20240604160015

Årsredovisning för

Fortinova Fastigheter AB (publ)

556826-6943

Fortinova

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-05-08. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värberg den 3 juni 2024

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Fortinova

2023

ÅRSREDOVISNING

FORTINOVA FASTIGHETER AB (PUBL)


VD-ORD
8
FINANSIERING
42
FORTINOVAS KUNDTEAM
24
MEDARBETARE
20

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Välkommen till Fortinova 4
Året i korthet 6
VD har ordet 8
Fortinovas aktie 10

VERKSAMHET

Om Fortinova 16
Organisation och verksamhet 20
Hållbarhet hos Fortinova 36
Finansiering 42

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning 45
Förvaltningsberättelse 46
Finansiell utveckling och ställning 48
Möjligheter och risker 52
Finansiella rapporter 60
Redovisningsprinciper och noter 68

BOLAGSSTYRNING

Styrelse 108
Företagsledning 109
Bolagsstyrningsrapport 110
Ersättning till ledande befattningshavare 116

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsförteckning 118
Definitioner nyckeltal 122
Avstämningstabeller 123
Adresser och kalendarium 126



VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag 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 kunders hem och drömmar och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.

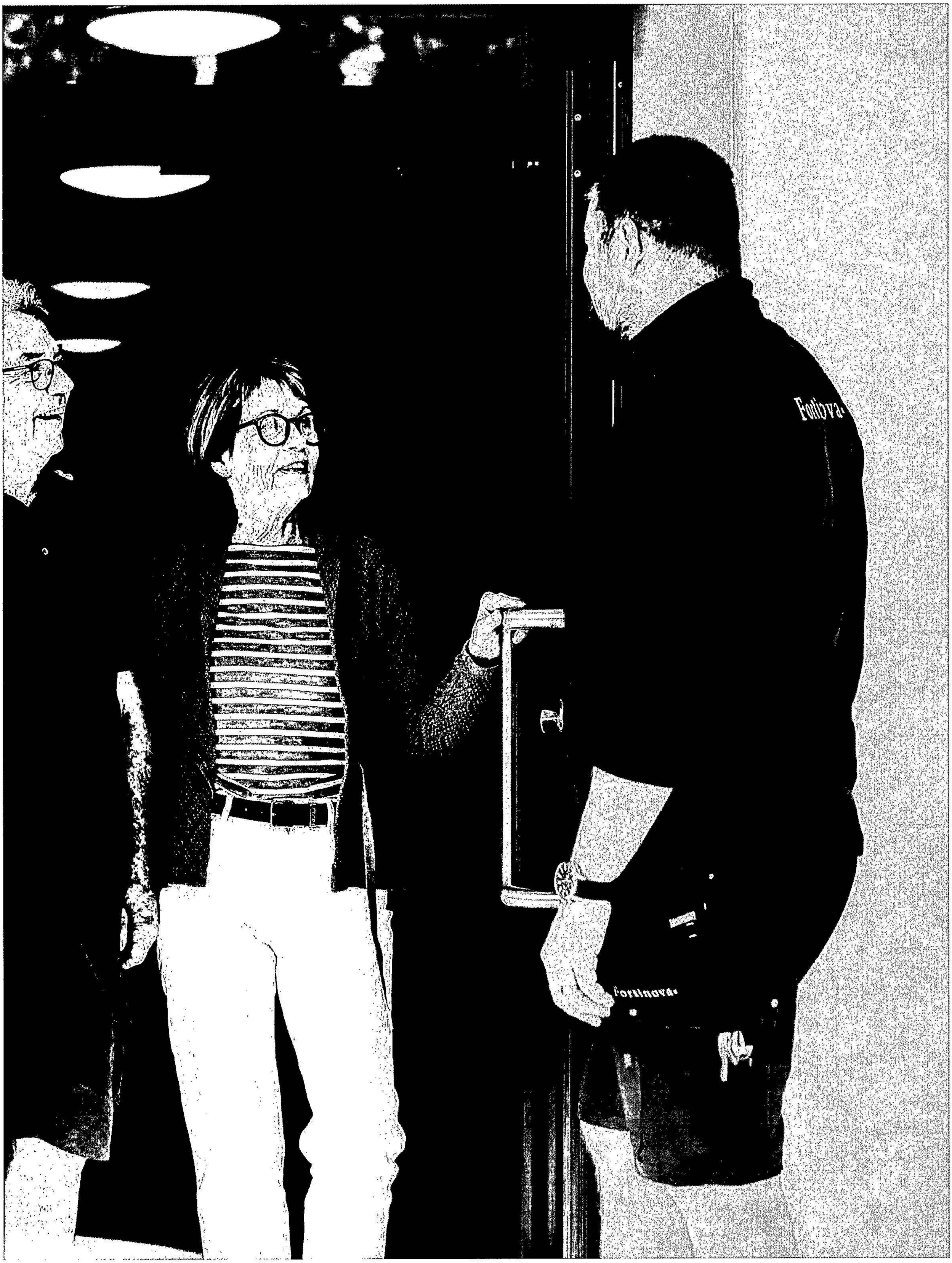
VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag

AFFÄRSIDÉ

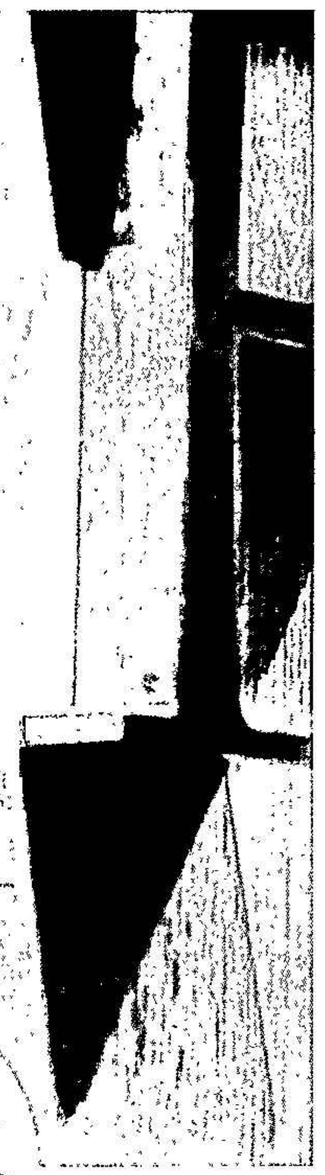
Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige




Fortinova
Fortinova

20240604160021

ÅRET I KORTHET



HYRESINTÄKTER	UTHYRNINGSGRAD	RÄNTETÄCKNINGSGRAD	NETTOBELÅNINGSGRAD	AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
+16%	99%	190%	53%	-11,5%

VÄSENTLIGA HÄNDELSER – UNDER PERIODEN

Q1

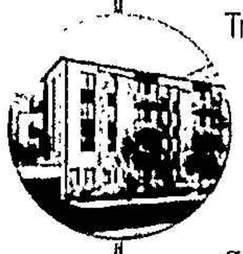
JAN – MARS 2023

- Den 16 januari tillträdde Fortinova en bostadsfastighet i Borås med ett bedömt hyresvärde om 8,4 Mkr fördelat på 92 lägenheter.
- Den 1 februari tillträdde Fortinova en kommersiell fastighet i Lilla Edet. Bedömt hyresvärde uppgick till 9,0 Mkr fördelat på 41 lägenheter samt en kommersiell yta om 3 076 kvm.

Q2

APRIL– JUNI 2023

- Vid årsstämman den 22 maj togs beslut om att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och övriga anställda i koncernen. Den 29 maj utbetalades årsstämmans beslutade utdelning om 37 Mkr, motsvarande 0,72 kr per aktie.
- Fortinova har under juni tillträtt och avyttrat en bostadsfastighet med 41 lägenheter i Trollhättan. Fastigheten har överlåtits till BRF Tändstiftet via säljrevers. Potentiell försäljningsvinst genereras i takt med att avtalsmässiga åtaganden fullföljs.



Q3

JULI– SEPT 2023

- Inga väsentliga händelser under perioden.

Q4

OKT–DEC 2023

- I november fattade styrelsen beslut om justering av koncernens finansiella målsättningar, att gälla från räkenskapsåret 2024.
- Den 20 december tillträdde Fortinova två bostadsfastigheter i Borås. Tillträdet bedöms generera Fortinova 14,0 Mkr i hyresvärde, fördelat på 149 lägenheter.



73%

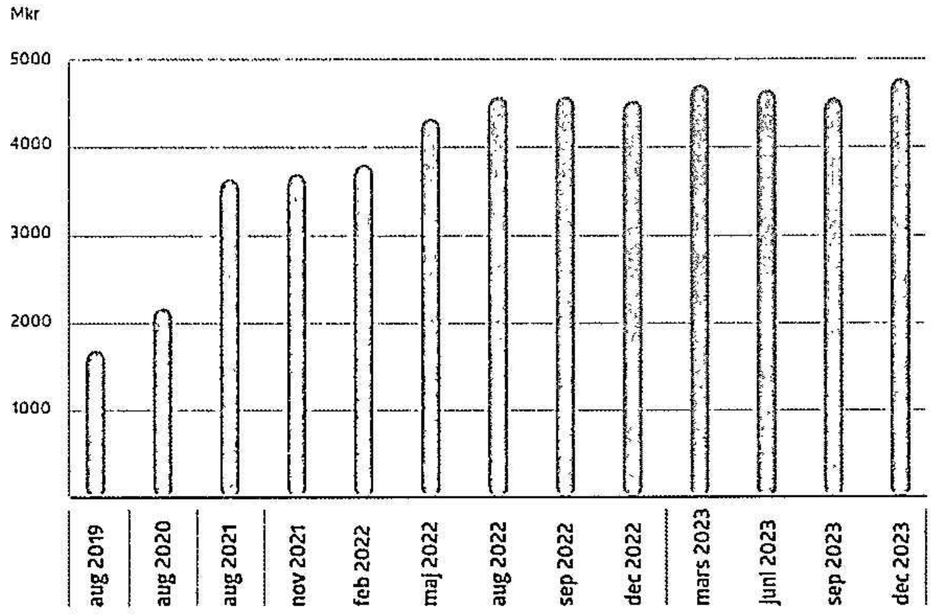
BOSTAD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER – EFTER PERIODEN

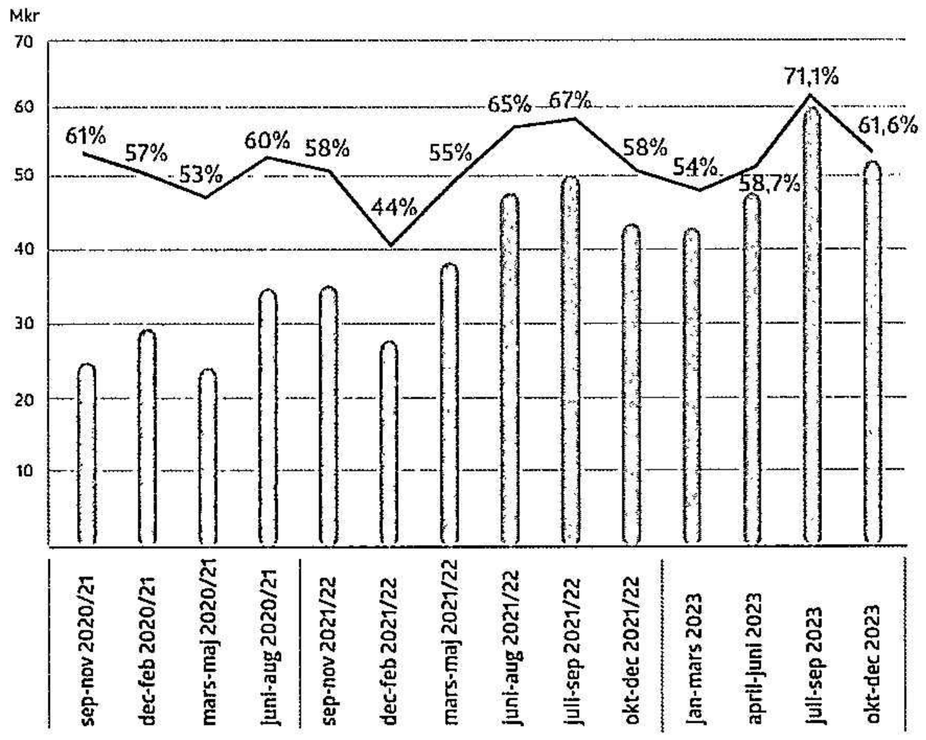
2024

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

FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



20240604 16023

VD HAR ORDET

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

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

VERKSAMHETEN

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

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

HYRESUTVECKLINGEN

Fortinova äger huvudsakligen bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige där det råder stor bostadsbrist. En viktig del för att skapa värden för koncernens intressenter är att utveckla hyresintäkten. Tyvärr har bostadshyrorna de senaste två åren släpat efter inflationen, samtidigt som andra boendeformer har fördyrats genom inflation och räntehöjningar. Enligt min bedömning är orsaken att parterna på bostadsmarknaden inte kan komma överens. På kort sikt får vi en ohållbar diskrepans i marknaden. På längre sikt har det visat sig att hyresutvecklingen för bostäder hinner ifatt inflationen. Med den vetskapen ser jag positivt på hyresutvecklingen framgent.

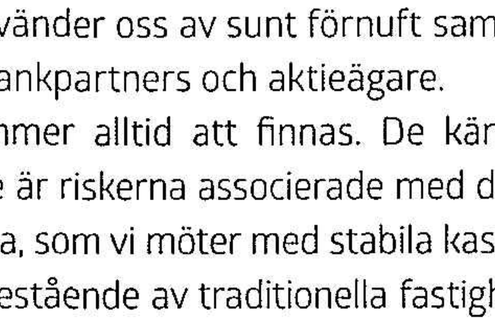
VÅRA RISKER

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

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

FRAMTIDEN

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



Anders Johansson, vd

20240604160241



20240604160025

FORTINOVAS AKTIE

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

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

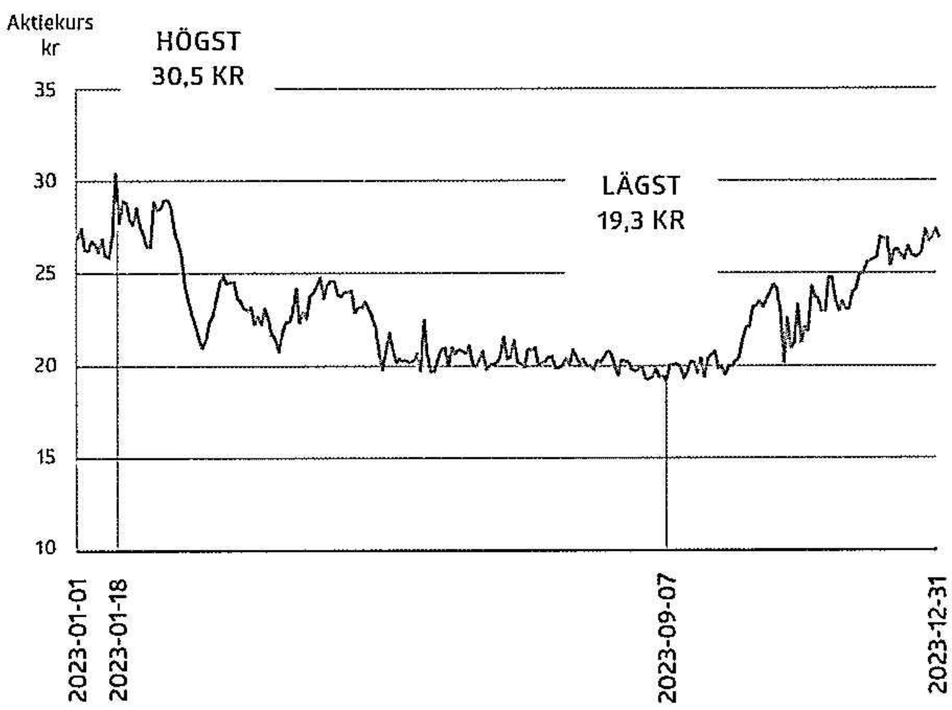


Jennie Karlsson, redovisningsansvarig och Ludvig Bergstedt, förvaltningskoordinator

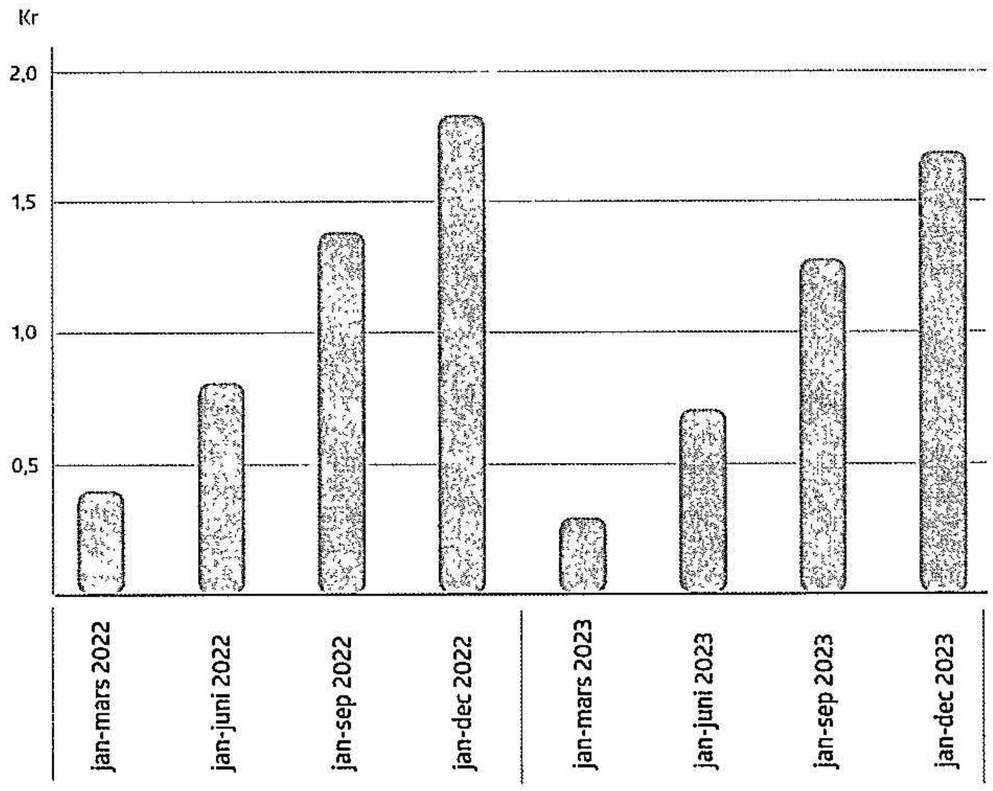
KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

Fortinovas certified adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

AKTIEKURS KR/AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE



20240604160026

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2023 till 2 293 Mkr (2 584), vilket motsvarar 44,7 kr per aktie (50,3). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastigheternas marknadsvärde på extern värdering. Den externa värderingen baseras på uppgifter från Fortinova och branschnyckeltal.

▷ *Se not 10 för mer information.*

En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varieras med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 40,0–49,4 kr, motsvarande +/- 4,7 kr per aktie.

Aktierelaterade nyckeltal	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2022.01.01-2022.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	44,7	50,3	50,3	47,5
Eget kapital, kr/aktie	41,7	47,6	47,6	43,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,8	2,3	1,6
Periodens resultat, kr/aktie	-5,1	2,9	4,1	6,6

UTDELNING

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

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

AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 2023

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

Källa: Euroclear Sweden AB

20240604160027

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. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis

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

”

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

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

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

B

VARFÖR INVESTERA I FORTINO?

STABILITET

– genom låg och återkommande

fastigheter och lokaler genererar ett

stabilt kassaflöde över tid.

HYRESUTVECKLING

– hyresutvecklingen har historiskt

överträffat inflationen över tid.

SUNDA FINANSIELLA STÄLLNINGAR

– intäkten sundfinansiell ställningskal

äga och förvalta

långsiktigt och utveckla kontinuerligt

fastigheter mot en hållbar framtid.

VÄLKÄNT VARUMÄRKNAMN

– genom att äga och lokalerkodh som

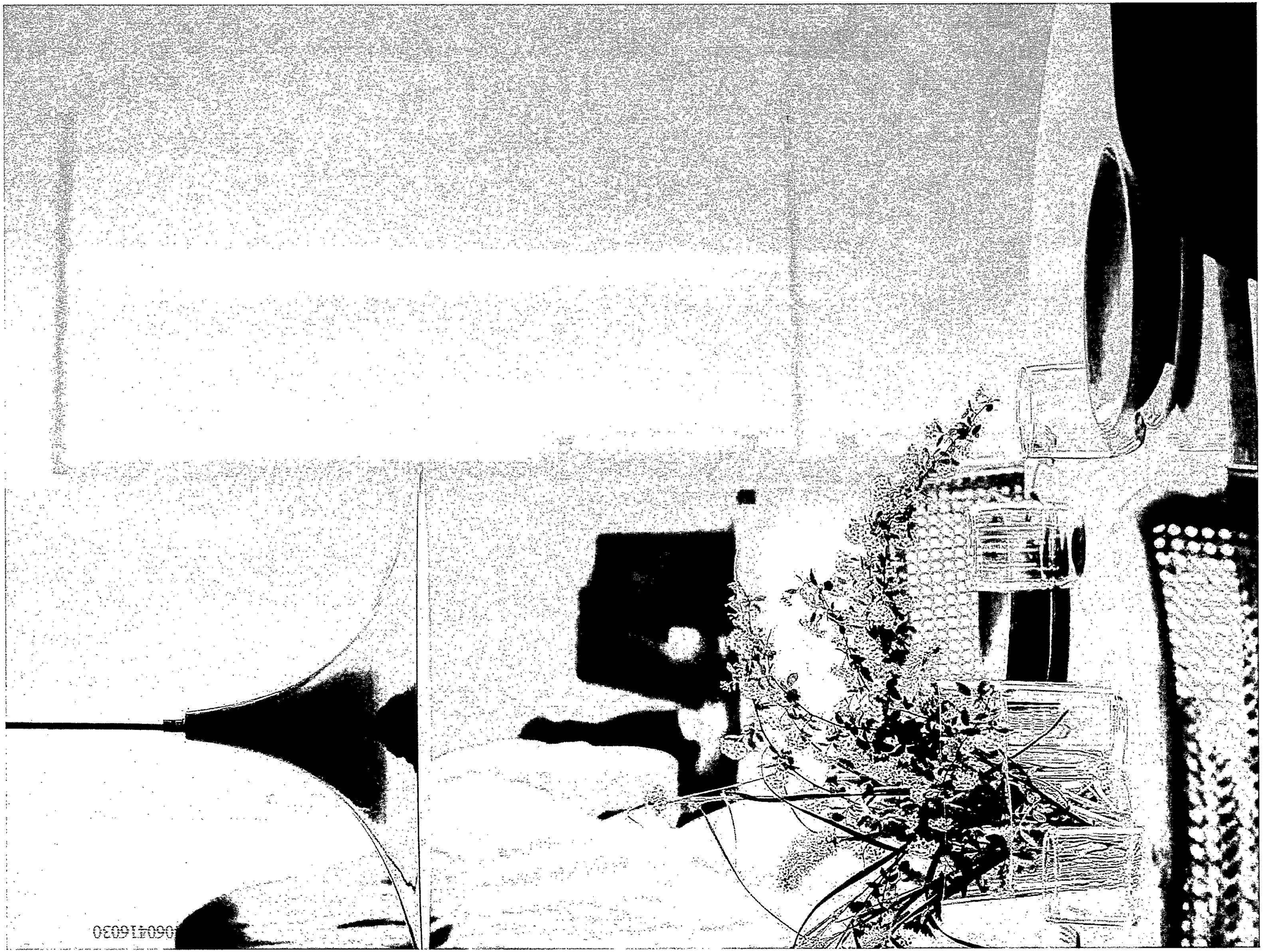
långsiktig ekonomisk säkerhet för

intäkter och kunskap om vår marknad.



VERKSAMHET





20240604160031

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige genom förvärv, utveckling och förvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Tack vare goda relationer och lokalt engagemang kan Fortinova bidra till en bra boendemiljö och en positiv samhällsutveckling samt identifiera och agera snabbt på affärsmöjligheter. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva.

FORTINOVAS STRATEGI BESTÅR AV FÖLJANDE:

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

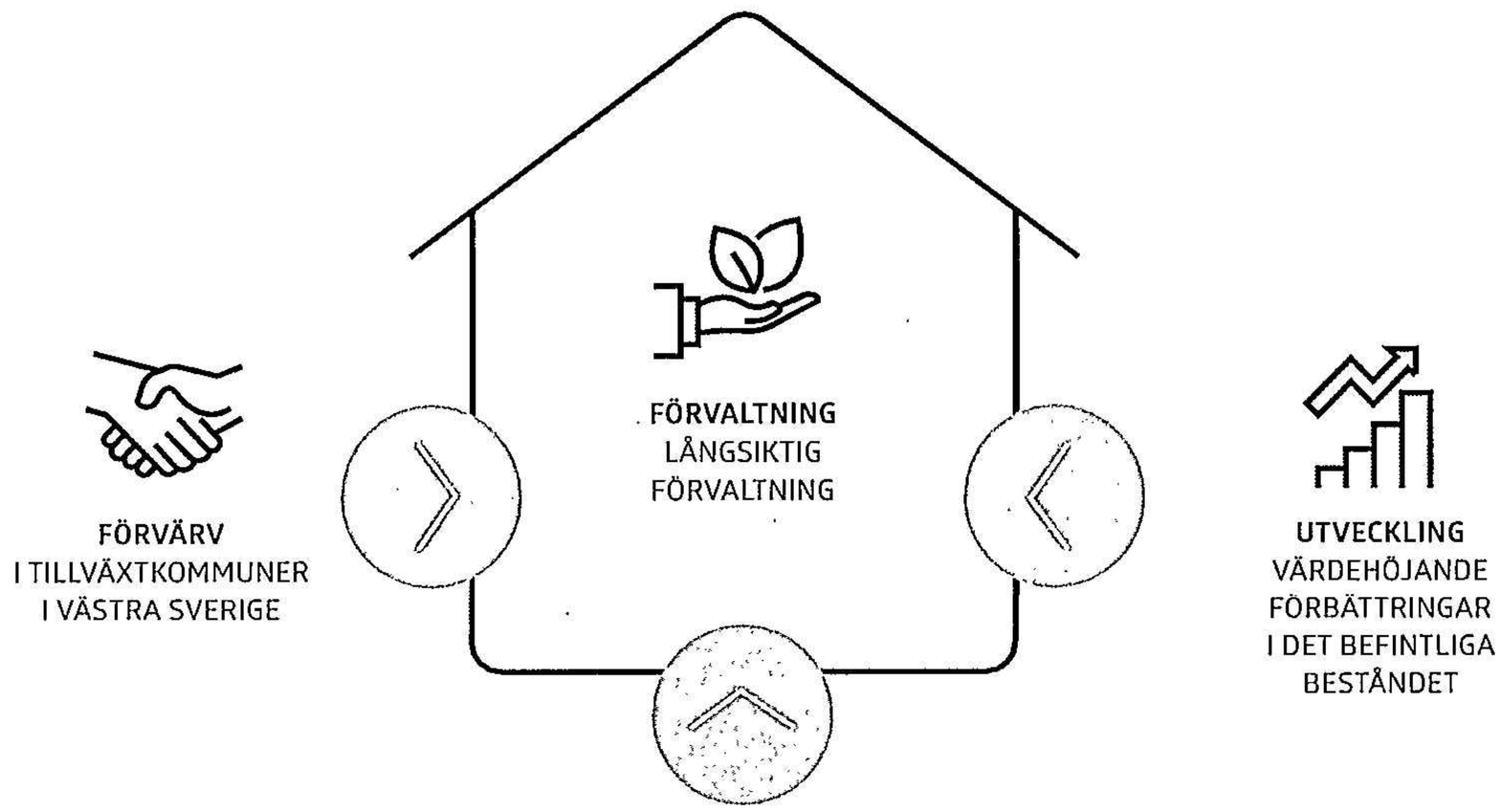
FINANSIELL MÅLSÄTTNING 2023

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

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

JUSTERAD FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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



20240604160032

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 kunder genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera kundernas önskemål. Detta bidrar både till nöjda kunder och långsiktig lönsamhet genom effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.

UTVECKLING

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

PROJEKTUTVECKLING

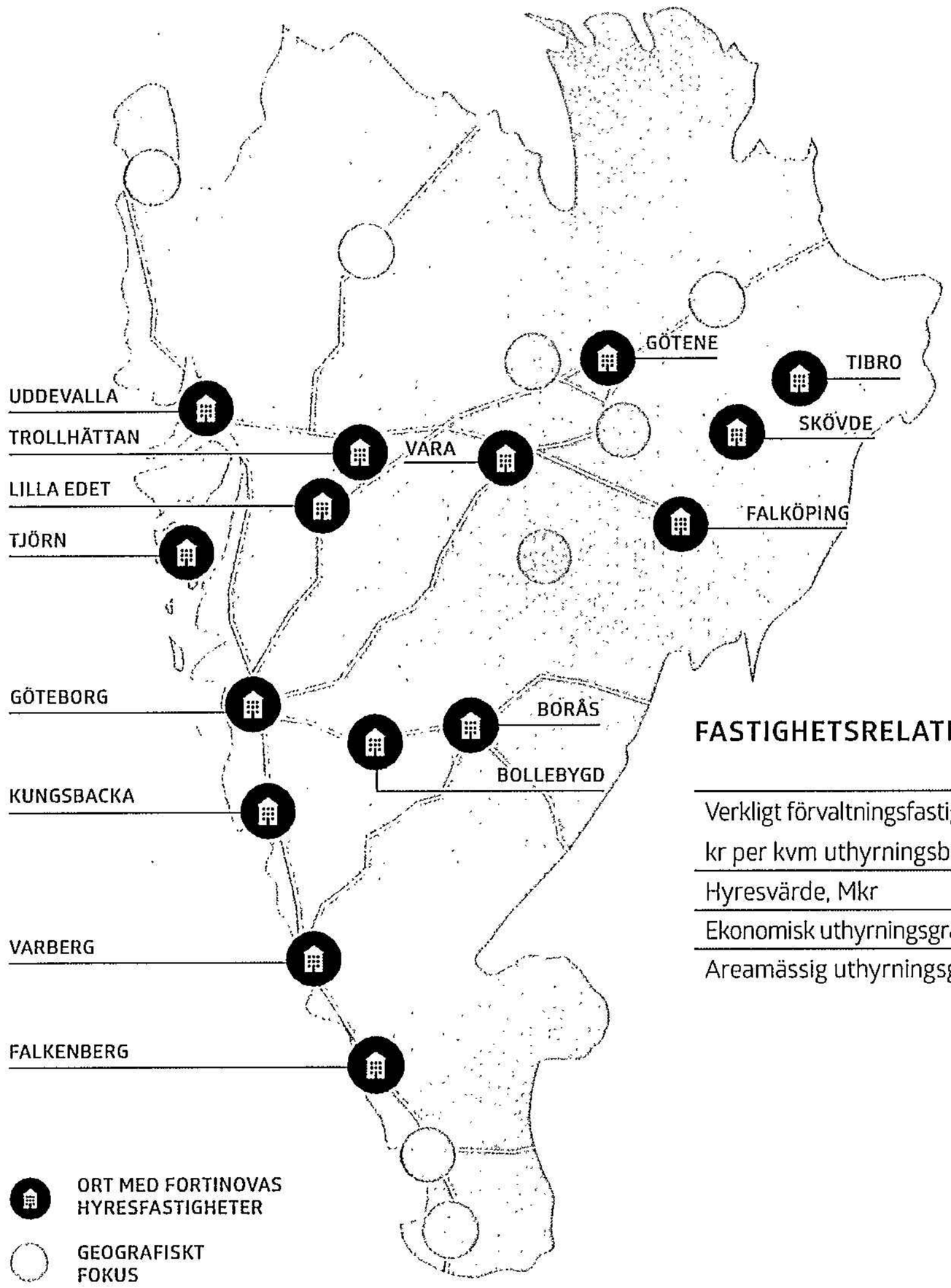
Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

FÖRVÄRV

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



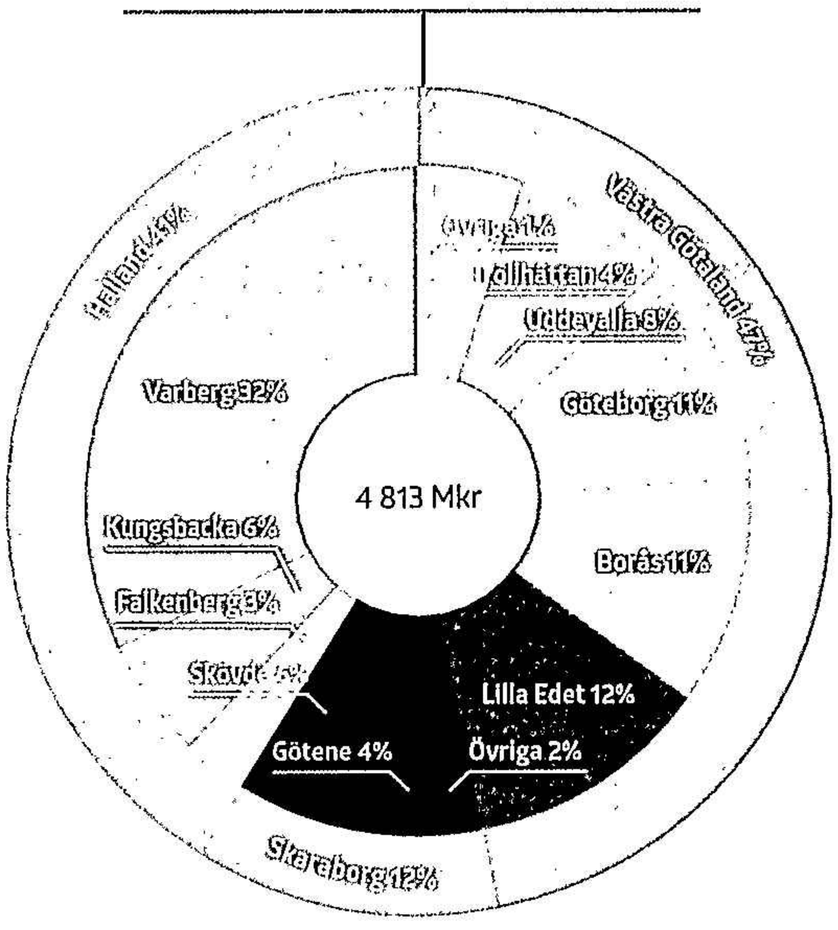
20240604160033



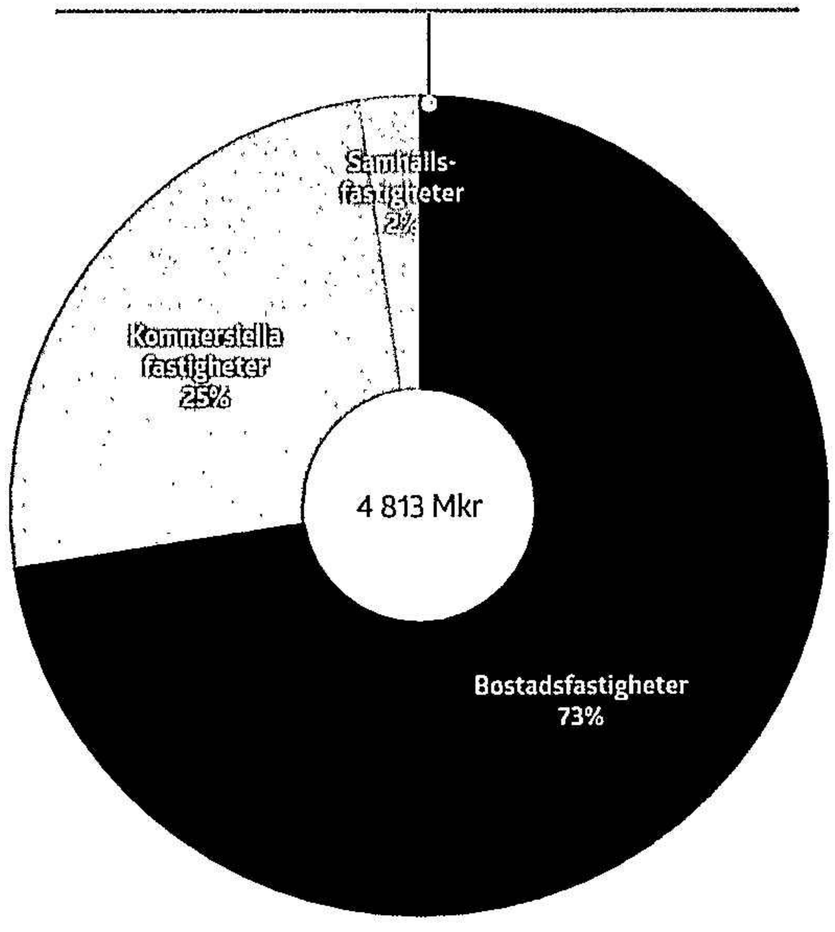
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023.12.31
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 714
Hyresvärde, Mkr	359
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99
Areamässig uthyrningsgrad, %	99

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



20240604160340

FORTINOVAFONDEN

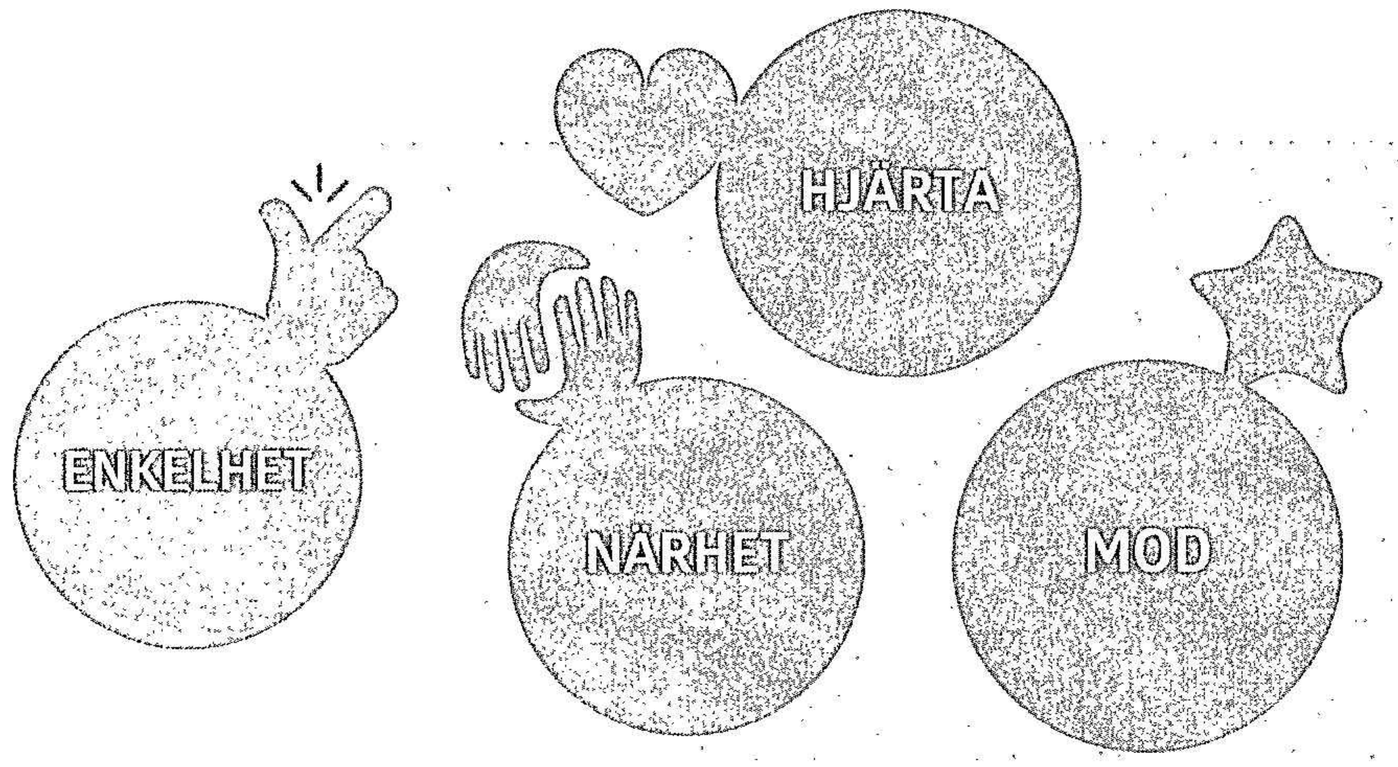
Fortinovafonden har instiftats av Fortinova med syfte att utveckla och bevara Fortinovas grundläggande värderingar Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värderingarna skall vägleda fondens engagemang för att främja Fortinovas kommersiella konkurrenskraft och en hållbar samhällsutveckling. Fonden delar varje år ut pengar till verksamheter som uppfattas som samhällsnyttiga och utvecklande för orten där verksamheten finns. Bidrag kan sökas av föreningar och organisationer som är verksamma inom ramen för de av Fortinova utsedda områdena utbildning och entreprenörskap.
Läs mer på fortinova.se



20240604160035



20240604160036



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 kunder, 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.

Fortinovas organisation vilar tungt på vårt Förvaltningsben, där majoriteten av våra medarbetare är anställda. Inom Förvaltning bedrivs såväl uthyrningsverksamhet och kundtjänst, som drift och skötsel av våra fastigheter. Interna stödfunktioner finns i form av Ekonomi & Finans, HR och Transaktion, medan externa aktörer anlitas för IT och kommunikationsrådgivning.

FÖRVALTNING OCH KUNDSERVICE

Fortinova bedriver fastighetsförvaltning och skötsel i egen regi i tre regioner; Halland, Västra Götaland och Skaraborg. Med egen personal, i samarbete med externa leverantörer främst inom el och VVS på orterna där vi är verksamma, skapas närhet till våra fastigheter och kunder. Lokal närvaro gör att medarbetarna kan erbjuda personlig service till våra kunder samt har god kännedom om respektive marknad och tidigt kan reagera på både risker och affärsmöjligheter i regionen. Idag finns våra förvaltningskontor i Varberg, Skövde, Lilla Edet och Uddevalla.

Vår kundtjänst och uthyrning är centrala funktioner i förvaltningsverksamheten. Kunder når oss via telefon, e-post, digital serviceanmälan och web, där vi prioriterar den fortsatta utvecklingen inom områden för digitala tjänster och "selfservice" för att möta marknadens behov, inte minst avseende tillgänglighet.

Under 2024 ersätter Fortinova nuvarande fastighetssystem med ett större och marknadsledande, för att effektivisera administrativa processer, säkerställa informationsflöden till andra system och främja datadrivna beslut inom förvaltningsorganisationen.

VI LYSSNAR PÅ KUNDEN

Fortinovas ambition är att aktivt lyssna på kunderna och vi genomför vartannat år en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av AktivBo. Sedan mätningen 2021 har Fortinova höjt sitt serviceindex till 80 (78) med en svarsfrekvens på 72 procent (62) svarande kunder.

Det är framför allt inom kundbemötande, snabb service och trygghet som utfallet är högt, medan till exempel önskemål om källsortering och trevligare utomhusmiljö i vissa områden drar ner totalbetyget. Vår målsättning är att nå 83 i serviceindex.

I en workshop har Fortinovas samtliga medarbetare tagit del av enkätens olika delresultat och tagit fram idéer för hur den upplevda kundnöjdheten skall kunna förbättras ytterligare till nästa mätning. En givande övning, som förutom att leda till förbättringsåtgärder i vårt fastighetsbestånd även gett en ökad förståelse för alla medarbetares påverkan genom kundresan.

NÖJDA MEDARBETARE

Fortinovas platta organisationsstruktur möjliggör för samtliga medarbetare att komma nära verksamheten och genom sitt arbete bidra till företagets övergripande mål och fram-

20240604160037

gångar. Organisationen består av 45 kollegor, både arbetare och tjänstemän där alla, med undantag för ett föräldravikariat, har en fast anställning hos oss. Överordnat gäller att vi skall erbjuda trygga anställningar i en sund och utvecklande arbetsmiljö med ett högt medarbetarengagemang.

Årliga medarbetarundersökningar ger oss indikationer på hur personalen uppfattar sin arbetssituation, miljö och ledning – information som är viktig utifrån ett employer brand- och ledarskapsperspektiv. Många av våra medarbetare skulle rekommendera Fortinova som arbetsgivare, viket är ett bra kvitto på att vi gör många saker bra, något vi ska fortsätta med och utveckla framöver.

FÖREBYGGANDE PERSONALVÅRD

I syfte att bidra till ett hållbart arbetsliv uppmuntrar vi vår personal att ta hand om sin hälsa, såväl den fysiska som psykiska. Förutom att anordna gemensam fredagsfys på lunchtimmen och erbjuda friskvårdsbidrag, möjliggör vi arbete hemifrån eller flexibla arbetstider vid tillfällen eller perioder när det behövs för att underlätta vardagslogistiken. Våra chefer bär ett ansvar för att medarbetare i så stor utsträckning det är möjligt undviker arbete på övertid eller obekväma tider och för att uppmuntra medarbetare till god återhämtning.

Omvärldsutvecklingen ställer stora krav på en hög inlärnings- eller omlärningstakt och vi lägger stor vikt vid att skapa de förutsättningar som krävs för att varje medarbetare skall känna att de har de kunskaper och resurser som krävs för att göra ett bra jobb och bidra till koncernens framgångar. I de årliga medarbetarsamtalen sätter vi individuella arbets- och utvecklingsmål och aktiviteter för att nå dem.

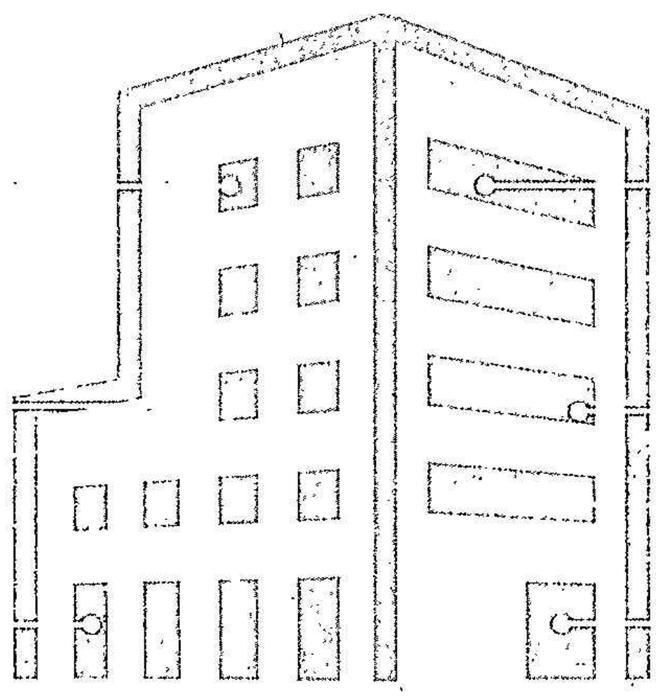
VÅRA VERKTYG

Under året har vi börjat förfina våra on- och offboardingprocesser, och strategiskt arbeta med våra individuella mål- och utvecklingsplaner. Vår värdegrund som utgår från fyra värdeord klär vi kontinuerligt med positiva beteendemönster för att uppfattas som en professionell och modig organisation med stort hjärta såväl internt som mot samarbetspartners och kunder.
▷ *Läs mer om vår värdegrund på sid 21.*

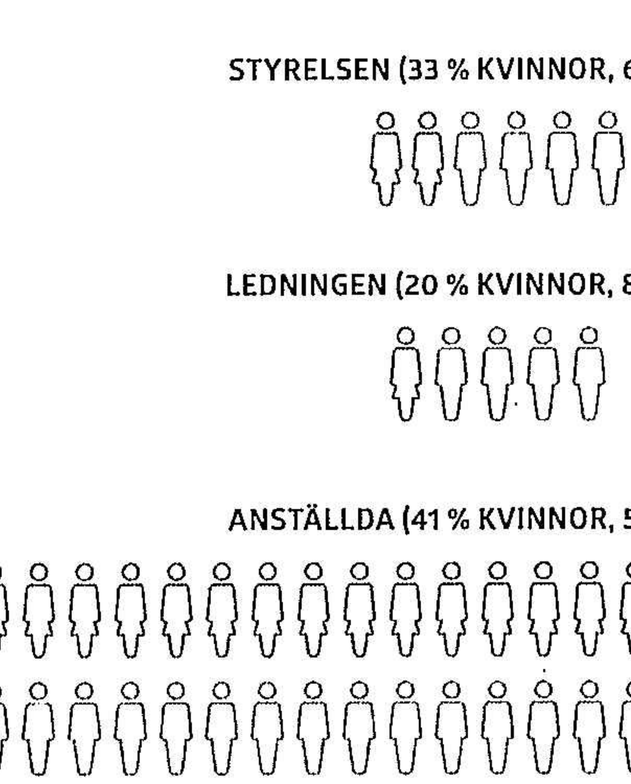
För att skapa trygghet på våra arbetsplatser krävs en tydlig struktur för arbetssätt och rutiner. Det övergripande arbetet styrs av policys, riktlinjer och instruktioner samt av besluts- och attestordning som är kommunicerade inom organisationen.

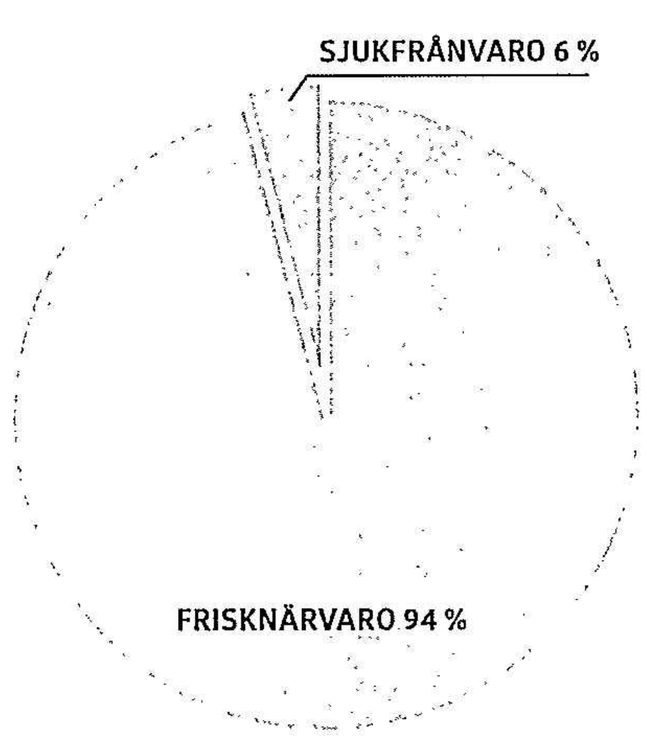
BYGGER FRAMGÅNG TILLSAMMANS

Ett genomtänkt och löpande arbete med att stärka vårt arbetsgivarmärke ökar sannolikheten att vi får en hög grad av individuell nöjdhet bland våra medarbetare, vilket i förlängningen bidrar till organisatorisk och lönsamhetsmässig framgång för bolaget. Vi tror att ett högt engagemang och vilja att bidra till verksamheten på både kort och lång sikt springer ur positiva upplevelser genom medarbetarresans sex steg. Genom att identifiera vad både befintliga och potentiella medarbetare möter och uppskattar under hela anställningscykeln kan vi aktivt arbeta för att förhöja den totala medarbetarupplevelsen.









FORTINOVA UPPMUNTRAR VISSELBLÅSARE

Fortinovas verksamhet ska bedrivas med höga krav på etik och moral, både inom företaget och i förhållande till våra kunder, 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.

20240604160039

ETT EXEMPEL PÅ FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

Kundteam gör det tryggt och enkelt för kunder att kontakta Fortinova

Det blir enklare och tryggare för kunderna. Samtidigt lär fastighetsskötare och tekniker känna hus och boende bättre och kan jobba effektivare. Fortinovas förvaltningschef Hans-Emil Lundquist ser enbart fördelar med de nya kundteamen.

När man stiger in genom entrédörren till någon av Fortinovas fastigheter möts man av ett anslag på informationstavlan i trapphuset med porträttfotografier och kontaktuppgifter till fastighetens kundteam.

När en kund ringer Fortnova, för att exempelvis göra en felanmälan, hamnar han eller hon fortfarande hos kundtjänst. Om man istället väljer att ta kontakt via webben går meddelandet direkt till dem som har hand om och underhåller den aktuella fastigheten.

– Hela omorganisationen bygger på att vi vill förenkla och ge trygghet för våra kunder, berättar förvaltningschef Hans-Emil Lundquist och fortsätter:

– Det blir lite som det har varit traditionellt. Man vet vem fastighetsskötaren är. Då blir det lätt att säga hej när man möter vår personal ute på gården. Kanske till och med hugga någon i farten!

TRYGGHETSSKAPANDE EFFEKT

Fortinovas förhoppning är att kundteamen även kommer att ge en större känsla av närhet till fastighetsägaren. Något som kan leda till att man väljer att bo kvar längre hos Fortinova. Eftersom omsättning på kunder innebär en kostnad kan kundteamen i förlängningen även leda till ekonomiska förbättringar.

Men viktigast av allt är alltså den trygghetsskapande effekten.

Nyordningen genomfördes i maj och satte sig under sommaren. Trots att man ännu är i uppstarten har Fortinova redan fått många positiva reaktioner på de nya kundteamen och deras arbete.


”
Vi i teamet har blivit tajtare. På vecko-
mötena går vi igenom våra områden
och man får en större inblick i vad som
händer även på grönytorna. Vi hjälps åt
med det mesta.
Stefan Sundqvist, fastighetstekniker

20240604160411



”

Hela omorganisationen bygger på att vi vill förenkla och ge trygghet för våra kunder.

Hans-Emil Lundquist, förvaltningschef

– Särskilt positivt är detta för våra äldre kunder, som är hemma på dagarna och släpper in vår personal i sina hem, säger Hans-Emil Lundquist.

8 TEAM ÖVER VÄSTSVERIGE

Varje kundteam består av minst en fastighetsskötare och en fastighetstekniker. Det kan också vara fler personer i teamen. I Halland finns tre kundteam, i region Skaraborg och Västra Götaland finns två respektive tre kundteam.

Tidigare reste fastighetsteknikerna och fastighetsskötarna runt och utförde arbete över hela regionerna. Att de nu kan hålla sig på en eller ett fåtal orter sparar både miljö och pengar.

– Det har blivit en hel del ineffektiv körtid. Nu behöver medarbetarna inte röra på sig lika mycket, konstaterar Hans-Emil Lundquist.

Varje anställd får dessutom större eget ansvar och möjlighet att fatta fler egna beslut och lägga upp arbetet på ett effektivt sätt.

– Så kundteamen är även ett sätt att lyfta medarbetarna och ge dem en roligare vardag, säger Hans-Emil.

BÄTTRE ARBETSSITUATION

I kundundersökningarna, som Fortinova genomför med jämna mellanrum, är det meningen att den nya organisationen ska ge en större tydlighet kring vad kunderna uppskattar respektive är mindre nöjda med. NKI (NöjdKundIndex) blir nedbrutet på de enskilda kundteamen, och det blir mer konkret vad synpunkterna handlar om. Vid de regelbundna kundteamsmötena får medarbetarna svart på vitt hur just deras kunder ser på Fortinova och arbetet de utför.

Även om själva innehållet i jobbet är detsamma som tidigare påverkar omorganisationen förstås medarbetarnas arbetssituation ganska mycket. De får en mindre men tajtare arbetsgrupp.

Fortinova sköter i hög utsträckning underhållet av både den yttre och den inre miljön i egen regi. Därmed kommer den nya organisationen med kundteam även ge genomslag på fastighetsunderhållet. Det är en effekt av att de enskilda medarbetarna ges ett större ansvar och lär känna sina fastigheter.

LÄR KÄNNA KUNDERNA

Stefan Sundqvist har arbetat som fastighetstekniker på Fortinova i sju år. Tillsammans med ytterligare en fastighetstekniker och en fastighetsskötare ingår han nu i ett kundteam i Varberg.

– Man lär känna dem som bor i våra fastigheter lite bättre och får en mer personlig kontakt, säger han och berättar att det särskilt gäller de äldre kunderna.



Stefans roll är att ta hand om värme, ventilation och annat inre underhåll, som att fixa grejer i lägenheterna när kunderna har gjort felanmälningar.

Uppemot halva sin arbetstid lägger Stefan på Fortinovas 72 lägenheter och de gemensamma ytorna på Morkullegatan i centrala stan. Men hans team har även hand om fastigheter på ytterligare sju adresser.

– Vi i teamet har blivit tajtare. På veckomötena går vi igenom våra områden och man får en större inblick i vad som händer även på grönytorna. Vi hjälps åt med det mesta.

Tidigare gick en hel del arbetstid åt till körning. Numera slipper han det, utom vid jour och beredskap då hela Halland och även Göteborg tillhör Stefans arbetsområde.

– Nu behöver jag nästan aldrig ut på motorvägen!

BEPRÖVAT ARBETSSÄTT

Upplägget med kundteam är beprövat även om inkörningsperioden hos Fortinova fortfarande pågår. En del andra bolag i fastighetsbranschen har redan använt sig av det här arbetssättet och Hans-Emil Lundquist tog med sig idén från en tidigare arbetsgivare.

Det som skiljer från många andra är namnet. Fortinova har valt att kalla arbetslagen för kundteam istället för exempelvis fastighetsteam eftersom förändringen i första hand är gjord för kundernas skull.

– Alla de andra vinsterna – för medarbetarna, fastighetsunderhållet och Fortinova som bolag – är bieffekter, säger Hans-Emil Lundquist.

20240604160443

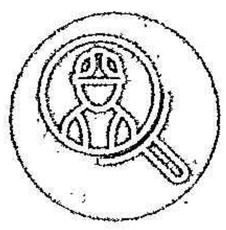
ÅRETS FÖRVÄRV

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

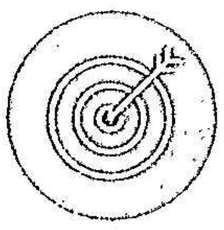
För att ett möjligt förvärv ska passera genom Fortinovas förvärvsprocess är det viktigt att varje enskild affär står på egna ben. Det innebär bland annat att affären ska uppfylla koncernens mål på lönsamhet och generera ett positivt kassaflöde. Samtidigt lägger Fortinova stor vikt vid fastigheternas 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.

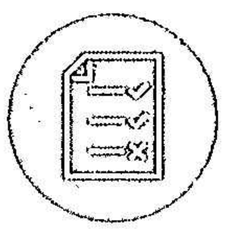
FORTINOVA HAR EN TYDLIG FÖRVÄRVSPROCESS SOM BESTÅR AV FYRA STEG:



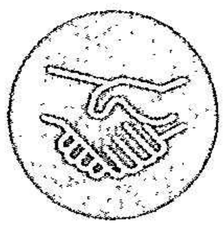
1.
IDENTIFIERING



2.
VÄRDERING OCH ANALYS



3.
GRANSKNING OCH UTVÄRDERING

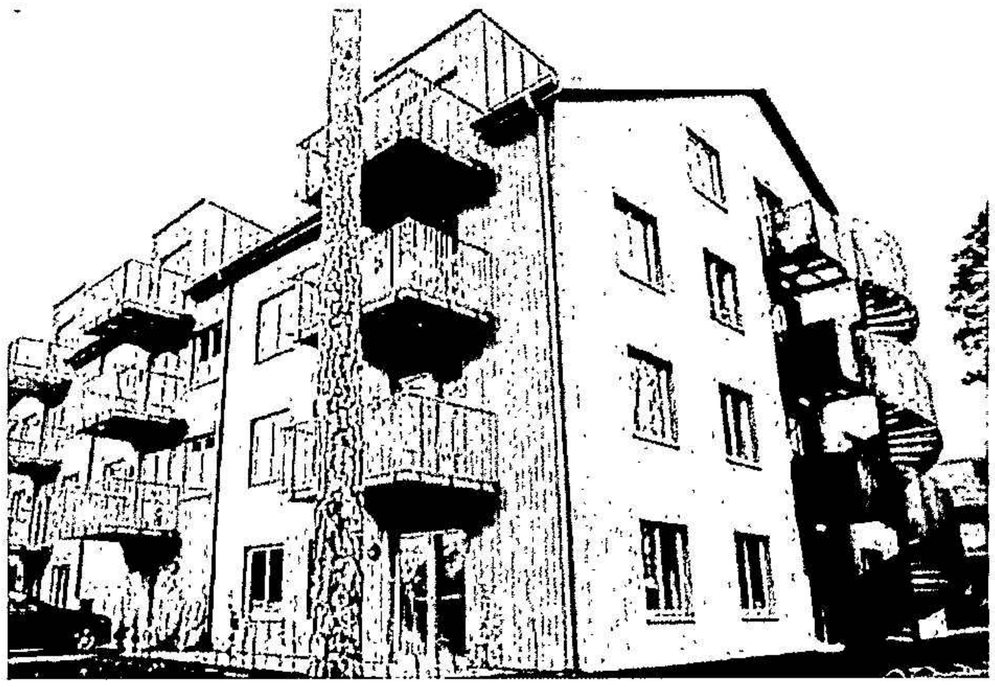


4.
BESLUT

TABELL ÖVER TILLTRÄDDA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

20240604160444



Fristads Prästgård 1:144, Borås



Kiden 3 och 4 i Bergdalen, Borås

Identifiering av förvärv är en kontinuerlig process som primärt sköts av Fortinovas transaktionsteam med hjälp av externa nätverk. Tack vare det breda lokala och regionala nätverket 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 koncernens transaktionsteam. 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, såsom markföroreningar och översvämningsrisker, som kan påverka affären. Parallellt arbetar Fortinova med framtagande av överlåtelseavtal.

Slutligen fattar styrelsen beslut kring om den potentiella affären ska genomföras eller ej.

TVÅ TILLTRÄDEN I BORÅS

Under året har Fortinova tillträtt två affärer i Borås. De båda affärerna köptes på "ritning" och totalt är det 92 lägenheter i Fristad och 149 lägenheter i Bergdalen som vi tillträdde under 2023. Båda projekten är uppförda med investeringsstöd och med hög teknisk standard och tydlig hållbarhetsprofil. Fastigheterna ligger i attraktiva lägen vilket har avspeglat sig i arbetet med uthyrningen där båda fastigheter är fullt uthyrda. Fristad tillträddes under januari och Bergdalen under december månad. Bergdalen var det sista av totalt tre projekt som Fortinova förvärvat från Järngrinden och Mjöbäcks, vilket innebär att Fortinova inte har några ytterligare avtalade projekt att tillträda.

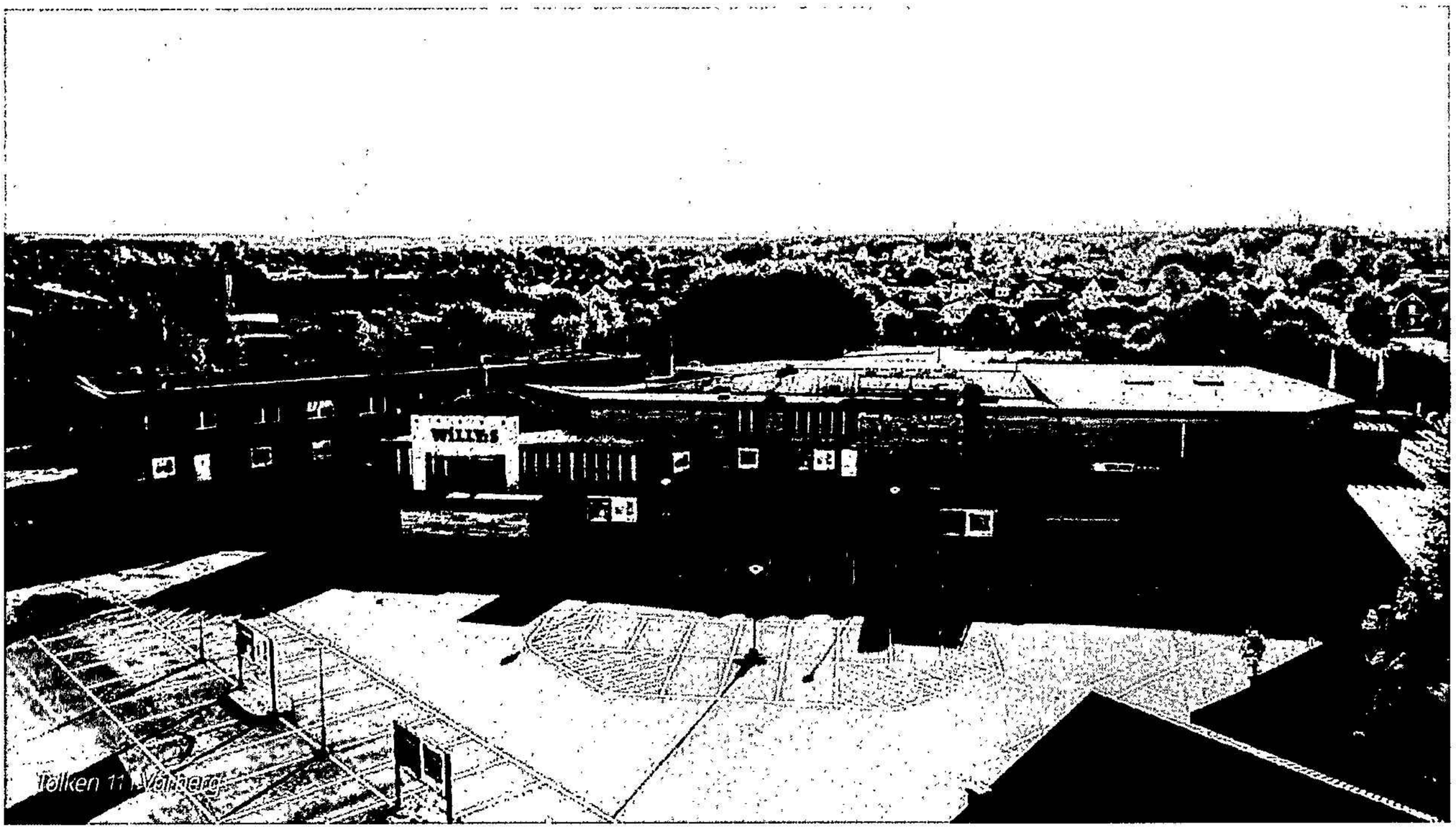
UTÖKAT BESTÅND I LILLA EDET

I februari tillträdde Fortinova en fastighet i Lilla Edet vilken omfattar 41 lägenheter och en ICA-butik. Fastigheten ligger granne med vårt befintliga bestånd i Lilla Edet precis intill vårt lokala förvaltningskontor. Affären gjordes upp "off-market" vilket innebär att det var en direktaffär mellan köpare och säljare utan mäklare involverad. Fortinova har under en längre tid tittat på tilläggsförvärv i Lilla Edet för att kunna dra nytta av befintlig förvaltning. Detta förvärv erbjuder en intressant mix av bostäder och livsmedelshandel som i kombination ger ett bra kassaflöde och som tål det högre ränteläget som vi nu befinner oss i.

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Räntan steg kraftigare under inledningen av 2023 än de flesta bedömare hade räknat med vilket skapade en stor osäkerhet. Samtidigt hade köpare och säljare svårt att enas om en ny nivå vilket resulterade i färre transaktioner. För 2024 är vår förhoppning att vi gått igenom det värsta och Riksbanken bedöms göra sina första räntesänkningar under året. Detta tror vi kan låsa upp en del knutar, vilket förhoppningsvis resulterar i fler affärer under 2024 än under 2023, även om det är en bit kvar till de nivåer vi såg efter pandemin.

20240604160045



Tolken 11 i Varberg

PROJEKTUTVECKLING

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

LAGKRAFTVUNNA DETALJPLANER

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	4 300	Byggrätt
Summa		**20 300**	

DETALJPLANERING PÅGÅR

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200	Har varit på samråd
Summa		**4 200**	

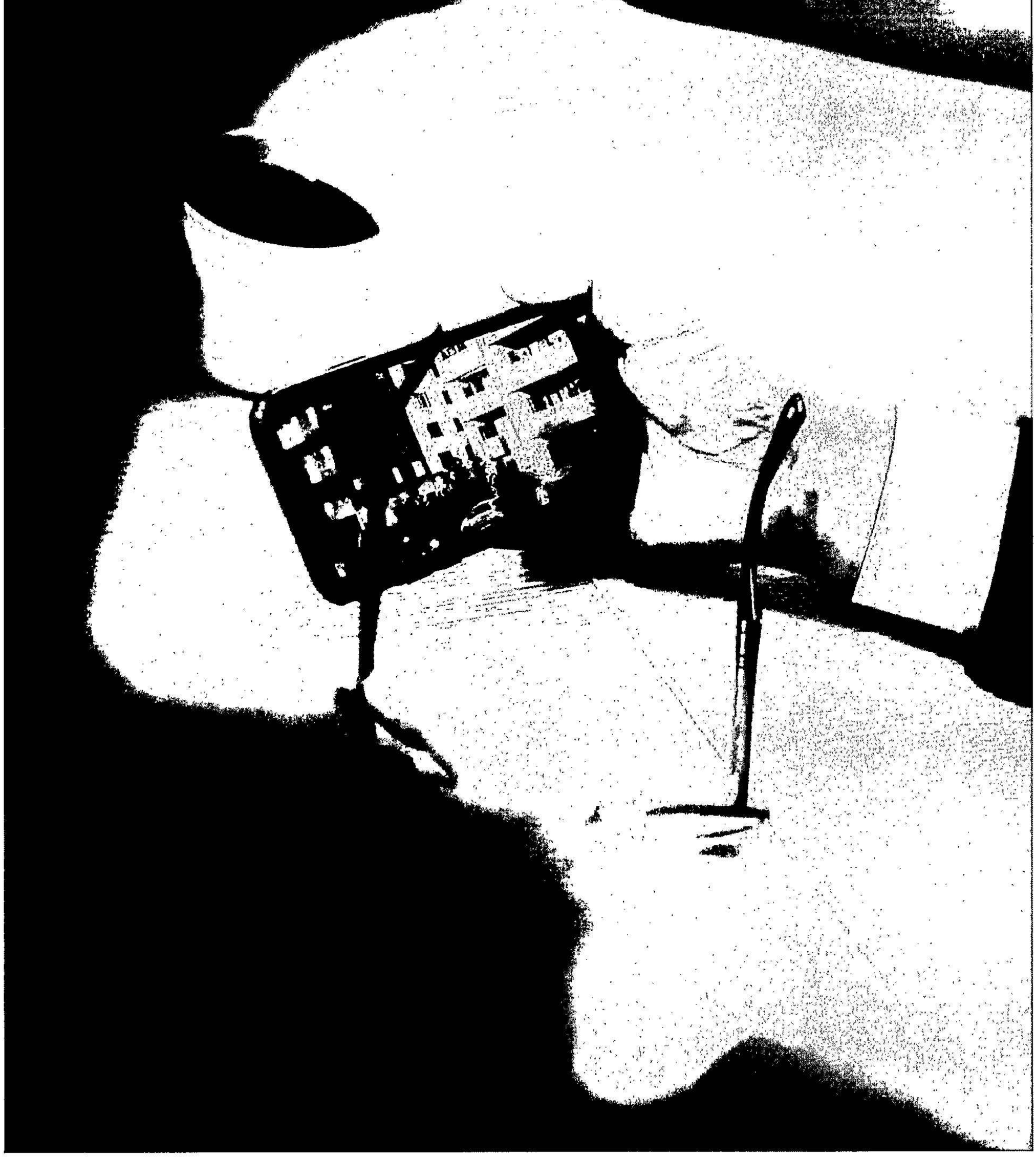
ÖVRIGT

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000	Positivt planbesked
Summa		**33 700**	
TOTALT		**58 200**	

20240604160046

”

Under året har Fortinova tillträtt två affärer i Borås. De båda affärerna köptes på "ritning" och totalt är det 92 lägenheter i Fristad och 149 lägenheter i Bergdalen som vi tillträdde under 2023.



20240604160047

FORTINOVA SÅG LÖSNINGARNA

Lyckat samarbete gav plats åt Kellers jättelika maskiner

Det krävdes många och stora anpassningar när företaget Keller Grundläggning flyttade in i Fortinovas lokaler i Kungsbacka. – Vi ser framtiden här, säger Frederice Bernhardt, vd-assistent och projektledare för flytten.

Det var ett djärvt och oprövat grepp för Fortinova att köpa en outhyrd verkstads- och kontorsfastighet i Kungsbacka. ABB hade flyttat ut och nu stod deras lokaler på Varlabergs industriområde tomma.

– Vi vågade köpa fastigheten eftersom den ligger ett stenkast från E6. Och för att vi gillar den förstås, säger Fortinovas kommersielle förvaltare Richard Jande.

När affären gått igenom våren 2022 startade jakten på en kund. Samtidigt letade Keller Grundläggning nya lokaler.

– I Lindome delade vi lokaler med Lambertsson. Det var väldigt trevligt men vi blev trångbodda, säger Frederice Bernhardt på Keller Grundläggning.

När hon fick kontakt med Richard Jande och bjöds in att titta på fastigheten på Varlabergsområdet kändes det mesta rätt.

Frederice Bernhardt fick pausa mycket av sina vanliga sysslor som HR-ansvarig och vd-assistent för att leda allt runt flytten.

– Keller är som en stor familj. Det är kul att gå till jobbet varje dag. Nu fick jag dessutom träffa nya människor att samarbeta med. Richard på Fortinova visade sig ha förmågan att oftare se lösningar än problem, säger hon.



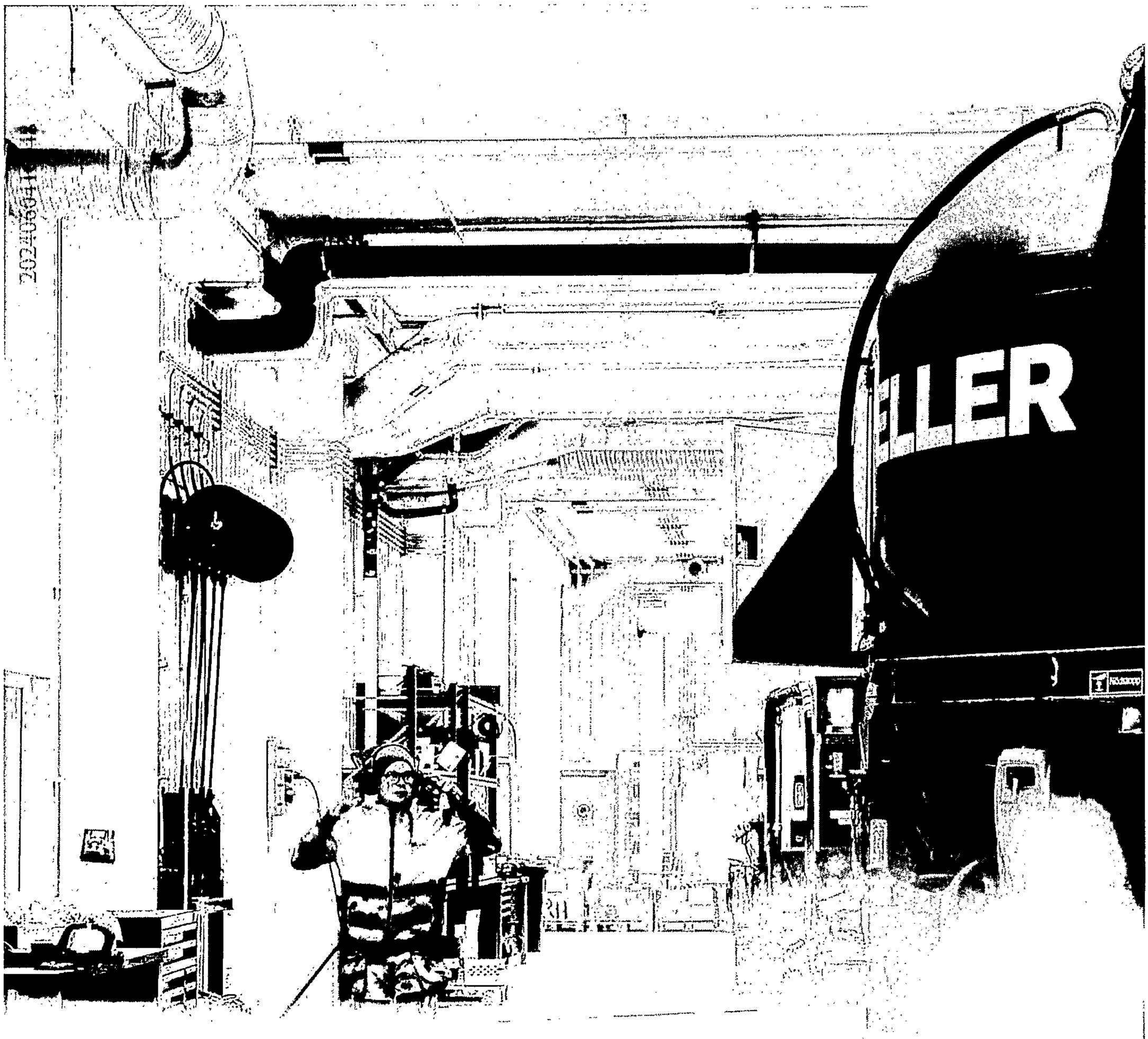
"Här kan vi växa!" Frederice Bernhardt räknar med att Keller Grundläggning ska kunna stanna och utvecklas i många år framöver tack vare att Fortinovas skräddarsytt fastigheten efter deras behov.

FUNDERANDE OCH SERVETTSKISSER

Även Richard kan se tillbaka på en arbetsam men rolig period.

– Det tog ett halvår av visningar och många kalla samtal innan jag hittade rätt kund. Sedan satte vi oss tillsammans och tittade på vilka anpassningar som behövde göras. Det blev mycket funderande och många servettskisser. Resultatet ligger långt från de första skisserna, konstaterar han. En hel del behov och önskemål tillkom nämligen under byggtiden, då man höll byggmöte en gång varannan vecka.

Keller Grundläggning ingår i den globala koncernen Keller Group, som arbetar



”I Lindome fick vi in en maskin åt gången. Här kan vi ta in sju. Tack vare den nya verkstaden behöver vi inte lämna ifrån oss så många jobb, inte ens större reparationer.

Frederice Bernhardt. , HR-ansvarig och vd-assistent på Keller

2024060416049

”

De kommersiella fastigheterna står för ungefär en fjärdedel av vår portfölj.

Richard Jande, kommersiell förvaltare



med markstabilisering. Det betyder att företaget ägnar sig åt jordförstärkning, bland annat genom att kalkcementpelare och block gjuts på plats nere i borrhål, och jetinjektering, där solida pelare skapas på liknande sätt. Till de lösningar och tekniker man använder sig av hör även pålning och stödkonstruktioner.

Här i Sverige handlar det om miljardprojekt som Västlänken i Göteborg och ombyggnaden av slussen i Södertälje.

Keller Grundläggning står även för stödkonstruktioner och grundförstärkning när Norska Jernbaneverket bygger Follobanan från Oslo till Ski, med bland annat Nordens längsta järnvägstunnel.

HUVUDKONTOR OCH VERKSTAD

Naturligtvis har man projektkontor på aktuella byggplatser men huvudkontoret ligger alltså numera i Kungsbacka. Det är också hit alla fordon, riggar, skyttlar och annan maskinell utrustning förs för reparationer och service mellan uppdragen.

Tidplanen för anpassningarna av de 3 500 kvadratmetrarna på Varlaberg var tajt. Kontraktet med Keller Grundläggning skrevs i december 2022. Bygglovet beviljades i februari 2023 och arbetet sattes genast igång.

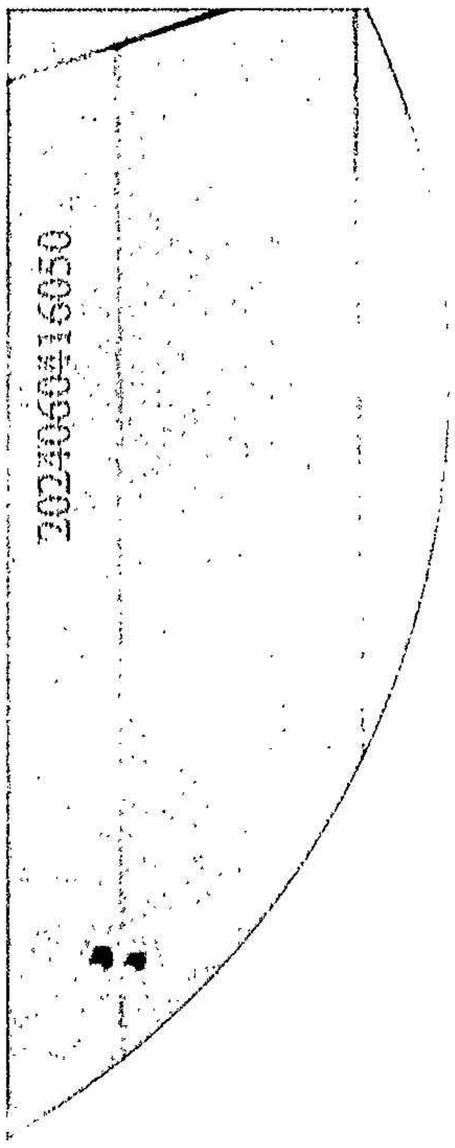
– Planen var att Keller skulle flytta in i juni men redan i april och maj kunde kontoren och möteslokalerna på andra våningen tas i bruk. Under försommaren rullade maskinerna in på rangergården och i verkstaden på bottenplanet, berättar Richard Jande.

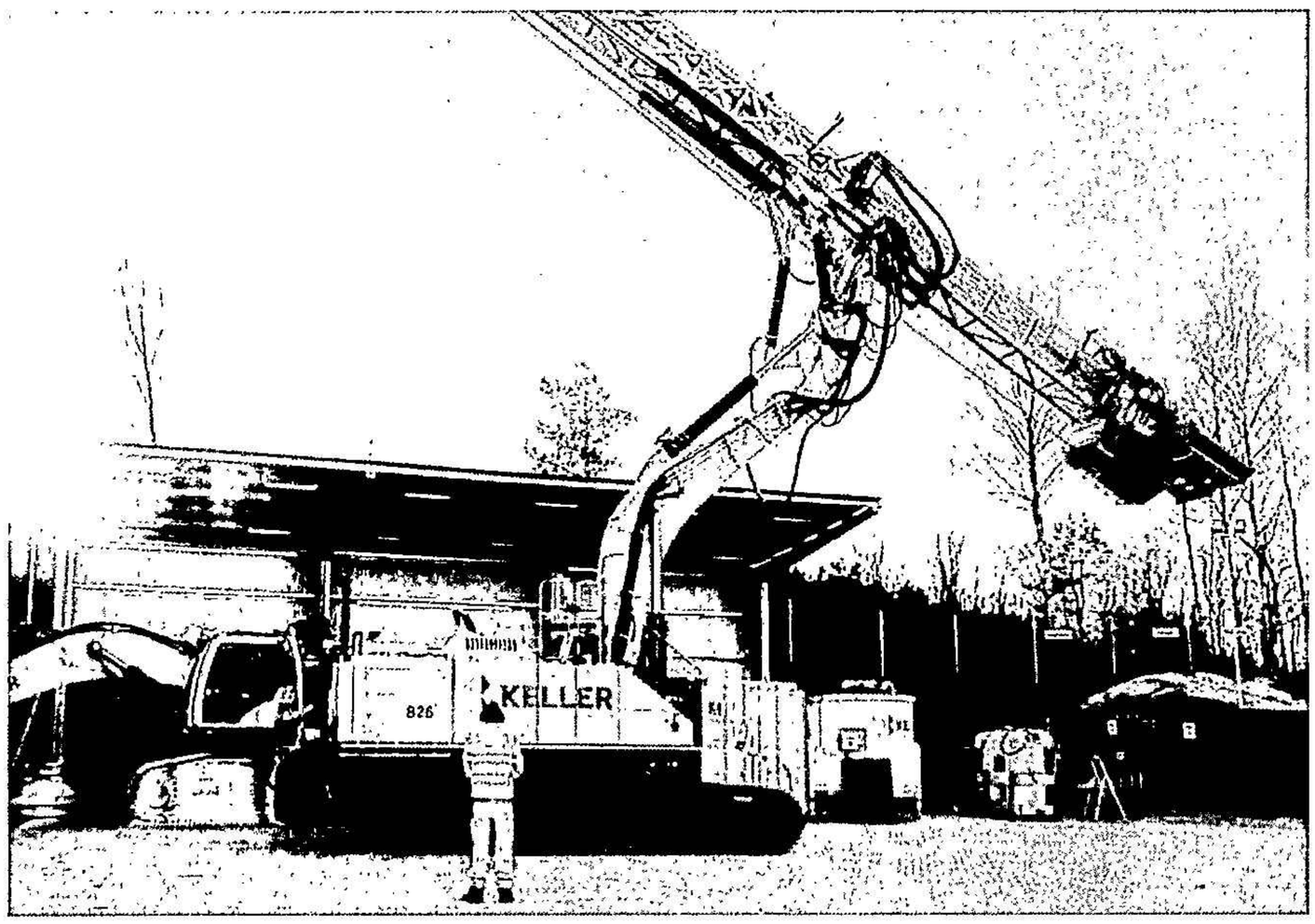
Vad hade då gjorts? 2 000 kubikmeter berg var bortsprängt för att ge en funktionell rangergård. Asfalten hade bytts ut mot stenläggning, en 27 meters tvätthall för rengöring av riggarna var uppförd och nya staket och grindar hade satts upp.

För att få in maskinerna i verkstaden behövde taket höjas och större portar installeras. Tyngden på allt från borrhuvuden till fordon krävde förstärkningar och för att kunna serva dem behövde åtskilliga traverser installeras i lokalen. Ny ventilation och el har också dragits.

– Vi har även fått ett helt nybyggt svetsrum med en belysning på 500 lux.

Planen var att Keller skulle flytta in i juni 2023, men redan i maj kunde kontoren och möteslokalerna på andra våning tas i bruk.





2000 kubikmeter berg var bortsprängt för att ge en funktionell rangergård.

Nu kan vi göra nästan allt svetsarbete inhouse, berättar Frederice Bernhardt medan hon visar runt i de påfallande ljusa och rena lokalerna.

Den goda arbetsmiljön gör jobbet till en fröjd för mekanikerna, elektrikerna och de andra som jobbar här. Den är till stor del deras egen förtjänst.

– Verkstadspersonalens synpunkter har varit viktiga. De har själva varit med och designat det här.

Varför hämta kompetens utifrån när man har den i huset? Så resonerar man på Keller Grundläggning vad gäller det mesta.

På andra våningen huserar kontorspersonalen i lika rymliga lokaler. Här har även getts plats för konferens- och utbildningsutrymmen. Både svensk och internationell personal fortbildas kontinuerligt – numera nästan alltid i de egna lokalerna.

HISTORISKT STOR OMBYGGNATION

För Fortinovas del är ombyggnationen på Varlaberg en av de största man genomfört under de 13 år koncernen har sysslat med kommersiella fastigheter.

– Lokaler behöver ofta ställas om till något annat. Vi gör många typer av kundanpassningar men denna var väldigt specifik, säger Richard Jande.

I efterhand kan han konstatera att satsningen blev lyckad och ger mersmak – när konjunkturen och fastigheterna är de rätta.

Efter att ha förhandlat om vilken part som skulle ta vilka kostnader under ombyggnaden skrevs ett långt hyresavtal som löper på tio år.

– Men vi tror och hoppas att det bara är början på ett långt och fint samarbete och att Keller Grundläggning kommer att stanna längre än så, säger Richard Jande.



20240604160511

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

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

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

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med 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.



UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

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

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

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

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

SOCIAL HÅLLBARHET

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

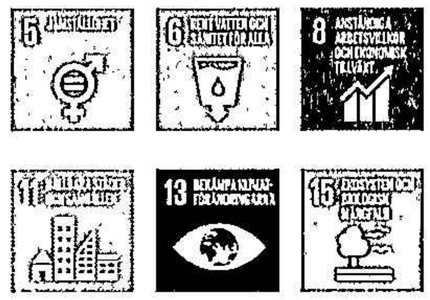
EKONOMISK HÅLLBARHET

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

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

20240604160352

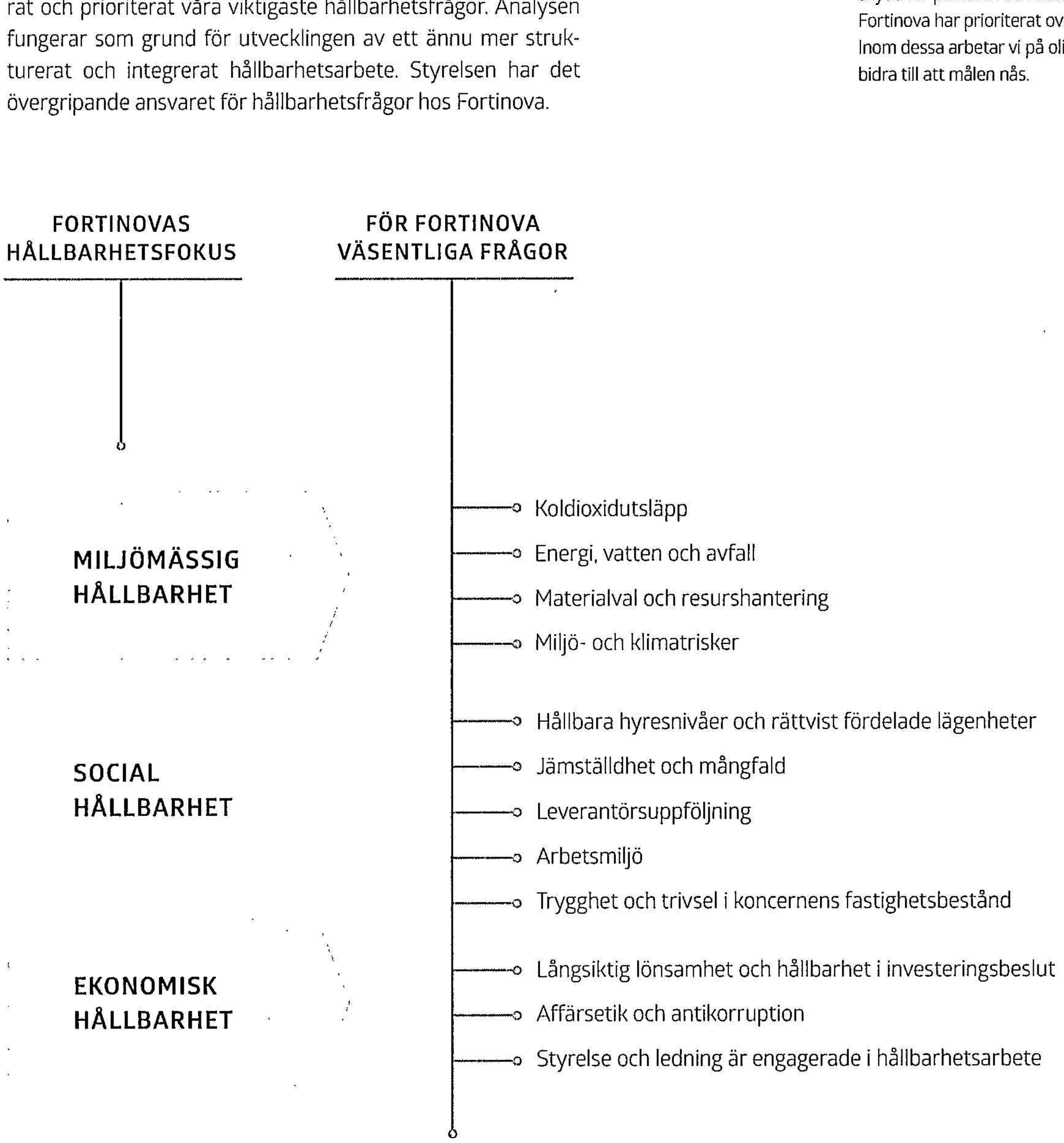
GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Fortinova har prioriterat ovan globala mål. Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

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.



20240604 16053

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

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 blir bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör.

HÅLLBARHET SOM ÖVERGRIPANDE MÅL

Klimatet är en av vår tids största utmaningar. Vi har som ambition att framöver reducera Fortinovas negativa avtryck på miljö och klimat.

Vår årsredovisning innehåller en integrerad hållbarhetsrapport, trots att Fortinova ännu inte faller under lagkravet. I samband med identifieringen av våra väsentliga hållbarhetsfrågor inom miljö har vi också fastställt mål inom utsläppsminskning, energibesparing, vattenbesparing, miljöklassificerade och miljödeklarerade byggnader samt biodiversitet.

VÅRT ARBETE UNDER 2023

Vårt arbete med att samla in, strukturera och analysera fastigheternas förbrukning av värme, el och vatten har fortgått och förfinats under året. Nya system och nya arbetssätt ger oss möjlighet att identifiera åtgärder för effektivare energianvändning och därmed till minskat klimatavtryck.

Arbetet avseende klimatrelaterade risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar har fortsatt under 2023 med analyser fokuserade på regionnivå.

Vi har under hösten haft utbildning inom det nya regelverket CSRD, vilket väsentligen kommer att påverka och styra vårt hållbarhetsarbete framöver. CSRD syftar till en ökad transparens och jämförbarhet, vilket gynnar EUs förmåga att nå målsättningen om nettonollutsläpp till 2050.

Under 2023 har Fortinova tillträtt två nyuppförda bostadsprojekt, Fristad Prästskog och Bergdalsterrassen i Borås. Lägenheterna är uppförda med en tydlig hållbarhetsprofil avseende materialval och uppvärmningssystem och når energiklass B.

KLIMATBOKSLUT

Klimatbokslutet är ett viktigt verktyg för att kartlägga Fortinovas 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.

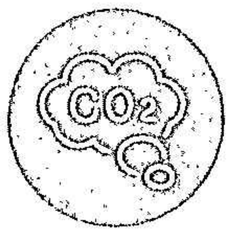
-16%

16% KG CO_2 PER KVM 2023 VS 2022

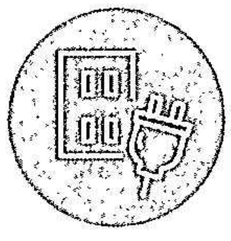
Växthusgasutsläpp CO2e (ton)	2022 *Absolut (ton)*	2023 *Absolut (ton)*
Scope 1	**137,29**	**75,77**
Transport och maskiner	*41,36*	*42,21*
Företagsägda och leasade fordon	36,65	36,86
Utrustning och maskiner	4,71	5,35
Stationär förbränning	*95,94*	*33,56*
Uppvärmning, biogas	0,01	0,02
Uppvärmning, naturgas	1,85	1,72
Uppvärmning, pellets	23,51	10,36
Uppvärmning, eldningsolja	70,57	21,47
Scope 2	**453,41**	**479,01**
Grön el, vind- och vattenkraft	5,22	1,69
Fjärrvärme	448,19	477,32
Scope 3	**286,21**	**253,70**
Uppströms utsläpp för bränsle och energirelaterade aktiviteter	286,21	253,70
Scope 1 –3 Totalt	**876,92**	**808,48**
CO_2e (kg) per kvm	*3,52*	*2,95*
Biogena utsläpp (tGHG)	**805,00**	**372,33**
Platsbaserade usläpp Scope 2 (tCO_2e)	**495,00**	**530,32**

20240604160554

FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



NETTO-NOLL KOLDIOXIDUTSLÄPP TILL 2050



15% ENERGIBESPARING PER KVM TILL 2030



2% ÅRLIG VATTENBESPARING PER M³/KVM



ALLA NYPRODUCERADE BYGGNADER I EGEN REGI SKA VARA MILJÖKLASSIFICERADE TILL 2025

ANALYS OCH KOMMENTARER

2023 är andra året vi upprättar klimatbokslut, och vi väljer att kartlägga och beräkna våra utsläpp inom Scope 1 och Scope 2.

Under 2022 bytte vi ut en pellets- och oljepanna vid tre av våra fastigheter i Klosteräng, Lödöse, och ersatte med bergvärme. Det är med tillfredsställelse vi kan konstatera att vi tydligt minskar våra utsläpp inom stationär förbränning i Scope 1. Reduceringen påverkas också av en förändring i metoden för mätning av oljeförbrukning.

All vår förbrukning av el kommer från förnyelsebara källor (vind, vatten och sol), där bränslemixen för året har förbättrats jämfört med föregående år. Det är glädjande att se att vårt utsläpp från elförbrukning motsvarar mindre än 0,5 procent av våra totala koldioxidutsläpp.

Nästan två tredjedelar av Fortinovas uppmätta utsläpp kommer från uppvärmning med fjärrvärme inom Scope 2, där ökningen med 8 procentenheter förklaras av förvärvade fastigheter. Utsläppet består dels av använd energimängd, dels av fjärrvärmeleverantörernas bränslemix. Det vi som fastighetsägare främst kan påverka är förbrukningen, varför åtgärder för att reducera förbrukningen fortsatt kommer att prioriteras.

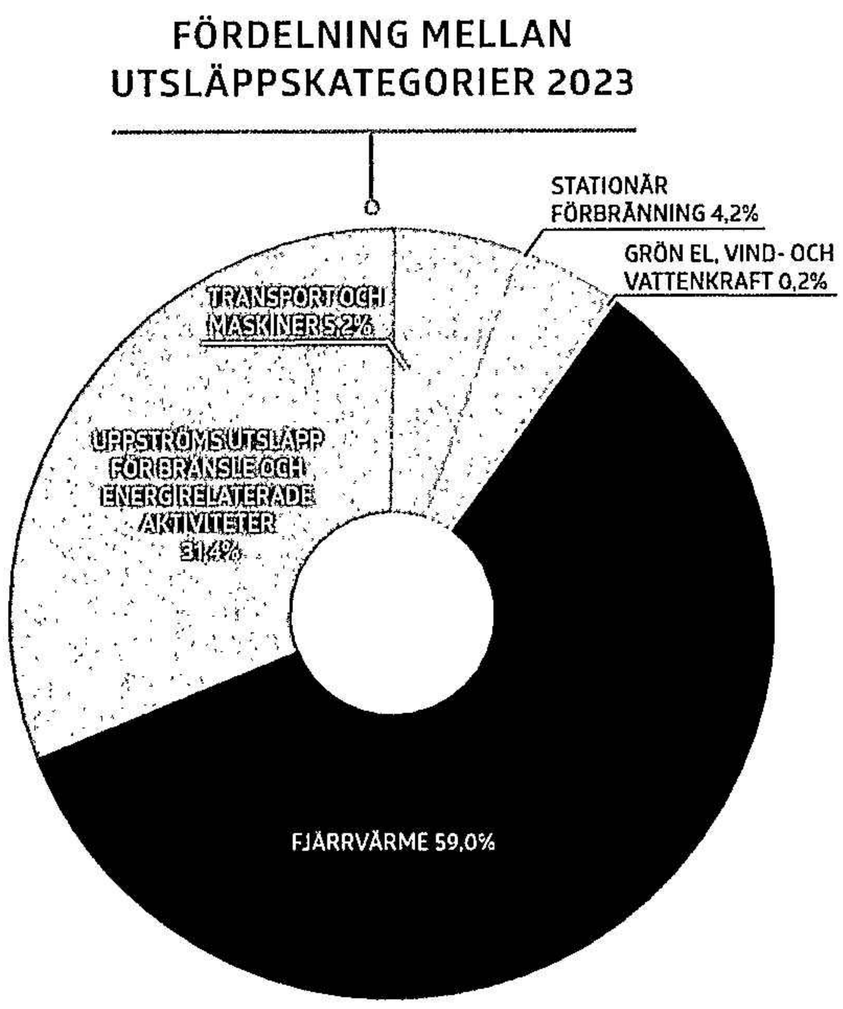
VÅRT FORTSATTA ARBETE

I början av 2024 anställde vi en ny teknisk chef, en roll som kommer att fokusera på effektiviseringsåtgärder för att minska vår energiförbrukning.

Ett exempel på effektiviseringsåtgärd är ett pilotprojekt avseende investering i batterier för frekvensbalansering, vilket bidrar till en hållbar omställning genom att öka möjligheter till utbyggnad och sol- och vindkraft.

Vår ambition är att under de närmast kommande åren börja mäta vårt avtryck inom Scope 3, där avfall och vattenförbrukning är en viktig del som vi kan påverka. En avgörande faktor för att lyckas här är ett gott och nära samarbete med våra leverantörer.

FÖRDELNING MELLAN UTSLÄPPSKATEGORIER 2023



UPPKOPPLADE FASTIGHETER

Genom uppkoppling av ett antal fastigheters styrsystem har vi möjliggjort en bättre övervakning och kontroll av drift och energiförbrukning.

Utifrån energieffektivisering i kombination med krav på inomhuskomfort är det enkelt att få en överblick och kontroll av styrningen av exempelvis temperatur och ventilation.

Med digital övervakning och larmfunktion om driftstatus kan tekniska avvikelser upptäckas tidigt vilket innebär att åtgärder snabbt kan sättas in för att undvika störningar och onödiga kostnader. Detta har gjort oss mer flexibla och mindre sårbara.

20240604160355

Klimatrelaterade finansiella möjligheter och risker

Under de senaste två åren har Fortinova 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 (RCP-scenarier) 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.

20240604160356

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 kunder 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, kunder och investerare.

20240604160557

FINANSIERING

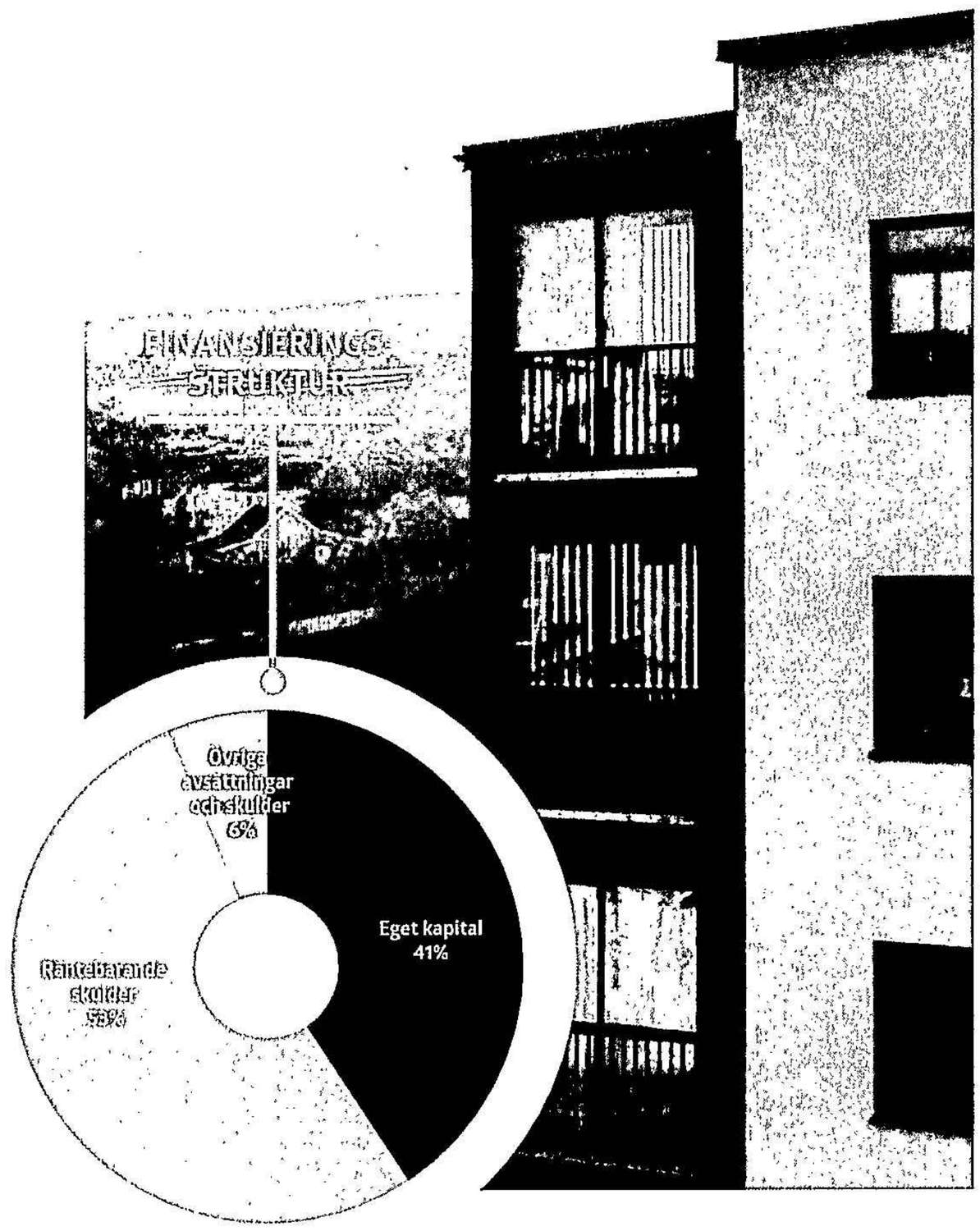
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

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

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

ENDAST STAMAKTIER I EGET KAPITAL SAMT TRADITIONELL BANKFINANSIERING.

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



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.

ÖVERGRIPANDE FINANSIERINGSSTRUKTUR

Verksamheten finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 94 procent av Fortinovas finansiering vid periodens utgång. Per den 31 december 2023 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 263 Mkr samtidigt som nettobelåningsgraden var 53 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 190 procent och belåningsgraden uppgick till 58 procent.

De finansiella kostnaderna uppgick till -95,2 Mkr och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Under perioden uppgick kapitalbindningen till 2,7 år och räntebindningen till 2,1 år.

20240604160358

Fortinovas 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 vid periodens slut var uppfyllda.

Nyckeltal	2023.12.31	2022.12.31
Lånevolym, Mkr	2 784	2 466
Varav gröna lån, Mkr	598	251
Belåningsgrad LTV, %	58	55
Nettobelåningsgrad, %	53	43
Räntekänslighet 1 års sikt, +100bp, Mkr	8,0	7,8
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,5
Räntetäckningsgrad, %	190	279
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,1	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,7
Derivat i procent av skuld, %	62	61
Likvida medel, Mkr	227	515

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

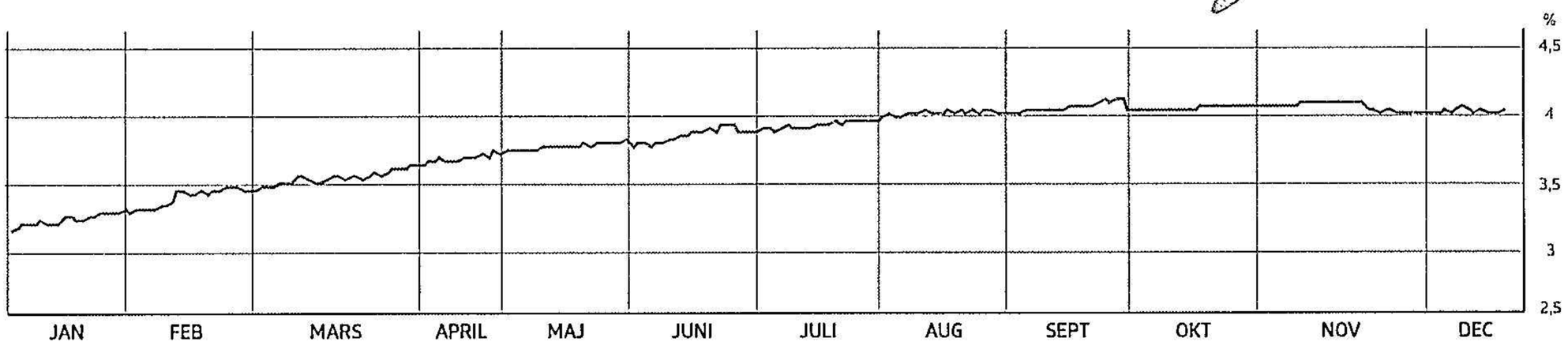
Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	611	22
1-2 år	1 030	37
2-3 år	547	20
3-4 år	74	3
4-5 år	140	5
> 5 år	382	14
Summa	2 784	100

RÄNTEBINDNING

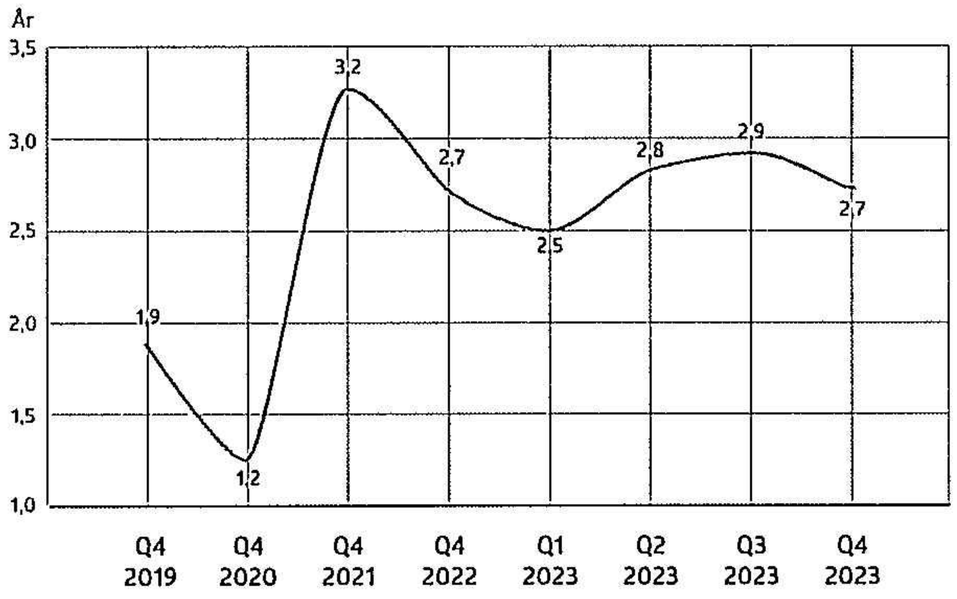
Fortinovas skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i Stibor 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i koncernens förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år. Vid årsskiftet var 62 procent av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor 3 månader. Genomsnittlig ränta för koncernens räntebärande låneskulder uppgick till 3,6 procent vid årsskiftet.

I syfte att bekämpa inflationen har Riksbanken höjt styrräntan, vilken den 31 december 2023 uppgick till 4,0 procent. Styrräntan har ökat dramatiskt under 2023 vilket påverkat såväl bronschen som Fortinovas kostnader och lönsamhet negativt.

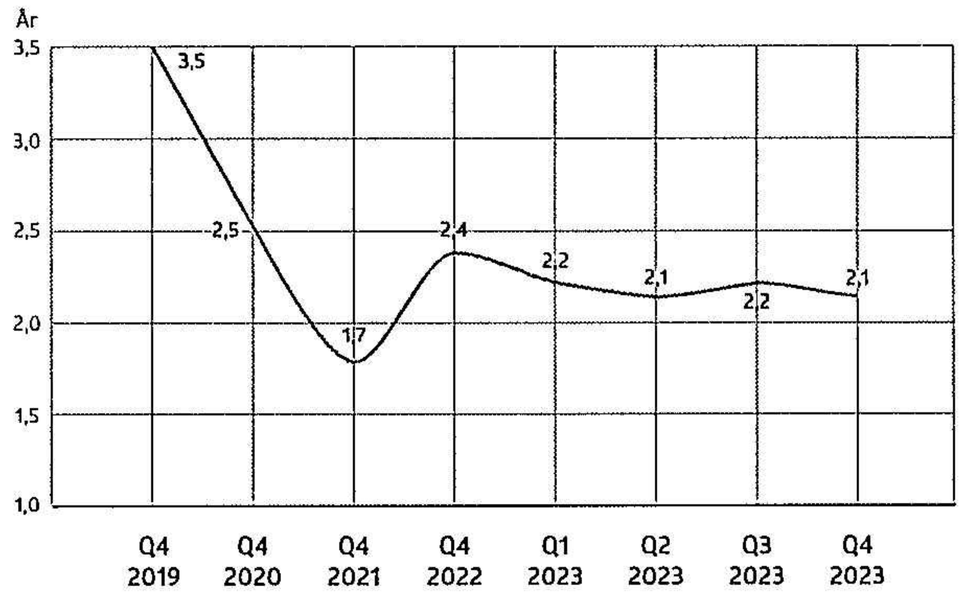
UTVECKLING STIBOR 3 MÅNADER UNDER 2023

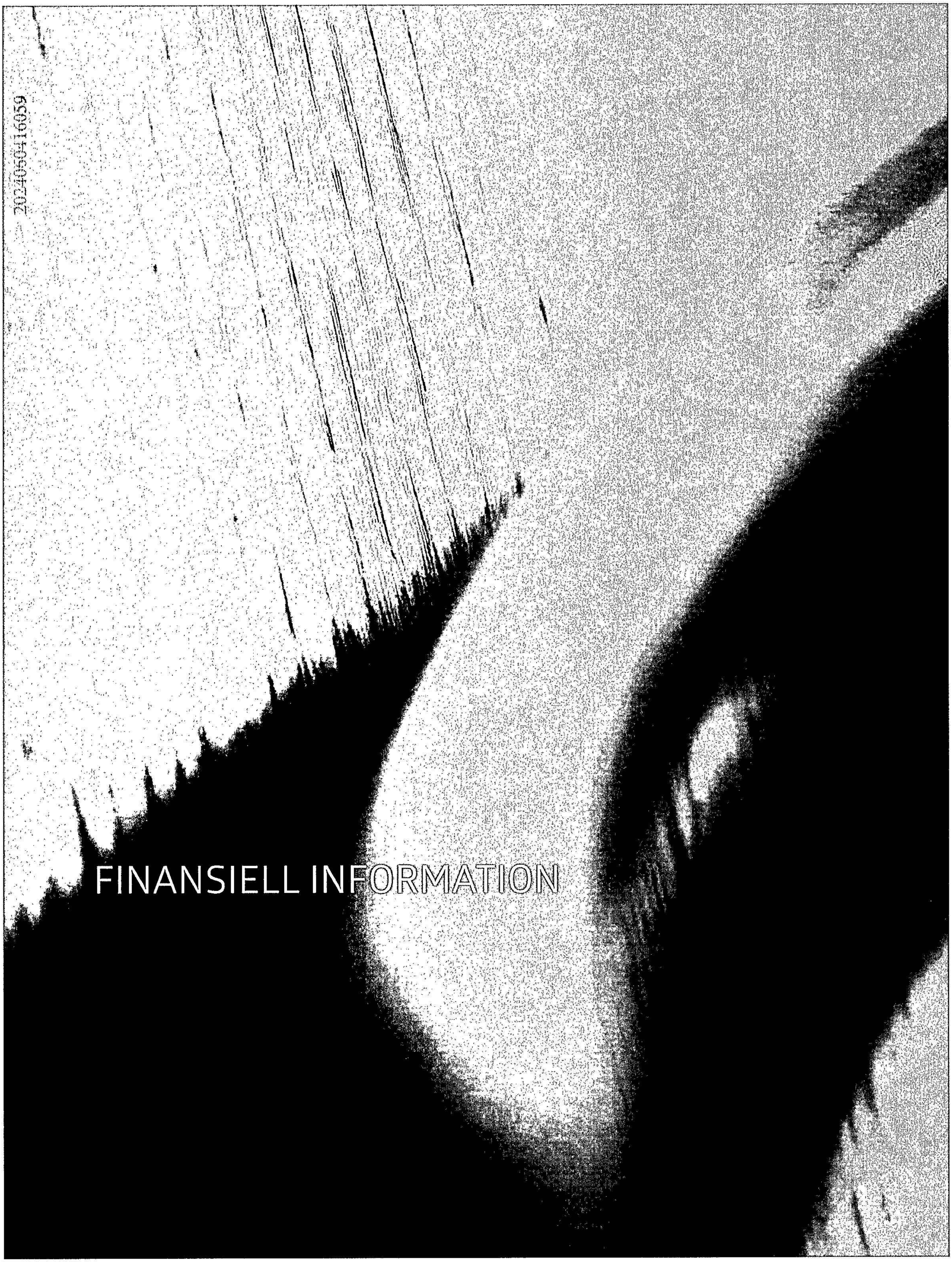


KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING




20240504116059
FINANSIELL INFORMATION

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 46
Resultaträkning för koncernen 60
Totalresultat för koncernen 60
Balansräkning för koncernen 61
Förändringar i eget kapital för koncernen 62
Kassaflöden för koncernen 63
Resultaträkning för moderbolaget 64
Totalresultat för moderbolaget 64
Balansräkning för moderbolaget 65
Förändringar i eget kapital för moderbolaget 66
Kassaflöden för moderbolaget 67

Redovisningsprinciper och noter 68
Not 1 Redovisningsprinciper och noter 68
Not 2 Rörelsesegmentsrapportering 71
Not 3 Hyresintäkter 72
Not 4 Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader 73
Not 5 Löner och andra ersättningar 74
Not 6 Revision 78
Not 7 Finansiella intäkter 78
Not 8 Finansiella kostnader 79
Not 9 Inkomstskatt 80
Not 10 Förvaltningsfastigheter 81
Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar 84
Not 12 Leasingavtal 85
Not 13 Derivatinstrument 85
Not 14 Övriga fordringar 86
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 86
Not 16 Likvida medel 86
Not 17 Eget kaptital 87
Not 18 Övriga avsättningar 88
Not 19 Räntebärande skulder 89
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 90
Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar 90
Not 22 Andelar i koncernföretag 91
Not 23 Fordringar hos/skulder till koncernföretag 94
Not 24 Förvärv av dotterbolag 94
Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 95
Not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning 96
Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker 98
Not 28 Disposition av företagets vinst 100
Not 29 Närstående 101
Not 30 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut 101
Revisionsberättelse 103
Bolagsstyrningsrapport 110
Ersättning till ledande befattningshavare 116

20240604160611

Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023 (12 månader). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår (16 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 vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag.

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 där människor vill bo, arbeta och leva. Vi förvaltar våra kunders hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner i västra Sverige, vilka idag definieras som Halland och Västra Götaland. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är koncernens målsättning att fastighetsvärdet 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. Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen.

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.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING 2023

Fortinovas målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. Under 2023 var de finansiella mål som över tid skulle uppfyllas:

- Räntetäckningsgraden: minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden: 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital: minst 10 procent

JUSTERAD FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2023 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 813 Mkr med en uthyrningsbar yta om 287 974 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 359 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Fastighetsvärdet bestod av 73 procent bostäder fördelat på 2 839 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

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

Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige och ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare samt samhällsaktör. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete.

Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som fastighetsägare i ett område.

Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning. Vi betraktar tillämpliga lagar och

20240604160062

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.

▷ *Fortinovas hållbarhetsrapport återfinns på sidan* 36.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer.

▷ *Koncernens bolagsstyrningsrapport redovisas på sidan 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.

▷ *Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 116.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv och försäljningar

Under räkenskapsåret har koncernen via dotterbolag blivit lagfaren ägare till 5 fastigheter (20) med ett sammanlagt åsatt fastighetsvärde om 671 Mkr (794). Under räkenskapsåret har antalet lägenheter ökat till 2 839 (2 562) och den kommersiella ytan har ökat från 99 420 kvm till 105 606 kvm.

▷ *Se not 10 och 22 för mer information.*

Teckningsoptioner

Under 2023 erbjöd Fortinova ett incitamentprogram med teckningsoptioner till övriga anställda och ledande befattningshavare. Vid full nyteckning kan 490 000 nya B-aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning om 1 procent av antalet aktier. Programmet löper till maj 2026 med ett lösenpris om 26,85 kronor per B-aktie. Teckningsoptionerna har erhållits genom vederlag, vilket vid tidpunkten utgjorde marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes. Syftet med incitamentsprogrammen är att uppmuntra till ett brett aktieägande bland Fortinovas anställda, rekrytera och behålla kompetenta och talangfulla medarbetare samt öka intressegemenskapen mellan medarbetarnas och koncernens målsättning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE FRAMTIDA UTVECKLING

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Därför har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv. Tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – finns alla förutsättningar för fortsatt framgång. Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma. Därför står vi redo att agera på nya spännande möjligheter när marknadens förutsättningar förändras till det bättre igen. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 737 735 833
Årets resultat	-76 110 424
Summa	**1 661 625 409**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 661 625 409
Summa	**1 661 625 409**

20240604160631

FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)
Flerårsöversikt				
Hyresintäkter, Mkr	332,1	369,0	197,1	135,4
Driftsöverskott, Mkr	204,4	210,3	114,3	76,8
Förvaltningsresultat, Mkr	85,9	118,2	75,1	44,0
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	-329,7	58,6	298,9	47,7
Årets totalresultat, Mkr	-262,9	212,0	311,2	86,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 813,1	4 515,5	3 631,4	2 261,2
Likvida medel, Mkr	227,3	515,0	278,1	161,4
Eget kapital, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 252,8	1 193,3
Räntebärande skulder, Mkr	2 783,9	2 466,2	1 478,0	1 090,8
Balansomslutning, Mkr	5 262,6	5 251,9	3 974,2	2 442,7
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-11,5	6,3	18,1	9,1
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,5	1,6	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 293,0	2 583,7	2 438,0	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %	53,1	43,2	33,0	41,1
Belåningsgrad, %	57,8	54,6	40,7	48,2
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	1,7	2,5
Räntetäckningsgrad, %	190,2	279,1	462,8	321,1
Överskottsgrad, %	61,5	57,0	58,0	56,7
Förvaltningsmarginal, %	25,9	32,0	38,1	32,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	16 714	16 815	15 998	15 394
Hyresvärde, Mkr	358,9	313,2	247,8	164,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	99,4	99,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,3	99,5	99,3
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	44,7	50,3	47,5	39,5
Eget kapital, kr per aktie	41,7	47,6	43,9	36,0
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,7	2,3	1,6	1,8
Årets resultat, kr per aktie	-5,1	4,1	6,6	3,6

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 för härledning av alternativa nyckeltal.

20240604160641

Räkenskapsåret omfattar 1 januari – 31 december 2023 (12 månader). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår (16 månader).

FORTINOVAS RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för 2023 uppgick till 332,1 Mkr (369,0). På helårsbasis har koncernens hyresintäkter ökat, främst beroende på förvärv samt hyreshöjningar från index-uppräkningar och hyresförhandlingar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under räkenskapsåret till 98,9 procent (98,1). Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med fyra procent. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 358,9 Mkr (313,2)

▷ *Se aktuell intjäningsförmåga på sidan 12.*

Fastighetskostnader och driftsöverskott

Fastighetskostnaderna uppgick till -127,7 Mkr (-158,7). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. På helårsbasis har fastighetskostnaderna ökat vilket främst beror på högre driftskostnader för värme, el och vatten under perioden samt högre fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Ökningen beror också på fastighetsförvärv samt en hög andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Koncernen har erhållit ett elstöd om 2,7 Mkr vilket minskat årets fastighetskostnader.

Årets driftsöverskott uppgick till 204,4 Mkr (210,3). På helårsbasis har koncernens driftsöverskott förbättrats. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med fem procent samtidigt som fastighetskostnaderna ligger kvar i samma nivå. Det beror främst på god kostnadskontroll samt koncernens fastighetsförvärv.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -29,0 Mkr (-34,0). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revison samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

Räntenetto

Finansiella kostnader ökade under räkenskapsåret till –95,2 Mkr (-58,9). Koncernens räntekostnader har ökat i takt med större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande korta- och långa marknadsräntor. Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,5 Mkr (-0,7) varav tomträttsavgäld -0,5 Mkr (-0,7). Finansiella intäkter uppgick till 6,2 Mkr (1,5), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat uppgick till 85,9 Mkr (118,2). På grund av högre finansieringskostnader, med en snittränta på 3,6 procent (2,5), minskar räkenskapsårets förvaltningsresultat.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till -326,6 Mkr (58,7). Realiserade värdeförändringar uppgick till –3,1 Mkr (-0,1). Av total värdeförändring var -217,4 Mkr (103,0) hänförligt till befintligt fastighetsbestånd. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den oberoende värderingen per den 31 december uppgick till 5,2 procent (4,6). Under 2023 har direktavkastningskravet höjts med i cirka 50 punkter på portföljnivå med sänkta värden som följd. De högre avkastningskraven motverkas till viss del av förbättrat kassaflöde främst kopplat till inflationen. Koncernens höga andel av bostadsfastigheter ger ett tryggt och återkommande kassaflöde, dock påverkas värderingen i nuvarande marknad.

Värdeförändringar räntederivat

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under räkenskapsåret minskat vilket genererar en negativ effekt på resultatet om -59,5 Mkr (100,8). Det är främst utvecklingen av långa räntor i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner som driver periodens utveckling av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

20240604160651



Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till 40,4 Mkr (-65,6), varav aktuell skatt uppgick till -9,0 (-11,3). Uppskjuten skatt uppgick till 49,4 Mkr (-54,3) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

FORTINOVAS BALANSRÄKNING

Fastighetsbestånd

Fortinovas värde på förvaltningsfastigheter har ökat med sju procent och uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 813,1 Mkr (4 515,5). Förvärv och investeringar har ökat portföljens fastighetsvärde med 624,2 Mkr medan värdeförändringar minskat värdet med -326,6 Mkr.

Pågående och beslutade investeringar

Fortinova utför värdehöjande förbättringar och underhållsåtgärder 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.

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 44,7 kronor per aktie (50,3). 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 3 200 aktieägare införda i aktieboken.

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och övriga anställda inom koncernen. Programmet omfattar 490 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster.

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.

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

20240604160656

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 nordiska banker med sedvanliga säkerheter. De räntebärande skulderna är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen.

Den 31 december uppgick skulder till kreditinstitut till 2 784 Mkr (2 466), varav 598 Mkr (251) utgörs av gröna banklån. Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick till 3 061 Mkr (2 654). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 508 Mkr (1 309). Under året 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 2023, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,1 år (2,4). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,7).

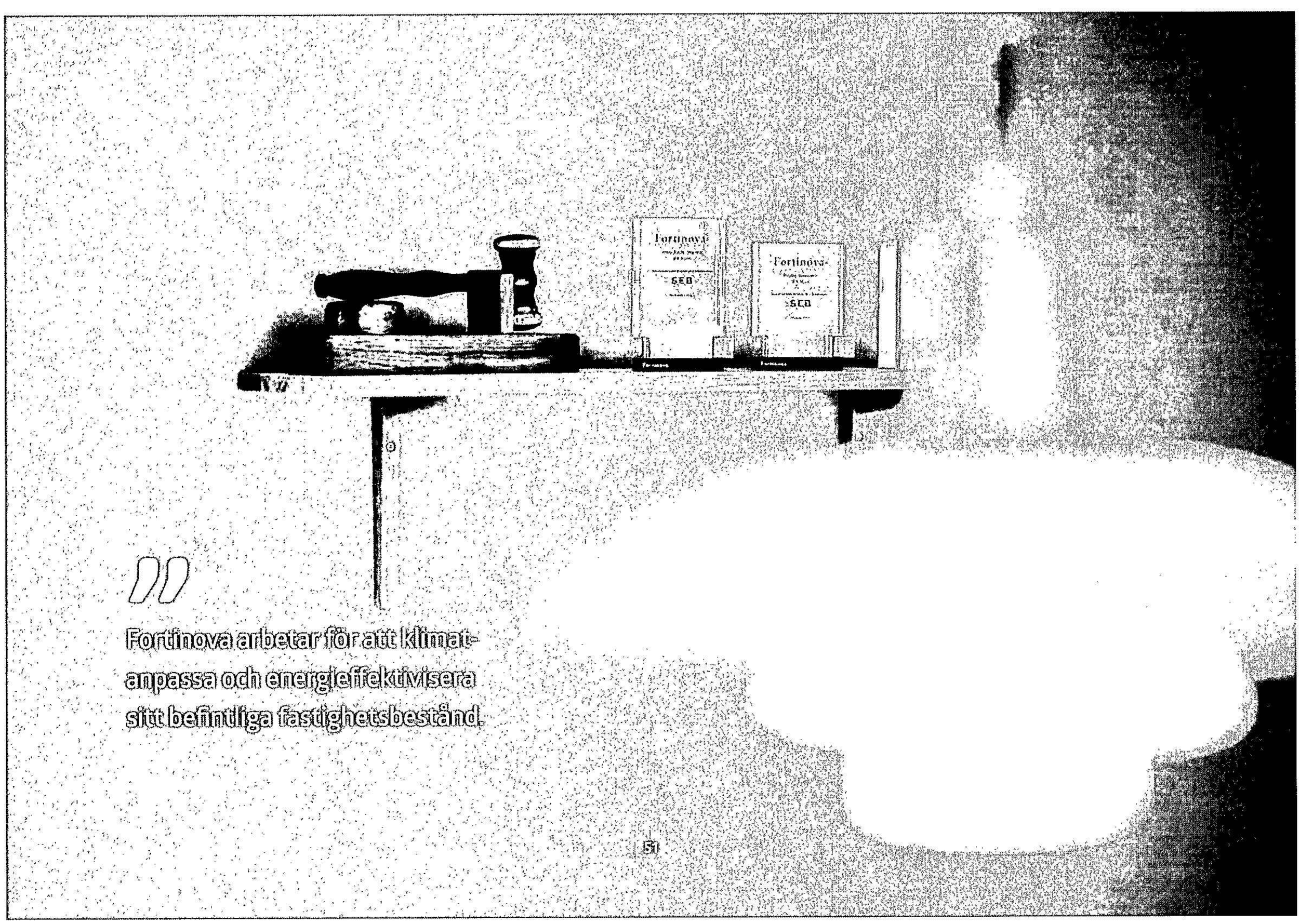
FORTINOVAS KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december till 227,3 Mkr (515,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 127,8 Mkr (111,9). Ökningen var i första hand driven av koncernens förbättrade driftsöverskott.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -471,4 Mkr (-614,1). Koncernen har investerat -44,9 Mkr (-57,3) i befintligt bestånd och förvärv av dotterbolag har belastat likvida medel med -442,9 Mkr (-470,9). Koncernen har erhållit 33,6 Mkr (-0,1) vid avyttring av dotterbolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 55,9 Mkr (739,1), Koncernen har amorterat -56,9 Mkr (-46,0) och räkenskapsårets upptagna banklån uppgick till 149,1 Mkr (808,7). Utbetald utdelning påverkade kassaflödet med -37,0 Mkr (-23,6) och koncernen har erhållit en likvid från utställda teckningsoptioner om 0,7 Mkr (0).



”

Fortinova arbetar för att klimatanpassa och energieffektivisera sitt befintliga fastighetsbestånd.

20240604160567

MÖJLIGHETER OCH RISKER

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ – LÅG ◌ MELLAN ○ HÖG ○

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OMVÄRLD			
Makroekonomiska risker eller kriser	RISKER 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. MÖJLIGHETER Positiv värdeutveckling på våra fastigheter. Ökad tillgång till investeringsmöjligheter då andra aktörer inte har samma långsiktiga möjligheter för investeringar under sämre konjunktur.	· Omvärldsbevakning · Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtkommuner · Stark balansräkning med belåningsgrad inom finansiell målsättning · Inflationsskydd i hyresavtal · Väldiversifierad hyresportfölj · Naturligt skydd i hyressättningsystemet (tidsförskjutet) samt räntesäkringar · Flera finansieringskällor · Backupfunktioner för ledande befattningshavare · Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång som ska hanteras varsamt · Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten · Fullvärdesförsäkring	◌
Regelverk	RISKER Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Fortinova (såsom förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser). MÖJLIGHETER Förändring av lagar och regler som leder till minskade kostnader och minskad administration. Affärsmöjligheter Anseende och rykte	· 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 · Extern Whistleblower-funktion · 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	◌

20240604160628

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
STRATEGISKA			
Fastighetsportföljen	RISKER 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 krav på ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m.m. MÖJLIGHETER Hög och stabil efterfrågan på våra lokaler och bostäder. För Fortinova, ett företag med tillväxtambitioner, ökar sannolikheten att finna investeringsmöjligheter i lägre värderade fastigheter.	· Makrobevakning (följa hyresutveckling, vara nära kunden 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	○
Investeringar – nya förvärv och projektutveckling av såväl nyproduktion som i befintligt bestånd	RISKER 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. Oförutsedda fördyringar i byggnationsfasen. 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. I en marknad med generellt minskad efterfrågan finns risk kopplat till försäljning av projekt eller objekt. Risken kan innebära olönsamma investeringar alternativt nedskrivningar i räkenskaperna. MÖJLIGHETER Hög och stabil efterfrågan på våra lokaler och bostäder. För Fortinova, ett företag med tillväxtambitioner, ökar sannolikheten att finna investeringsmöjligheter i lägre värderade fastigheter.	· 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 sker noggranna utvärderingar av potentiella externa entreprenörer samt tydligt utformade avtal för att minimera riskerna	○

20240604160659

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
STRATEGISKA			
Negativ värdeutveckling	RISKER Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, strategiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödes-relaterad). 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 och externvärdering av 100 procent av fastighetsportföljen ger tidiga signaler · Eftersträva stark balansräkning som kan generera god intjäning · Intern god kontroll och kunskap	◔
OPERATIVA			
Hyresintäkter	RISKER Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara omvärldsorienterade, uteblivna indexuppräk-ningar och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda kunder, onödiga vakanser etc. MÖJLIGHETER Hög och stabil efterfrågan på våra lokaler och bostäder. God ekonomi genom en hög uthyrningsgrad	· Fastigheter i tillväxtkommuner · Hög andel bostäder · Närhet till kunden · Erfaren och kompetent förvaltning · Återkommande och regelbunden kundundersökning · Processer för hyresförhandling, uppgraderingar, bevakning av avtal, extern kompetent inkasso-verksamhet och kundprocess vid nytt avtal	○
Fastighetskostnader	RISKER I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsak-ligen 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 väder-förhållanden, 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 kvalitet på avtal · Långsiktig underhållsplanering · Förebyggande av kundförluster genom att vara snabba i beslut och åtgärd · Strukturerad elhandel · Uppföljning och mätning av förbrukning	○

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ – LÅG ◔ MELLAN ○ HÖG ○

20240604160700

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA			
Regelverk	RISKER Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, bristande anseende och i värsta fall en avnotering. MÖJLIGHETER Förändring av lagar och regler som leder till minskade kostnader och minskad administration. Rykte/ökat anseende i marknaden Affärsmöjligheter	· 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. · Extern Whistleblower-funktion · Uppförandekod · Tillgång till marknadens bästa rådgivare · 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. · Öppet yrkande avseende inkomstdeklarationer som krav	
Informationssäkerhet & digitalisering	RISKER Den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar kundernas efterfrågan. Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av energiförbrukning och liknande 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. MÖJLIGHETER Ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert. Ökad administrativ effektivitet som följer av rutiner för ett IT-säkert arbetssätt.	· 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	
Miljömässig hållbarhet – operativa miljörisker	RISKER 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. MÖJLIGHETER God ekonomi och miljöprestanda	· Projektuveckling präglas av miljömedvetenhet · Prioritera miljöaspekter	

20240604160711

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA			
Miljömässig hållbarhet – klimatförändringar	RISKER 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 obsoleta. 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 obsoleta fastigheter. MÖJLIGHETER Säkerställer att våra fastigheter är relevanta i framtiden. Säkerställer god tillgång till finansiering och ger långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader. Ger förutsättning för långsiktig lönsamhet genom att undvika volatila hyresintäkter, driftskostnader, energipriser samt underhållskostnader.	· 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	RISKER 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 Fortinova blir ansvarigt. MÖJLIGHETER Möjliggöra försäkringsbara fastigheter Ger förutsättning för att undvika väsentligt ökade eller volatila försäkringskostnader	· 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 förmögenhetsskador	○

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ – LÅG ○ MELLAN ○ HÖG ○

20240604160072

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA			
Social hållbarhet – medarbetare	RISKER För ett bolag med stora tillväxtmål finns utmaningar avseende framtida kompetensförsörjning, att attrahera och behålla talanger men också att dra nytta av koncerngemensamma resurser och utveckla traditionella arbetssätt. Ett bolag i tillväxt befinner sig i förändringsprocess som ställer krav på tydlig riktning och anpassat ledarskap för att minska risken att tappa talang och kompetens. Verksamhet på flera orter och stor bredd bland yrkeskategorier bidrar till utmaningar att skapa delaktighet i det löpande värdegrundsarbetet för att uppnå en företagskultur där alla kan och vill göra ett bra arbete mot de övergripande målen. MÖJLIGHETER Att rekrytera, utveckla och behålla engagerade medarbetare är avgörande för Fortinovas långsiktiga framgång. Att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare för såväl befintlig personal som rätt målgrupp för potentiell rekrytering. Att nå en hög grad av engagemang hos våra medarbetare som blir starka ambassadörer för vårt varumärke och värdegrund.	· Värdegrundsarbete · Förändringsledning · Ledarskapsutveckling · Medarbetarresan / Talent Management · Utbildningsplaner · Kompetensförsörjning · Tydlig lönestruktur · Successionsplan för nyckelpersoner	◌
Social hållbarhet – medarbetare	RISKER Oavsett yrkeskategori finns såväl fysiska som psykosociala risker i vår arbetsmiljö som vi behöver identifiera och följa upp för att minimera allvarliga konsekvenser. Arbetsgivare och arbetstagare bär ett gemensamt ansvar för ett hållbart arbetsliv och vi behöver gemensamt skapa de bästa förutsättningarna för alla att ha en sund balans mellan · arbete och privatliv utan att tumma på koncernens produktivitet och effektivitet. MÖJLIGHETER Säker arbetsmiljö utan risk för skada eller ohälsa oavsett verksamhetsort, yrkeskategori eller arbetssituation.	· Systematiskt arbetsmiljöarbete inkl. undersökningsmetoder som: · medarbetarundersökningmål- och utvecklingssamtal · skyddsronder · mötesstruktur m.m. · Arbetsuppgiftsfördelning · Årlig medarbetarundersökning	◌
Ansvarsfullt företagande – etik och anti-korruption	RISKER För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning och val av leverantörer särskilt viktiga. MÖJLIGHETER Bra samarbeten, långsiktig planering, god ekonomi och hög kvalitet. Säkra och effektiva processer för inköp och tecknande av kontrakt. God affärsetik och goda arbetsförhållanden hos leverantörer och samarbetspartners. God kontroll av affärsverksamheten, stark trovärdighet för samarbetspartners samt trygghet för medarbetare med tydlighet kring regler och rutiner.	· Uppförandekod · Visselblåsarfunktion · Policys för jämlikhet	○

20240604160073

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
FINANSIELL			
Finansiering	RISKER 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 kunder, 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. MÖJLIGHETER En stark likviditet ger handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra förpliktelser. Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.	· 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	RISKER 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 MÖJLIGHETER Affärsmöjligheter Transparent och korrekt rapportering ger Fortinova ökat anseende hos investerare och banker	· 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 i enlighet med intressenters kravställning	◌
Värdeförändringar – derivat	RISKER Värdeförändringar i Fortinovas räntederivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan. MÖJLIGHETER Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.	· 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.	○

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ – LÅG ◌ MELLAN ○ HÖG ◔



[69]

20240604160755

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Hyresintäkter	2,3	332,1	369,0
Fastighetskostnader	4,5	-127,7	-158,7
Driftsöverskott		**204,4**	**210,3**
Centrala administrationskostnader	5,6	-29,0	-34,0
Räntenetto			
Finansiella intäkter	7	6,2	1,5
Finansiella kostnader	8	-95,2	-58,9
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld	8	-0,5	-0,7
Räntenetto		-89,5	-58,1
Förvaltningsresultat		**85,9**	**118,2**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-326,6	58,7
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-3,1	-0,1
Räntederivat, orealiserade	13	-59,5	100,8
Värdeförändringar		-389,2	159,4
Resultat före skatt		**-303,3**	**277,6**
Skatt	9	40,4	-65,6
Årets resultat		**-262,9**	**212,0**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-262,9	212,0

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

Mkr	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Årets resultat enligt resultaträkningen	-262,9	212,0
Totalresultat	**-262,9**	**212,0**

Data per aktie *(inga utspädningseffekter förekommer)*		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,7	2,3
Årets resultat efter skatt, kr	-5,1	4,1

20240604160076

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 813,1	4 515,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2,3	2,4
Leasingavtal, nyttjanderätt	12,26	3,2	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar		4 818,6	4 522,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	13,26,27	27,9	86,0
Långfristiga reversfordringar	26	30,2	-
Andra långfristiga fordringar	26	0,7	0,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		58,8	86,7
Summa anläggningstillgångar		**4 877,4**	**4 609,0**
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	26	10,0	-
Kundfordringar	26	58,2	50,5
Övriga fordringar	14,26	67,1	52,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,26	22,6	24,6
Likvida medel	16,26	227,3	515,0
Summa omsättningstillgångar		**385,2**	**642,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 262,6**	**5 251,9**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	17		
Eget kapital			
Aktiekapital		51,3	51,3
Övrigt tillskjutet kapital		1 599,6	1 598,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		491,1	791,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		*2 142,0*	*2 441,2*
Summa eget kapital		**2 142,0**	**2 441,2**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	178,9	228,5
Övriga avsättningar	18	19,5	-
Långfristiga räntebärande skulder	19,26,27	2 172,5	2 288,8
Leasingskuld	12,26	3,2	4,4
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3
Summa långfristiga skulder		*2 374,4*	*2 522,0*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19,26,27	611,4	177,4
Leverantörsskulder		14,4	14,3
Aktuell skatteskuld	9	6,6	-
Övriga skulder		16,3	9,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,26	97,5	87,3
Summa kortfristiga skulder		*746,2*	*288,7*
Summa skulder		**3 120,6**	**2 810,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 262,6**	**5 251,9**

20240604160777

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

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

20240604160758

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		204,4	210,3
Centrala administrationskostnader		-29,0	-34,0
Finansiella intäkter och kostnader		-95,3	-58,5
Betald inkomstskatt		-10,5	-4,7
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		69,6	113,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		44,1	-46,8
Förändring av rörelseskulder		14,1	45,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**127,8**	**111,9**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt		-44,9	-57,3
Förvärv av dotterbolag	24	-442,9	-470,9
Avyttring av dotterbolag		33,6	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter och mark		-17,2	-85,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-471,4**	**-614,1**
Finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		0,7	-
Utbetald utdelning		-37,0	-23,6
Upptagna banklån		149,1	808,7
Amortering av banklån		-56,9	-46,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	**55,9**	**739,1**
Årets kassaflöde		**-287,7**	**236,9**
Likvida medel vid årets början		515,0	278,1
Likvida medel vid årets slut	16	**227,3**	**515,0**

20240604160759

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	5,6	-15,6	-16,6
Rörelseresultat		**-15,6**	**-16,6**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-76,7	85,1
Finansiella intäkter	7	5,1	9,3
Finansiella kostnader	8	-4,7	-10,5
Summa finansiella poster		*-76,3*	*83,9*
Resultat efter finansiella poster		**-91,9**	**67,3**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		16,0	28,6
Resultat före skatt		**-75,9**	**95,9**
Skatt	9	-0,2	-2,2
Årets resultat		**-76,1**	**93,7**

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

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

Mkr	Not	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Årets resultat enligt resultaträkningen		-76,1	93,7
Totalresultat		**-76,1**	**93,7**

20240604160800

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	1 529,5	1 896,8
Fordringar hos koncernföretag	23,26	60,2	51,6
Långfristiga reversfordringar	26	30,2	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 619,9*	*1 948,4*
Summa anläggningstillgångar		**1 619,9**	**1 948,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14,26	66,2	27,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,26	8,7	1,3
Summa kortfristiga fordringar		*74,9*	*28,6*
Kassa och bank	16,26	99,6	285,5
Summa omsättningstillgångar		**174,5**	**314,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 794,4**	**2 262,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		51,3	51,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 653,8	1 653,1
Balanserat resultat		83,9	27,2
Årets resultat		-76,1	93,7
Summa eget kapital		**1 712,9**	**1 825,3**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	19,5	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23,26	51,9	432,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3,7	2,5
Aktuella skatteskulder		1,9	1,6
Övriga skulder		1,0	0,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,26	3,5	0,8
Summa kortfristiga skulder		*10,1*	*5,2*
Summa skulder		**62,0**	**437,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 794,4**	**2 262,5**

20240604160831

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
2021.09.01–2022.12.31 (Mkr)				
Ingående eget kapital 2021.09.01	51,3	1653,1	50,8	1 755,2
Lämnade utdelningar	-	-	-23,6	-23,6
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	93,7	93,7
Utgående eget kapital 2022.12.31	**51,3**	**1 653,1**	**120,9**	**1 825,3**
2023.01.01–2023.12.31 (Mkr)				
Ingående eget kapital 2023.01.01	51,3	1 653,1	120,9	1 825,3
Utställda teckningsoptioner	-	0,7	-	0,7
Lämnade utdelningar	-	-	-37,0	-37,0
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-76,1	-76,1
Utgående eget kapital 2023.12.31	**51,3**	**1 653,8**	**7,8**	**1 712,9**

20240604160832

KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15,6	-16,6
Finansiella intäkter och kostnader		-5,5	-1,2
Betald inkomstskatt		0,1	-
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		-21,0	-17,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-6,0	-0,8
Förändring av rörelseskulder		8,5	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-18,5**	**-16,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-274,4	-48,6
Försäljning av dotterbolag		32,4	-
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott		128,9	-94,2
Lån och amorteringar till dotterföretag	23	-18,0	300,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-131,1**	**158,0**
Finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		0,7	-
Utbetald utdelning		-37,0	-23,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	**-36,3**	**-23,6**
Årets kassaflöde		**-185,9**	**118,3**
Likvida medel vid årets början		285,5	167,2
Likvida medel vid årets slut	16	**99,6**	**285,5**

20240604160833

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

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

Koncern- och årsredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ.), per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen och verkställande direktörn den 22 april 2024 och kommer att föreläggas på årsstämman den 8 maj 2024 för fastställande.

Föregående räkenskapsår var förlängt varför jämförelsetalen innefattar 16 månader.

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. 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. Redovisningsprinciper har konsekvent tillämpats av koncernens företag.

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) såsom 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".

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS 2023

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
Ändringen innebär att företag ska lämna upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper och inte betydande.

Ändringar av IAS 12 Inkomstskatter
Ändringen innebär att uppskjuten skatt ska redovisas för transaktioner som initialt ger upphov till en lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld, t ex vid redovisning av en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld enligt IFRS 16.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
De nya standarder och tolkningar som gäller from 1 januari 2024 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapport.

Väsentliga redovisningsprinciper

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.

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. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets 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

20240604160084

och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt frårdragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

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 och 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 väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna 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)

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.

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.

20240604160825

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 anskaffningsvärdemetoden.

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.

20240604160856

NOT 2 RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Intäkter och fastighetskostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller tillgångar och skulder i notens tabell. Kostnader såsom central administration, räntenetto, leasingkostnad/ tomträttsavgäld, värdeförändring i derivat och skatt allokeras till central koncernfunktion.

Rörelsesegmentsrapporteringen överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till koncernens vd.

Segmentsredovisning

	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)					2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)				
Mkr	Halland	V.Göta-land	Skara-borg	Centralt	Totalt	Halland	V.Göta-land	Skara-borg	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	139,4	142,2	50,5	-	332,1	160,6	145,9	62,5	-	369,0
Fastighetskostnader	-47,1	-57,0	-23,6	-	-127,7	-61,7	-67,2	-29,8	-	-158,7
Driftsöverskott	**92,3**	**85,2**	**26,9**	-	**204,4**	**98,9**	**78,7**	**32,7**	-	**210,3**
Centrala admin.kostnader	-	-	-	-29,0	**-29,0**	-	-	-	-34,0	**-34,0**
Räntenetto	-	-	-	-89,0	**-89,0**	-	-	-	-57,4	**-57,4**
Leasingkostnad / Tomt-rättsavgäld	-	-	-	-0,5	**-0,5**	-	-	-	-0,7	**-0,7**
Förvaltningsresultat	**92,3**	**85,2**	**26,9**	**-118,5**	**85,9**	**98,9**	**78,7**	**32,7**	**-92,1**	**118,2**
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-125,5	-164,9	-36,2	-	-326,6	50,2	-8,4	16,9	-	58,7
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-3,1	-	-	-3,1	-0,7	0,6	-	-	-0,1
Räntederivat, orealiserade	-	-	-	-59,5	-59,5	-	-	-	100,8	100,8
Skatt	-	-	-	40,4	40,4	-	-	-	-65,6	-65,6
Årets resultat	**-33,2**	**-82,8**	**-9,3**	**-137,6**	**-262,9**	**148,4**	**70,9**	**49,6**	**-56,9**	**212,0**
Förvaltningsfastigheter	**1 958,9**	**2 276,6**	**577,6**	-	**4 813,1**	**2 060,5**	**1 845,2**	**609,8**	-	**4 515,5**

20240604160887

NOT 3 HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Hyresintäkter består av intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är klassificerade som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. I hyresintäkter ingår även tillägg och serviceintäkter såsom fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar (värme, vatten, el etc.).

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Merparten av koncernens fastigheter består av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 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.

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 kunden svarar för ca 4 procent (4) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild kunds kreditrisk är mycket låg.

Hyresintäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2021.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Hyresintäkter	324,4	362,4	-	-
varav hänförligt till bostäder	*221,5*	*257,0*	-	-
Serviceintäkter	4,2	4,0	-	-
Övriga intäkter	3,5	2,6	-	-
Summa	**332,1**	**369,0**	-	-

Koncernens kundfordringar uppgick till 58,2 Mkr (50,5) med avdrag för befarade kundförluster om -2,2 Mkr (-1,3).

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

Löptidsanalys av leasingavgifter, Mkr

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
0-1 år	165,2	147,9	-	-
1-2 år	81,0	81,9	-	-
2-3 år	72,6	57,5	-	-
3-4 år	61,8	48,6	-	-
4-5 år	51,5	41,9	-	-
> 5 år	158,6	137,9	-	-
Summa	**590,7**	**515,7**	-	-

20240604160838

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), reparation och underhåll, fastighetsskatt, fastighetsskötsel, försäkring samt fastighetsadministration.

Fastighetsadministrationskostnader består av bland annat personalkostnader relaterat till uthyrning, kundtjänst och teknisk administration, IT-kostnader samt liknande poster. Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter för perioden är marginella.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -29,0 Mkr (-34,0). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revison samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Driftkostnader	-47,6	-60,3	-	-
Reparation och underhåll	-34,9	-49,0	-	-
Fastighetsskatt	-7,4	-6,7	-	-
Fastighetsskötsel	-18,2	-20,5	-	-
Övriga fastighetskostnader	-5,2	-3,1	-	-
Fastighetsadministration	-14,4	-19,1	-	-
Summa	**-127,7**	**-158,7**	**-**	**-**

20240604160089

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda 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 erbjuds marknadsmässig lön och anställningsvillkor. Ersättning utgår i form 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.

▷ *Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 116.*

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.

Aktierelaterade ersättningar

Den 15 juni 2023 startade koncernen ett aktieoptionsprogram som ger ledande befattningshavare och övriga anställda rätt att förvärva aktier i företaget. Ledande befattningshavare erhöll 340 000 optioner och övriga anställda tilldelades 150 000 optioner.

Enligt programmet ger varje option innehavaren rätt att teckna en (1) ny B-aktie i Fortinova Fastigheter AB (publ) till förutbestämt lösenpris om 26,85 kr. Optionerna tecknades av dotterbolaget Fortinova AB som i sin tur har överlåtit optionerna till anställda i koncernen mot marknadsmässig ersättning. Av sammanlagt 490 000 optioner som tecknades av dotterbolaget har samtliga överlåtits till anställda. Samtliga optioner har tecknats mot kontant betalning. Rätt att utnyttja optionen förutsätter att innehavaren kvarstår i anställning under de tre kommande åren från tilldelningstillfället. Optionens löptid uppgår till tre år. Teckningskursen uppgick till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Inga övriga villkor för tilldelning finns. Samtliga aktieoptioner regleras genom fysisk leverans av aktier enligt nedanstående förteckning. □

Löner, arvoden och förmåner

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Styrelse och ledande befattningshavare	-6,9	-8,4	-5,5	-5,8
Övriga anställda	-17,3	-22,0	-	-
Summa	**-24,2**	**-30,4**	**-5,5**	**-5,8**
Sociala kostnader	-8,3	-10,2	-2,0	-2,1
Pensionskostnader	-2,5	-2,5	-1,0	-1,0

20240604160900

Mkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)		2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)		2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)		2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader
Styrelseordförande								
Ole Salsten	-0,3	-	-0,3	-	-0,3	-	-0,3	-
Övriga styrelseledamöter								
Fredrik Bergmann	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-
Helena Örnstedt	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-
Carl-Johan Carlsson	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-
Anna Weiner Jiffer	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-
Anders Valdemarsson	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1,5	-0,3	-2,0	-0,4	-1,5	-0,3	-2,0	-0,4
Vice Verkställande direktör	-1,4	-0,3	-1,8	-0,4	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-3,2	-0,7	-3,5	-0,6	-3,2	-0,7	-2,7	-0,6
Övriga anställda	-17,3	-1,2	-22,0	-1,1	-	-	-	-
Summa	**-24,2**	**-2,5**	**-30,4**	**-2,5**	**-5,5**	**-1,0**	**-5,8**	**-1,0**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Medelantalet anställda (Sverige)				
Män	27	27	3	3
Kvinnor	19	17	1	1
Summa	**46**	**44**	**4**	4
Styrelseledamöter				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	2	2	2	2
Summa	**6**	**6**	**6**	**6**
Övriga ledande befattningshavare				
Män	4	4	3	3
Kvinnor	1	2	1	1
Summa	**5**	**6**	**4**	**4**

20240604160911

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2023.01.01-2023.12.31	
Egetkapitalreglerade optioner	Antal optioner	Lösenpris
Moderbolaget		
Teckning av dotterbolaget Fortinova AB	490 000	26,85
Totalt antal egetkapitalreglerade optioner	**490 000**	
Koncernen		
Tilldelning av aktieoptioner till ledande befattningshavare	340 000	26,85
Tilldelning av aktieoptioner till övriga anställda	150 000	26,85
Totalt antal egetkapitalreglerade optioner	**490 000**	

Koncernen	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)		2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpriser	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpriser
Utestående vid årets början	-	-	-	-
Tilldelade under perioden	490 000	26,85	-	-
Förverkade under perioden	-	-	-	-
Inlösta under perioden	-	-	-	-
Förfallna under perioden	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	**490 000**	**26,85**	-	-
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Moderbolaget	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)		2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpriser	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpriser
Utestående vid årets början	-	-	-	-
Tilldelade under perioden	490 000	26,85	-	-
Förverkade under perioden	-	-	-	-
Inlösta under perioden	-	-	-	-
Förfallna under perioden	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	**490 000**	**26,85**	-	-
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Den 31 december 2023 har utestående egetkapitalreglerade optioner ett genomsnittligt lösenpris på 26,85 SEK och en genomsnittlig återstående avtalsenlig löptid på 30 månader.

20240604160932

Verkligt värde och antaganden avseende egetkapitalreglerade optioner tilldelade under räkenskapsåret	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Verkligt värde 2023.12.31, kr	1,50	-	-	-
Aktiepris, kr (uttryckt som vägt genomsnittligt aktiepris)	20,17	-	-	-
Lösenpris, kr (uttryckt som vägt genomsnittligt aktiepris)	26,85	-	-	-
Förväntad volatillitet (uttryckt som vägd genomsnittlig volatillitet)	25%	-	-	-
Optionernas löptid (uttryckt som vägd genomsnittlig löptid)	3 år	-	-	-
Förväntad utdelning, kr	1,60	-	-	-
Riskfri ränta (baserad på stadsobligationer)	2,87%	-	-	-

Indatan som anges i ovanstående tabeller avser den grund på vilken värderingen av egetkapitalreglerade optioner gjorts vid tilldelningstidpunkten. Den förväntade volatiliteten är baserad på bedömd volatilitet (beräknad baserad på den vägda genomsnittliga återstående löptiden av aktieoptionerna), justerad för eventuella förväntade förändringar i framtida volatilitet till följd av officiellt tillgänglig information. Den förväntade löptiden på tilldelade optioner 2023 uppgår till tre år, vilket är i enlighet med villkoren för optionsprogrammet.

20240604160093

NOT 6 REVISION

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt 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 bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	-0,8	-0,9	-0,4	-0,3
Revisionsverks. utöver rev.uppdraget	-0,6	-0,7	-0,6	-0,6
Summa	**-1,4**	**-1,6**	**-1,0**	**-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	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Ränteintäkter	6,2	1,5	4,5	2,2
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	0,6	7,1
Summa	**6,2**	**1,5**	**5,1**	**9,3**
Varav erhållen ränta	*0,0*	*0,5*	*3,1*	*4,7*
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	6,2	1,5	5,1	9,3

20240604160941

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 redo*visas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Räntekostnader, banklån	-125,9	-52,4	-	-
Räntekostnader, derivat	-0,1	-6,5	19,3	-3,5
Ränteintäkter, derivat	30,8	-	-	-
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-24,0	-7,0
Leasing/tomträttsavgäld	-0,5	-0,7	-	-
Summa	**-95,7**	**-59,6**	**-4,7**	**-10,5**
Varav betald ränta	*-93,5*	*-59,2*	*-8,4*	*-4,2*
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-95,7	-59,6	-4,7	-10,5

20240604160955

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 2023.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

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. I Fortinova föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt i förvaltningsfastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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.

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. □

Redovisad skatt i resultaträkningen (Mkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)
Aktuell skatt	-9,0	-11,3	-0,2	-2,2
Uppskjuten skatt:				
- Underskottsavdrag	0,5	-0,4	-	-
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	36,9	-32,9	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	12,0	-21,0	-	-
Summa	**40,4**	**-65,6**	**-0,2**	**-2,2**
Skattesats				
Gällande skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Avstämning av effektiv skatt (Mkr)				
Resultat före skatt	-303,3	277,6	-75,9	95,9
Skatt enligt gällande skattesats	62,5	-57,2	15,6	-19,8
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-9,9	-4,5	-0,7	-
- Ej skattepliktiga intäkter	0,1	-	-	-
- Ej skattepliktig utdelning	-	-	6,0	17,5
- Ej avdragsgill nedskrivning aktier, koncern	-	-	-21,1	
- Avdragsgill kostnad, ej bokförd i resultatet	2,5	-	-	
- Uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter	-16,9	-5,4	-	-
- Underskottsavdrag	0,1	0,6	-	-
- Hänförligt till föregående år	2,0	0,9	-	0,1
Summa	**40,4**	**-65,6**	**-0,2**	**-2,2**

20240604160096

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 värderas därefter till verkligt värde i koncernens balansräkning. 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 kostnadsförs 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. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på indata från Fortinova samt branschnyckeltal. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 december 2023. Nya förvärv värderas vid tillträde och per bokslutsdatum.

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: Hyresutveckling för 2024, 2025 och 2026 uppgår till 4,5 procent, 3,5 procent respektive 2,5 procent, därefter i enlighet med inflationsantagande om 2 procent.
- 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 drifts- 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

20240604160097

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	5,0-10,1	3,1-7,9	5,1
Bostadsfastigheter	5,0-8,0	3,1-5,9	4,5
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	6,9-10,1	4,8-7,9	6,2
Västra Götaland	6,1-11,2	4,0-9,0	5,2
Bostadsfastigheter	6,1-8,4	4,0-6,3	4,8
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	8,3-11,2	6,2-9,0	6,7
Skaraborg	6,2-9,7	4,1-7,5	6,2
Bostadsfastigheter	6,2-8,8	4,1-6,7	5,9
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	8,5-9,7	6,4-7,5	6,9

Fortinovas samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och består av 180 hyresfastigheter som hyrs ut till externa kunder. 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 kunden med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

Den 31 december uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 4 813 Mkr (4 516), en ökning med 7 procent.

Tabell över förvaltningsfastigheternas värdeförändring:

Mkr	Koncernen	
	2023.12.31	2022.12.31
Verkligt värde vid räkenskapsårets början	4 515,5	3 631,4
Fastighetsförvärv	667,4	781,1
Fastighetsförsäljning	-93,5	-
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	50,3	44,3
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-326,6	58,7
Verkligt värde vid räkenskapsårets slut	**4 813,1**	**4 515,5**

20240604160938

Beskrivning av fastighetsbeståndet per region 2023.12.31:

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	859	125 577	145,8	1 958,9	15 599	41%
Västra Götaland	58	1 551	118 801	161,8	2 276,6	19 163	47%
Skaraborg	31	429	43 596	51,3	577,6	13 249	12%
Summa	**180**	**2 839**	**287 974**	**358,9**	**4 813,1**	**16 714**	**100%**

▷ *Mer information om förvaltningsfastigheter per region redovisas i not 2 Rörelsesegmentsrapportering.*

Koncernen har under räkenskapsåret tillträtt tre bostadsfastigheter i Borås och en kommersiell fastighet i Lilla Edet. Förvärven bedöms generera koncernen 31,4 Mkr i hyresvärde, fördelat på 282 lägenheter och en kommersiell uthyrningsbar yta om 3 076 kvm.

Den 1 juni tillträdde Fortinova en bostadsfastighet med 41 lägenheter i Trollhättan. Den 30 juni avyttrades fastigheten till BRF Tändstiftet då Fortinova gjort bedömningen att det är mer fördelaktigt att sälja lägenheterna som bostadsrätter till privatmarknaden. Överlåtelsen har genomförts via säljarrevers, därmed redovisas en finansiell långsiktig fordran samt kortfristig fordran per den 31 december 2023. Då avtalsmässiga åtaganden föreligger redovisas en övrig avsättning motsvarande en potentiell realiserad värdeförändring. I takt med att bostadsrättsföreningen säljer lägenheter sker amortering av fordran, vilket i kassaflödesanalysen redovisas som avyttring av dotterbolag. Under perioden har nio bostadsrätter sålts externt av bostadsrättsföreningen. Fortinova har under räkenskapsåret förvärvat fyra bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Överlåtelsen har genomförts genom amortering av fordran utan effekt på koncernens likviditet. Resterande 28 bostadsrätter förvärvas av Fortinova den 1 januari 2024. Från och med Q1 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper.

Tabell över tillträdda förvaltningsfastigheter:

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

Tabell över sålda förvaltningsfastigheter:

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

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

20240604160909

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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 4 572 – 5 054 Mkr motsvarande +/- 241 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	14,0 / -14,0
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-42,4 / +38,5
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-21,6 / +21,6
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-55,9 / +58,4

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

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 5 år. 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	**2023.12.31**	**2022.12.31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4,7	-
Inköp	0,8	2,5
Försäljning/utrangering	-0,4	-
Omklassificeringar	-	2,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5,1**	**4,7**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2,3	-
Försäljning/utrangering	0,1	-
Omklassificeringar	-	-1,9
Årets avskrivningar	-0,6	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2,8**	**-2,3**
Utgående redovisat värde på inventarier	2,3	2,4

20240604160100

NOT 12 LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Fortinova är leasetagare. Tomträttsavgäld betalas där Fortinovas byggnader står på leasad mark eller där mark arrenderas för andra ändamål. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att hela gälden redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och betraktas som ränta. Tomträttsavtalen har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 2-4 procent använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Räkenskapsårets finansiella kostnad för tomträttsavgäld uppgick -0,5 Mkr (-0,7). Skuld för nyttjanderätten för tomträtter och markarrenden uppgår på balansdagen till 3,2 Mkr (4,4).

NOT 13 DERIVATINSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

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 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	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Verkligt värde vid årets början	86,0	-14,8	-	-
Omklassificeringar	1,4	-	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-59,5	100,8	-	-
Verkligt värde vid räkenskapsårets utgång	**27,9**	**86,0**	-	-

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)				
2024	41,7	1,0	-0,3	0,8
2025	484,0	14,1	-8,5	1,3
2026	352,0	13,7	-9,9	1,1
2027	371,0	11,2	-21,5	1,7
2028	218,5	-3,4	-29,3	2,7
2029	68,0	4,8	-3,3	0,9
2030-2033	182,0	-13,5	-50,4	3,2
Summa/medel	**1 717,2**	**27,9**	**-123,2**	**1,7**

20240604161101

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Erhållet saldo skattekonto	-	8,7	-	-
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	-	41,6	-	27,3
Kortfristig del av reversfordringar	65,6	-	66,2	-
Övriga fordringar	1,5	2,5	-	-
Summa	**67,1**	**52,8**	**66,2**	**27,3**

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Förutbetalda hyreskostnader	1,0	0,5	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	1,5	1,3	1,4	-
Förutbetalda övriga kostnader	2,0	1,6	0,7	0,3
Upplupna ränteintäkter	7,7	1,0	6,6	1,0
Pågående projekt	10,4	20,2	-	-
Summa	**22,6**	**24,6**	**8,7**	**1,3**

NOT 16 LIKVIDA MEDEL / KASSA OCH BANK

Likvida medel i koncernen samt kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden. Vid räkenskapsårets utgång uppgick koncernens likvida medel till 227,3 Mkr (515,0). Moderbolagets kassa och bank uppgick till 99,6 Mkr (285,5).

20240604165102

NOT 17 EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Aktiekapitalet i koncernen 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. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna samt tillägg av likvid från utställda teckningsoptioner. Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Fördelning 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%**

Aktiekapitalets utveckling	Tidpunkt	Förändring antal aktier	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

20240604161103

NOT 17 EGET KAPITAL

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 37,0 Mkr (23,6).

Substansvärde

Substansvärdet innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 31 december 2023 till 2 293 Mkr (2 584), vilket motsvarar 44,7 kronor per aktie (50,3). 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 substansvärdeintervall på aktien om 40,0 – 49,4 kronor, motsvarande +/- 4,7 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Substansvärde	2023.12.31	2022.12.31
Eget kapital enligt balansräkning, Mkr	2 142,0	2 441,2
Återföring uppskjuten skatt, Mkr	178,9	228,5
Återföring derivat, Mkr	-27,9	-86,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	**2 293,0**	**2 583,7**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %, Mkr	+/- 240,7	+/- 225,8
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	44,7	50,3
Eget kapital, kr/aktie	41,7	47,6

Egetkapitalreglerade optioner

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar 490 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster. Koncernen har under räkenskapsåret erhållit en likvid från utställda teckningsoptioner om 0,7 Mkr (0).

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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.

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

20240604165104

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder utgörs av traditionella banklån till nordiska banker. I följande tabell framgår information om koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Banklån	2 172,5	2 288,8	-	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	*2 172,5*	*2 288,8*	-	-
Banklån	611,4	177,4	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	*611,4*	*177,4*	-	-
Summa	**2 783,9**	**2 466,2**	-	-

▷ *För information om koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk hänvisas till not 13 och 27.*

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende koncernens banklån och övriga lån presenteras i tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 3 061 Mkr (2 654) genom pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter. Kortfristiga räntebärande skulder avser förfall eller ändrade villkor inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång.

Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalbind-ningsstruktur (Mkr)	%	Räntebindnings-struktur (Mkr)	%	Utgående snittränta, %
0-1 år	611,4	22	1 110,2	40	5,2
1-2 år	1 029,8	37	484,5	17	2,6
2-3 år	546,5	20	349,7	13	2,3
3-4 år	74,1	3	371,0	13	3,0
4-5 år	140,0	5	218,5	8	4,3
> 5 år	382,1	14	250,0	9	3,8
Summa/medel	**2 783,9**	**100**	**2 783,9**	**100**	**3,9**

20240604161105

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Förutbetalda hyresintäkter	85,4	76,3	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	4,2	2,5	2,6	-
Övriga upplupna kostnader	7,9	8,5	0,9	0,8
Summa	**97,5**	**87,3**	**3,5**	**0,8**

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 möjligt 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.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	3 061,0	2 654,1	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	75,1	62,5	55,6	56,8
Summa	**3 136,1**	**2 716,6**	**55,6**	**56,8**
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	1 507,7	1 308,7
Summa	**-**	**-**	**1 507,7**	**1 308,7**

20240604161106

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i handelsbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterbolagets 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.

Det bokförda värdet på andelar i koncernföretag prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna mot eget kapital.

Mkr	Moderbolaget	
	2023.12.31	**2022.12.31**
Ingående anskaffningsvärde	1 896,8	1 463,0
Lämnade och återbetalda aktieägartillskott	-454,6	501,5
Koncernintern avyttring	-0,1	-123,8
Förvärv	301,7	56,1
Försäljning	-111,7	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**1 632,1**	**1 896,8**
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivning	-102,6	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-102,6**	-
Redovisat värde andelar i koncernföretag	**1 529,5**	**1 896,8**

Samtliga förvärv av dotterbolag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv. Moderbolaget har erhållit utdelning från dotterbolag uppgående till 29,0 Mkr (85,1). Nedskrivning av andelar i koncernföretag har skett med -102,6 Mkr (0).

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

20240604161107

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag

2023.12.31

Dotterbolag	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	7,9
Fortinova Bolag 6 AB	559359-9987	Trollhättan	100	35,0
Fortinova Borås Hästhoven 2 AB	559018-6457	Borås	100	28,2
Fortinova Borås Hästhoven 2 Parkerings AB	559326-1497	Borås	-	-
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	20,7
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	23,2
Fortinova Holdingbolaget 2 AB	559386-6402	Varberg	-	-
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	88,9
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	19,6
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	8,7
HB Fortinova Fastigheter i Kungsbacka	969651-5528	Varberg	-	-
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	29,3
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
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	15,0
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	21,5
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	12,4
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	25,4
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	44,8
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	58,9
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	95,1
Fortinova Bostäder 40 AB	556539-7659	Varberg	-	-
HB Fortinova Fastigheter i Göteborg	916446-7798	Varberg	-	-
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	115,6
Handelsbolaget Fortinova Fastigheter i Falköping	916901-0890	Falköping	-	-
HB Fortinova Fastigheter 1 i Trollhättan	969673-2966	Trollhättan	-	-
HB Fortinova Fastigheter 2 i Trollhättan	969639-8404	Trollhättan	-	-
HB Fortinova Fastigheter 3 i Trollhättan	969667-1974	Trollhättan	-	-
Handelsbolaget Fortinova Högsbo 6:8 & 7:5	916833-3723	Göteborg	-	-
Handelsbolaget Fortinova Varla 2391	916836-1013	Kungsbacka	-	-
Fortinova Bostäder 50 AB	556225-4614	Varberg	100	171,9
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	146,9
Fortinova Bostäder 114 AB	559107-8075	Varberg	-	-
HB Fortinova Fastigheter i Uddevalla	916843-8803	Varberg	-	-
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	43,0
Fortinova Bostäder 32 AB	556915-3181	Lilla Edet	-	-
Strömmen Holding i Lilla Edet AB	559147-3573	Lilla Edet	-	-
HB Strömmen Förvaltning i Lilla Edet	916568-0175	Lilla Edet	-	-
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	21,3
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	23,5

' = *dotterbolag som tillträtts under räkenskapsåret*

20240604161108

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag, forts.

2023-12-31

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (Mkr)	
Fortinova Bostäder Fristad AB	559070-2154	Borås	100	55,9	2023.01.16*
Fortinova Holdingbolaget AB	559383-9748	Varberg	100	0,1	
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	28,2	
HB Varbergsvalen	916852-3117	Varberg	-	-	
Fortinova Tolken 10 AB	556747-6709	Varberg	-	-	
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	0,6	
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	9,0	
Fortinova Kommersiella 5 AB	556729-4698	Varberg	100	46,3	
Fortinova Kommersiella 6 AB	559303-3318	Varberg	100	9,3	
Fortinova Kommersiella 8 AB	556434-7424	Varberg	100	31,5	
Fortinova Bostäder 23 AB	556974-7701	Varberg	-	-	
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:5 AB	559343-3583	Göteborg	100	16,3	
Kungsbacka Lärkan 15 Fastighets AB	559071-6568	Kungsbacka	100	34,2	
Kungsbacka Lärkan 14 Fastighets AB	559071-6576	Kungsbacka	-	-	
Marmor 4 i Varberg AB	559135-9343	Varberg	100	86,5	
Bergdalsterassen i Borås AB	556842-4229	Borås	100	111,9	2023.12.20*
Bergdalsterassen Parkerings AB	559326-1703	Borås	-	-	
Andelar i koncernföretag				**1 529,5**	

** = dotterbolag som tillträtts under räkenskapsåret*

Bolag som tillträtts och fusionerats under räkenskapsåret

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %
Fortinova Lilla Edet J1 AB	556827-1117	Lilla Edet	100

Bolag som tillträtts och sålts under räkenskapsåret

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %
Trollhättan Traversen 4 AB	559265-8016	Trollhättan	100

Bolag som sålts under räkenskapsåret

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel (kapital och röster) i %
Fortinova Holdingbolaget 2 AB	559326-1497	Varberg	100
Fortinova Bolag 7 AB	559380-7349	Skövde	100
Fortinova Skövde M3 AB	559383-5803	Skövde	-
Fortinova Uterummet 1 AB	559383-2222	Skövde	-

20240604165109

NOT 23 FORDRINGAR HOS / SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Fortinovas koncernmellanhavanden är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera koncernens likviditetflöde. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för dotterbolagens räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterbolag uppgår till 4,0 procent (2,0).

Fordringar hos koncernföretag (Mkr)	Moderbolaget	
	2023.12.31	2022.12.31
Ingående anskaffningsvärde	51,6	129,0
Tillkommande fordringar	57,0	47,5
Amorteringar, avgående fordringar	-48,4	-124,9
Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde	**60,2**	**51,6**

NOT 24 FÖRVÄRV AV DOTTERBOLAG

Förvärvade tillgångar samt eget kapital och skulder (Mkr)	Koncernen	
	2023.12.31	2022.12.31
Förvaltningsfastigheter	511,0	290,6
Rörelsefordringar	7,1	3,1
Likvida medel	8,4	36,8
Summa tillgångar	**526,5**	**330,5**
Eget kapital	80,8	11,7
Räntebärande skulder	225,5	225,5
Kortfristiga rörelseskulder	220,2	93,3
Summa eget kapital och skulder	**526,5**	**330,5**
Köpeskilling	238,5	413,0
- varav utbetald	238,5	413,0
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-8,4	-36,8
Tillkommer: reglering av interna skulder	212,8	80,5
Påverkan likvida medel	**442,9**	**456,7**

NOT 25 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2023.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	2 466,2	2 441,2	4 907,4
Kassaflöde	92,2	-36,3	55,9
Icke kassaflödespåverkande			
Förvärv av dotterbolag	225,5	-	225,5
Övrigt totalresultat	-	-262,9	-262,9
Vid årets slut	**2 783,9**	**2 142,0**	**4 925,9**

Koncernen 2022.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	1 478,0	2 252,8	3730,8
Kassaflöde	762,7	-23,6	739,1
Icke kassaflödespåverkande			
Förvärv av dotterbolag	225,5	-	225,5
Övrigt totalresultat	-	212,0	212,0
Vid årets slut	**2 466,2**	**2 441,2**	**4 907,4**

Moderbolaget 2023.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	1 825,3	1 825,3
Kassaflöde	-	-36,3	-36,3
Icke kassaflödespåverkande			
Årets resultat	-	-76,1	-76,1
Vid årets slut	**-**	**1 712,9**	**1 712,9**

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

20240604161111

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

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas till upplupet anskaffningsvärden förutom derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Till denna kategori hör koncernens derivatinstrument. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde. Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värdeförändringar på derivat redovisas i resultaträkningen i posten räntederivat, orealiserade och räntekupongen redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori återfinns finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är reversfordringar, andra långfristiga fordringar, andelar, kund-och hyresfordringar, övriga fordringar samt likvida medel. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar vilka redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Koncernens reversfordringar är hänförliga till fastighetsaffärer.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande skulder från banker, leverantörsskulder och övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder med en löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga skulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtals mässiga 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 dem. 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. 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.

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.

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. □

Koncernen (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	
Derivatinstrument	27,9	86,0	-	-	27,9	86,0	2
Reversfordringar	-	-	30,2	-	30,2	-	
Andra långfristiga fordringar	-	-	0,7	0,7	0,7	0,7	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	-	-	10,0	-	10,0	-	
Kundfordringar	-	-	58,2	50,5	58,2	50,5	
Övriga fordringar	-	-	67,1	52,8	67,1	52,8	
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	-	-	22,6	24,6	22,6	24,6	
Likvida medel	-	-	227,3	515,0	227,3	515,0	
Summa	**27,9**	**86,0**	**416,1**	**643,6**	**444,0**	**729,6**	

Koncernen (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 172,5	2 288,8	2 172,5	2 288,8	
Leasinskuld	-	-	3,2	4,4	3,2	4,4	
Övriga långfristiga skulder	-	-	0,3	0,3	0,3	0,3	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	611,4	177,4	611,4	177,4	
Leverantörsskulder	-	-	14,4	14,3	14,4	14,3	
Aktuella skatteskulder	-	-	6,6	-	6,6	-	
Övriga skulder	-	-	16,3	9,7	16,3	9,7	
Upplupna kostnader /förutbetalda intäkter	-	-	97,5	87,3	97,5	87,3	
Summa	-	-	2 922,2	2 582,2	2 922,2	2 582,2	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	
Andelar i koncernföretag	-	-	1 529,5	1 896,8	1 529,5	1 896,8	
Fordringar på koncernföretag	-	-	60,2	51,6	60,2	51,6	
Reversfordringar	-	-	30,2	-	30,2	-	
Övriga fodringar	-	-	66,2	27,3	66,2	27,3	
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-	-	8,7	1,3	8,7	1,3	
Kassa och bank	-	-	99,6	285,5	99,6	285,5	
Summa	**-**	**-**	**1 794,4**	**2 262,5**	**1 794,4**	**2 262,5**	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	**2023.12.31**	**2022.12.31**	
Skulder till koncernföretag	-	-	51,9	432,0	51,9	432,0	
Leverantörsskulder	-	-	3,7	2,5	3,7	2,5	
Aktuella skatteskulder	-	-	1,9	1,6	1,9	1,6	
Övriga skulder	-	-	1,0	0,3	1,0	0,3	
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	-	-	3,5	0,8	3,5	0,8	
Summa	**-**	**-**	**62,0**	**437,2**	**62,0**	**437,2**	

20240604165113

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.

Koncernenen har en målsättning om att generera tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. Under 2023 var de finansiella målen att räntetäckningsgraden skulle uppgå till minst 250 procent, nettobelåningsgraden skulle över tid uppgå till 55 - 65 procent och avkastning på eget kapital skulle över tid uppgå till minst 10 procent.

Från och med räkenskapsåret 2024 justeras koncernens finansiella mål. Fortinovas ambition är, precis som tidigare, att ge aktieägarna en god avkastning till väl avvägd risk med fokus på kassaflöden. De justerade finansiella målen är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 55 procent, avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent och räntetäckningsgrad ska långsiktigt överstiga 180 procent.

Fortinova innehar per 31 december 2023 en räntetäckningsgrad om 190 procent (279), en nettobelåningsgrad som uppgick till 53 procent (43) samt avkastning på eget kapital om -12 procent (6). Styrelsen bedömer att koncernen över tid uppfyller de finansiella målsättningarna.

RISKER

Fortinovas verksamhet, att äga, utveckla och förvalta fastigheter, innebär en mängd risker, såväl direkta som indirekta, samt osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet. Fortinova arbetar på ett regelbundet och strukturerat sätt med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och icke finansiella risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en ordnad process för att skapa en effektiv balansgång mellan att begränsa risk och att skapa tillväxt med aktieägarvärde. Koncernledningen har identifierat, utvärderat, hanterat och rapporterat de väsentliga risker som bedöms föreligga.

Finansiella risker

Finansiella risker som Fortinova är exponerade för är kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk vilka uppstår i koncernens finansiella instrument.

Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk bland annat genom långsiktigt samarbete med nordiska banker. För att minimera risker arbetar Fortinova enligt den finanspolicy som årligen prövas och fastställs av styrelsen.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Fortinovas motparter, exempelvis kunder, 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. Kreditrisken avseende koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nordiska banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos nationella 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 0,2 Mkr (0,2). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar koncernens resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. 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 samt använda sig av derivatinstrument (ränteswappar). 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 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 190 procent (279). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,1 år (2,4) och den genomsnittliga räntan för året 3,6 procent (2,5). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,7 år (2,7).

▷ *För mer information om koncernens räntesäkringar, se not 13.*

20240604161114

Räntekänslighet
Känslighetsanalysen nedan baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Genomslaget på räntekostnader vid en ränteuppgång/- nedgång på 100 punkter givet de räntebärande skulder samt derivatinstrument som finns på balansdagen:

Koncernen 2023.12.31		
	Förändring av marknadsränta	**Förändring av räntenetto 2023 (Mkr)**
Räntebärande skulder och derivat	+/- 1%	8,0 / - 8,0

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 nordiska banker. Målet är att ha finansiering från flertalet motparter 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 respektive not 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 fastränteлån och 62 procent (61) av koncernens rörliga lån är säkrade via ränteswappar.

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.

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 kundernas 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 68 procent bostad, 8 procent samhällsfinansierad verksamhet och livsmedel, 25 procent på kommersiell yta (kontor, butik, logistik etc.) samt 1 procent mot restaurang. Koncernens största kund står vid årsskiftet för 4 procent (4) av hyresintäkterna. ▨

20240604161115

NOT 27 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

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.

Koncernen 2023.12.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån–1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	2 783,9	2 783,9	11,5	22,9	577,0	1 790,4
Leasingskuld	3,2	3,2	0,1	0,2	0,3	2,6
Leverantörsskulder	14,4	14,4	14,4	-	-	-
Aktuella skatteskulder	6,6	6,6	-	-	6,6	-
Övriga skulder	16,3	16,3	-	15,9	-	0,4
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	97,5	97,5	32,0	65,5	-	-
Summa	**2 921,9**	**2 921,9**	**57,9**	**104,6**	**583,9**	**1 793,4**

Koncernen 2022.12.31 (Mkr)						
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**

NOT 28 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 737 735 833
Årets resultat	-76 110 424
Summa	**1 661 625 409**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 661 625 409
Summa	**1 661 625 409**

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.

20240604161116

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 0,1 Mkr (0,2) 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 per rapportperiodens slut anställd i Fortinova Fastigheter AB (publ). Anders Valdemarsson och Anders Johansson ägare 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 närsteåndetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen. Moderbolaget har under året förändring avseende in- och utlåning till dotterbolag om 388,7 Mkr (-393,3).

▷ *Koncernens dotterbolag och koncernmellanhavanden framgår av not 22 och 23.*

NOT 30 HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

· Fortinova har den 1 januari 2024 förvärvat 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet.

· I februari 2024 har Fortinova frånträtt två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden.

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

20240604161117

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 8 maj 2024.

Varberg 22 april 2024

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2024

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20240604151118

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 år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-101 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Accounting Standards 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

20240604161119

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 professionellt 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 år 2023 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.

20240504161120

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.

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.

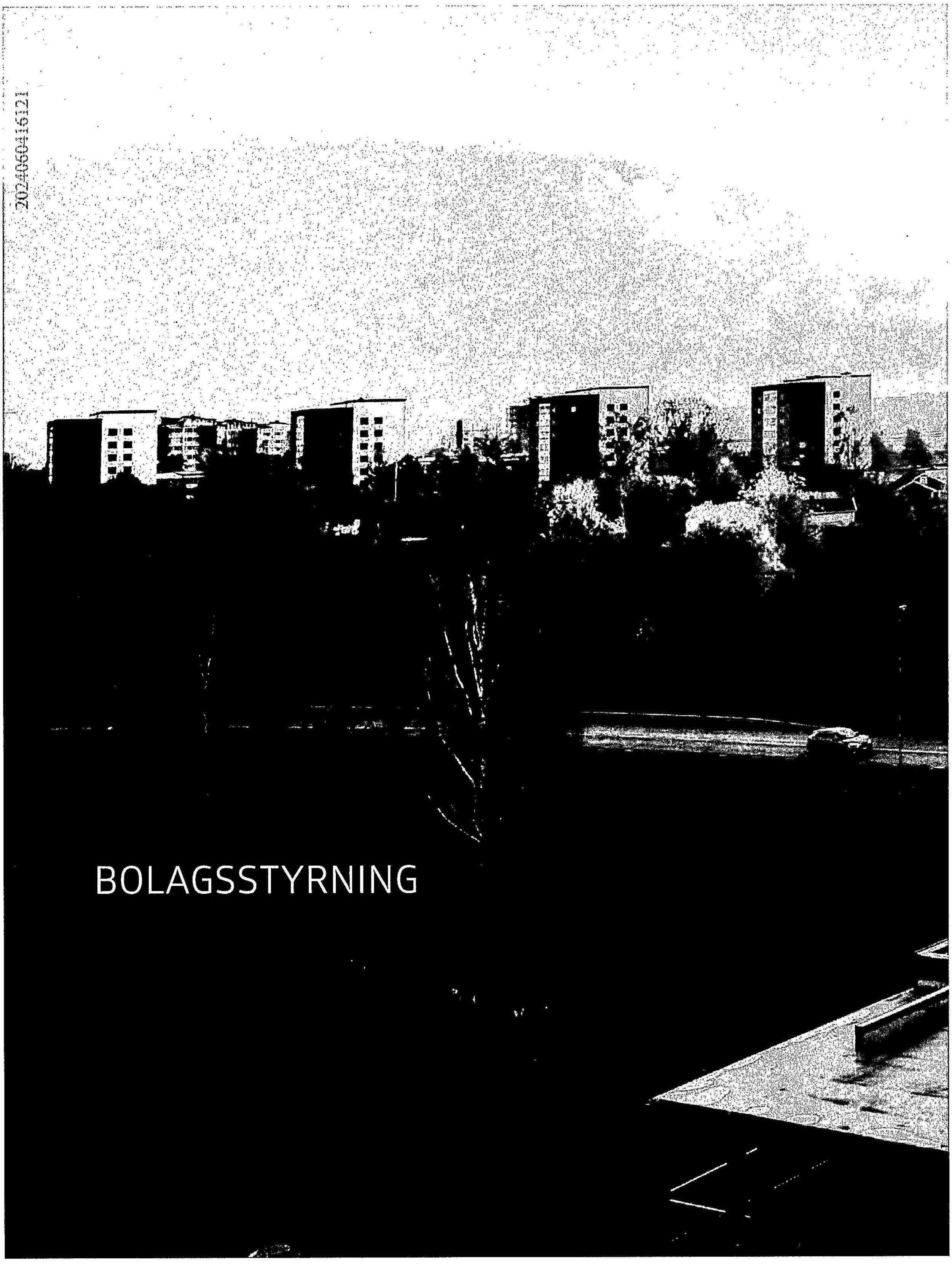
Göteborg den 22 april 2024

KPMG AB

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20240604161217



BOLAGSSTYRNING

20240604161122



20240604165123

STYRELSE

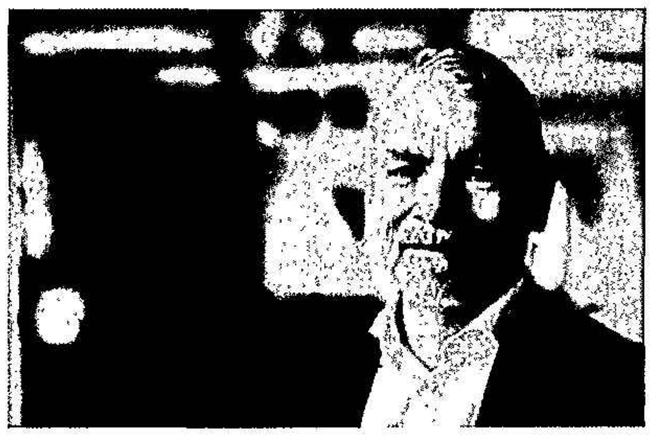


OLE SALSTEN, F. 1962
ORDFÖRANDE

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 Eksta Bostads AB samt Kungsbackabostäder AB.

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

Aktieägande i Fortinova: 1 030 000 B-aktier, genom bolag.

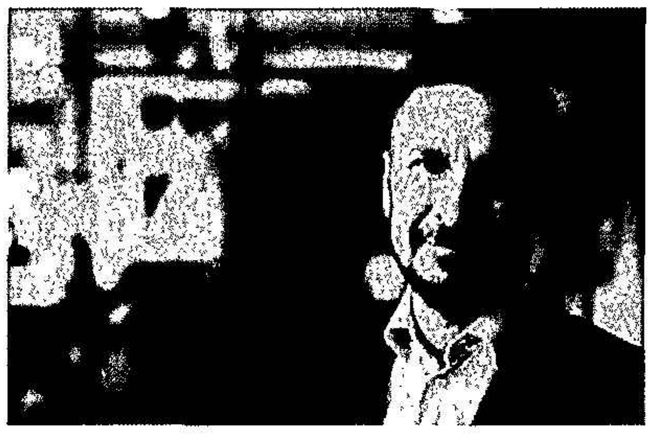


FREDRIK BERGMANN, F. 1970
LEDAMOT

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.



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.



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, samt 75 000 optioner.



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.



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.

20240604161124

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, samt 75 000 optioner.



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.

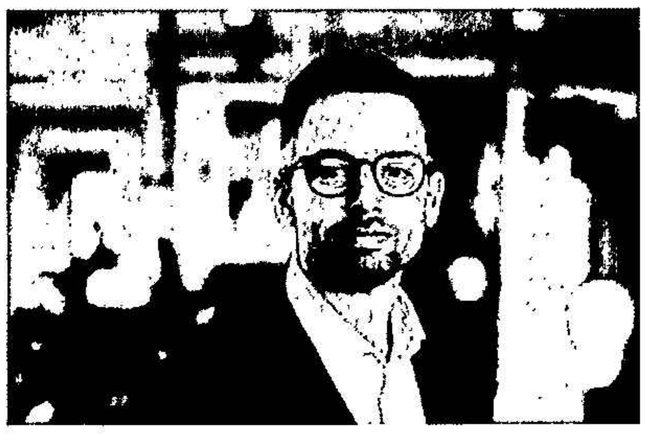
Aktieinnehav i Fortinova: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier, genom bolag, samt 75 000 optioner.



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: 40 000 optioner.



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, samt 75 000 optioner.



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: 75 000 optioner.

20240604161235

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fortinova Fastigheter AB (publ), (Fortinova), är ett svenskt publikt bolag med säte i Varberg. Bolagets 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 3 171 aktieägare. Fortinovas huvudaktieägare är A2F Fastigheter AB, SEB Investment Management AB, Fastighets AB Balder och Odin Fonder som tillsammans innehar 39,5 procent av kapitalet och 59,2 procent av rösterna. Bolagets 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 74 procent av kapitalet och cirka 82 procent av rösterna. Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar 490 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster i bolaget. Det förekommer inga konvertibler eller motsvarande värdepapper utöver nämnda teckningsoptioner som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. Fortinovas aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 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 bolagets tillgångar och resultat. Fortinovas börsvärde uppgick vid årets slut till 1 386 Mkr.

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets 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 bolaget. 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 bolaget 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 bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets 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 samt på bolagets 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.

20240504161726

Vid Fortinovas årsstämma den 22 maj 2023 representerades cirka 43 procent av kapitalet och 62 procent av totala antalet röster i Bolaget. Årsstämman genomfördes fysiskt med möjlighet till förhandsröstning (poströstning) med stöd av bestämmelser i gällande bolagsordning. 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 22 maj 2023:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2021/2022.
- Utdelning om 0,72 kr per aktie, med utbetalning den 29 maj 2023.
- Beslutades i enlighet med valberedningens förslag att arvode till styrelsen utgår med 250 000 kronor till styrelseordförande och med 120 000 kronor till övriga styrelseledamöter som inte är anställda inom koncernen. Vidare beslutades att ersättning till ordförande i risk, regel och revisionsutskottet ska utgå med 40 000 kronor samt 17 500 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, Anna Weiner Jiffer samt Anders Valdemarsson. Ole Salsten omvaldes till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Fredrik Waern som huvudansvarig revisor.
- Antagande av långsiktigt incitamentsprogram riktat till befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen.
- 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 valberedningens ledamöter och instruktion för valberedningen.

Protokoll och presentation från ovan bolagsstämmor finns på Fortinovas hemsida.

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 22 maj 2023 bestod valberedningen i Fortinova av:

- Patrik Jönsson (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 bolaget 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 2024 hållit fyra protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterats. Valberedningen har 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 bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets 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 underhåll- och reparationsåtgärder 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 bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq

20240604165127

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Ledamot sedan	Ersättning	Närvaro, styrelsemöten	Närvaro, revisionsutskott	Oberoende*
Ole Salsten	Ordförande	2015	267 500	14 av 14	8 av 8	Ja
Fredrik Bergmann	Ledamot	2011	120 000	12 av 14		Ja
Helena Örnstedt	Ledamot	2019	160 000	14 av 14	8 av 8	Ja
Anna Weiner Jiffer	Ledamot	2021	120 000	14 av 14		Ja
Carl-Johan Carlsson	Ledamot	2019	137 500	14 av 14	8 av 8	Ja
Anders Valdemarsson	Ledamot	2011	0	14 av 14		Nej

Stockholms utbildning för styrelseledamöter i börsbolag.

Från och med årsstämma den 22 maj 2023 har Fortinovas styrelse bestått av sex stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2022 omvaldes Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer och Anders Valdemarsson. En närmare presentation av ledamöterna finns på Fortinovas hemsida. Fortinovas styrelse har således från och med den 22 maj 2023 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 2023. Styrelsen utför även en mindre utvärdering 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 och budget 2024
- Informationssäkerhet
- Policys
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Närståendefrågor och intressekonflikter

MÖTEN UNDER 2023

Under 2023 har styrelsen haft 14 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 bolaget. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Bolagets revisorer har under året, utöver närvaro i Revisionsutskottet, närvarat vid styrelsemöte som hölls i mars. Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2023. 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

Bolagets ersättningsutskott består av styrelsen för Bolaget. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Bolagets pågående och under året avslutade program för rörlig 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 Bolaget.

REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har ett revisionsutskott som 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

20240604161228

ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat stödja verksamheten vid identifiering och hantering av sådana risker som skulle kunna äventyra, riskera eller förhindra uppnåendet av målen i enlighet med bolagets strategi. Utskottet ska hålla sig informerad om Bolagets finansiella rapportering, effektiviteten i Bolagets interna kontroll, riskhantering samt hanteringen av närståendetransaktioner genom att delta i, och följa upp, planeringen av revisionen av Bolagets finansiella rapporter och interna kontroll. Vidare innebär uppgiften att övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget 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 Bolaget tagit fram ett antal policys. Revisionsutskott ansvarar för en årlig genomgång med ledning och revisor för att säkerställa att rutinerna kring bolagets policys fungerar, samt föreslå eventuella förändringar och löpande följa upp relevanta granskningsområden.

Under 2023 har revisionsutskott sammanträtt åtta gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Vid sex av dessa tillfällen har bolagets revisor deltagit, bland annat för planering av granskningsarbete och redogörelse av genomförda granskningar.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets 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 bolagets 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 bolaget. 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 tillika IR-ansvarig, Förvaltningschef och HR Business Partner. 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 bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets 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

Bolaget befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 46 personer, fördelat på 19 kvinnor och 27 män.

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

EXTERNA REVISORER

Fortinovas revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2023 omvaldes KPMG AB till revisor med Fredrik Waern som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2024. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till revisionsutskottet som huvudregel minst två gånger per år. Styrelsen träffar bolagets 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.

20240604165129

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget 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
- Närståendepolicy

Under året har styrelsen även fastställt och reviderat arbetsordning för styrelsen inkluderande VD-instruktion, instruktion för finansiell rapportering samt instruktion för Revisionsutskottet. Arbetet syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordning som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oegentligheter som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering. Som komplement till besluts- och attestordning har ett begränsat antal personer firmateckningsrätt. Antagna policys, såsom Code of conduct och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Fortinovas ledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Områden med högre risk har bland annat identifierats vara värdering av förvaltningsfastigheter och fastighetstransaktioner.

Utöver ovan avser bland annat den interna kontrollen:

- Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, vilket möjliggör för styrelsen att följa upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.
- Strukturerad och begränsad IT-miljö med användarbegränsningar kopplade till funktion och roll. Miljön omfattar även systemstöd med bedömd utbildning för att säkerställa rätt kompetens.
- Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering.
- Kvartalsvis rapportering från affärsområden.
- En löpande och öppen dialog med medarbetare, vilket möjliggör rapportering om missförhållanden inom bolaget. Som komplement finns även en extern whistleblowerfunktion via Fortinovas hemsida.

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 2023 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 22 april 2024

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

20240604161130

”

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



20240604:16131

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

20240604161337

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.

20240604 16133

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	2 963	-
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	5

20240604161134

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	1 167	-
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	10
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	979	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**	**859**

20240604161335

Forts. ***Fastighetsförteckning***

Fastighetsförteckning per segment

Skaraborg	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falköping	Vidar 4	2 035	30
Götene	Abborren 14	1 821	26
Götene	Blåbäret 21	104	1
Götene	Eken 2	1 465	6
Götene	Furan 1	2 662	-
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
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	2 290	27
Skövde	Timmersdala 1:36	550	8
Skövde	Timmersdala 26:22	190	8
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
Vara	Vakteln 4	4 303	-
Summa Skaraborg		**43 596**	**429**

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Bollebygd	Flässjum 1:88	452	2
Borås	Fristads Prästgård 1:144	4992	92
Borås	Hästhoven 2	4 156	69
Borås	Kiden 3 och Kiden 4	8 452	149
Göteborg	Bergsjön 15:1	0	0
Göteborg	Bergsjön 15:4	4 429	64
Göteborg	Bergsjön 15:5	4 456	66
Göteborg	Bergsjön 15:7	8 754	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	-

20240604161135

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Lilla Edet	Hägern 2	3 275	36
Lilla Edet	Hägern 4	990	16
Lilla Edet	Hägern 5	3 141	50
Lilla Edet	Hägern 6	1 964	24
Lilla Edet	Järnboden 1	6076	41
Lilla Edet	Klostret 6:113	1 468	17
Lilla Edet	Klostret 6:2	4 641	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
Tjörn	Skår 1:11	773	11
Tjörn	Skår 1:82	860	14
Trollhättan	Frigga 1	488	8
Trollhättan	Fågeln 7	914	17
Trollhättan	Hackspetten 3	3 064	48
Trollhättan	Hjulet 2	3 133	-
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	2 250	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	2 650	36
Uddevalla	Venus 1	817	16
Uddevalla	Venus 6	1 420	24
Summa Västra Götaland		**118 801**	**1 551**

20240604116137

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta
Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens slut, fördelat på uthyrningsbar yta.

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

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

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

Uthyrningsbar yta
Total area som är möjlig att hyra ut.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

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

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

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

Räntebindningstid
Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

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

Överskottsgrad
Periodens driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal
Periodens förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

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

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

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

20240604165138

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	3 631,4	2 261,2
B Uthyrningsbar yta vid årets slut, kvm	287 974	268 543	226 997	146 887
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	**16 714**	**16 815**	**15 998**	**15 394**
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	354,9	307,1	246,2	163,1
B Vakansvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	4,0	6,1	1,6	1,4
A + B Hyresvärde, Mkr	**358,9**	**313,2**	**247,8**	**164,5**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	354,9	307,1	246,2	163,1
B Årets hyresvärde, Mkr	358,9	313,2	247,8	164,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,9**	**98,1**	**99,4**	**99,1**
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid årets slut, kvm	285 363	264 061	225 871	145 800
B Icke uthyrd yta vid årets slut, kvm	2 611	4 482	1 126	1 087
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	98,3	99,5	99,3

20240604165139

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01-2020.08.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	-262,9	150,0	311,2	86,4
B Eget kapital vid årets början, Mkr	2 441,2	2 291,2	1 193,3	706,0
C Eget kapital vid årets slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 252,8	1 193,3
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	**-11,5**	**6,3**	**18,1**	**9,1**
Räntebärande skulder, vid årets slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2 172,5	2 288,8	1 343,6	409,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	611,4	177,4	134,4	681,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	**2 783,9**	**2 466,2**	**1 478,0**	**1 090,8**
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,2	-50,6	-20,7	-19,9
B Räntebärande skulder vid årets början, Mkr	2 466,2	1 587,8	1 090,8	938,5
C Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	1 478,0	1 090,8
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta, %	**3,6**	**2,5**	**1,6**	**2,0**
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid årets slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 252,8	1 193,3
B Derivatinstrument vid årets slut, Mkr	-27,9	-86,0	14,8	20,3
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut, Mkr	178,9	228,5	170,4	94,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**2 293,0**	**2 583,7**	**2 438,0**	**1 308,0**
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	1 478,0	1 090,8
B Likvida medel vid årets slut, Mkr	227,3	515,0	278,1	161,4
C Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	3 631,4	2 261,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	**53,1**	**43,2**	**33,0**	**41,1**
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 783,9	2 466,2	1 478,0	1 090,8
B Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 813,1	4 515,5	3 631,4	2 261,2
A/B Belåningsgrad, %	**57,8**	**54,6**	**40,7**	**48,2**
Räntebindningstid, år	2,1	2,4	1,7	2,5
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	85,9	90,6	75,1	44,0
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,2	-50,6	-20,7	-19,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	**190,2**	**279,1**	**462,8**	**321,1**
Överskottsgrad, %				
A Årets driftöverskott, Mkr	204,4	210,3	114,3	76,8
B Årets hyresintäkter, Mkr	332,1	369,0	197,1	135,4
A / B Överskottsgrad, %	**61,5**	**57,0**	**58,0**	**56,7**
Förvaltningsmarginal, %				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	85,9	118,2	75,1	44,0
B Årets hyresintäkter, Mkr	332,1	369,0	197,1	135,4
A / B Förvaltningsmarginal, %	**25,9**	**32,0**	**38,1**	**32,5**

20240604161440

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)	2019.09.01- 2020.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid årets slut, Mkr	2 293,0	2 583,7	2 438,0	1 308,0
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	33 135 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	**44,7**	**50,3**	**47,5**	**39,5**
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital vid årets slut, Mkr	2 142,0	2 441,2	2 252,8	1 193,3
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	33 135 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	**41,7**	**47,6**	**43,9**	**36,0**
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	85,9	118,2	75,1	44,0
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	47 364 231	23 985 858
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	**1,7**	**2,3**	**1,6**	**1,8**
Årets resultat per aktie, kr per aktie				
A Årets resultat, Mkr	-262,9	212,0	311,2	86,4
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	47 364 230	23 985 858
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	**-5,1**	**4,1**	**6,6**	**3,6**

ÖVRIG INFORMATION

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

2024.05.08
Delårsrapport Q1, januari-mars 2024

2024.05.08
Årsstämma 2024, Varberg

2024.08.21
Delårsrapport Q2, januari-juni 2024

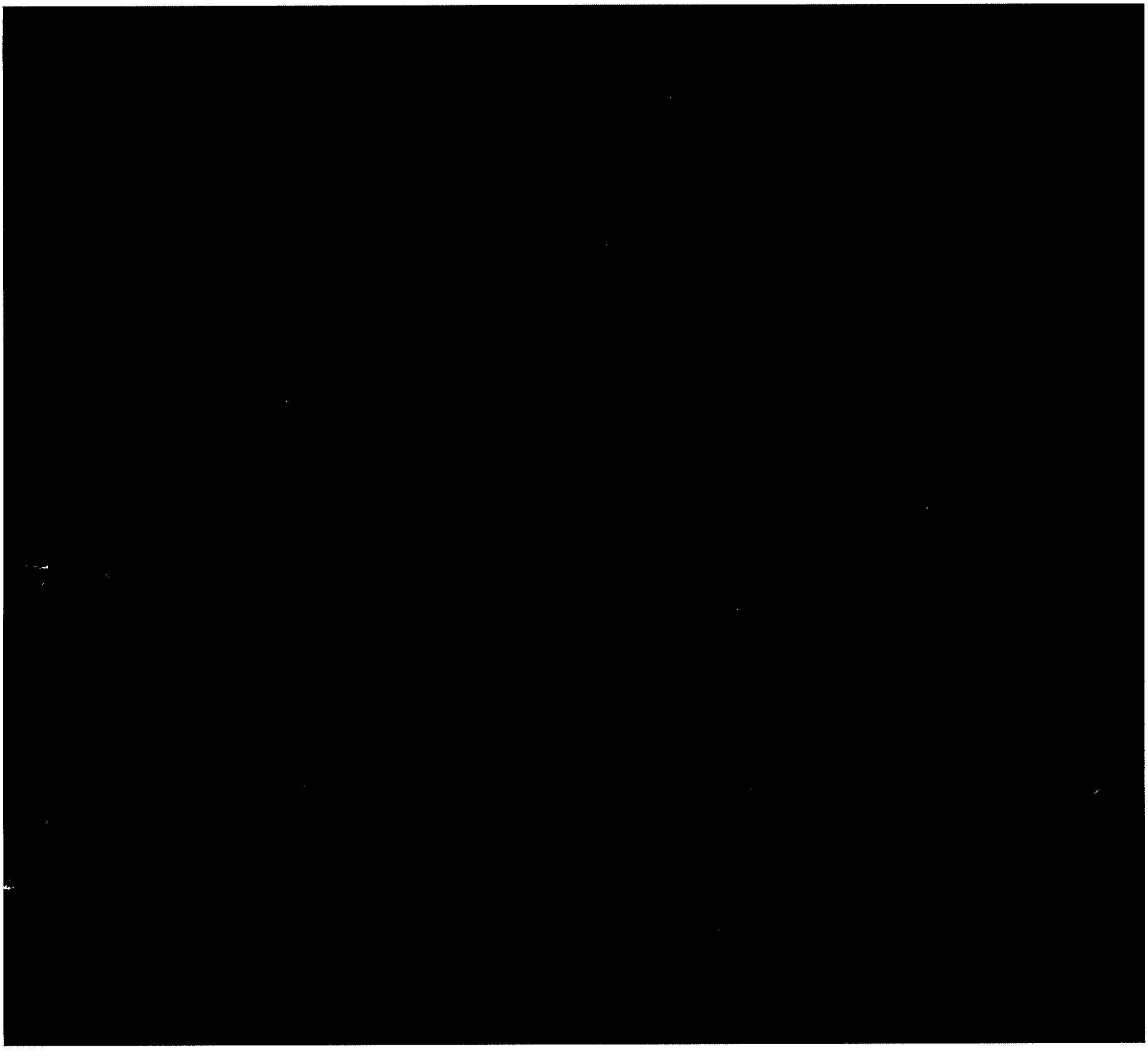
2024.11.06
Delårsrapport Q3, januari-september 2024

2025.02.19
Bokslutskommuniké 2024, januari-december 2024

20240[redacted]16142



FORTINOVA.SE



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