

DELÅRSRAPPORT

KVARTALET I KORTHET, JULI – SEPTEMBER 2025

- Intäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 99 Mkr (93).
- Driftsöverskottet förbättrades med 8 procent och uppgick till 68 Mkr (63), motsvarande 69 procent (68) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent och uppgick till 37 Mkr (32), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,6) samt 37 procent (34) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13 Mkr (6).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 10 Mkr (-40).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 48 Mkr (-3), motsvarande 0,9 kr per aktie (-0,1).

PERIODEN I KORTHET, JANUARI – SEPTEMBER 2025

- Intäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 290 Mkr (274).
- Driftsöverskottet förbättrades med 7 procent och uppgick till 185 Mkr (172), motsvarande 64 procent (63) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent och uppgick till 88 Mkr (70), motsvarande 1,7 kr per aktie (1,4) samt 30 procent (26) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 67 Mkr (43).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -19 Mkr (-42).
- Periodens resultat uppgick till 103 Mkr (47), motsvarande 2,0 kr per aktie (0,9).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 51 kr (48).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 99 procent (99).

”

Under kvartalet tog vi ett viktigt steg i vår tillväxtstrategi genom att teckna avtal om att förvärva fyra fastigheter i Strömstad, ett helt nytt marknadsområde för Fortinova.

FINANSIELLA RAMAR

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

214%

Mål: > 180%

BELÄNINGSGRAD

55%

Mål: < 55%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

8%

Mål: > 10%

Nyckeltal

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2024.10.01- 2025.09.30 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Förvaltningsfastigheter, Mkr	5 056	4 846	5 056	4 892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99
Avkastning på eget kapital, %	7,5	-3,2	7,5	5,2
Belåningsgrad, %	55	56	55	55
Räntetäckningsgrad, %	214	186	214	186
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	47	51	48
Eget kapital, kr/aktie	46	43	46	44
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,4	2,1	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	2,0	0,9	3,3	2,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER OCH EFTER PERIODEN



"Förvärvet i Strömstad är ett strategiskt steg för Fortinova. Vi ser stor potential i affären och är glada över att kunna erbjuda moderna och hållbara bostäder i ett attraktivt läge. Kombinationen av fullt uthyrda lägenheter, energiklass B och närheten till kommande hotellprojekt gör detta till ett långsiktigt värdeskapande förvärv", säger Krister Howding, affärsutvecklare hos Fortinova.

VD HAR ORDET

EN ALLT EFFEKTIVARE FÖRVALTNING OCH STRATEGISK EXPANSION

Efter en period med fokus på att stärka och utveckla vår förvaltning står Fortinova idag med en tydligare struktur och en starkare position på marknaden. Vår kärnverksamhet levererar stabila kassaflöden, och den fortsatt höga efterfrågan på hyresbostäder i våra tillväxtorter bekräftar värdet av vår lokala förankring.

Genom att arbeta närmare våra fastigheter och förbättra planeringen av drift och underhåll har vi effektiviserat förvaltningen utan att kompromissa med kvalitet eller service. Med en uthyrningsgrad på fortsatt höga 99 procent visar vi att närvaro, relationer och ett långsiktigt perspektiv är avgörande för att skapa starka kassaflöden.

Under kvartalet tog vi ett viktigt steg i vår tillväxtstrategi genom att teckna avtal om att förvärva fyra fastigheter i Strömstad, ett helt nytt marknadsområde för Fortinova. Fastigheterna omfattar 256 moderna lägenheter med energiklass B och uppfördes 2023. Samtliga bostäder är fullt uthyrda, och investeringen ligger helt i linje med vår hållbarhetsprofil och vårt fokus på långsiktigt värdeskapande. Förvärvet stärker kassaflödet, förbättrar våra finansiella nyckeltal och utgör ett naturligt steg i vår geografiska expansion i västra Sverige. Strömstad är en växande kommun med en stark lokal ekonomi präglad av gränshandel och turism, vilket skapar goda framtida utvecklingsmöjligheter.

FOKUS PÅ KASSAFLÖDET

Fortinova fortsätter att drivas av en tydlig princip: varje fastighet ska bidra positivt till kassaflödet från dag ett. Denna grundsyn har varit avgörande i en tid då räntekostnaderna fortfarande spelar en central faktor på marknaden.

Under perioden ökade hyresvärdet med 7 procent till 394 Mkr (369). Driftöverskottet steg med 7 procent till 185 Mkr (172), och förvaltningsresultatet förbättrades med 25 procent till 88 Mkr (70). Den positiva utvecklingen drivs av våra förvärv, ökad förvaltningseffektivitet och ett stabilt uthyrningsläge.

MARKNADEN VISAR TECKEN PÅ FÖRÄNDRING

Fastighetsmarknaden uppvisar nu en försiktig återhämtning. Transaktionsaktiviteten ökar, fler objekt kommer ut till försäljning och ränteläget har stabiliserats. Obligationsmarknaden är stark och

investerare visar åter intresse för bostadssegmentet. Samtidigt präglas marknaden fortfarande av viss försiktighet. Optimismen växer, men många följer utvecklingen noga innan de fullt ut agerar.

Under perioden ökade värdet på Fortinovas fastigheter med 210 Mkr till 5 056 Mkr, främst som följd av förvärv, starkare kassaflöden och stabila avkastningskrav. I takt med att våra kassaflöden fortsätter att stärkas och ränteläget förblir stabilt, förväntar jag mig att marknaden gradvis når en mer gemensam syn på värderingen av bostadsportföljer. När det sker står Fortinova väl rustat, med en stark balansräkning, låg risknivå och en stabil förvaltningsverksamhet.

STARKA GRUNDER FÖR FRAMTIDEN

Vår höga uthyrningsgrad, vår lokala förankring och vår portfölj av bostäder i attraktiva lägen ger oss en solid grund. Förvärvet i Strömstad är ytterligare ett steg i vår strategi att växa kontrollerat och lönsamt i västra Sverige. En affär som förenar hållbarhet, trygghet och tillväxt. Vi går in i nästa fas med fortsatt fokus på lönsam tillväxt och långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.



Anders Johansson, vd



VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Koncernen äger och förvaltar över 2 800 bostäder samt 111 000 kvm kommersiell yta i västra Sverige.

Fortinovas styrka ligger i att äga rätt typ av fastigheter på rätt geografier där efterfrågan på boende överstiger utbudet. Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar Fortinova till att skapa levande och trygga samhällen. Fortinova har en tydlig profil, prisvärda bostäder för hushåll som söker trygghet, tillgänglighet och närhet till service. Samtidigt möts investerarnas ökade krav på hållbarhet genom energieffektiviseringar och satsningar på socialt ansvar.

FORTINOVAS STRATEGI

Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling, och egen fastighetsförvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden, med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling.



Förvärv

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



Utveckling

Fortinova utvecklar befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar och hållbara investeringar. Genom hållbar utveckling lyckas koncernen höja värdet på fastigheterna samt generera starkt lönsamhet och ökat förvaltningsresultat. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Fortinova starka relationer till kunder och lokala organisationer vilket bidrar till lägre vakansrisk.



Projektutveckling

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 21 700 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA.



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 effektiviseringsförbättringar samt minskade kostnader.



VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



AFFÄRSIDÉ

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

FINANSIELL SAMMANFATTNING

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick till 290 Mkr (274), en ökning med 6 procent. Ökningen är driven av indexreglering och hyreshöjningar, högre fastighetsskatteintäkter pga allmän fastighetstaxering 2025 samt förvärvet av Traktorn 1 och 6.

I jämförbart bestånd steg intäkterna med 4 procent. För bostadsbeståndet motsvarar detta cirka 5 procent hyresökning. På årsbasis bedöms hyresvärdet i befintliga hyreskontrakt uppgå till 416 Mkr (369), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 10. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 procent (99).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till -106 Mkr (-102), en ökning med 3 procent. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj genom förvärv samt högre kostnad för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Exklusive fastighetsskatt var koncernens fastighetskostnader lägre än jämförelseperioden till följd av en mild vinter. Säsongsvariation påverkar normalt utfallet.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet uppgick till 185 Mkr (172), en ökning med 7 procent, och överskottsgraden uppgick till 64 procent (63). Förbättringen beror på högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader i jämförbart bestånd.

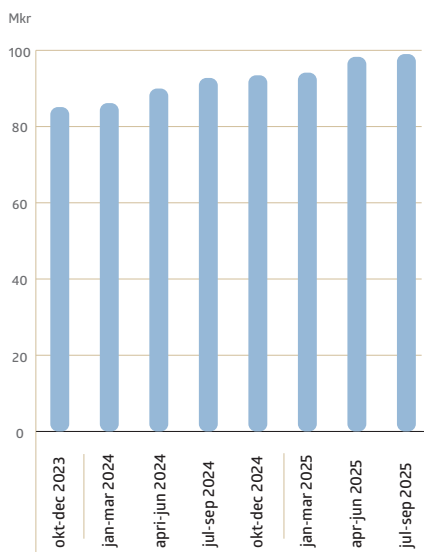
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Centrala administrationskostnader uppgick till -28 Mkr (-25). Kostnaderna avser bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering.

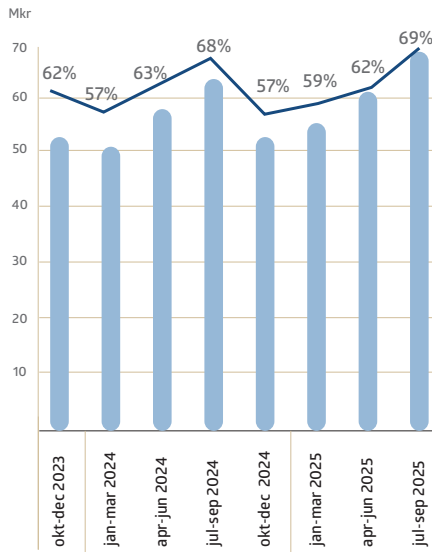
RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -68 Mkr (-77), varav räntekostnader uppgick till -71 Mkr (-81). Koncernens räntekostnader har minskat på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat till 3,4 procent (4,0). Genomsnittlig avtalad ränta vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,4). Vidare uppgick kostnader för tomt-rättsavgälder till -0,4 Mkr (-0,4). Finansiella intäkter uppgick till 2 Mkr (4), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

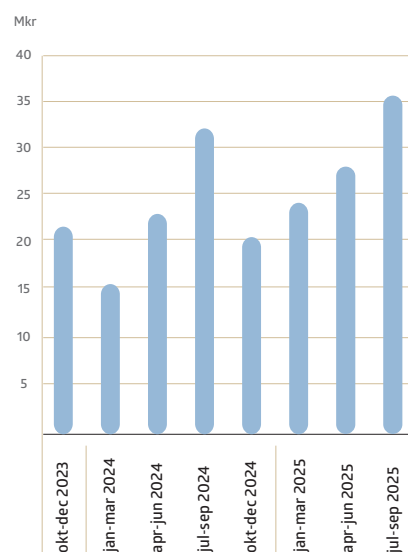
Hyresintäkter



Driftsöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat



FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 88 Mkr (70), motsvarande 1,7 kr per aktie (1,4) samt 30 procent (26) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 25 procent förklaras av starkare driftöverskott och lägre finansiella kostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 67 Mkr (43). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,2. För mer information om fastighetsvärdering, se sidan 13.

Realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -19 Mkr (-42). För mer information om derivatinstrument, se sidan 18.

SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -33 Mkr (-25), varav aktuell skatt uppgick till -11 Mkr (-9). Uppskjuten skatt uppgick till -22 Mkr (-16) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2025 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 056 Mkr (4 892). Den totala uthyrningsbara ytan var 292 482 kvm (286 102), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 286 kr per kvm (17 098). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 394 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 72 procent av bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 28 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. För mer information, se avsnittet om Fortinovas fastighetsbestånd.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 395 Mkr (2 282), varav 2 354 Mkr (2 253) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2025 uppgick skulder till kreditinstitut till 2 797 Mkr (2 700), varav 747 Mkr (730) utgörs av gröna banklån.

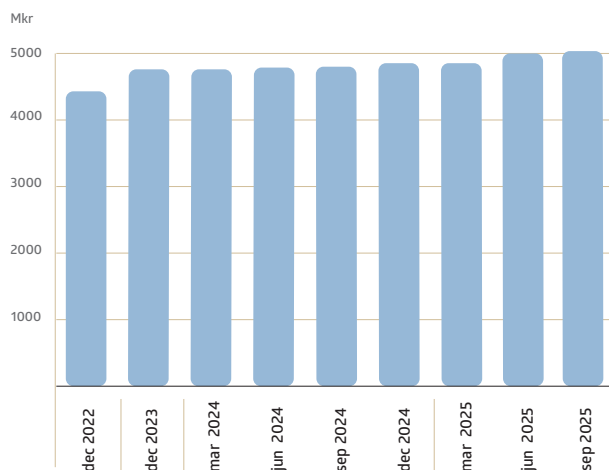
Genomsnittlig ränta uppgick till 3,4 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 214 procent (186). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,5). Belåningsgraden uppgick till 55 procent (55) och nettobelåningsgraden uppgick till 50 procent (50). För mer information, se avsnittet om finansiering.

KASSAFLÖDE

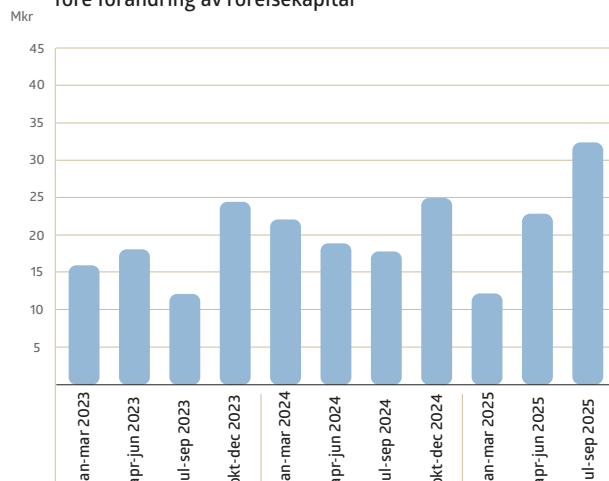
Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 290 Mkr (239).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 76 Mkr (69). Den löpande verksamheten har påverkats av engångsutgifter om 3,6 Mkr kopplade till listbyte till Nasdaq Stockholm, vilka kommer kostnadsföras i Q4 2025. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -122 Mkr (6). Fortinova har investerat -47 Mkr (-19) i befintligt bestånd och pågående projekt. Förvärv av förvaltningsfastigheter har påverkat likvida medel med -75 Mkr (0). Koncernen har under perioden inte avyttrat några förvaltningsfastigheter (25). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 97 Mkr (-71). Koncernen har amorterat -37 Mkr (-71) och upptagna banklån uppgick till 134 Mkr (0).

Förvaltningsfastigheter



Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



VARFÖR INVESTERA I FORTINOVA?



STABILITET

– genom hög efterfrågan på bostäder och lokaler genereras ett stabilt kassaflöde över tid.



HYRESUTVECKLING

– hyresutvecklingen har historiskt överträffat inflationen över tid.



SUND FINANSIELL STÄLLNING

– med en sund finansiell ställning kan Fortinova agera långsiktigt och utveckla koncernens fastigheter mot en hållbar framtid.



VI KAN VÅR MARKNAD

– genom att agera lokalt och som en långsiktig samhällsaktör får vi engagemang och kunskap om vår marknad.





« LÄS MER OM FORTINOVAS
AKTIE OCH AKTIEÄGARE
PÅ FORTINOVA.SE

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.

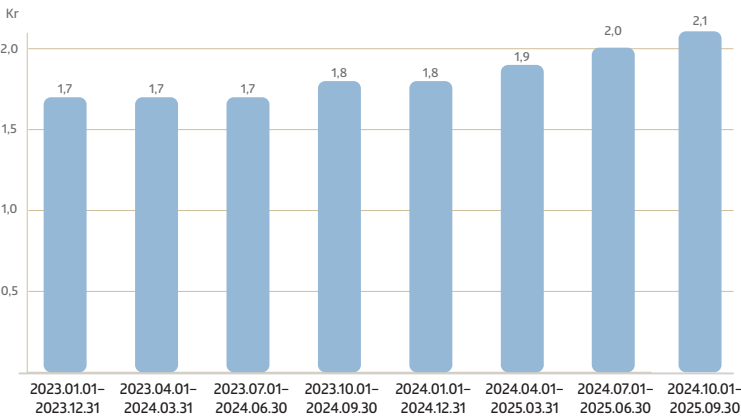
En investering i Fortinova är en investering i bostadsfastigheter i attraktiva tillväxtkommuner i västra Sverige. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. För investerare betyder detta säkerhet, förutsägbarhet och bra utvecklingsmöjligheter.

Den 30 september 2025 stängde Fortinovas aktiekurs på 25,2kr, att jämföra med 27,4 kr den 31 december 2024. Börsvärdet uppgick till 1 294 Mkr (1 324) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44). Periodens högsta betalkurs var 28,2 kr och den lägsta var 23,5 kr.

AKTIEKAPITAL

Fortinovas aktiekapital uppgick till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst.

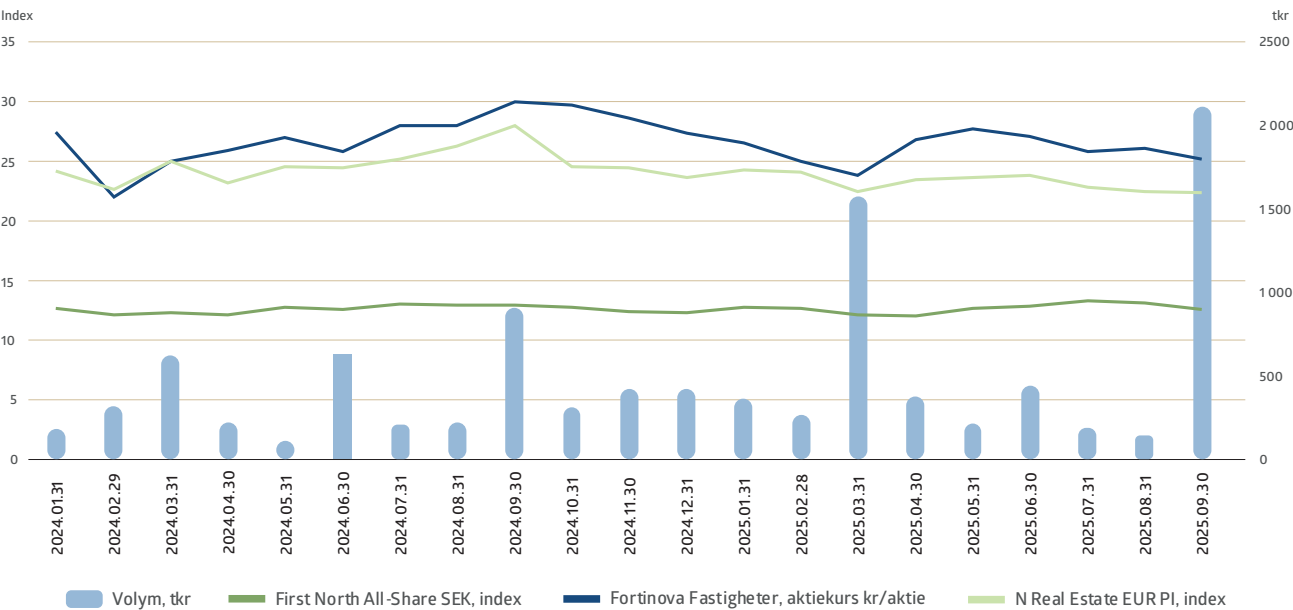
Förvaltningsresultat kr/aktie (12 mån)



Aktierelaterade nyckeltal

	2025.01.01-2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01-2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01-2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01-2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	47	51	47	48
Eget kapital, kr/aktie	46	43	46	43	44
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,4	0,7	0,6	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	2,0	0,9	0,9	-0,1	2,2

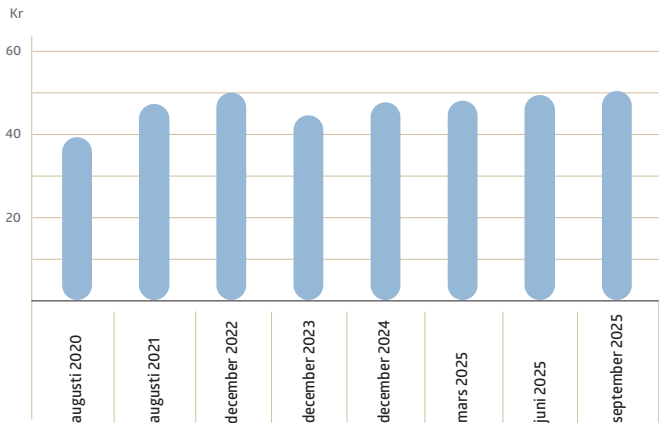
Aktieutveckling



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 30 september 2025 till 2 594 Mkr (2 452), vilket motsvarar 50,5 kr per aktie (47,8). En väsentlig komponent i substansvärdesberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdesintervall på aktien om 45,6–55,5 kr, motsvarande +/- 4,9 kr per aktie.

Långsiktigt substansvärde, kr per aktie



	2025.09.30		2024.09.30		2024.12.31	
Substansvärde	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 354	45,9	2 187	42,6	2 253	43,9
Återföring uppskjuten skatt	234	4,6	194	3,8	212	4,1
Återföring derivat	5	0,1	14	0,3	-13	-0,2
Långsiktigt substansvärde	2 594	50,5	2 395	46,7	2 452	47,8
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	253		242		245	
Utestående antal aktier, tusental	51 335		51 335		51 335	

UTDELNINGSPOLICY

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.



Fortinova står väl rustat, med en stark balansräkning, låg risknivå och en stabil förvaltningsverksamhet.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig förvaltningsportfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

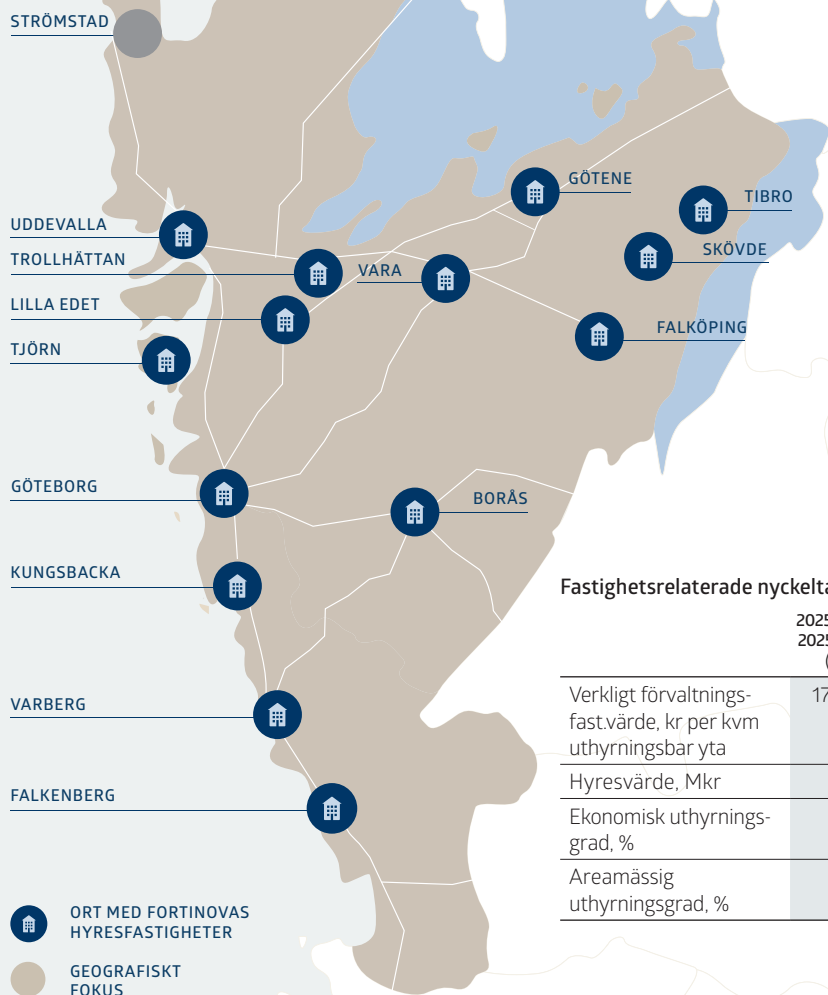
Mkr	2025.10.01*	2024.10.01	2025.01.01
Hyresvärde	416,3	369,0	375,3
Vakanser och rabatter	-4,5	-3,7	-3,8
Hyresintäkter	411,8	365,3	371,5
Fastighetskostnader	-154,3	-142,1	-145,0
Driftsöverskott	257,5	223,2	226,5
Överskottsgrad, %	63%	61%	61%
Central administration	-33,3	-31,2	-31,5
Räntenetto	-101,0	-109,2	-91,8
Förvaltningsresultat	123,2	82,8	103,2
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	123,2	82,8	103,2
Kr per aktie	2,4	1,6	2,0

* inkl. förvärvet i Strömstad

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2025.10.01, 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 2025.10.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2025.10.01. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå, inklusive effekt av derivat-instrument, utifrån avtalade finansieringsvillkor. Intäktsränta på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär beaktas ej.
- Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat beaktas inte.
- Skatt inkluderas inte.

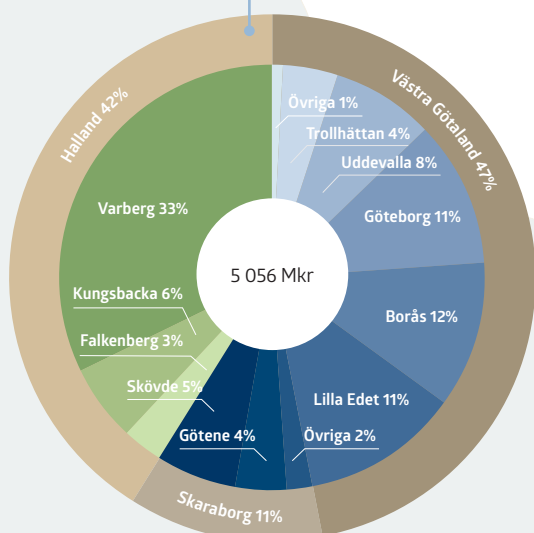
FASTIGHETSBESTÅND



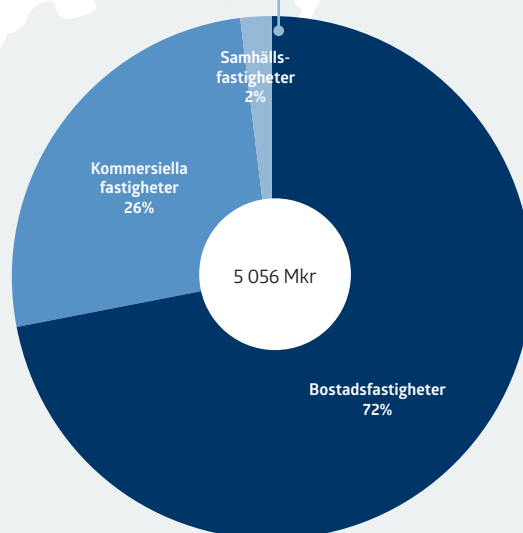
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 286	16 939	17 286	16 939	17 098
Hysesvärde, Mkr	394	369	394	369	375
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



FASTIGHETSBESTÅND

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

Den 30 september 2025 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 056 Mkr (4 892). Den totala uthyrningsbara ytan var 292 482 kvm (286 102), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 287 kr per kvm

(17 098). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 394 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 72 procent av bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 28 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. I perioder kan avvikelser mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Sett över tid bedöms strategin vara uppfylld.

Förändring i verkligt värde per segment

2025.01.01-2025.09.30				
Mkr	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt
Ingående verkligt värde	1 988,8	2 315,4	587,6	4 891,8
Fastighetsförvärv	78,1	-	-	78,1
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	9,3	9,2	0,4	18,9
Värdeförändringar redovisade i resultatet	39,0	15,7	12,3	67,0
Utgående verkligt värde	2 115,2	2 340,3	600,3	5 055,8

Beskrivning av fastighetsbeståndet 2025.09.30

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	91	849	131 369	163	2 115	16 100 *	42%
Varberg	54	655	106 167	129	1 656	15 598	33%
Kungsbacka	13	97	14 401	22	302	20 971	6%
Falkenberg	24	97	10 801	12	157	14 536	3%
Västra Götaland	56	1 541	117 697	175	2 340	19 884 *	47%
Borås	4	310	17 600	33	582	33 068	12%
Lilla Edet	16	484	38 271	56	581	15 181	11%
Göteborg	8	286	28 786	40	542	18 829	11%
Uddevalla	16	307	18 872	28	402	21 301	8%
Trollhättan	10	129	12 535	16	190	15 158	4%
Övriga	2	25	1 633	3	43	26 516	1%
Skaraborg	31	429	43 416	56	601	13 838 *	11%
Skövde	11	190	14 129	20	274	19 393	5%
Götene	14	171	20 176	25	217	10 755	4%
Övriga	6	68	9 111	11	110	12 051	2%
Summa	178	2 819	292 482	394	5 056	17 287 *	100%

* genomsnitt

Tabell över tillträdde förvaltningsfastigheter

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2025.04.01	Traktorn 1 & 6	Kommersiell fastighet	Varberg	6 441	-	7,9
Summa				6 441	-	7,9

Tabell över förvärvade ej tillträdde förvaltningsfastigheter

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2025.10.01	Linden 12, Linden 13, Hägern 2, Rönnen 9	Bostadsfastighet	Strömstad	9 996	256	22,7
Summa				9 996	256	22,7

INVESTERINGAR

Fortinova har under perioden tillträtt två kommersiella fastigheter i Varberg, Traktorn 1 och Traktorn 6. Fastigheterna har ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Tillträdet ägde rum den 1 april 2025 och förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.

I enlighet med koncernens strategi har Fortinova under perioden investerat 19 Mkr (16) i befintligt fastighetsbestånd. Genom hållbar utveckling och värdeskapande förbättringar kan koncernen höja värdet på fastigheterna och stärka lönsamheten. Kostnader för reparation och underhåll uppgick till 28 Mkr (26).

FASTIGHETSVÄRDERING

Fortinova redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingen speglar det bedömda marknadsvärdet som fastigheten skulle kunna säljas för mellan oberoende, kunniga parter. Värderingen baseras på externa värderingar utförda av Newsec Advisory Sweden AB per den 30 september 2025 och omfattar samtliga fastigheter. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan tas inte upp till värde. Nya förvärv värderas vid tillträde och därefter vid varje rapporteringstillfälle.

Metoden utgår från en kassaflödesmodell där varje fastighets långsiktiga driftnetton diskonteras med en kalkylränta som består av riskfri realränta, inflationskompensation samt fastighetsspecifikt riskpåslag. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto divideras med ett bedömt direktavkastningskrav.

Antaganden i värderingen

Bedömningarna baseras på fastighetsspecifika data, marknadsstatistik och ortsprismetoden. De viktigaste parametrarna är:

- Inflation: Inflationsantagande om 1,0 procent (1,5) 2025, därefter bedöms den långsiktiga inflationen till 2 procent årligen.
- Hyresutveckling
 - Bostäder: Antas öka med 3,5 procent för 2026, 2,5 procent för 2027 och 2 procent per år för resterande år i kalkylperioden. Vakans bedöms normalt till 0,5 procent. Avvikande bedömning kan ske utifrån tex standard, mikroläge eller hyresnivå. Intervallet uppgick till mellan 0,25-1,00 procent.
 - Lokaler: Hyresutveckling enligt gällande hyresavtal, därefter följer årlig inflation. Vakans bedöms utifrån individuella vakansrisker.
- Drift och underhåll: Normaliserade kostnader baserade på historik och prognoser, med 2 procent årlig inflation.
- Avkastningskrav: Härleds från jämförbara transaktioner och påverkas av läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,2 procent (5,2) och har varit oförändrat under kvartalet. En mer utförlig beskrivning av värderingsprinciperna finns i Fortinovas årsredovisning för 2024.

OSÄKERHETSINTERVALL OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på antaganden och marknadsdata. Det normala osäkerhetsintervallet uppgår till ±5–10 procent. För Fortinova motsvarar det ett värdeintervall på 4 803 – 5 309 Mkr, motsvarande ±253 Mkr. Vid förändrade antaganden för centrala värderingsparametrar skulle det bedömda verkliga värdet påverkas i motsvarande grad, vilket illustreras i tabellen nedan.

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan

Mkr	Förändring	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+13/-13	+5/-5	+2/-2	+20 / -20
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-20/+19	-21/+20	-6/+5	-47 / +44
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-11/+11	-11/+11	-3/+3	-25 / +25
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-28/+29	-28/+29	-6/+7	-62 / +65
Kalkylränta	+/- 0,1 procentenheter	-17/+17	-19/+19	-4/+4	-40 / +40

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

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, %	
	2025.09.30	2024.12.31	2025.09.30	2024.12.31	2025.09.30	2024.12.31
Halland	5,2-10,1	5,1-10,0	3,2-8,0	3,2-8,0	5,2	5,2
Västra Götaland	6,2-10,1	6,1-10,0	4,2-8,0	4,2-7,9	5,2	5,2
Skaraborg	6,3-9,7	6,2-9,6	4,2-7,6	4,2-7,6	6,2	6,2

PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 21 728 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna, antingen genom försäljning, egen utveckling alternativt att utveckla byggrätterna tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Lagakraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	Byggrätt
Varberg	Trönninge 11:6	5 728	Beviljat bygglov, avvaktar laga kraft
Summa		21 728	
Detaljplanering pågår			
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200	Pausad i avvaktan på anslutning av vatten och avlopp
Summa		4 200	
Övrigt			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000	Positivt planbesked
Summa		33 700	
Totalt		59 628	



Med en uthyrningsgrad på fortsatt höga 99 procent visar vi att närvaro, relationer och ett långsiktigt perspektiv är avgörande för att skapa starka kassaflöden.



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

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinovas affärsidé och övergripande mål är att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige där vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler till hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter. Att driva verksamheten med fokus på hållbart företagande innebär att miljömåsig, social och ekonomisk hållbarhet förenas och berör alla delar

av organisationen. Vi kan vara med och påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi vill ständigt utveckla oss; som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör, och därför har vi identifierat väsentliga frågor och mål på kort och lång sikt inom respektive hållbarhetsområde, där vi har störst chans att göra skillnad.

FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



**NETTO-NOLL
KOLDIOXIDUTSLÄPP
TILL 2050**



**15%
ENERGIBESPARING
PER KVM TILL 2030**



**2% ÄRLIG
VATTENBESPARING
PER M³/KVM**



**ALLA NYPRODUCERADE
BYGGNADER I EGEN
REGI SKA VARA MILJÖ-
KLASSIFICERADE
TILL 2025**



UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

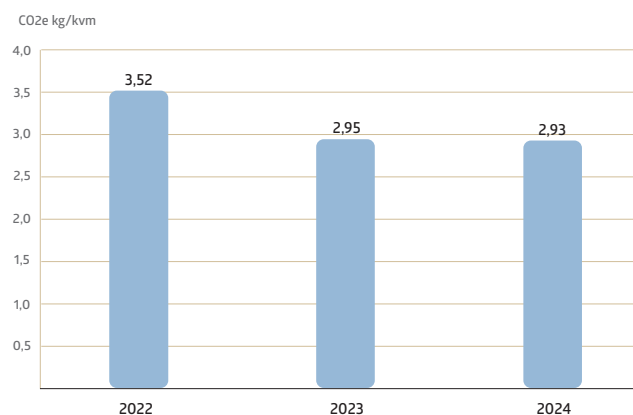
Under det tredje kvartalet har Fortinova fortsatt arbetet med att minimera verksamhetens klimatavtryck. Parallellt prioriteras utvecklingen av Fortinovas hållbarhetsrapportering för att säkerställa att den följer aktuella krav och riktlinjerna.

Miljömässig hållbarhet

Energieffektiviseringar och hållbara lösningar i fastighetsbeståndet är fortsatt ett av våra mest prioriterade områden. Genom systematiskt arbete för att sänka energianvändningen bidrar vi både till lägre miljöpåverkan och en långsiktigt hållbar förvaltning. Under perioden har åtgärder genomförts inom bland annat ventilation och klimatskal för att stärka energieffektiviteten i våra fastigheter.

Vi driver också utvecklingen av digitala verktyg och systemstöd som möjliggör mer detaljerade analyser på fastighetsnivå. Detta skapar förutsättningar för ett mer datadrivet beslutsfattande och effektivare förvaltning. Därutöver gör vi satsningar på förnybar energi och ytterligare energieffektiviseringar, i syfte att successivt stärka fastigheternas hållbarhetsprestanda och minska klimatpåverkan.

Under 2026 kommer vi att se över och revidera våra miljömål.



Social hållbarhet

Fortinova strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl potentiella som befintliga medarbetare, samtidigt som vi vill vara det långsiktiga valet för våra kunder. Både kundresan och medarbetarresan bygger alltså på samma principer: att attrahera, utveckla och behålla.

Vi tror på delaktighet, inkludering och ett starkt självledarskap som nycklar till personlig och verksamhetsmässig utveckling. Ett exempel är vårt utbildningsprogram Hållbart Ledarskap som fortsätter under hösten. Här får chefer och ledare verktyg för att leda i vardagen, samtidigt som fokus läggs på hur den psykiska och fysiska hälsan påverkar prestationen genom hela arbetslivet. Vi erbjuder alla medarbetare kontinuerlig vidareutveckling samt friskvårdsbidrag och digital företagshälsovård som

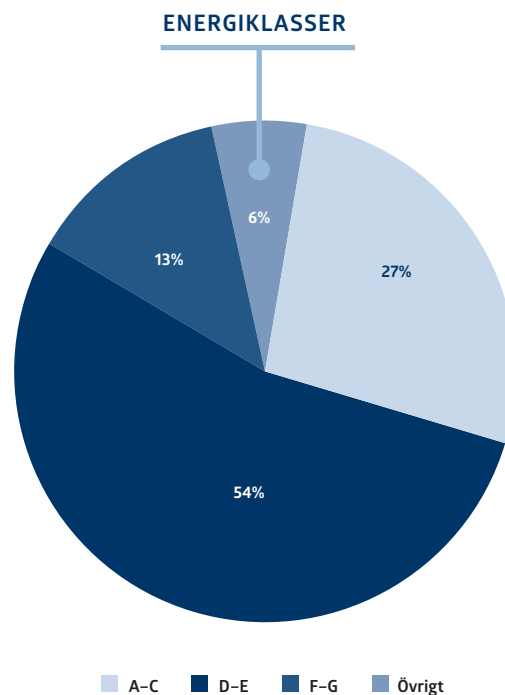
sänker tröskeln till stöd vid behov. Detta är vårt sätt att investera i långsiktiga och välmående relationer med våra medarbetare.

På samma sätt värnar vi om relationen till våra kunder och hyresgäster. Fortinova vill bidra till trygga och attraktiva boenden där människor vill stanna kvar. I augusti genomförde vi en större kundundersökning bland våra bostadshyresgäster. Genom att ta del av deras synpunkter och idéer får vi möjlighet att utveckla vårt erbjudande och samtidigt stärka den långsiktiga relationen med dem.

Oavsett om det gäller medarbetare eller hyresgäster vill vi skapa en positiv upplevelse genom hela resan med oss – och även när vägarna skiljs åt, arbetar vi för att de lämnar oss som goda ambassadörer för ett starkt och långsiktigt varumärke: Fortinova

Ekonomisk hållbarhet

Arbetet med hållbar finansiering är en integrerad del av Fortinovas verksamhet, där EU:s taxonomi utgör ett viktigt fokusområde. Även om Fortinova ännu inte omfattas av formella rapporteringskrav, ser vi det som prioriterat att anpassa vår rapportering för att underlätta för intressenter att jämföra och utvärdera vår verksamhet. Som den del av detta arbete har vi även förstärkt vårt fokus på att följa och utveckla fastigheternas energiklasser.



Diagrammet visar Fortinovas hyresvärde per 2025.09.30 fördelat på respektive energiklass. Fördelningen är baserad på aktuella energideklarationer för Fortinovas fastigheter. Posten "övrigt" avser fastigheter som saknar energideklarationer.

FINANSIERING



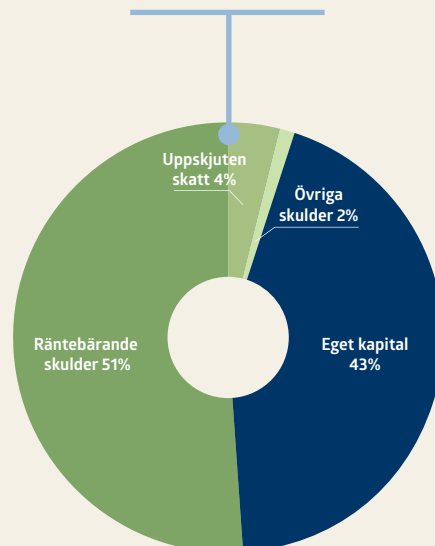
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN GER TRYGGA KASSAFLÖDEN

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 uppnå låg finansieringsrisk består Fortinovas räntebärande finansieringskälla enbart av traditionella banklån via nordiska banker.

FINANSIERINGS- STRUKTUR



Fortinova 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 (95) av Fortinovas finansiering vid periodens utgång. 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.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 290 Mkr (239).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 395 Mkr (2 282), varav 2 354 Mkr (2 253) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2025 uppgick skulder till kreditinstitut till 2 797 Mkr (2 700) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 55 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent (50). Av totala skulden utgörs 747 Mkr (730) av gröna banklån.

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,4 procent (4,0). En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +6/-6 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Under perioden har Fortinova sedvanligt öppnat, förnyat och förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i enlighet med koncernens finanspolicy. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 214 procent (186). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,2). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 29 procent. Efter periodens utgång har räntebärande skuld ökat med 210 Mkr samt 765 Mkr refinansierats.

Nyckeltal	2025.09.30	2024.09.30	2024.12.31
Räntebärande skulder, Mkr	2 797	2 713	2 700
Likvida medel, Mkr	290	231	239
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 354	2 187	2 253
Belåningsgrad, %	55	56	55
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,4	3,4	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,4	4,0	3,9
Räntetäckningsgrad, %	214	186	186
Räntebindningstid, år	2,4	2,9	2,7
Kapitalbindning, år	3,2	2,5	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	74	73	73

Räntebindningsstruktur och derivat

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar).

Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument till -5 Mkr (13). Värdeförändringen har genererat en negativ effekt på resultatet om -19 Mkr (-42). Det är främst volatilitet i långa räntor och utvecklingen av STB90 i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner som påverkat utvecklingen 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.

Räntebasen i koncernens låneportfölj är i huvudsak Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt följande sammanställning:

Förfallostruktur

År, förfall	Kapital- bindnings- struktur, Mkr	%	Ränte- bindnings- struktur, Mkr	%	Utgående snitt- ränta, %
0-1 år	798	29	992	35	3,0
1-2 år	431	15	297	11	2,8
2-3 år	700	25	440	16	3,4
3-4 år	259	9	504	18	3,6
4-5 år	16	1	193	7	3,6
> 5 år	593	21	371	13	4,1
Summa	2 797	100	2 797	100	3,4

Efter periodens utgång har derivatportföljen ökat med 164 Mkr.



Vi går in i nästa fas med fortsatt fokus på lönsam tillväxt och långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.10.01- 2025.09.30 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	290,1	274,4	98,6	92,8	383,0	367,2
Fastighetskostnader	-105,6	-102,2	-30,4	-29,5	-145,7	-142,3
Driftsöverskott	184,5	172,2	68,2	63,3	237,3	224,9
Centrala administrationskostnader	-27,8	-24,7	-8,7	-6,7	-37,2	-34,1
Finansiella intäkter	2,3	4,3	0,7	1,6	3,7	5,8
Finansiella kostnader	-70,5	-81,0	-23,4	-26,2	-95,0	-105,6
Tomträttsavgälder	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat	88,1	70,4	36,7	31,8	108,2	90,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	67,0	43,3	12,8	6,2	106,3	82,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	0,2	-	-	-	0,2
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-18,7	-42,0	10,0	-39,8	8,6	-14,6
Resultat före skatt	136,4	71,9	59,5	-1,8	223,1	158,5
Skatt	-33,0	-24,7	-11,8	-0,8	-53,2	-44,8
Periodens resultat	103,4	47,2	47,7	-2,6	169,9	113,7
Periodens totalresultat*	103,4	47,2	47,7	-2,6	169,9	113,7
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	102,9	47,2	47,5	-2,6	169,3	113,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,5	-	0,2	-	0,6	0,1
Periodens resultat och totalresultat	103,4	47,2	47,7	-2,6	169,9	113,7
Data per aktie						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335	51 335
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,7	1,4	0,7	0,6	2,1	1,8
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädnings effekter	2,0	0,9	0,9	-0,1	3,3	2,2

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



Vår kärnverksamhet levererar stabila kassaflöden, och den höga efterfrågan på hyresbostäder i våra tillväxtorter bekräftar värdet av vår lokala förankring.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025.09.30	2024.09.30	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 055,8	4 846,0	4 891,8
Materiella anläggningstillgångar	39,6	13,0	12,2
Nyttjanderättstillgångar	2,3	2,8	2,7
Derivatinstrument	-	-	13,3
Andra långfristiga fordringar	0,7	0,7	0,7
Summa anläggningstillgångar	5 098,4	4 862,5	4 920,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	96,4	96,4	96,4
Kortfristiga fordringar	33,7	12,4	12,0
Likvida medel	289,8	230,9	239,0
Summa omsättningstillgångar	419,9	339,7	347,4
SUMMA TILLGÅNGAR	5 518,3	5 202,2	5 268,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 353,9	2 186,8	2 252,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	41,5	26,6	29,7
Summa eget kapital	2 395,4	2 213,4	2 282,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	234,4	194,3	212,3
Långfristiga räntebärande skulder	1 998,3	1 713,7	1 625,2
Derivatinstrument	5,4	14,0	-
Leasingskulder	2,3	2,8	2,7
Övriga långfristiga skulder	0,3	0,3	0,3
Summa långfristiga skulder	2 240,7	1 925,1	1 840,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	798,4	999,0	1 074,5
Kortfristiga skulder	83,8	64,7	70,7
Summa kortfristiga skulder	882,2	1 063,7	1 145,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 518,3	5 202,2	5 268,1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital	2024.01.01	51,3	1 599,6	491,1	2 142,0	-	2 142,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-2,9	-2,9	29,6	26,7
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	113,6	113,6	0,1	113,7
Utgående eget kapital	2024.12.31	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Ingående eget kapital	2025.01.01	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-1,7	-1,7	11,3	9,6
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	102,9	102,9	0,5	103,4
Utgående eget kapital	2025.09.30	51,3	1 599,6	703,0	2 353,9	41,5	2 395,4

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	136,4	71,9	158,5
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde			
- Realiserade värdeförändringar	-48,3	-1,3	-67,9
- Erhållen ränta	1,3	3,5	4,2
- Betald ränta	-1,3	-0,8	0,7
- Övriga poster	0,6	-0,2	-0,2
Betald inkomstskatt	-21,5	-14,9	-12,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	67,2	58,2	83,0
Avyttring av bostadsrätter	9,5	10,1	12,7
Förändring av rörelsefordringar	-2,3	69,1	64,1
Förändring av rörelseskulder	1,3	-68,1	-63,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75,7	69,3	96,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-74,5	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-47,4	-19,0	-24,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	24,5	24,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121,9	5,5	-0,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	134,0	-	-
Amortering av banklån	-37,0	-71,2	-84,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97,0	-71,2	-84,2
Periodens kassaflöde	50,8	3,6	11,7
Likvida medel vid periodens början	239,0	227,3	227,3
Likvida medel vid periodens slut	289,8	230,9	239,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-13,9	-12,3	-3,7	-3,5	-17,5
Rörelseresultat	-13,9	-12,3	-3,7	-3,5	-17,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-	12,2	-	11,1	51,5
Finansiella intäkter	3,1	3,7	1,1	0,9	4,5
Finansiella kostnader	-1,6	-0,8	-0,6	0,2	-1,1
Resultat efter finansiella poster	-12,4	2,8	-3,2	8,7	37,4
Bokslutsdispositioner	20,6	9,5	3,5	6,1	13,8
Resultat före skatt	8,2	12,3	0,3	14,8	51,2
Skatt	-	-	-	-0,7	-
Periodens resultat	8,2	12,3	0,3	14,1	51,2
Periodens totalresultat*	8,2	12,3	0,3	14,1	51,2

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025.09.30	2024.09.30	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 588,9	1 614,0	1 644,0
Fordringar hos koncernföretag	55,0	84,6	44,2
Uppskjuten skattefordran	-	0,7	-
Långfristiga reversfordringar	-	30,2	30,0
Summa anläggningstillgångar	1 643,9	1 729,5	1 718,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7,7	2,9	5,6
Kassa och bank	166,2	61,5	92,0
Summa omsättningstillgångar	173,9	64,4	97,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 817,8	1 793,9	1 815,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	51,3	51,3	51,3
Fritt eget kapital	1 721,1	1 673,9	1 712,8
Summa eget kapital	1 772,4	1 725,2	1 764,1
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	41,2	60,6	49,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	4,2	8,1	2,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 817,8	1 793,9	1 815,8

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS® Redovisningsstandarder. Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och EU-godkända IFRS. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag för att kassaflödesanalysen nu utgår från resultat före skatt istället för driftsöverskott.

För 2025 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Enskilda belopp och summeringar avrundas, om inte annat anges, till närmast heltal i Mkr. Avrundningar kan medföra att summeringar inte stämmer exakt. Jämförelsetal avser motsvarande period 2024 respektive 2024.12.31.

Tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde bortsett från förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder bedöms motsvara redovisat värde.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer inom verkligt värdehierarkin i enlighet med IFRS 13:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
- Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Derivatinstrument hamnar i Nivå 2. Förvaltningsfastigheter hamnar i Nivå 3. För mer information, se avsnittet om fastighetsbestånd samt not 10 och not 13 i Fortinovas Årsredovisning 2024.

NOT 2 MODERBOLAGET

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter. Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -12 Mkr (3).

Moderbolagets totala tillgångar uppgick till 1 818 Mkr (1 816) vilka i huvudsak består av andelar i koncernföretag uppgående till 1 589 Mkr (1 644). Tillgångarna har främst finansierats med bolagets egna kapital om 1 772 Mkr (1 764).

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland.

Rörelsesegmentsrapporteringen överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till koncernens högste verkställande beslutsfattare. Vd och ledningsgrupp följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftsöverskott. Totalt driftsöverskott

i segmentsredovisning motsvarar redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för förvaltningsfastigheter motsvarar värdet i balansräkningen. Kostnader såsom central administration, räntenetto, tomträttsavgälder, värdeförändring i derivat och skatt allokeras till central koncernfunktion.

Mkr	2025.01.01-2025.09.30					2024.01.01-2024.09.30				
	Halland	Västra Götaland	Skara-borg	Centralt	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skara-borg	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	118,6	129,8	41,7	-	290,1	111,7	123,0	39,7	-	274,4
Fastighetskostnader	-38,6	-49,2	-17,8	-	-105,6	-36,7	-47,6	-17,9	-	-102,2
Driftsöverskott	80,0	80,6	23,9	-	184,5	75,0	75,4	21,8	-	172,2
Centrala administrations-kostnader				-27,8	-27,8				-24,7	-24,7
Finansiella intäkter				2,3	2,3				4,3	4,3
Finansiella kostnader				-70,5	-70,5				-81,0	-81,0
Tomträttsavgälder				-0,4	-0,4				-0,4	-0,4
Förvaltningsresultat				-96,4	88,1				-101,8	70,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade				67,0	67,0				43,3	43,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade				-	-				0,2	0,2
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade				-18,7	-18,7				-42,0	-42,0
Resultat före skatt				-48,1	136,4				-100,3	71,9
Skatt				-33,0	-33,0				-24,7	-24,7
Periodens resultat				-81,1	103,4				-125,0	47,2
Förvaltningsfastigheter	2 115,2	2 340,3	600,3	-	5 055,8	1 968,3	2 291,0	586,7	-	4 846,0

NOT 4 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter och företagsledning. Koncernens närståendetransaktioner utgår till marknadsmässiga villkor. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämans beslut. Inga löner eller andra ersättningar har under perioden utgått. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är anställd i Fortinova Fastigheter AB (publ).

Anders Valdemarsson och Anders Johansson äger vardera 50 procent av A2F Fastigheter AB vars innehav i Fortinova uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier. Inga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson under perioden. Moderbolagets närståendetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

NOT 5 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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. De kritiska bedömningarna och uppskattningarna som genomförts vid upprättandet av denna delårsrapport är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Fortinova arbetar löpande med att identifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Fortinovas verksamhetsrisker kategoriseras som omvärldsrisker, strategiska risker, operativa risker och finansiella risker.

Fortinovas risker, osäkerhetsfaktorer samt riskhantering presenteras i koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Inga väsentliga förändringar skett har skett 2025.

NOT 6 MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 44 medarbetare (43), fördelat på 19 kvinnor och 25 män.

NOT 7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Sedan 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper. Vid periodens utgång innehar Fortinova 19 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet. Under perioden har 5 bostadsrätter sålts.

Fastigheten i bostadsrättsföreningen utgör varulager och klassificeras som exploateringsfastighet, vilken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis och per 2025.09.30 har inget nedskrivningsbehov identifierats.

Vid periodens utgång uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 96 Mkr (96).

NOT 8 EGETKAPITALREGLERADE OPTIONER

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar vid periodens utgång 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster.

Enligt programmet ger varje option innehavaren rätt att teckna en ny B-aktie i Fortinova Fastigheter AB (publ) till förutbestämt lösenpris om 26,85 kr. För mer information, se Fortinovas årsredovisning för 2024.

NOT 9 STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 078 Mkr (3 052). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 76 Mkr (76). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare

har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 2 044 Mkr (1 902). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 50 Mkr (56).

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 1 oktober 2025 tillträdde Fortinova bostadsfastigheter med investeringsstöd i Strömstad. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 295 Mkr och förvärvet bedöms generera koncernen 22,7 Mkr i hyresvärde fördelat på 256 lägenheter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Fortinova följer ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Dessa mått definieras inte enligt IFRS utan utgör (så kallade alternativa nyckeltal) "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer och används för att analysera den finansiella utveck-

lingen. De ger aktieägare och intressenter mer relevant information än enbart IFRS-nyckeltal. Definitioner finns i Fortinovas årsredovisning 2024, sidan 118.

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 286	16 939	17 286	16 939	17 098
Hysesvärde, Mkr	394	369	394	369	375
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	7,5	-3,2	7,5	-3,2	5,2
Genomsnittlig ränta, %	3,4	4,0	3,4	4,0	3,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 594	2 395	2 594	2 395	2 452
Nettobelåningsgrad, %	50	51	50	51	50
Belåningsgrad, %	55	56	55	56	55
Räntebindningstid, år	2,4	2,9	2,4	2,9	2,7
Räntetäckningsgrad, %	214	186	214	186	186
Överskottsgrad, %	64	63	69	68	61
Förvaltningsmarginal, %	30	26	37	34	25
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	47	51	47	48
Eget kapital, kr/aktie	46	43	46	43	44
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,7	1,4	0,7	0,6	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	2,0	0,9	0,9	-0,1	2,2



Vår höga uthyrningsgrad, vår lokala förankring och vår portfölj av bostäder i attraktiva lägen ger oss en solid grund.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta					
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 055,8	4 846,0	5 055,8	4 846,0	4 891,8
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	292 482	286 093	292 482	286 093	286 102
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 286	16 939	17 286	16 939	17 098
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	388,2	364,9	388,2	364,9	371,3
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	5,6	4,1	5,6	4,1	4,0
A + B Hyresvärde, Mkr	393,8	369,0	393,8	369,0	375,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	388,2	364,9	388,2	364,9	371,3
B Periodens hyresvärde, Mkr	393,8	369,0	393,8	369,0	375,3
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,9	98,6	98,9	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	288 880	283 248	288 880	283 248	283 472
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	3 602	2 846	3 602	2 846	2 630
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,8	99,0	98,8	99,0	99,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	169,3	-71,7	169,3	-71,7	113,6
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 270,4	2 223,8	2 270,4	2 223,8	2 197,4
A / B Avkastning på eget kapital, %	7,5	-3,2	7,5	-3,2	5,2
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 998,3	1 713,7	1 998,3	1 713,7	1 625,2
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	798,4	999,0	798,4	999,0	1 074,5
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 796,7	2 712,7	2 796,7	2 712,7	2 699,7
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,0	-106,6	-95,0	-106,6	-105,6
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 754,7	2 674,6	2 754,7	2 674,6	2 741,8
A / B Genomsnittlig ränta, %	3,4	4,0	3,4	4,0	3,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 353,9	2 186,8	2 353,9	2 186,8	2 252,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	5,4	14,0	5,4	14,0	-13,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	234,4	194,3	234,4	194,3	212,3
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 593,7	2 395,1	2 593,7	2 395,1	2 451,7
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 796,7	2 712,7	2 796,7	2 712,7	2 699,7
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	289,8	230,9	289,8	230,9	239,0
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 055,8	4 846,0	5 055,8	4 846,0	4 891,8
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	49,6	51,2	49,6	51,2	50,3
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 796,7	2 712,7	2 796,7	2 712,7	2 699,7
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 055,8	4 846,0	5 055,8	4 846,0	4 891,8
A/B Belåningsgrad, %	55,3	56,0	55,3	56,0	55,2
Räntebindningstid, år	2,4	2,9	2,4	2,9	2,7
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	108,2	91,9	108,2	91,9	90,4
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-95,0	-106,6	-95,0	-106,6	-105,6
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	213,9	186,2	213,9	186,2	185,6
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftöverskott, Mkr	184,5	172,2	68,2	63,3	224,9
B Periodens hyresintäkter, Mkr	290,1	274,4	98,6	92,8	367,2
A / B Överskottsgrad, %	63,6	62,8	69,2	68,2	61,2
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	88,1	70,4	36,7	31,8	90,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	290,1	274,4	98,6	92,8	367,2
A / B Förvaltningsmarginal, %	30,4	25,7	37,2	34,3	24,6

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.09.30 (9 mån)	2024.01.01- 2024.09.30 (9 mån)	2025.07.01- 2025.09.30 (3 mån)	2024.07.01- 2024.09.30 (3 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 593,7	2 395,1	2 593,7	2 395,1	2 451,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	50,5	46,7	50,5	46,7	47,8
Eget kapital per aktie, kr per aktie					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 353,9	2 186,8	2 353,9	2 186,8	2 252,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	45,9	42,6	45,9	42,6	43,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	88,1	70,4	36,7	31,8	90,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,7	1,4	0,7	0,6	1,8
Periodens resultat per aktie, kr per aktie					
A Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	102,9	47,2	47,7	-2,6	113,6
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	2,0	0,9	0,9	-0,1	2,2

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Varberg den 29 oktober 2025

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Catharina Lagerstam
Styrelseledamot

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

KONTAKT

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 hämta och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 59.

REVISOR

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av koncernens revisor.

FINANSIELL KALENDER

2026.02.19	Bokslutskommuniké 2025, januari – december 2025
2026.05.11	Delårsrapport Q1, januari – mars 2026
2026.05.12	Årsstämma 2026, Varberg
2026.07.15	Delårsrapport Q2, januari – juni 2026
2026.11.04	Delårsrapport Q3, januari – september 2026

Informationen i denna rapport är sådan som Fortinova Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 29 oktober 2025 kl. 13.00.

FORTINOVA.SE

Fortinova

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