsuppföljning, hållbarhet i investeringsbeslut, samt ledningens och styrelsens engagemang. Systemstöden kommer stödja våra resultatindikatorer och följas upp löpande, allt för att vi ska kunna integrera hållbarhetsaspekterna på ett ännu bättre sätt i investeringsbesluten.

Verksamhetsförankrade mål har satts inom områdena långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut, affärsetik och anti-korruption, samt styrelsens och ledningens engagemang. Konkreta resultatindikatorer och mål som följs upp av ledningen och styrelse.

RISKER OCH RISKHANTERING

Fortinova hänvisar till sidan 34 samt sidan 54 i förvaltningsberättelsen för redovisning av risker och riskhantering inom hållbarhet, där berörs risker och dess hantering inom miljö, socialt, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

POLICYS

- Hållbarhetspolicy
- Finanspolicy

MÅL

Utöver Fortinovas långsiktiga finansiella målsättning ska följande mål uppnås:

- Minst 10 procent av investeringar ska riktas mot väsentliga hållbarhetsfrågor, därmed investeringar som möjliggör att Fortinovas hållbarhetsmål uppfylls
- Inga bekräftade fall av oegentligheter
- Kvartalsvisa ledningsmöten avseende måluppföljning ska genomföras där samtliga hållbarhetsmål berörs

NYCKELTAL

- Nettobelåningsgrad
- Räntetäckningsgrad
- Avkastning på eget kapital
- Hållbara investeringar i SEK/Total omsättning i SEK < 10 procent
- Totalt antal rapporterade, bekräftade och åtgärdade fall av oegentligheter
- Totalt antal genomförda möten

Följande globala ekonomiska hållbarhetsmål, som hör samman med Fortinovas målsättning, har identifierats:

- 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt
- 8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor



20230621221523

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falkenberg	Morup 20:21	86	1
Falkenberg	Morup 20:22	86	1
Falkenberg	Morup 20:24	86	1
Falkenberg	Morup 20:25	86	1
Falkenberg	Morup 20:32, 20:33	99	1
Falkenberg	Morup 20:34	72	1
Falkenberg	Morup 20:35	72	1
Falkenberg	Morup 20:36	86	1
Falkenberg	Morup 20:37	86	1
Falkenberg	Morup 20:6	288	4
Falkenberg	Morup 20:7	172	2
Falkenberg	Morup 20:8	288	4
Falkenberg	Skogstorp 4:163	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:164	656	8
Falkenberg	Skogstorp 4:165	320	4
Falkenberg	Skogstorp 4:168	262	4
Falkenberg	Skogstorp 4:169	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:22	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:23	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:24	158	2
Falkenberg	Svärdet 3	1 860	20
Falkenberg	Tröinge 6:93	2 995	-
Falkenberg	Vinkeln 7	1 649	22
Kungsbacka	Gubbekulla 1:150	234	2
Kungsbacka	Kolla 3:38	330	4
Kungsbacka	Kolla 3:4	813	-
Kungsbacka	Kungsbacka 2:25	3 504	-
Kungsbacka	Lärkan 14	-	-
Kungsbacka	Lärkan 15	3 193	45
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:132	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:133	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:134	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:135	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:136	230	2
Kungsbacka	Svalan 12	1 916	32
Kungsbacka	Varla 2:391	3 261	-
Varberg	Bälgen 1	25 248	-
Varberg	Cylindern 12	982	-
Varberg	Ekorren 11	391	7
Varberg	Fastarp 2:12	862	12
Varberg	Fastarp 2:215	735	8
Varberg	Fastarp 2:95	210	3
Varberg	Fastarp 3:82	499	8
Varberg	Flaket 1	2 950	-
Varberg	Färgaren 10	2 710	-
Varberg	Galten 5	964	12
Varberg	Gösen 11	306	6
Varberg	Gösen 12	357	7
Varberg	Gösen 4	478	8
Varberg	Haren 3	263	6

20230621215224

*Forts. **Fastighetsförteckning***

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Varberg	Kalkstenen 1	650	12
Varberg	Kalkstenen 2	1 977	33
Varberg	Katten 7	719	7
Varberg	Kommerserådet 8	1 996	5
Varberg	Kopparslagaren 2	520	5
Varberg	Lagmannen 21	2 091	18
Varberg	Ljungpiparen 2	2 448	36
Varberg	Ljungpiparen 3	1 497	24
Varberg	Ljungpiparen 4	1 015	12
Varberg	Marmorn 3	1 481	28
Varberg	Marmorn 5	5 817	110
Varberg	Mimer 1	4 526	61
Varberg	Munkagård 1:197	1 008	16
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	1 177	-
Varberg	Rolfstorp 20:40	678	10
Varberg	Siken 16	450	9
Varberg	Siken 17	482	10
Varberg	Tolken 10	2 286	-
Varberg	Tolken 11	3 240	-
Varberg	Trädlyckan 41	300	5
Varberg	Trönninge 11:6	890	10
Varberg	Tvååkers-Ås 15:1	801	14
Varberg	Uttern 2	712	8
Varberg	Vabränna 1:47	376	8
Varberg	Vabränna 10:12	645	12
Varberg	Vabränna 10:13	911	16
Varberg	Vabränna 10:14	1 031	15
Varberg	Valen 2	8 230	-
Varberg	Valen 4	3 530	-
Varberg	Valen 5	2 750	-
Varberg	Valinge 3:31	382	6
Varberg	Värö-Backa 1:30	2 349	31
Varberg	Värö-Backa 1:31	1 644	10
Varberg	Värö-Backa 1:9 (tomt)	-	-
Varberg	Värö-Backa 31:3, 3:26	982	14
Varberg	Värö-Backa 8:45	1 583	21
Varberg	Värö-Backa 8:54	815	11
Varberg	Värö-Backa 9:21	1 398	16
Summa Halland		**125 577**	**864**

20230621121525

Forts. Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Bollebygd	Flässjum 1:88	452	2
Borås	Hästhoven 2	4 156	69
Falköping	Vidar 4	2 035	30
Göteborg	Bergsjön 15:1	0	0
Göteborg	Bergsjön 15:4	4 429	64
Göteborg	Bergsjön 15:5	4 456	66
Göteborg	Bergsjön 15:7	8 755	132
Göteborg	*Bergsjön 767:213*	-	-
Göteborg	Högsbo 6:8	8 478	-
Göteborg	Högsbo 7:5	320	-
Göteborg	Olofstorp 3:45	816	12
Göteborg	Olofstorp 3:59	816	12
Göteborg	Sävenäs 40:38	720	-
Götene	Abborren 14	1 821	26
Götene	Blåbäret 21	104	1
Götene	Eken 2	1 465	6
Götene	Furan 1	2 661	-
Götene	Linden 1	1 488	10
Götene	Linden 10	2 444	6
Götene	Linden 2	583	5
Götene	Linden 4	618	-
Götene	Linden 5	2 294	23
Götene	Lönnen 13	1 695	23
Götene	Staren 4	2 416	16
Götene	Storken 1	901	12
Götene	Uttern 2	971	15
Götene	Älgen 11	883	13
Lilla Edet	Hägern 2	3 275	36
Lilla Edet	Hägern 4	990	16
Lilla Edet	Hägern 5	3 191	50
Lilla Edet	Hägern 6	1 964	24
Lilla Edet	Klostret 6:113	1 468	17
Lilla Edet	Klostret 6:2	4 620	78
Lilla Edet	Klostret 6:3	4 449	70
Lilla Edet	Kroken 14:5	1 382	22
Lilla Edet	Kroken 15:1	943	17
Lilla Edet	Kroken 16:1	1 828	24
Lilla Edet	Ström 1:62	665	10
Lilla Edet	Ström 1:63	605	9
Lilla Edet	Ström 2:5	440	6
Lilla Edet	Vävaren 10	66	-
Lilla Edet	Vävaren 3	6 444	64
Skövde	Frostaliden 1	5 902	80
Skövde	Kajan 2	324	5
Skövde	St. Väring 11:78	1 168	31
Skövde	Stångesäter 2:52	1 395	18
Skövde	Säter 5:4	2 291	27
Skövde	Timmersdala 1:36	550	8
Skövde	Timmersdala 26:22	190	8

20230621215226

Forts. ***Fastighetsförteckning***

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Skövde	Timmersdala 26:28	579	2
Skövde	Timmersdala 3:18	381	6
Skövde	Tulpanen 24	536	8
Skövde	Värsås 8:94	814	12
Tibro	Boken 8	590	8
Tibro	Näckrosen 3	351	4
Tibro	Pollux 3	556	8
Tibro	Vitsippan 18	1 287	18
Tjörn	Skår 1:11	774	11
Tjörn	Skår 1:82	859	14
Trollhättan	Frigga 1	488	8
Trollhättan	Fågeln 7	914	17
Trollhättan	Hackspetten 3	3 125	48
Trollhättan	Hjulet 2	3 132	-
Trollhättan	Hjulet 6	1 710	-
Trollhättan	Hortensian 2	664	8
Trollhättan	Rödhaken 4	495	10
Trollhättan	Rödhaken 5	495	10
Trollhättan	Rödhaken 6	495	10
Trollhättan	Tulpanen 1	552	18
Trollhättan	Tulpanen 8	1 013	8
Uddevalla	Banmästaren 12	976	19
Uddevalla	Fisketången 3	2 171	32
Uddevalla	Fullriggaren 1	2 249	34
Uddevalla	Fullriggaren 4	2 040	32
Uddevalla	Galeasen 2	442	8
Uddevalla	Galeasen 3	430	8
Uddevalla	Galeasen 7	913	14
Uddevalla	Skärhagen 1	1 360	20
Uddevalla	Skärhagen 2	574	11
Uddevalla	Skärhagen 3	571	11
Uddevalla	Skärhagen 4	546	12
Uddevalla	Skärhagen 5	570	10
Uddevalla	Skärhagen 6	1 197	20
Uddevalla	Söndagen 1	2 649	36
Uddevalla	Venus 1	817	16
Uddevalla	Venus 6	1 421	24
Vara	Vakteln 4	4 303	-
Summa Västra Götaland		**142 966**	**1 698**

20230621121527

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 årets utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.
Hyresvärde	Årets 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 årets 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 årets utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid årets 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 årets slut.	Nyckeltalet belyser koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid årets 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 årets 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 årets slut.	Nyckeltalet visar Fortinovas egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under året.	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 året.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier.

20230621213528

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 515,5	3 631,4	2 261,2	1 724,6
B Uthyrningsbar yta vid årets slut, kvm	268 543	226 997	146 887	122 165
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	**16 815**	**15 998**	**15 394**	**14 117**
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	307,1	246,2	163,1	129,5
B Vakansvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	6,1	1,6	1,4	1,3
A + B Hyresvärde, Mkr	**313,2**	**247,8**	**164,5**	**130,8**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	307,1	246,2	163,1	129,5
B Årets hyresvärde, Mkr	313,2	247,8	164,5	130,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,1**	**99,4**	**99,1**	**99,0**
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid årets slut, kvm	264 061	225 871	145 800	120 859
B Icke uthyrd yta vid årets slut, kvm	4 482	1 126	1 087	1 306
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	99,5	99,3	98,9

20230621121529

FINANSIELLA NYCKELTAL

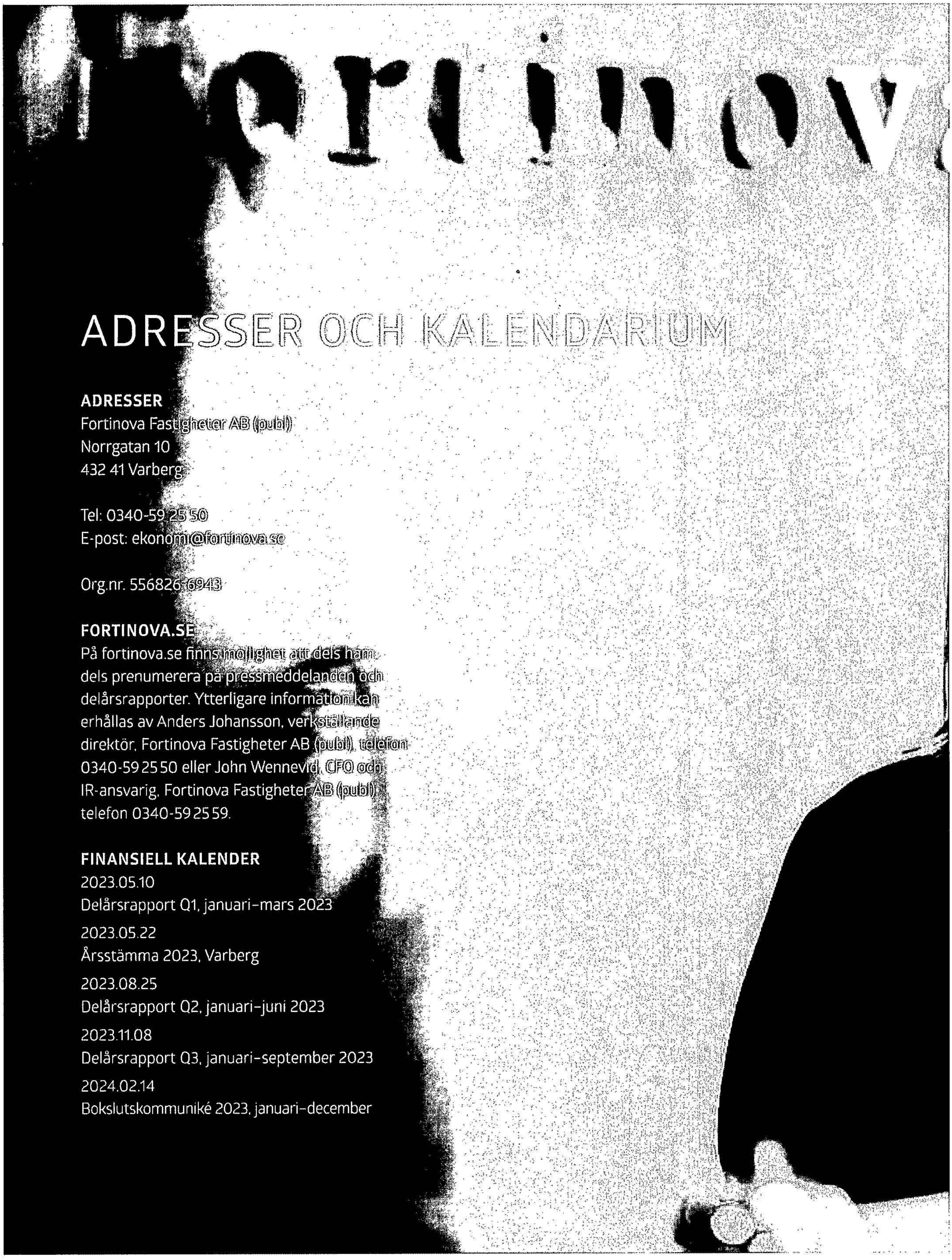
	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	150,2	311,2	86,4	76,5
B Eget kapital vid årets början, Mkr	2291,2	1193,3	706,0	551,8
C Eget kapital vid årets slut, Mkr	2441,2	2252,8	1193,3	706,0
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	**6,3**	**18,1**	**9,1**	**12,2**
Räntebärande skulder, vid årets slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2288,8	1343,6	409,5	733,2
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	177,4	134,4	681,3	205,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	**2 466,2**	**1 478,0**	**1 090,8**	**938,5**
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-50,5	-20,7	-19,9	-19,1
B Räntebärande skulder vid årets början, Mkr	1587,8	1090,8	938,5	944,5
C Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2466,2	1478,0	1090,8	938,5
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	**2,5**	**1,6**	**2,0**	**2,0**
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid årets slut, Mkr	2441,2	2252,8	1193,3	706,0
B Derivatinstrument vid årets slut, Mkr	-86,0	14,8	20,3	31,8
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut, Mkr	228,5	170,4	94,4	75,8
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**2 583,7**	**2 438,0**	**1 308,0**	**813,6**
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2466,2	1478,0	1090,8	938,5
B Likvida medel vid årets slut, Mkr	515,0	278,1	161,4	49,5
C Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4515,5	3631,4	2261,2	1724,6
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	**43,2**	**33,0**	**41,1**	**51,5**
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2466,2	1478,0	1090,8	938,5
B Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4515,5	3631,4	2261,2	1724,6
A/B Belåningsgrad, %	**54,6**	**40,7**	**48,2**	**54,4**
Räntebindningstid, år	2,4	1,7	2,5	3,5
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	90,7	75,1	44,0	39,8
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-50,5	-20,7	-19,9	-19,1
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	**279,6**	**462,8**	**321,1**	**308,4**
Överskottsgrad, %				
A Årets driftöverskott, Mkr	210,3	114,3	76,8	71,0
B Årets hyresintäkter, Mkr	369,0	197,1	135,4	125,3
A / B Överskottsgrad, %	**57,0**	**58,0**	**56,7**	**56,7**
Förvaltningsmarginal, %				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	118,2	75,1	44,0	39,8
B Årets hyresintäkter, Mkr	369,0	197,1	135,4	125,3
A / B Förvaltningsmarginal, %	**32,0**	**38,1**	**32,5**	**31,8**

20230621231530

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)	2018.09.01-2019.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid årets slut, Mkr	2 583,7	2 438,0	1 308,0	813,6
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	33 135 140	20 445 600
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	**50,3**	**47,5**	**39,5**	**39,8**
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital vid årets slut, Mkr	2 441,2	2 252,8	1 193,3	706,0
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	33 135 140	20 445 600
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	**47,6**	**43,9**	**36,0**	**34,5**
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	118,2	75,1	44,0	39,8
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	47 364 231	23 985 858	19 171 900
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	**2,3**	**1,6**	**1,8**	**2,1**
Årets resultat per aktie, kr per aktie				
A Årets resultat, Mkr	212,0	311,2	86,4	76,5
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	47 364 230	23 985 858	19 171 900
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	**4,1**	**6,6**	**3,6**	**4,0**

20230621215331



ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER
Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrgatan 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.

FINANSIELL KALENDER
2023.05.10
Delårsrapport Q1, januari–mars 2023

2023.05.22
Årsstämma 2023, Varberg

2023.08.25
Delårsrapport Q2, januari–juni 2023

2023.11.08
Delårsrapport Q3, januari–september 2023

2024.02.14
Bokslutskommuniké 2023, januari–december



Carolin Olofsson, kundtjänst

FORTINOVA.SE

[redacted]