

## DELÅRSRAPPORT

## PERIODEN I KORTHET, JANUARI-MARS 2026

- Intäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 106 Mkr (94).
- Driftsöverskottet förbättrades med 6 procent och uppgick till 59 Mkr (55), motsvarande 56 procent (59) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent och uppgick till 26 Mkr (24), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,5) samt 24 procent (25) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 15 Mkr (1). Realiserade värdeförändringar uppgick till -2 Mkr (0).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 21 Mkr (4).
- Periodens resultat uppgick till 44 Mkr (20), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,4).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 52 kr (51).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 98 procent (98).

”

Årets första kvartal visar på en stabil och positiv resultatutveckling.

## FINANSIELLA MÅL

RÄNTETÄCKNINGS-  
GRAD

211%

Mål: &gt; 180%

## BELÄNINGSGRAD

54%

Mål: &lt; 60%

AVKASTNING PÅ  
EGET KAPITAL

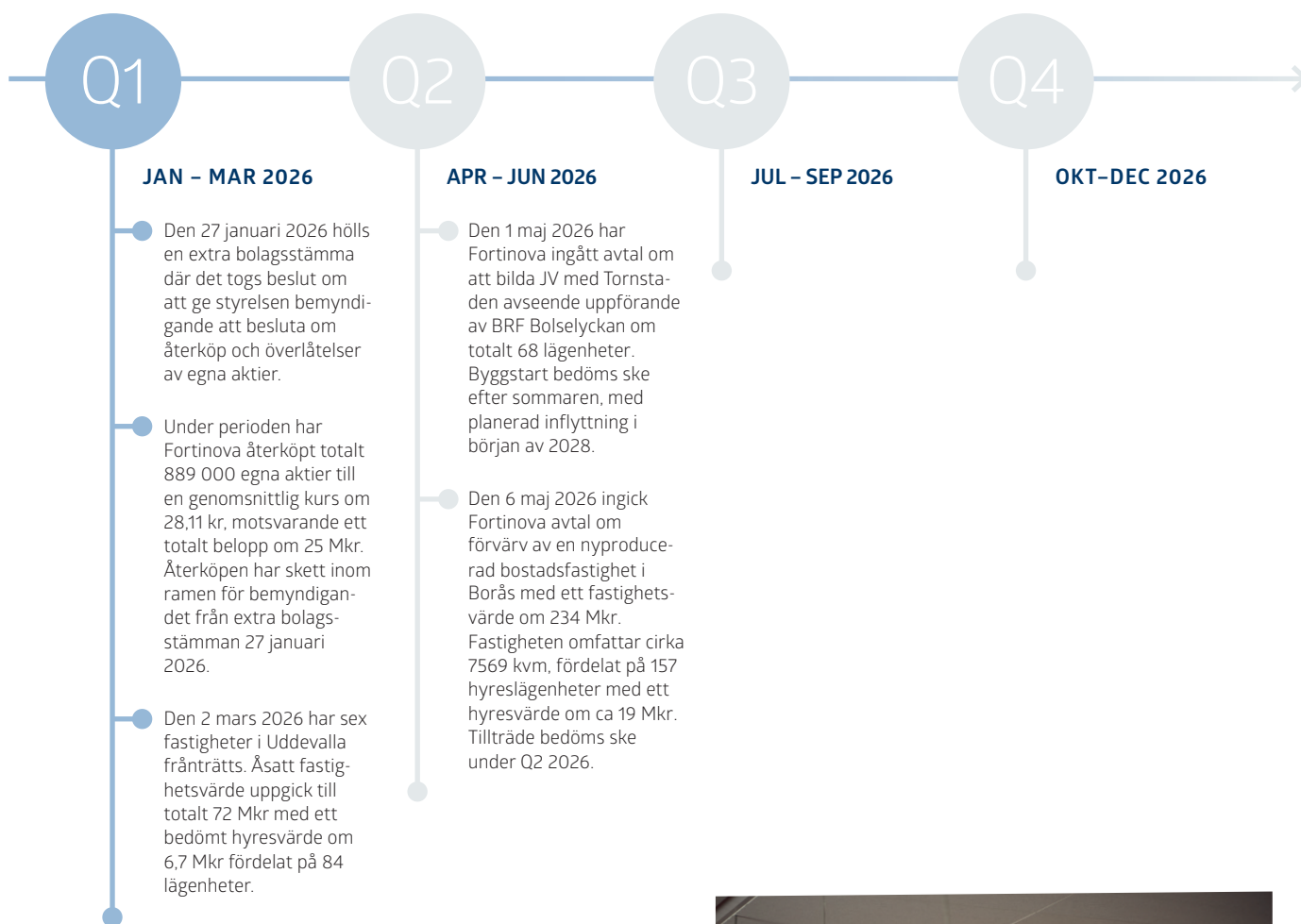
6,4%

Mål: &gt; 10%

## Nyckeltal

	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.04.01- 2026.03.31 (12 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter, Mkr	106	94	405	393
Förvaltningsfastigheter, Mkr	5 351	4 893	5 351	5 401
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98	98
Avkastning på eget kapital, %	6,4	5,0	6,4	5,4
Belåningsgrad, %	54	55	54	55
Räntetäckningsgrad, %	211	198	211	211
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	52	48	52	51
Eget kapital, kr/aktie	47	44	47	46
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,5	2,1	2,1
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	0,4	2,9	2,4

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER PERIODEN



Att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på är ankaret i vår affärsmodell.



## VD HAR ORDET

# INLEDER 2026 MED ÖKAD INTJÄNING OCH STÄRKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fortinova har inlett året med stabil resultattillväxt, positiv värdeutveckling och en fortsatt hög uthyrningsgrad. Under kvartalet har vi också tagit tydliga steg i linje med vår nya affärsplan för 2026–2028.

Vår strategi ligger fast, men prioriteringarna blir tydligare. Vi prioriterar högre finansiell flexibilitet och en mer transaktionsintensiv portföljstyrning, med fortsatt fokus att öka förvaltningsresultat per aktie. Att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på är ankarer i vår affärsmodell. Kvartalet visar att vi står på en stabil operativ grund samtidigt som vi nu har större handlingsutrymme att vidareutveckla portföljen för att stärka koncernens långsiktiga position.

### HÖGRE HYRESINTÄKTER OCH STÄRKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets första kvartal visar på en stabil och positiv resultatutveckling. Hyresintäkterna ökade till 106 Mkr (94), motsvarande 13 procent, drivet både av ett större fastighetsbestånd och hyresökningar.

Trots ökade fastighetskostnader, delvis till följd av en kall inledning på året, ökade driftsöverskottet med 6 procent till 59 Mkr (55). Samtidigt förbättrades förvaltningsresultatet med 7 procent till 26 Mkr (24). Det visar styrkan i vår kärnaffär även i ett marknadsläge där kostnadsbilden fortsatt är utmanande.

### EN AFFÄRSPLAN SOM SYNS I PORTFÖLJEN

Visionen att bli västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag ligger fast, och den uppdaterade affärsplanen är ett viktigt steg på vägen dit. Grunden är fortsatt att utveckla, förvalta och äga bostäder i tillväxtorter i västra Sverige. För att ytterligare förädla portföljen krävs samtidigt en mer aktiv och transaktionsintensiv portföljstyrning.

Framöver ska vi förbättra vårt förvaltningsresultat per aktie genom att möjliggöra en något större andel kommersiella fastigheter med förutsägbara kassaflöden, samtidigt som vi lägger ett allt större fokus på moderna bostadsfastigheter.

Avyttringen av sex fastigheter i Uddevalla under kvartalet är ett konkret exempel på hur vi omsätter strategin i praktiken genom att lämna tillgångar som inte längre bedöms vara strategiska, till förmån för fastigheter med starkare avkastningspotential.

Den uppdaterade målbilden skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökad finansiell flexibilitet, utan att ge avkall på Fortinovas långsiktiga disciplin i finansiering, investeringar och lönsamhet.

### ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under perioden har Fortinova återköpt egna aktier för totalt 25 Mkr. Beslutet grundade sig i vår tilltro till koncernens fortsatta utveckling och fastigheternas långsiktiga intjäningsförmåga. Att kunna återköpa egna aktier till en väsentlig substansrabatt ser vi som en god kapitalallokering. Återköp av egna aktier bidrar till en direkt effekt av ökat förvaltningsresultat per aktie, vilket kommer aktieägarna till godo.

### FINANSIELL DISCIPLIN GER HANDLINGSUTRYMME

Vi fortsätter året med en klar och tydlig strategisk riktning. Kvartalet visar att Fortinova inte bara har formulerat en ny affärsplan, utan också börjat verkställa den. Med fokus på lönsamhet, kassaflöden och aktiv portföljstyrning står vi väl rustade att fortsätta skapa långsiktigt värde i en marknad där struktur, kvalitet och tydlighet blir allt viktigare.

Jag vill tacka våra medarbetare för det engagemang som präglar verksamheten varje dag, liksom våra hyresgäster, finansärer och aktieägare för ert fortsatta förtroende. Det är i kombinationen av lokal närvaro, långsiktighet och handlingskraft som vi bygger Fortinova vidare.



Anders Johansson, vd



# AFFÄRSPLAN 2026-2028

Fortinovas affärsplan innehåller finansiella och icke-finansiella mål, vilka inbegriper både strategiska och operativa målsättningar. I slutändan ska sunda affärer och positiva kassaflöden överföras till aktieägare genom ett långsiktigt fokus på att ständigt öka förvaltningsresultatet per aktie.

Ramverk  
för att nå  
visionen:

## VISION

### ”Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag”



#### STRATEGISKA MÅL

100% av fastighetportföljen i västra Sverige  
>60% bostad i fastighetsportföljen



#### FINANSIELLA MÅL

>10% avkastning på eget kapital  
>180% räntetäckningsgrad  
<60% belåningsgrad



#### OPERATIVA MÅL

>99% uthyrningsgrad  
2% årlig energi- och vattenbesparing  
Halvera koldioxidutsläppen i Scope 1 till 2030  
Maximalt 5% av beståndet ska ha energiklass F-G  
Genomsnittlig energiåtgång om 65 kWh/kvm/år  
Medarbetarnöjdhet, eNPS >30  
Kundindex, NKI >83

Driver  
affärsplanen  
framåt:

## VAD DET BETYDER I PRAKTIKEN

### ”Aktiv portföljstyrning där effekten blir ökat förvaltningsresultat per aktie”



#### TRANSAKTIONER

Förvärvet i Strömstad under Q4 2025 stärker affärsplanen genom högavkastande, energieffektiva och fullt uthyrd lägenheter i ett nytt tillväxtområde i västsverige.

Avyttring av sex fastigheter i Uddevalla är i linje med den aktiva portföljstyrningen genom avyttring av ett äldre bestånd med lägre avkastning och svagare energiprestanda.



#### ENERGIEFFEKTIVISERING

I Uddevalla har Fortinova genom aktiv förvaltning och smarta, stegvisa åtgärder förbättrat energiprestandan i fastigheten Fullriggaren 1 från energiklass F till D mellan 2022 och 2025. Med hjälp av AI-baserad prognosstyrning av värme och rumsgivare visar projektet hur löpande optimering i det befintliga beståndet kan skapa konkreta och mätbara förbättringar över tid.



#### FINANSIELL FLEXIBILITET

Högre belåningsgrad bidrar till ökad avkastning. Återköp av aktier bidrar till finansiell flexibilitet och långsiktigt värdeskapande för aktieägarna.

” Vi omsätter strategin i praktiken.

# FINANSIELL SAMMANFATTNING

## HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick till 106 Mkr (94), en ökning med 13 procent. Ökningen är driven av fastighetsförvärv, indexreglering och hyreshöjningar.

I jämförbart bestånd steg intäkterna med 4 procent. För bostadsbeståndet motsvarar detta cirka 3 procent hyresökning. På årsbasis bedöms hyresvärdet i befintliga hyreskontrakt uppgå till 420 Mkr (383), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 11.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick till -47 Mkr (-39), en ökning med 22 procent. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj genom förvärv, högre kostnad för planerat reparation och underhåll samt ökade kostnader för VA, uppvärmning och snöröjning. Säsongsvariation påverkar normalt utfallet.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 59 Mkr (55), en ökning med 6 procent. Förbättringen beror på högre hyresintäkter. Överskottsgraden uppgick till 56 procent (59), förändringen är hänförlig till säsongsvariation samt tajmning av planerade reparations- och underhållskostnader.

## CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Centrala administrationskostnader uppgick till -9 Mkr (-9). Kostnaderna avser bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering.

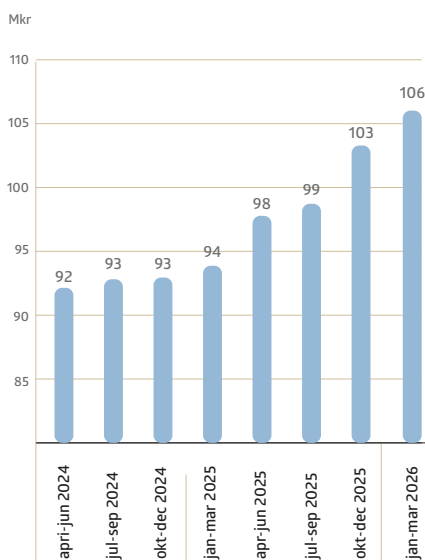
## RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -24 Mkr (-22), varav finansiella kostnader uppgick till -25 Mkr (-23). Koncernens räntekostnader har ökat på grund av högre genomsnittlig räntebärande skuld. Genomsnittlig räntenivå har minskat till 3,5 procent (3,7) och genomsnittlig avtalad ränta uppgick till 3,4 procent (3,4). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgälder till -0,1 Mkr (-0,1). Finansiella intäkter uppgick till 1 Mkr (1), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

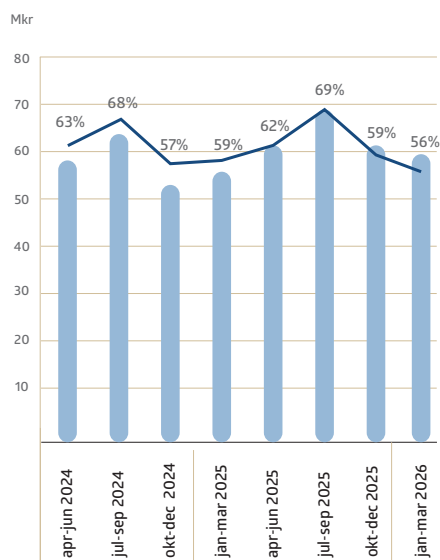
## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 26 Mkr (24), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,5) samt 24 procent (25) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 7 procent förklaras av starkare driftöverskott.

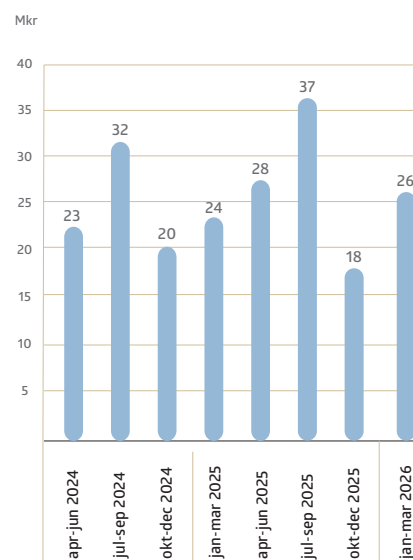
Hyresintäkter



Driftöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 15 Mkr (1). Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en realiserad värdeförändring om -2 Mkr (0). Fastighetsförsäljningens påverkan på eget kapital uppgår till -0,1 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,3). För mer information om fastighetsvärdering, se sidan 14.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 21 Mkr (4). För mer information om derivatinstrument, se sidan 17.

## SKATT

Koncernens totala skatt uppgick till -15 Mkr (-8), varav aktuell skatt uppgick till -2 Mkr (-3). Uppskjuten skatt uppgick till -13 Mkr (-5) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2026 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 351 Mkr (5 401). Den totala uthyrningsbara ytan var 297 372 kvm (302 190), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 996 kr per kvm (17 873). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 420 Mkr (383) med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent (98). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 997 lägenheter. Resterande 27 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 (2 376), varav 2 395 Mkr (2 376) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 47 kr (46).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut uppgick till 2 907 Mkr (2 959), varav 1 017 Mkr (948) utgörs av gröna banklån.

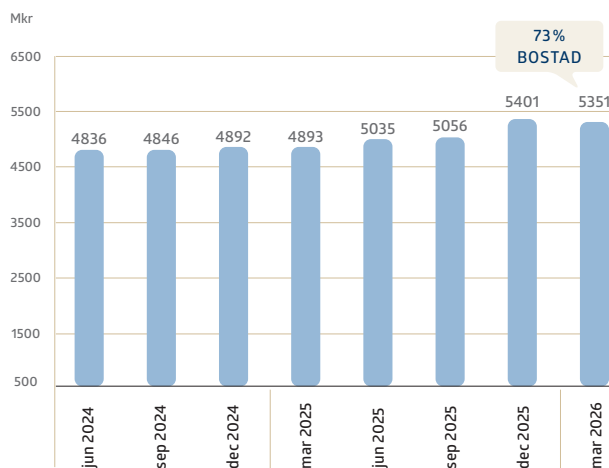
Genomsnittlig ränta uppgick till 3,5 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,5 år (2,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 211 procent (211). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 54 procent (55) och nettobelåningsgraden uppgick till 50 procent (51). För mer information, se avsnittet om finansiering.

## KASSAFLÖDE

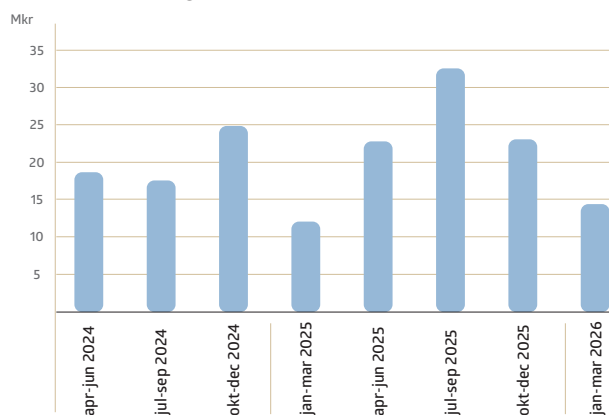
Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars till 207 Mkr (211).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 12 Mkr (12). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 61 Mkr (-11). Fortinova har investerat -5 Mkr (-11) i befintligt bestånd och pågående projekt. Koncernen har erhållit 66 Mkr (0) vid avyttring av förvaltningsfastigheter, 5 Mkr av köpeskillingen erhöles som handpenning 2025. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -78 Mkr (-14). Koncernen har amorterat -53 Mkr (-14), varav -40 Mkr avser amortering hänförlig till transaktionen, och återköp av egna aktier har påverkat finansieringsverksamheten med -25 Mkr (0).

## Förvaltningsfastigheter



## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



**Vi prioriterar högre finansiell flexibilitet och en mer transaktionsintensiv portföljstyrning, med fortsatt fokus på att öka förvaltningsresultatet per aktie.**

# VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Koncernen äger och förvaltar ca 3 000 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 effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.



### VISION

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag



### AFFÄRSIDÉ

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

# 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 aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i segmentet Smallcap. Aktien har kortnamn FNOVA B och ISIN-kod SE0014608915.

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 31 mars 2026 stängde Fortinovas aktiekurs på 25,3 kr, att jämföra med 28,1 kr den 31 december 2025. Börsvärdet uppgick till 1 276 Mkr (1 443) beräknat på totalt antal utestående A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47 kr (46). Periodens högsta betalkurs var 29,0 kr och den lägsta var 24,8 kr.

## AKTIEKAPITAL

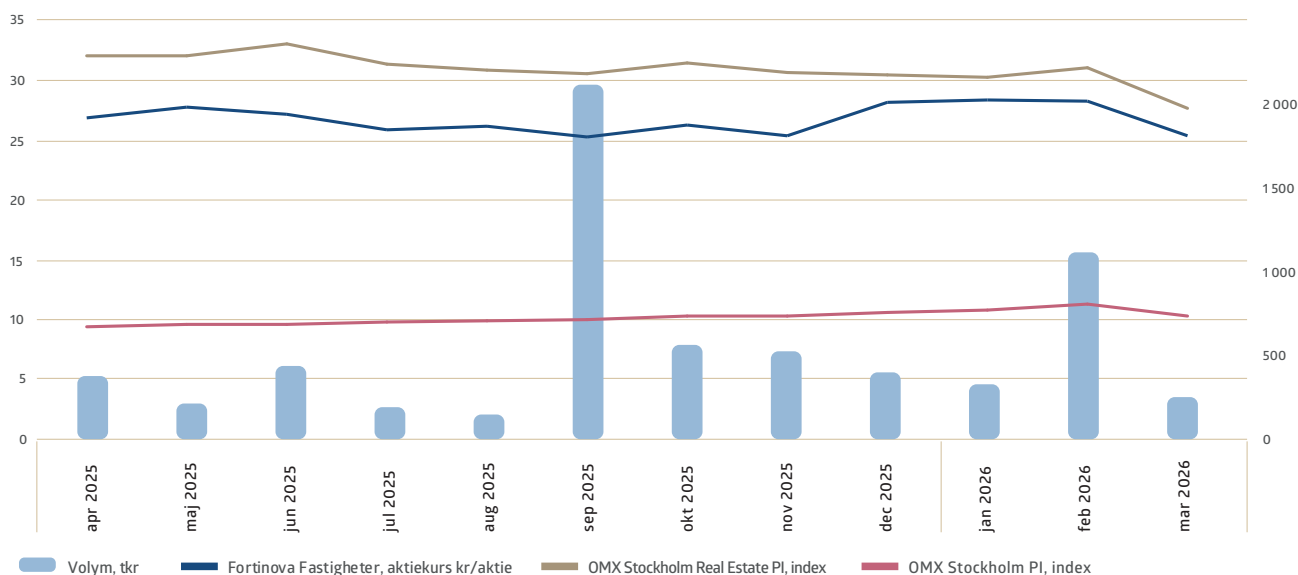
Fortinovas aktiekapital uppgick till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en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

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

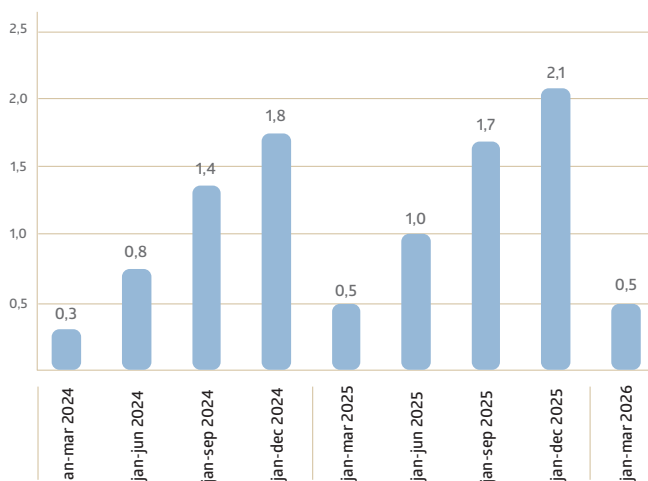
Extra bolagsstämman beslutade den 27 januari att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma, besluta om förvärv av bolagets egna aktier. Förvärv får ske av så många egna B-aktier att koncernens totala innehav inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Under perioden har Fortinova återköpt totalt 889 000 egna aktier till en genomsnittlig kurs om 28,11 kr, motsvarande ett totalt belopp om 25 Mkr. Utestående antal aktier vid periodens slut uppgick till 50 446 140 och genomsnittligt antal aktier uppgick till 51 038 807. Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

## Aktieutveckling



## Förvaltningsresultat kr/aktie



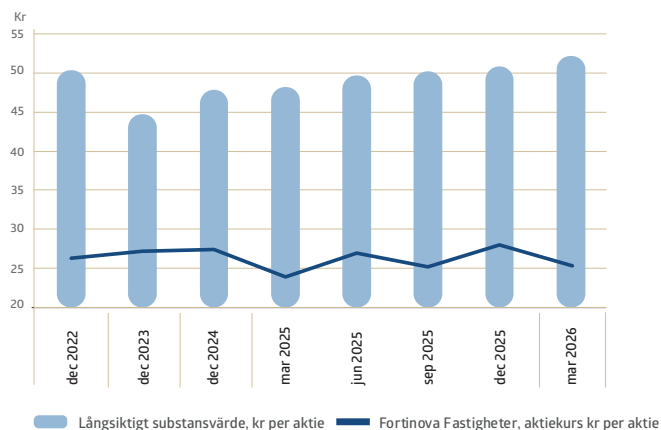
## Aktierelaterade nyckeltal

	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)
Utestående antal aktier, tusental	50 446	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	52	48
Eget kapital, kr/aktie	47	44
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,5
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	0,4

## SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet speglar det samlade värde som förvaltas för aktieägarna och beräknas som eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, justerat för verkligt värde på derivatinstrument och uppskjuten skatteskuld. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 mars 2026 till 2 630 Mkr (2 618), vilket motsvarar 52,1 kr per aktie (51,0). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 46,8-57,4 kr, motsvarande +/- 5,3 kr per aktie.

Långsiktigt substansvärde, kr per aktie



	2026.03.31		2025.03.31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
<b>Substansvärde</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 395	47,5	2 272	44,3
Återföring uppskjuten skatt	258	5,1	218	4,2
Återföring derivat	-23	-0,5	-17	-0,3
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>2 630</b>	<b>52,1</b>	<b>2 474</b>	<b>48,2</b>
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	268		245	
Utestående antal aktier, tusental	50 446		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.



Med fokus på lönsamhet, kassaflöden och aktiv portföljstyrning står vi väl rustade att fortsätta skapa långsiktigt värde i en marknad där struktur, kvalitet och tydlighet blir allt viktigare.

## 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 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 delårsrapporten.

### Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2026.04.01	2025.04.01
Hyresvärde	420,1	391,8
Vakanser och rabatter	-4,2	-3,9
<b>Hyresintäkter</b>	<b>415,9</b>	<b>387,9</b>
Fastighetskostnader	-156,2	-148,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>259,7</b>	<b>239,9</b>
Överskottsgrad, %	62%	62%
Central administration	-35,7	-32,6
Räntenetto	-100,6	-93,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>123,4</b>	<b>113,5</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	123,4	113,5
Kr per utestående aktie	2,4	2,2

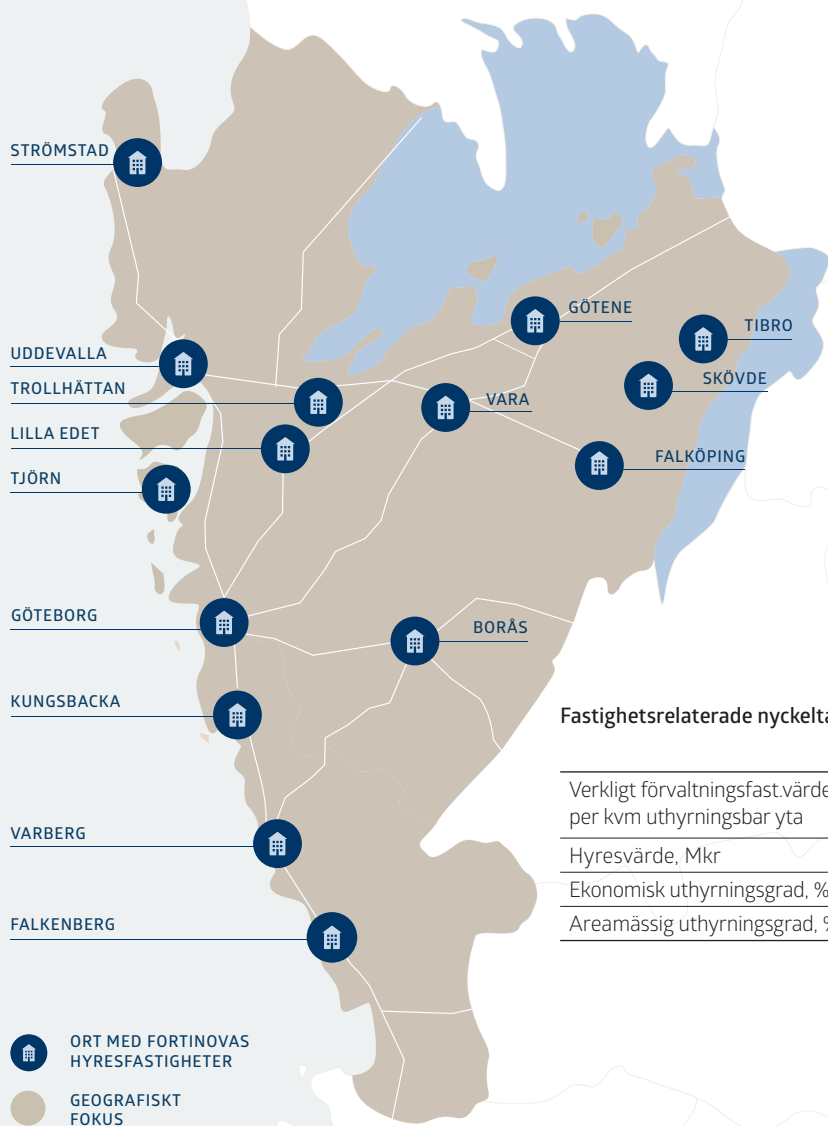
### Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2026.04.01, 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 2026.04.01. 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 2026.04.01. 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.



**Återköp av egna aktier bidrar till en direkt effekt av ökat förvaltningsresultat per aktie, vilket kommer aktieägarna till godo.**

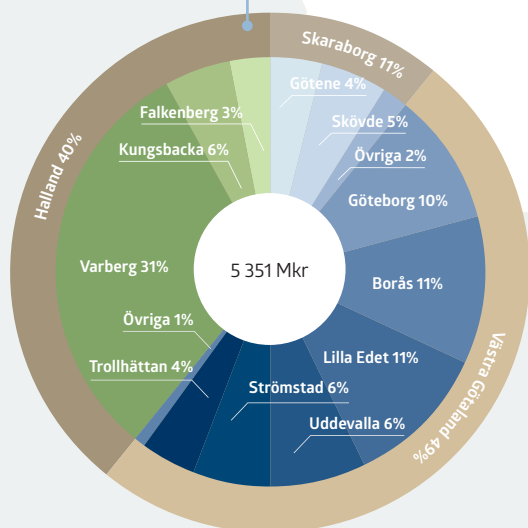
# FASTIGHETSBESTÅND



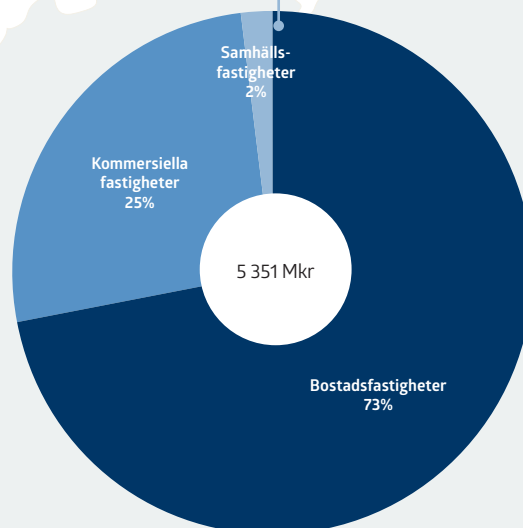
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
Verkligt förvaltningsfast.värde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 996	17 106	17 873
Hyresvärde, Mkr	420	383	425
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	98

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 långsiktiga målsättning att portföljen övervägande ska utgöras av bostäder för att er hålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling.

Den 31 mars 2026 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till

5 351 Mkr (5 401). Den totala uthyrningsbara ytan var 297 372 kvm (302 190), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 996 kr per kvm (17 873). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 420 Mkr (383) med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent (98). Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 2 997 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

### Förändring i verkligt värde per segment

Mkr	2026.01.01-2026.03.31			
	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt
Ingående verkligt värde	2 113,9	2 680,7	606,6	5 401,2
Fastighetsförsäljning	-	-72,7	-	-72,7
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	5,1	3,0	-	8,1
Värdeförändringar redovisade i resultatet	5,6	6,4	2,8	14,8
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>2 124,6</b>	<b>2 617,4</b>	<b>609,4</b>	<b>5 351,4</b>

### Beskrivning av fastighetsbeståndet 2026.03.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	88	844	131 140	167	2 125	16 201	40%
Västra Götaland	56	1 717	122 855	196	2 617	21 305	49%
Skaraborg	31	436	43 377	57	609	14 049	11%
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>2 997</b>	<b>297 372</b>	<b>420</b>	<b>5 351</b>	<b>17 996</b>	<b>100%</b>

### Tabell över frånträdda förvaltningsfastigheter

Avyttring	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lgh	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2026.03.02	Skärhagen 1-6	Bostad	Uddevalla		4 945	84
<b>Summa</b>					<b>4 945</b>	<b>84</b>

## INVESTERINGAR

I enlighet med koncernens strategi har Fortinova under perioden investerat 8 Mkr (0) 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 -12 Mkr (-9).

## FRÄNTRÄDEN

Den 2 mars 2026 har sex fastigheter i Uddevalla frånträtts. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 72 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 6,7 Mkr fördelat på 84 lägenheter. Transaktionen frigör cirka 31 Mkr i likviditet efter samtliga transaktionsrelaterade omkostnader. Därmed stärks Fortinovas finansiella flexibilitet och handlingsutrymme för fortsatta investeringar och värdeskapande initiativ.

## FASTIGHETSVÄRDERING

Fortinova redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingen speglar det bedömda marknadsvärdet som fastigheten skulle kunna överlåtas mellan oberoende, kunniga parter. Värderingen baseras på externa värderingar utförda av Newsec Advisory Sweden AB per den 31 mars 2026 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 rapporteringsstillfälle.

Metoden utgår från en kassaflödesmodell där framtida driftnetton diskonteras med en kalkylränta som speglar marknadens krav på total avkastning. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto divideras med ett bedömt direktavkastningskrav.

## Klassindelning

Fortinova definierar klasser utifrån kombinationen av geografiskt område och fastighetstyp, där geografi avser Halland, Västra Götaland och Skaraborg samt fastighetstyp avser bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter.

## Antaganden i värderingen

Bedömningarna baseras på ett antal väsentliga icke observerbara indata, vilka bedöms individuellt per fastighet och klass. Dessa avser främst antaganden om hyresnivåer, hyresutveckling, vakans, drift- och underhållskostnader samt kalkylränta och direktavkastningskrav. Antagandena speglar fastighetens läge, användning, tekniska skick och marknadens prissättning vid värderingstidpunkten.

Tabell över koncernens nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter per klass 2026.03.31

	Hyresvärde (kr/kvm)	Hyresutv. år 0 (%)	Hyresutv. år 1 (%)	Hyresutv. år >1 (%)	Drift/Underhåll (kr/kvm)	Långsiktig vakansgrad (%)
<b>Halland</b>						
Bostad	1 517	2,5	2,0	2,0	538	0,3
Kommersiell*	1 050	1,0	2,0	2,0	239	5,6
Samhällsfastighet*	1 847	1,0	2,0	2,0	457	5,6
<b>Skaraborg</b>						
Bostad	1 368	2,5	2,0	2,0	505	0,4
Kommersiell*	1 250	1,0	2,0	2,0	403	5,8
<b>Västra Götaland</b>						
Bostad	1 633	2,5	2,0	2,0	530	0,4
Kommersiell*	1 369	1,0	2,0	2,0	227	5,7
Samhällsfastighet*	2 244	1,0	2,0	2,0	276	5,7
<b>Totalt</b>	<b>1 413</b>				<b>472</b>	<b>1,8</b>

\*Hyresutveckling för kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter styrs av respektive hyresavtals villkor under kontraktstiden och marknadshyra vid omförhandling.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick till 5,3 procent (5,3). En mer utförlig beskrivning av värderingsprinciperna finns i Fortinovas årsredovisning för 2025.

## OSÄKERHETSINTERVALL OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna påverkas av förändringar i enskilda icke observerbara indata, under antagande att övriga parametrar hålls konstanta. I praktiken samvarierar flera av indata, exempelvis kan förändringar i hyresnivåer påverka både bedömd vakans och avkastningskrav. De redovisade effekterna ska därför inte

ses isolerat utan som indikativa på hur förändringar i antagandena påverkar det verkliga värdet.

Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på antaganden och marknadsdata. Det normala osäkerhetsintervallet uppgår till ±5–10 procent. För Fortinova motsvarar ett osäkerhetsintervall om 5 procent ett värdeintervall på 5 084–5 619 Mkr, motsvarande ±268 Mkr. Vid förändrade antaganden för centrala värderingsparametrar skulle det bedömda verkliga värdet påverkas i motsvarande grad, vilket illustreras i känslighetsanalysen på nästa sida.

### Känslighetsanalys per klass – påverkan på verkligt värde 2026.03.31

Mkr	Kalkylränta +/-0,1 p.e.	Direktavkastning +/-0,1 p.e.	Bedömd marknadshyra* +/- 1%	Långsiktig vakansnivå +/-1 p.e.	Drift och under- hållskostnader +/- 1%
Halland - Bostad	-9/+9	-18/+19	+1/-1	-13/+11	-7/+7
Halland - Kommersiell	-5/+5	-6/+6	+8/-8	-6/+6	-2/+2
Halland - Samhällsfastighet	-1/+1	-1/+1	+1/-1	-1/+1	-0/+0
Skaraborg - Bostad	-3/+3	-5/+5	+0/-0	-4/+4	-2/+2
Skaraborg - Kommersiell	-1/+1	-1/+1	+1/-1	-1/+1	-1/+1
Västra Götaland - Bostad	-20/+20	-28/+29	+3/-3	-21/+20	-11/+11
Västra Götaland - Kommersiell	-2/+2	-3/+3	+3/-3	-2/+2	-1/+1
Västra Götaland - Samhällsfastighet	-0/+0	-0/+0	+0/-0	-0/+0	-0/+0
<b>Totalt</b>	<b>-41/+41</b>	<b>-62/+64</b>	<b>+17/-17</b>	<b>-48/+45</b>	<b>-24/+24</b>

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

### Tabell över koncernens direktavkastningskrav och kalkylräntor

	Vägt kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden intervall, %	Vägt medelvärde av kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Vägt direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Vägt medelvärde direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
	2026.03.31	2026.03.31	2026.03.31	2026.03.31
Halland - Bostad	5,2-8,0	6,7	3,2-6,0	4,6
Halland - Kommersiell	7,3-10,0	9,0	5,3-8,0	6,9
Halland - Samhällsfastighet	6,9-8,2	7,6	4,8-6,1	5,5
Skaraborg - Bostad	6,2-8,8	8,0	4,2-6,8	6,0
Skaraborg - Kommersiell	8,5-9,6	9,0	6,4-7,6	7,0
Västra Götaland - Bostad	6,2-8,3	7,0	4,2-6,3	5,0
Västra Götaland - Kommersiell	8,3-10,0	9,0	6,3-7,9	7,0
Västra Götaland - Samhällsfastighet	8,3-8,3	8,3	6,3-6,3	6,3
<b>Totalt</b>	<b>5,2-10,0</b>	<b>7,5</b>	<b>3,2-8,0</b>	<b>5,3</b>

## 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
<b>Lagkraftvunna detaljplaner</b>			
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	Lagakraft vunnet bygglov
<b>Summa</b>		<b>21 728</b>	
<b>Detaljplanering pågår</b>			
Varberg	Munkagård 1:59,1:83	4 200	Pausad i avvaktan på anslutning av vatten och avlopp
<b>Summa</b>		<b>4 200</b>	
<b>Övrigt</b>			
Kungsbacka	Lärkan 14	1 900	Positivt planbesked
Varberg	Katten 7	1 800	Potentiell förtätning
Varberg	Tolken 10 & 11	30 000	Positivt planbesked
<b>Summa</b>		<b>33 700</b>	
<b>Totalt</b>		<b>59 628</b>	

# FINANSIERING



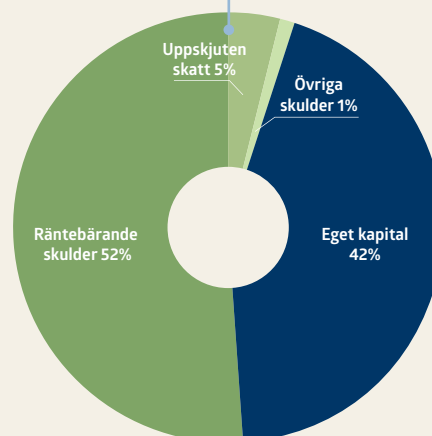
## HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN GER TRYGGA KASSAFLÖDEN

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 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 (94) 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 31 mars till 207 Mkr (211).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 395 Mkr (2 376), varav hela kapitalet är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 47 kr (46).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2026 uppgick skulder till kreditinstitut till 2 907 Mkr (2 959) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 54 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 50 procent (51). Av totala skulden utgörs 1 017 Mkr (948) av gröna banklån.

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,5 procent (3,7). En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/-1 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 2,5 år (2,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 211 procent (211). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år (3,2). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 16 procent.

## Nyckeltal

	2026.03.31	2025.03.31
Räntebärande skulder, Mkr	2 907	2 686
Likvida medel, Mkr	207	227
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 395	2 272
Belåningsgrad, %	54	55
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,4	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,7
Räntetäckningsgrad, %	211	198
Räntebindningstid, år	2,5	2,6
Kapitalbindning, år	3,3	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	76	72

### 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 23 Mkr (2). Värdeförändringen har genererat en positiv effekt på resultatet om 21 Mkr (4). Förändringen är främst hänförlig till ökade långa marknadsräntor, vilket ökat marknadsvärdet på koncernens räntederivat. Värdeförän-

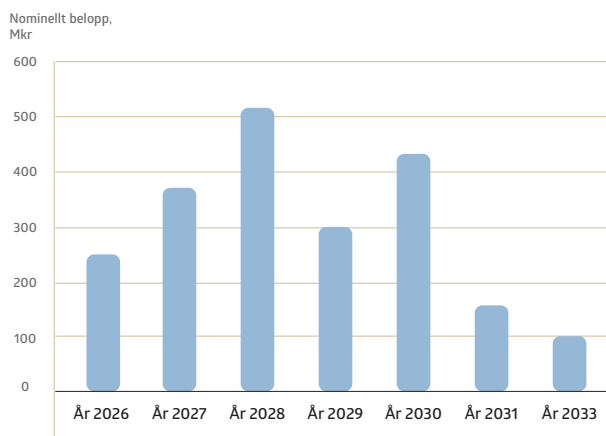
ringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

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, 2026.03.31

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur, Mkr	%	Räntebindningsstruktur, Mkr	%	Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %
0-1 år	451	15	918	32	3,1
1-2 år	576	20	324	11	3,1
2-3 år	1 099	38	631	22	3,5
3-4 år	23	1	235	8	3,5
4-5 år	307	11	541	18	3,7
> 5 år	451	15	258	9	4,0
<b>Summa</b>	<b>2 907</b>	<b>100</b>	<b>2 907</b>	<b>100</b>	<b>3,4</b>

### Förfallostruktur räntederivat



Den uppdaterade målbilden skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökad finansiell flexibilitet, utan att ge avkall på Fortinovas långsiktiga disciplin i finansiering, investeringar och lönsamhet.



« LÄS MER OM VÅRT  
HÅLLBARHETSARBETE PÅ  
FORTINOVA.SE/OM-OSS/HALLBARHET

## HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

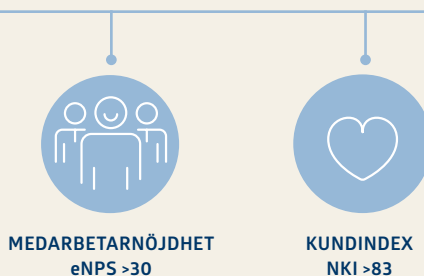
Fortinovas affärsidé och övergripande mål är att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige där vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler till hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter. Att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

### FORTINOVAS MILJÖMÄSSIGA HÅLLBARHETSMÅL SYFTAR TILL ATT MINSKA KLIMATPÅVERKAN, STÄRKA ENERGIEFFEKTIVITETEN OCH SUCCESSIVT HÖJA KVALITETEN I FASTIGHETSBESTÄNDET.



### FORTINOVAS SOCIALA HÅLLBARHETSMÅL SYFTAR TILL ATT BIBEHÅLLA EN NÄRA RELATION TILL VÅRA KUNDER SAMT TILL ATT ERBJUDA EN TRYGG OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ DÄR ALLA MEDARBETARE GES MÖJLIGHET TILL UTVECKLING.



## UTVALDA AKTIVITETER UNDER PERIODEN

### Miljömässig hållbarhet

Fortinovas miljöarbete syftar till att långsiktigt reducera verksamhetens klimatavtryck och begränsa dess miljöpåverkan. Detta synsätt är integrerat i Fortinovas uppdaterade affärsplan för perioden 2026–2028, som omfattar reviderade operativa mål inom hållbarheten. Ett centralt mål är att minska energiförbrukningen med två procent per år och kvadratmeter.

Målen är implementerade i den löpande verksamheten och följs upp kontinuerligt, med fokus på minskad energianvändning, investeringar i energieffektiviseringar samt utveckling av tekniska lösningar.

Under det första kvartalet har arbetet fortsatt i linje med fastställda mål. Energieffektivisering och implementering av hållbara lösningar i fastighetsbeståndet utgör fortsatt prioriterade fokusområden. Genom ett strukturerat och systematiskt arbete för att reducera energianvändningen bidrar Fortinova såväl till minskad miljöpåverkan som till en långsiktigt hållbar förvaltning. Under kvartalet har åtgärder för att stärka energieffektiviteten genomförts, bland annat förbättringar i fastigheternas klimatskal.

### 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 och leverantörer.

Vår strategi avseende social hållbarhet under 2026 syftar till att fortsätta arbetet med att erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö där alla medarbetare ges möjlighet att utvecklas i takt med företagets tillväxtkurva. Vi ser ökade krav på digitala arbetsredskap, AI-stöd och automatiserade processer, men vill samtidigt behålla den personligt präglade kontakten och service-nivån till kunder och hyresgäster.

2026 är första året vi börjar mäta eNPS som komplement till vårt tidigare Nöjd Medarbetarindex som mäts genom en traditionell medarbetarundersökning. Vi ser vikten av att mer regelbundet än en gång vart annat år mäta hur vi står oss som en attraktiv arbetsgivare för våra befintliga medarbetare, som är våra främsta ambassadörer för vårt varumärke på arbetsmarknaden.

Under våren genomför vi en årlig hälsokontroll där medarbetare uppmärksammas på tidiga tecken för ohälsa och ges möjlighet att höja kunskapen kring sin hälsa för att göra smarta livsstilsval. Samtidigt har vi infört en betald träningshalvtimme per vecka som skall inspirera till en ökad vardagsmotion och starkare teamkänsla då aktiviteten sker tillsammans med kollegor.

Fortinovafonden är en möjliggörare i arbetet med att stötta lokala initiativ som bygger social gemenskap och utbildning genom idrott, kultur eller hälsa. Vi brygger mellan skola och näringsliv genom inspirationsprojekt på låg- och mellanstadie-

nivå, och genom att erbjuda kvalificerade praktikplatser i såväl vår operativa fastighetsförvaltning som i den administrativa delen av verksamheten.

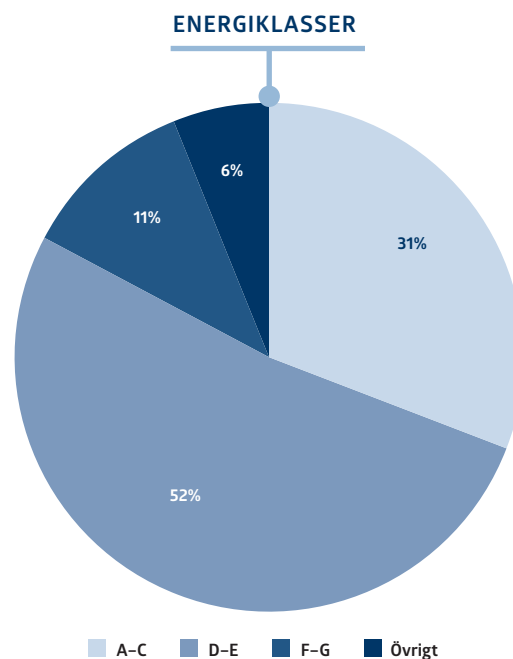
### Ekonomisk hållbarhet

Hållbar finansiering är en integrerad del av Fortinovas verksamhet, där EU:s taxonomi utgör ett centralt ramverk. Även om Fortinova ännu inte omfattas av formella rapporteringskrav är det en prioritet att successivt anpassa rapporteringen för att möjliggöra jämförbarhet och transparens gentemot marknadens intressenter.

I den uppdaterade affärsplanen fastställs även att högst fem procent av fastighetsbeståndet ska utgöras av fastigheter i energiklass F–G. Detta medför ett fortsatt fokus på uppföljning och utveckling av fastigheternas energiprestanda och energiklassificering.

Fortinova strävar efter att successivt öka andelen hållbar finansiering, där fastigheternas energiprestanda och miljöklassificering utgör centrala faktorer.

Investeringar i fastighetsbeståndet utvärderas utifrån såväl finansiell avkastning som hållbarhetsaspekter, där energieffektiverande åtgärder bidrar till såväl minskad miljöpåverkan som stärkt kassaflöde över tid. Detta skapar förutsättningar för en stabil och långsiktigt hållbar intjäning.



Diagrammet visar Fortinovas hyresvärde per 2026.03.31 fördelat på respektive energiklass. Fördelningen är baserad på aktuella energideklarationer för Fortinovas fastigheter. Posten "övrigt" avser fastigheter som saknar energideklarationer.

# FINANSIELLA RAPPORTER

## RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.04.01- 2026.03.31 (12 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
Hysesintäkter	105,7	93,8	405,3	393,4
Fastighetskostnader	-46,9	-38,5	-156,3	-148,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>58,8</b>	<b>55,3</b>	<b>249,0</b>	<b>245,4</b>
Centrala administrationskostnader	-9,3	-9,3	-45,5	-45,5
Finansiella intäkter	0,6	0,9	2,6	2,9
Finansiella kostnader	-24,5	-23,0	-97,4	-95,9
Tomträttsavgälder	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>25,5</b>	<b>23,8</b>	<b>108,1</b>	<b>106,3</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	14,8	1,2	86,6	73,1
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1,6	-	-2,5	-1,0
Värdoförändringar räntederivat, orealiserade	21,1	3,7	5,9	-11,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>59,8</b>	<b>28,7</b>	<b>198,1</b>	<b>166,9</b>
Skatt	-15,4	-8,4	-48,7	-41,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>44,4</b>	<b>20,3</b>	<b>149,4</b>	<b>125,2</b>
<b>Periodens totalresultat *</b>	<b>44,4</b>	<b>20,3</b>	<b>149,4</b>	<b>125,2</b>
<b>Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	44,4	20,0	149,2	124,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0,3	0,2	0,5
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>	<b>44,4</b>	<b>20,3</b>	<b>149,4</b>	<b>125,2</b>
<b>Data per aktie</b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 039	51 335	51 261	51 335
Förvaltningsresultat, kr /aktie	0,5	0,5	2,1	2,1
Periodens resultat, kr /aktie före och efter utspädningseffekter	0,9	0,4	2,9	2,4

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



Fortinova inleder 2026 med ökad  
intjäning och stärkt förvaltningsresultat .

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 351,4	4 893,4	5 401,2
Materiella anläggningstillgångar	9,7	22,3	13,3
Nyttjanderättstillgångar	2,3	2,6	2,4
Derivatinstrument	28,4	26,4	13,0
Andra långfristiga fordringar	0,7	0,7	0,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 392,5</b>	<b>4 945,4</b>	<b>5 430,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	17,9	96,4	21,6
Kortfristiga fordringar	25,8	32,3	29,3
Likvida medel	206,9	226,7	211,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>250,6</b>	<b>355,4</b>	<b>262,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 643,1</b>	<b>5 300,8</b>	<b>5 692,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 395,1	2 272,3	2 375,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	32,7	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 395,1</b>	<b>2 305,0</b>	<b>2 375,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	257,6	218,2	244,5
Långfristiga räntebärande skulder	2 456,0	2 060,9	2 419,3
Derivatinstrument	5,5	9,4	11,2
Leasingskulder	2,3	2,6	2,4
Övriga långfristiga skulder	0,2	0,3	0,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 721,6</b>	<b>2 291,4</b>	<b>2 677,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	450,6	625,3	539,8
Övriga kortfristiga skulder	75,8	79,1	99,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>526,4</b>	<b>704,4</b>	<b>639,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 643,1</b>	<b>5 300,8</b>	<b>5 692,8</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr		Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande*	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets/periodens resultat	Summa		
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2025.01.01</b>	<b>51,3</b>	<b>1 599,6</b>	<b>601,8</b>	<b>2 252,7</b>	<b>29,7</b>	<b>2 282,4</b>
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-1,7	-1,7	-30,2	-31,9
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	124,7	124,7	0,5	125,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>2025.12.31</b>	<b>51,3</b>	<b>1 599,6</b>	<b>724,8</b>	<b>2 375,7</b>	<b>-</b>	<b>2 375,7</b>
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2026.01.01</b>	<b>51,3</b>	<b>1 599,6</b>	<b>724,8</b>	<b>2 375,7</b>	<b>-</b>	<b>2 375,7</b>
Återköp av egna aktier		-	-	-25,0	-25,0	-	-25,0
Periodens resultat / Periodens totalresultat		-	-	44,4	44,4	-	44,4
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>2026.03.31</b>	<b>51,3</b>	<b>1 599,6</b>	<b>744,2</b>	<b>2 395,1</b>	<b>-</b>	<b>2 395,1</b>

\*Koncernens egna kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare då BRF Tändstiftet avkonsoliderades 2025.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01- 2026.03.31	2025.01.01- 2025.03.31	2025.01.01- 2025.12.31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	59,8	28,7	166,9
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	-34,3	-4,9	-60,6
- Erhållen ränta	0,7	2,6	2,4
- Betald ränta	-0,1	-1,8	-0,6
- Övriga poster	-0,3	-	1,0
Betald skatt	-11,5	-12,6	-18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14,3	12,0	90,2
Avyttring av bostadsrätter	4,7	2,3	12,9
Förändring av rörelsefordringar	1,3	-12,9	0,1
Förändring av rörelseskulder	-8,2	10,3	6,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12,1</b>	<b>11,7</b>	<b>109,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-158,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-5,1	-10,5	-72,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	66,1	-	10,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>61,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>-221,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återköp av egna aktier	-25,0	-	-
Upptagna banklån	-	-	134,0
Amortering av banklån	-52,5	-13,5	-49,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-77,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>84,2</b>
Periodens kassaflöde	-4,4	-12,3	-27,7
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>211,3</b>	<b>239,0</b>	<b>239,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>206,9</b>	<b>226,7</b>	<b>211,3</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-3,9	-5,4	-25,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-25,7</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	26,5
Finansiella intäkter	1,6	0,7	4,9
Finansiella kostnader	-1,4	-	-3,1
Värdeförändring derivatinstrument	17,6	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13,9</b>	<b>-4,7</b>	<b>2,6</b>
Bokslutsdispositioner	4,0	4,7	29,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>17,9</b>	<b>-</b>	<b>31,6</b>
Skatt	-3,6	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>14,3</b>	<b>-</b>	<b>31,6</b>
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>14,3</b>	<b>-</b>	<b>31,6</b>

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2026.03.31	2025.03.31	2025.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 682,9	1 683,2	1 713,4
Fordringar hos koncernföretag	86,7	55,5	83,1
Derivatinstrument	22,9	-	-
Långfristiga reversfordringar	-	30,0	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 792,5</b>	<b>1 768,7</b>	<b>1 796,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	4,4	4,1	6,1
Kassa och bank	69,3	47,6	60,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>73,7</b>	<b>51,7</b>	<b>66,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 866,2</b>	<b>1 820,4</b>	<b>1 863,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	51,3	51,3	51,3
Fritt eget kapital	1 733,6	1 712,8	1 744,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 784,9</b>	<b>1 764,1</b>	<b>1 795,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	69,3	53,0	62,1
Derivatinstrument	5,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld	3,6	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>78,2</b>	<b>53,0</b>	<b>62,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder	3,1	3,3	5,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 866,2</b>	<b>1 820,4</b>	<b>1 863,3</b>

# NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer 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.

För 2026 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Samtliga belopp anges, om inte annat framgår, i miljoner svenska kronor (Mkr). Avrundningar kan medföra att summeringar inte stämmer exakt. Jämförelsetal avser motsvarande period 2025 respektive 2025.12.31.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden bortsett från förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde.

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 2025.

## 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 14 Mkr (-5).

Moderbolagets totala tillgångar uppgick till 1 866 Mkr (1 863) vilka i huvudsak består av andelar i koncernföretag uppgående till 1 683 Mkr (1 713). Tillgångarna har främst finansierats med bolagets egna kapital om 1 785 Mkr (1 796).

### 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 centrala administrationskostnader, räntenetto, tomträttsavgälder, värdeförändring i förvaltningsfastigheter och derivat samt skatt allokeras till central koncernfunktion.

Mkr	2026.01.01-2026.03.31					2025.01.01-2025.03.31				
	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	41,5	49,8	14,4	-	105,7	37,4	42,5	13,9	-	93,8
Fastighetskostnader	-16,4	-23,1	-7,4	-	-46,9	-14,2	-17,6	-6,7	-	-38,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>25,1</b>	<b>26,7</b>	<b>7,0</b>	<b>-</b>	<b>58,8</b>	<b>23,2</b>	<b>24,9</b>	<b>7,2</b>	<b>-</b>	<b>55,3</b>
Centrala administrationskostnader				-9,3	-9,3				-9,3	-9,3
Finansiella intäkter				0,6	0,6				0,9	0,9
Finansiella kostnader				-24,5	-24,5				-23,0	-23,0
Tomträttsavgälder				-0,1	-0,1				-0,1	-0,1
<b>Förvaltningsresultat</b>				<b>-33,3</b>	<b>25,5</b>				<b>-31,5</b>	<b>23,8</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade				14,8	14,8				1,2	1,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade				-1,6	-1,6				-	-
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade				21,1	21,1				3,7	3,7
<b>Resultat före skatt</b>				<b>1,0</b>	<b>59,8</b>				<b>-26,6</b>	<b>28,7</b>
Skatt				-15,4	-15,4				-8,4	-8,4
<b>Periodens resultat</b>				<b>-14,4</b>	<b>44,4</b>				<b>-35,0</b>	<b>20,3</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 124,6</b>	<b>2 617,4</b>	<b>609,4</b>	<b>-</b>	<b>5 351,4</b>	<b>1 990,1</b>	<b>2 313,4</b>	<b>589,9</b>	<b>-</b>	<b>4 893,4</b>

### NOT 4 NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter och företagsledning. Koncernens närståendetransaktioner utgår till marknadsmässiga villkor. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämans beslut. 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 vilka 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 2025. Inga väsentliga förändringar skett har skett 2026.

## NOT 6 MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 48 medarbetare (46), fördelat på 21 kvinnor och 27 män.

## NOT 7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Vid periodens utgång uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 18 Mkr (22). Fortinova innehar 15 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet. För mer information, se Fortinovas årsredovisning för 2025.

## 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 2025.

## NOT 9 STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 341 Mkr (3 385). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 74 Mkr (77). I samband med att

koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 2 189 Mkr (2 240). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 50 Mkr (50).

## NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det geopolitiska läget är fortsatt instabilt, med pågående konflikter och handelspolitiska spänningar, vilket tillsammans med makroekonomisk osäkerhet bidrar till ökad volatilitet på världsmarknaderna. Utvecklingen påverkar även kostnadsbilden, där särskilt energi-, material- och finansieringskostnader uppvisar fortsatt variation.

Den 1 maj 2026 har Fortinova ingått avtal om att bilda JV med Tornstaden avseende uppförande av BRF Bolselyckan om

totalt 68 lägenheter. Byggstart bedöms ske efter sommaren, med planerad inflyttning i början av 2028.

Den 6 maj 2026 ingick Fortinova avtal om förvärv av en nyproducerad bostadsfastighet i Borås med ett fastighetsvärde om 234 Mkr. Fastigheten omfattar cirka 7569 kvm, fördelat på 157 hyreslägenheter med ett hyresvärde om ca 19 Mkr. Tillträde bedöms ske under Q2 2026.

# 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 2025, sidan 111.

	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	17 996	17 106	17 873
Hysesvärde, Mkr	420	383	425
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98
Areamässig uthyrningsgrad, %	99	99	98
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på eget kapital, %	6,4	5,0	5,4
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,7	3,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 630	2 474	2 618
Nettobelåningsgrad, %	50	50	51
Belåningsgrad, %	54	55	55
Räntebindningstid, år	2,5	2,6	2,4
Räntetäckningsgrad, %	211	198	211
Överskottsgrad, %	56	59	62
Förvaltningsmarginal, %	24	25	27
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	52	48	51
Eget kapital, kr/aktie	47	44	46
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,5	2,1
Periodens resultat, kr/aktie	0,9	0,4	2,4



Fortinova har inlett året med stabil resultattillväxt, positiv värdeutveckling och en fortsatt hög uthyrningsgrad.

# AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
<b>Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta</b>			
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 351,4	4 893,4	5 401,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	297 372	286 071	302 190
<b>A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta</b>	<b>17 996</b>	<b>17 106</b>	<b>17 873</b>
<b>Hyresvärde, Mkr</b>			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	413,2	379,0	417,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	6,9	4,1	7,7
<b>A + B Hyresvärde, Mkr</b>	<b>420,1</b>	<b>383,1</b>	<b>424,8</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	413,2	379,0	417,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	420,1	383,1	424,8
<b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>98,4</b>	<b>98,9</b>	<b>98,2</b>
<b>Areamässig uthyrningsgrad, %</b>			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	293 268	283 385	297 534
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	4 104	2 686	4 656
<b>A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>98,6</b>	<b>99,1</b>	<b>98,4</b>

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026.01.01- 2026.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.03.31 (3 mån)	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>			
A Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	149,2	110,1	124,7
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 333,7	2 218,9	2 314,2
<b>A / B Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>6,4</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>
<b>Räntebärande skulder, Mkr</b>			
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 456,0	2 060,9	2 419,3
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	450,6	625,3	539,8
<b>A + B Räntebärande skulder, Mkr</b>	<b>2 906,6</b>	<b>2 686,2</b>	<b>2 959,1</b>
<b>Genomsnittlig ränta, %</b>			
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-97,4	-100,9	-95,9
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 796,4	2 727,3	2 829,4
<b>A / B Genomsnittlig ränta, %</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 395,1	2 272,3	2 375,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-22,9	-17,0	-1,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	257,6	218,2	244,5
<b>A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	<b>2 629,8</b>	<b>2 473,5</b>	<b>2 618,4</b>
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 906,6	2 686,2	2 959,1
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	206,9	226,7	211,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 351,4	4 893,4	5 401,2
<b>(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>50,4</b>	<b>50,3</b>	<b>50,9</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 906,6	2 686,2	2 959,1
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 351,4	4 893,4	5 401,2
<b>A/B Belåningsgrad, %</b>	<b>54,3</b>	<b>54,9</b>	<b>54,8</b>
<b>Räntebindningstid, år</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad, %</b>			
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	108,1	98,5	106,3
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-97,4	-100,9	-95,9
<b>(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %</b>	<b>211,1</b>	<b>197,6</b>	<b>210,8</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>			
A Periodens driftöverskott, Mkr	58,8	55,3	245,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	105,7	93,8	393,4
<b>A / B Överskottsgrad, %</b>	<b>55,6</b>	<b>59,0</b>	<b>62,4</b>
<b>Förvaltningsmarginal, %</b>			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	25,5	23,8	106,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	105,7	93,8	393,4
<b>A / B Förvaltningsmarginal, %</b>	<b>24,1</b>	<b>25,4</b>	<b>27,0</b>

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	<b>2026.01.01- 2026.03.31</b> (3 mån)	<b>2025.01.01- 2025.03.31</b> (3 mån)	<b>2025.01.01- 2025.12.31</b> (12 mån)
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie</b>			
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 629,8	2 473,5	2 618,4
B Utestående antal aktier vid periodens slut	50 446 140	51 335 140	51 335 140
<b>A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie</b>	<b>52,1</b>	<b>48,2</b>	<b>51,0</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr per aktie</b>			
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 395,1	2 272,3	2 375,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	50 446 140	51 335 140	51 335 140
<b>A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie</b>	<b>47,5</b>	<b>44,3</b>	<b>46,3</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie</b>			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	25,5	23,8	106,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 038 807	51 335 140	51 335 140
<b>A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,1</b>
<b>Periodens resultat per aktie, kr per aktie</b>			
A Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	44,4	20,0	124,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	51 038 807	51 335 140	51 335 140
<b>A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>

# 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 11 maj 2026

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)  
Norrsgatan 10  
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50  
E-post: [ekonomi@fortinova.se](mailto:ekonomi@fortinova.se)

Org.nr. 556826-6943

## FORTINOVA.SE

På [fortinova.se](https://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

2026.05.12	Årsstämma 2026, Varberg
2026.07.15	Delårsrapport Q2, januari-juni 2026
2026.11.04	Delårsrapport Q3, januari-september 2026
2027.02.17	Bokslutskommuniké 2026, januari-december 2026
2027.05.03	Delårsrapport Q1, januari-mars 2027
2027.05.04	Årsstämma 2027, Varberg

*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 11 maj 2026 kl. 13.00.*

FORTINOVA.SE

# Fortinova

Fortinova Fastigheter AB (publ), Norrgatan 10, 432 41 Varberg | 0340-59 25 50 | [ekonomi@fortinova.se](mailto:ekonomi@fortinova.se) | [fortinova.se](https://fortinova.se)