

Fortinova

> Med målsättningen att fortsätta växa och öka förvaltnings-resultatet per aktie har Fortinova under kvartalet emitterat sin första gröna obligation.

Q3 JANUARI-SEPTEMBER 2026

DELÅRSRAPPORT

KVARTALET I KORTHET, JULI–SEPTEMBER 2026

- Intäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 107 Mkr (99).
- Driftsöverskottet förbättrades med 3 procent och uppgick till 71 Mkr (68), motsvarande 66 procent (69) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent och uppgick till 37 Mkr (37), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,7) samt 35 procent (37) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -23 Mkr (13). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,4 Mkr (0).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 41 Mkr (10).
- Kvartalets resultat uppgick till 47 Mkr (48), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,9).

PERIODEN I KORTHET, JANUARI–SEPTEMBER 2026

- Intäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 318 Mkr (290).
- Driftsöverskottet förbättrades med 6 procent och uppgick till 196 Mkr (185), motsvarande 62 procent (64) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent och uppgick till 94 Mkr (88), motsvarande 1,9 kr per aktie (1,7) samt 30 procent (30) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 Mkr (67). Realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (0).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 36 Mkr (-19).
- Periodens resultat uppgick till 98 Mkr (103), motsvarande 1,9 kr per aktie (2,0).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 53 kr (51).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 98 procent (99).

FINANSIELLA MÅL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
209%
Mål: > 180%

BELÅNINGSGRAD
59%
Mål: < 60%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
5,0%
Mål: > 10%

Nyckeltal	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	2025.01.01-2025.09.30 (9 mån)	2025.10.01-2026.09.30 (12 mån)	2025.01.01-2025.12.31 (12 mån)
Hyresintäkter, Mkr	318	290	421	393
Förvaltningsfastigheter, Mkr	5 519	5 056	5 519	5 401
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98	98
Avkastning på eget kapital, %	5,0	7,5	5,0	5,4
Belåningsgrad, %	59	55	59	55
Räntetäckningsgrad, %	209	214	209	211
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	53	51	53	51
Eget kapital, kr/aktie	49	46	49	46
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	1,7	2,2	2,1
Periodens resultat, kr/aktie	1,9	2,0	2,4	2,4

VÄSENTLIGA HÄNDELSER – UNDER OCH EFTER PERIODEN

Q1

JAN – MAR 2026

- Den 27 januari 2026 hölls en extra bolagsstämma där det togs beslut om att ge styrelsen bemyndigande att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier.
- 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. Återköpen har skett inom ramen för bemyndigandet från extra bolagsstämman 27 januari 2026.
- 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.

Q2

APR – JUN 2026

- Den 6 maj 2026 ingick Fortinova avtal om att bilda JV med Tornstaden avseende uppförande av BRF Bolselyckan om totalt 66 lägenheter. Byggstart bedöms ske under Q3 2026, med planerad inflyttning i början av 2028.
- Under perioden har Fortinova frånträtt fem bostadsfastigheter. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 53 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 4 Mkr fördelat på 48 lägenheter.
- Den 30 juni 2026 tillträdde Fortinova en nyproducerad bostadsfastighet i Borås, Storsjön 3, med ett åsatt fastighetsvärde om 234 Mkr. Fastigheten omfattar cirka 7 569 kvm, fördelat på 157 lägenheter med ett hyresvärde om ca 19 Mkr.

Q3

JUL – SEP 2026

- I slutet av september emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 200 Mkr. De gröna obligationerna har en löptid om 3,25 år och har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter.

Q4

OKT – DEC 2026

- Den 1 november tillträdde Fortinova en kommersiell fastighet i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 95 Mkr. Uthyrningsbar yta uppgick till 3 441 kvm och bedömt hyresvärde till 8,1 Mkr. Den bedömda initiala direktavkastningen uppgår till cirka 7,1 procent. Fastigheten uppfördes 2018 och har energiklass B.



Förvärvet av Delfinen 1 är ytterligare ett steg i vår strategi att skapa långsiktigt aktieägarvärde genom investeringar i fastigheter med stabila kassaflöden och begränsad risk. Fastigheten är fullt uthyrd, har starka offentliga hyresgäster, energiklass B och genererar en attraktiv direktavkastning. Förvärvet stärker vår position i Varberg samtidigt som det bidrar till att utveckla en modern och hållbar fastighetsportfölj.

VD HAR ORDET

FORTSATT ÖKAD INTJÄNING OCH STÄRKT FINANSIELL HANDLINGSKRAFT

Vi fortsätter att stärka vår intjäning genom hög uthyrningsgrad, god kostnadskontroll och ett aktivt arbete med att utveckla våra fastigheter. Under kvartalet emitterade vi också vår första gröna obligation, vilket är ett viktigt steg i arbetet med att bredda vår finansiering och skapa förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt.

Fortinova fortsätter att utvecklas positivt. Under årets tredje kvartal ökade hyresintäkterna ytterligare samtidigt som driftsöverskottet och förvaltningsresultatet stärktes. Med målsättningen att fortsätta växa och öka förvaltningsresultatet per aktie har Fortinova under kvartalet emitterat sin första gröna obligation. Emissionen breddar vår finansiering, stärker vår finansiella handlingskraft och ger oss ytterligare möjligheter att investera och expandera när rätt möjligheter uppstår. Kapital ska användas där det bidrar till att öka förvaltningsresultatet per aktie, vilket jag är övertygad om är det bästa sättet att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

HÖGRE INTJÄNING I VERKSAMHETEN

Hyresintäkterna ökade under perioden till 318 Mkr (290). Driftsöverskottet uppgick till 196 Mkr (185) och förvaltningsresultatet förbättrades till 94 Mkr (88), motsvarande 1,9 kronor per aktie (1,7). Även intjäningsförmågan ökade jämfört med motsvarande period föregående år.

En viktig förklaring till vår positiva utveckling är vår höga uthyrningsgrad, som historiskt har legat mellan 98 och 99 procent. Det är en stark nivå, särskilt i en marknad där ökade vakanser blivit en större fråga på flera håll i landet. Bakom vår höga uthyrningsgrad ligger både rätt produkt och ett aktivt arbetssätt. Vi verkar inom ett tydligt avgränsat geografiskt område där efterfrågan på bostäder och lokaler är hög och vi är experter på vår lokala marknad. Genom dialog försöker vi tillgodose behov, hitta rätt lösningar och matcha rätt kund med rätt lokal. Detta är vår kärnkompetens och vår strategiska fördel vilket är en viktig del av vår förmåga att hålla en hög uthyrningsgrad över tid.

På kostnadssidan handlar det om att se det stora i detaljerna. Vi arbetar systematiskt med att öka lönsamheten i det befintliga beståndet genom energieffektiviseringar, minskad förbrukning och aktiv uppföljning av fastigheternas drift. Intjäningen stärks genom såväl investeringar som mindre förbättringsåtgärder i den löpande förvaltningen. Var för sig kan de tyckas små, men tillsammans får de stor betydelse för marginaler och kassaflöde.

KAPITAL FÖR FORTSATT LÖNSAM TILLVÄXT

I september emitterade vi vår första gröna obligation om 200 Mkr, inom ett rambelopp om 600 Mkr.

Gröna obligationer ger oss ytterligare en finansieringskälla som stärker vår förmåga att agera när attraktiva möjligheter uppstår. Vi ser för närvarande flera intressanta förvärvsmöjligheter. Vår ambition är dock inte att växa för växandets skull, utan att använda kapitalet där vi bedömer att det kan skapa bäst långsiktig avkastning. Det handlar om selektiva förvärv, men också om att fortsätta höja kvaliteten och intjäningsförmågan i den befintliga portföljen.

Det är kombinationen av selektiva förvärv, strategiska avyttringar och välgrundade investeringar i befintliga fastigheter som gradvis höjer temperaturen i portföljen som helhet. Oavsett om det handlar om förvärv, avyttringar eller investeringar i befintliga fastigheter är målsättningen densamma: att successivt stärka portföljen och öka förvaltningsresultatet per aktie över tid.

AVSLUTNINGSVIS

Vi fortsätter att utveckla en verksamhet som levererar, en portfölj som successivt förbättras och en stärkt finansiell handlingskraft. Vårt fokus är att fortsätta öka förvaltningsresultatet per aktie och därigenom skapa förutsättningar för ett växande substansvärde.

På kort sikt påverkas både vår verksamhet och värderingen av räntor, konjunktur, kapitalmarknad och andra faktorer utanför vår kontroll. Över tid är det dock utvecklingen av bolagets intjäning, kassaflöden och underliggande värden som lägger grunden för aktieägarvärdet.

Med den lönsamhet vi ser i verksamheten, en stärkt finansiell position och de möjligheter vi ser framför oss känner jag stor tillförsikt inför Fortinovas fortsatta utveckling.



Anders Johansson, vd

FINANSIELL SAMMANFATTNING

PERIODEN, JANUARI–SEPTEMBER 2026

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 318 Mkr (290), en ökning med 10 procent. Ökningen är driven av fastighetsförvärv, indexreglering och hyreshöjningar. I jämförbart bestånd steg intäkterna med 3 procent. För bostadsbeståndet motsvarar detta cirka 3 procent hyresökning. På årsbasis bedöms hyresvärdet i befintliga hyreskontrakt uppgå till 431 Mkr (416), se aktuell intjäningsförmåga på sidan 11.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -122 Mkr (-106), en ökning med 16 procent. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj till följd av genomförda förvärv, högre omfattning av planerade underhållsåtgärder under perioden samt reservering för befarad kundförlust. Säsongsvariation påverkar normalt utfallet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 196 Mkr (185), en ökning med 6 procent. Förbättringen beror på högre hyresintäkter. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (64), förändringen är hänförlig till säsongsvariation samt tajming av planerade reparations- och underhållskostnader.

Centrala administrationskostnader

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

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -73 Mkr (-68), varav finansiella kostnader uppgick till -77 Mkr (-70). Koncernens räntekostnader har ökat på grund av högre genomsnittlig skuld. Genomsnittlig räntenivå uppgick till 3,4 procent (3,4) och genomsnittlig avtalad ränta uppgick till 3,6 procent (3,4). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgälder till -0,4 Mkr (-0,4). Finansiella intäkter uppgick till 4 Mkr (2), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

Förvaltningsresultat

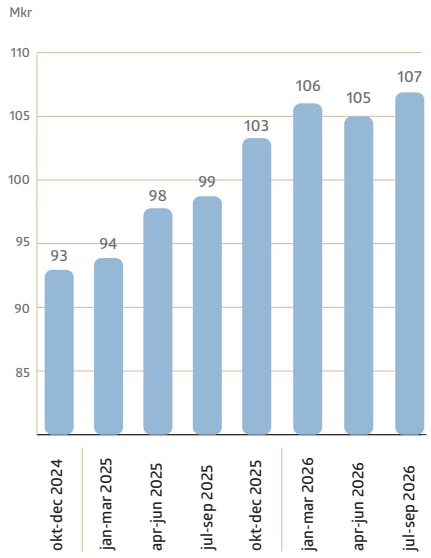
Förvaltningsresultatet uppgick till 94 Mkr (88), motsvarande 1,9 kr per aktie (1,7) samt 30 procent (30) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 7 procent förklaras av högre driftsöverskott.

Värdeförändringar

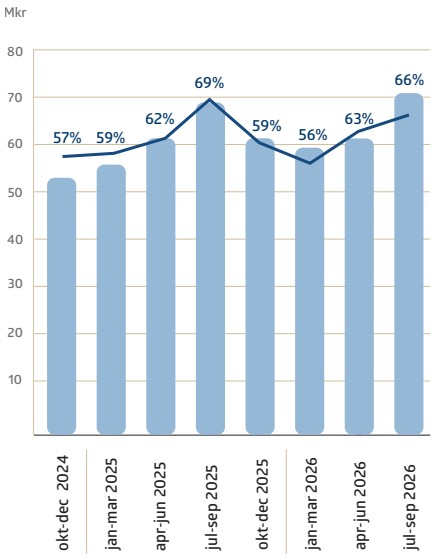
Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till -5 Mkr (67). Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en realiserad värdeförändring om 1 Mkr (0). Fastighetsförsäljningarnas påverkan på eget kapital uppgick till 2,7 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,3). För mer information om fastighetsvärdering, se sidan 14.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 36 Mkr (-19). För mer information om derivatinstrument, se sidan 18.

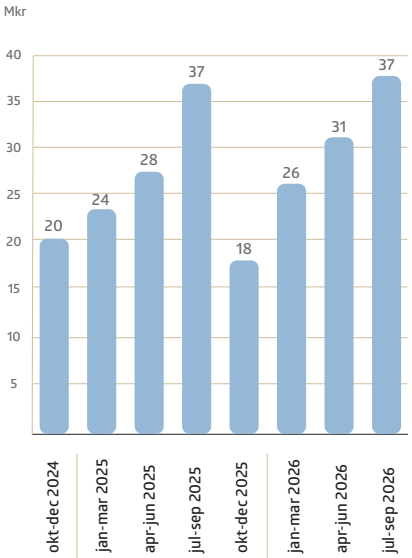
Hyresintäkter



Driftsöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -28 Mkr (-33), varav aktuell skatt uppgick till –13 Mkr (-11). Uppskjuten skatt uppgick till -15 Mkr (-22) 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 2026 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 519 Mkr (5 401). Den totala uthyrningsbara ytan var 301 429 kvm (302 190), vilket ger ett fastighetsvärde om 18 311 kr per kvm (17 873). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 431 Mkr (393) med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent (98). Portföljvärdet består till 74 procent av bostäder fördelat på 3 105 lägenheter. Resterande 26 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. För mer information, se avsnittet om Fortinovas fastighetsbestånd.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 449 Mkr (2 376), varav hela kapitalet är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 49 kr (46).

Räntebärande skulder

Per den 30 september 2026 uppgick koncernens totala räntebärande skulder till 3 241 Mkr (2 959) efter återläggning av aktiverade lånekostnader om 4 Mkr (0). Av de räntebärande skulderna utgjordes 1 873 Mkr (2 011) av banklån, 1 172 Mkr (948) av gröna banklån och 196 Mkr (0) av gröna obligationer.

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,4 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 209 procent (211). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,2). Belåningsgraden uppgick till 59 procent (55) och nettobelåningsgraden uppgick till 52 procent (51). För mer information, se avsnittet om finansiering.

Kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 389 Mkr (211).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 76 Mkr (76).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -10 Mkr (-122). Fortinova har investerat -26 Mkr (-47) i befintligt bestånd och pågående projekt. Förvärv av förvaltningsfastigheter har påverkat likvida medel med -88 Mkr (-75). Koncernen har erhållit 124 Mkr (0) vid avyttring av förvaltningsfastigheter, 5 Mkr av köpeskillingen erhölls som handpenning 2025. Förvärv av andelar i intresseföretag och joint ventures har påverkat kassaflödet med -21 Mkr (0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 112 Mkr (97). Koncernen har amorterat -110 Mkr (-37), varav -40 Mkr (0) avser amortering hänförligt till avyttring av förvaltningsfastigheter. Upptagna lån uppgick till 247 Mkr (134). Återköp av egna aktier har påverkat finansieringsverksamheten med -25 Mkr (0).

KVARTALET, JULI-SEPTEMBER 2026

Kvartalets intäkter ökade med 8 procent och uppgick till 107 Mkr (99). Ökningen är främst driven av förvärvet av Storsjön 3 som tillträddes den 30 juni. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -36 Mkr (-30). Ökningen om 19 procent förklaras främst av större fastighetsportfölj till följd av genomförda förvärv, högre omfattning av planerade underhållsåtgärder under kvartalet samt reservering för befarad kundförlust.

Driftsöverskottet förbättrades med 3 procent och uppgick till 71 Mkr (68), motsvarande 66 procent (69) i överskottsgrad.

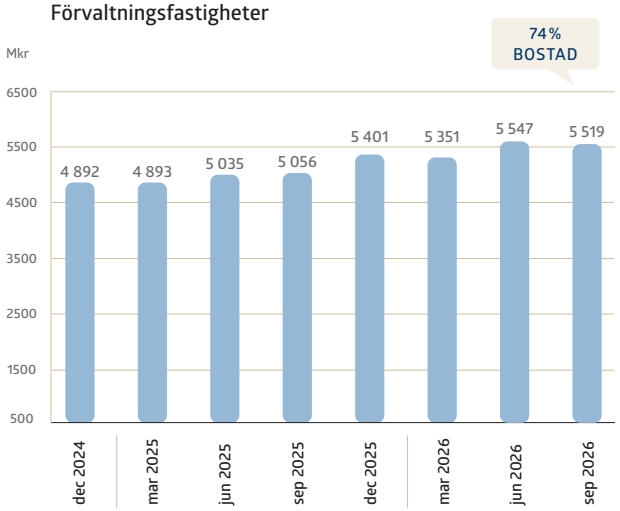
Centrala administrationskostnader uppgick till -9 Mkr (-9).

Räntenettot uppgick till -25 Mkr (-23), Kvartalets räntekostnader har ökat på grund av högre genomsnittlig skuld.

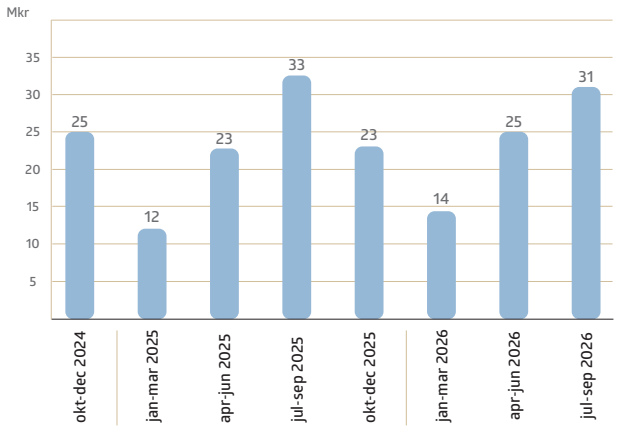
Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent och uppgick till 37 Mkr (37), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,7) samt 35 procent (37) i förvaltningsmarginal.

Kvartalets resultat uppgick till 47 Mkr (48), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,9).

Förvaltningsfastigheter



Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Koncernen äger och förvaltar ca 3 100 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 stärkt 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 17 200 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Pågående nybyggnadsprojekt uppgår till cirka 5 700 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 förvärvar, 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.



TRAKTORN VISAR VÄGEN

Vi förvärvar fastigheter där vi har lokalkännedom, hittar outnyttjad potential och omvandlar det till högre kassaflöden.

Traktorn, en kommersiell fastighet i Varberg som tillträddes Q2 2025, är ett exempel på hur värdeskapandet fortsätter efter förvärv. Under 2026 installerades solceller och batterilagring som nästa steg i utvecklingen av fastighetens energiprestanda och kostnadsbas.

Anläggningen beräknas producera cirka 123 MWh solel per år. Genom hög egenanvändning och lagring väntas behovet av köpt el minska med cirka 50 procent. Beräknad återbetalningstid på investeringen är åtta år.

De första tre driftmånaderna visar redan en tydlig effekt, med mer än halverat inköp av el från nätet jämfört med motsvarande period föregående år.





≈86%
Uppskattad egenanvändning

>50%
Lägre nätköp under de första tre hela driftmånaderna

=0,2 Mkr
Beräknat årligt driftsnetto

Batterilagringen kan användas för frekvens-balansering/stödtjänster, vilket skapar en ny intäktskälla utöver den rena energibesparingen.

Peak shaving sänker effektkostnaden genom att kapa fastighetens effekttoppar och minska framtida nät- och effektavgifter.

Investeringarna i ventilation, solceller och batterilagring innebär potential till förbättrad energiprestanda och energiklass, vilket är värdedrivande för fastigheten som helhet.

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

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i segmentet small cap. 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 30 september 2026 stängde Fortinovas aktiekurs på 22,4 kr, att jämföra med 28,1 kr den 31 december 2025. Börsvärdet uppgick till 1 130 Mkr (1 443) beräknat på totalt antal utestående A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 49 kr (46). Periodens högsta betalkurs var 29,0 kr och den lägsta var 22,4 kr.

AKTIEKAPITAL

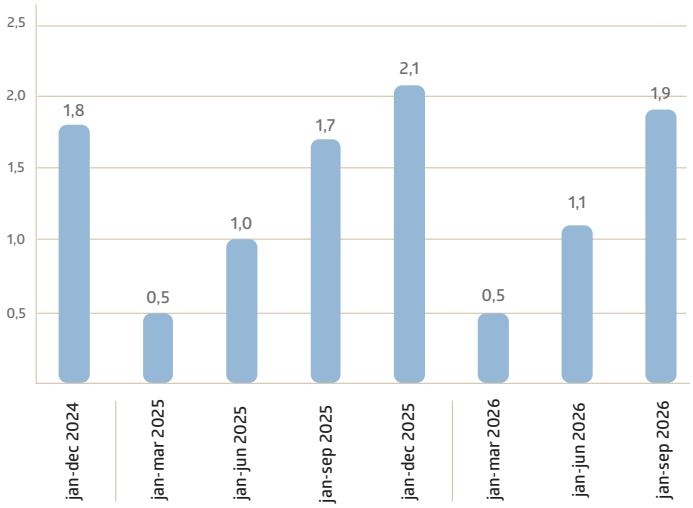
Fortinovas aktiekapital uppgick till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en 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 50 643 696. Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

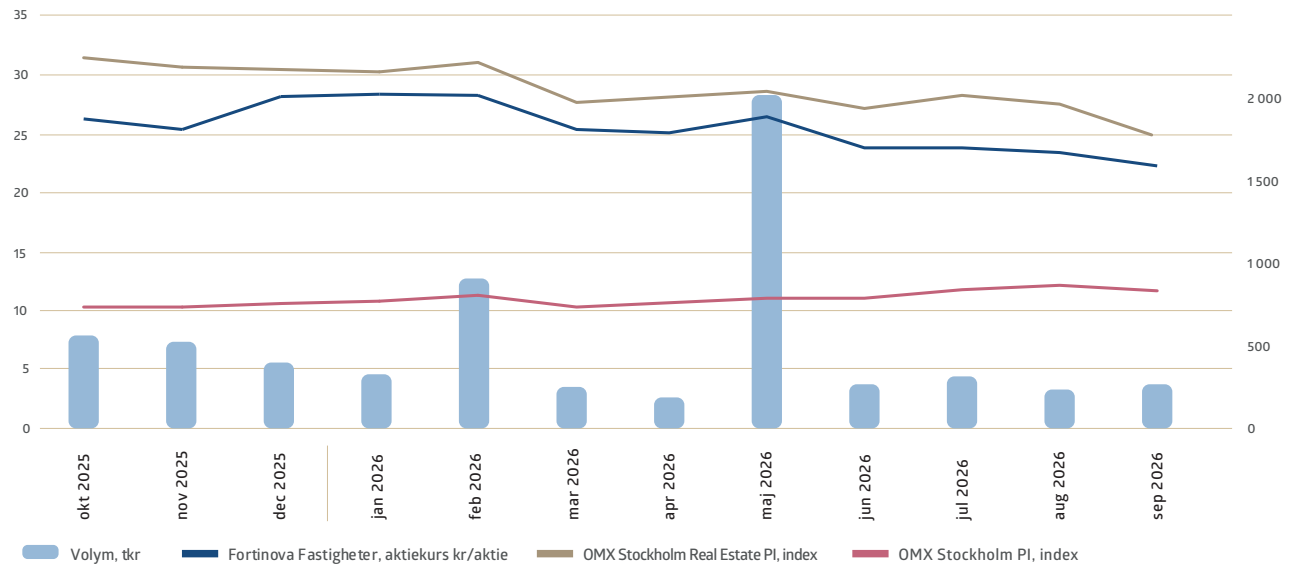
Förvaltningsresultat kr/aktie



Aktierelaterade nyckeltal

	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	2025.01.01-2025.09.30 (9 mån)	2026.07.01-2026.09.30 (3 mån)	2025.07.01-2025.09.30 (3 mån)	2025.01.01-2025.12.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	50 446	51 335	50 446	51 335	51 335
Genomsnittligt antal aktier, tusental	50 644	51 335	50 446	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	53	51	53	51	51
Eget kapital, kr/aktie	49	46	49	46	46
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	1,7	0,7	0,7	2,1
Periodens resultat, kr/aktie	1,9	2,0	0,9	0,9	2,4

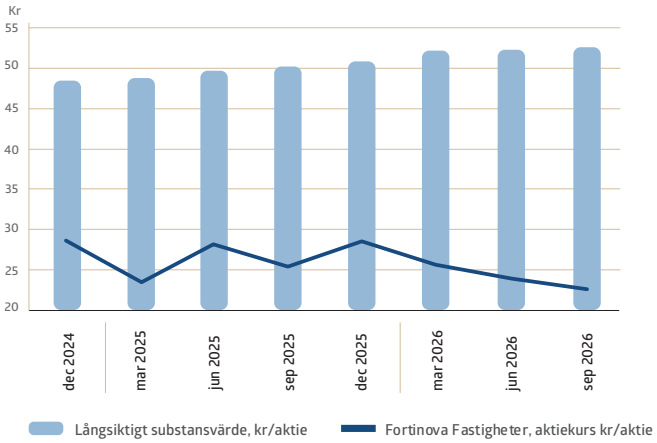
Aktieutveckling



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 30 september 2026 till 2 668 Mkr (2 618), vilket motsvarar 52,9 kr per aktie (51,0). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varieras med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 48,9-59,8 kr, motsvarande +/- 5,5 kr per aktie.

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie



	2026.09.30		2025.12.31	
Substansvärde	**Mkr**	**kr/aktie**	**Mkr**	**kr/aktie**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 449	48,5	2 376	46,3
Återföring uppskjuten skatt	257	5,1	244	4,7
Återföring derivat	-38	-0,7	-2	-
Långsiktigt substansvärde	**2 668**	**52,9**	**2 618**	**51,0**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	276		270	
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.

”

Vårt fokus är att fortsätta öka förvaltningsresultatet per aktie och därigenom skapa förutsättningar för ett växande substansvärde.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis

Mkr	2026.10.01	2025.10.01*
Hyresvärde	430,7	416,3
Vakanser och rabatter	-4,3	-4,5
Hyresintäkter	**426,4**	**411,8**
Fastighetskostnader	-159,7	-154,3
Driftsöverskott	**266,7**	**257,5**
Överskottsgrad, %	*63%*	*63%*
Central administration	-36,7	-33,3
Räntekostnad, banklån	-106,5	-101,0
Räntekostnad, obligation	-10,2	-
Räntenetto	**-116,7**	**-101,0**
Förvaltningsresultat**	**113,3**	**123,2**
Hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	113,3	123,2
Kr per utestående aktie	2,2	2,4

*Inkl. förvärvet i Strömstad.

** Exkl. obligationslån uppgår förvaltningsresultatet till 123,5 Mkr och 2,4 kr per utestående aktie.

”

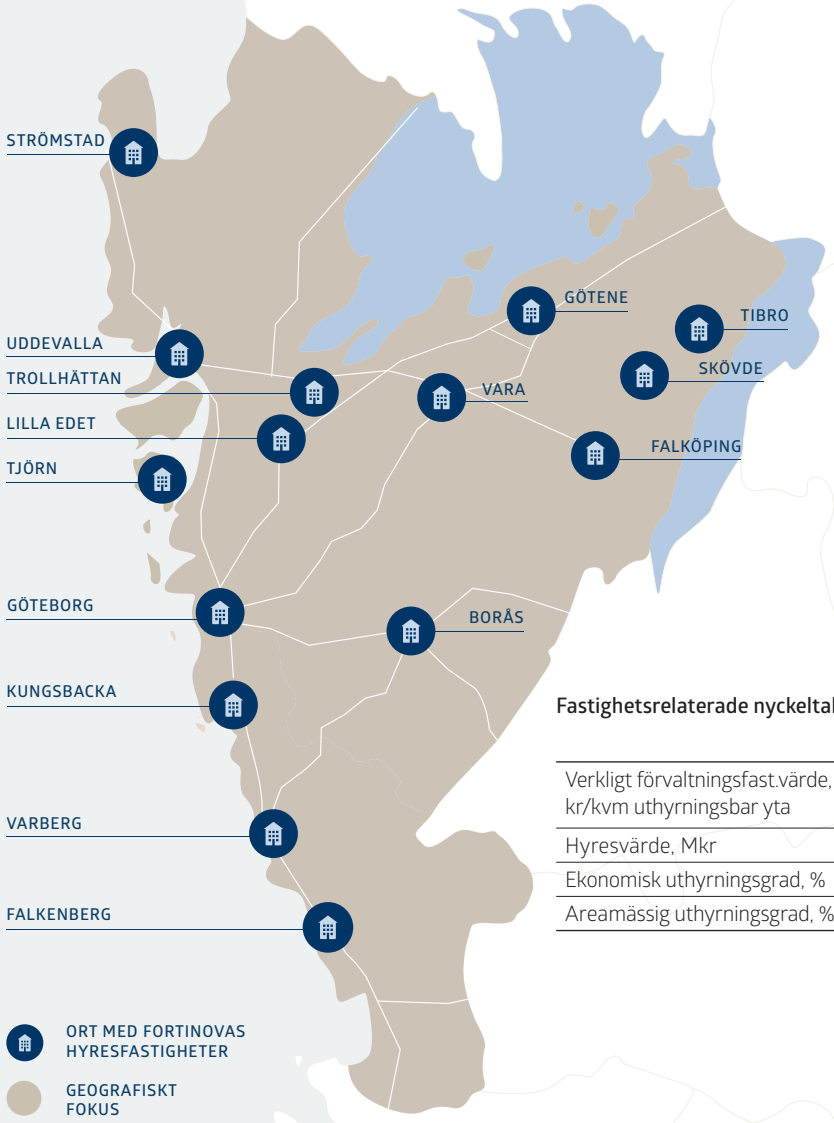
Gröna obligationer ger oss ytterligare en finansieringskälla som stärker vår förmåga att agera när attraktiva möjligheter uppstår.

« LÄS MER OM FÖRVÄRVET AV DELFINEN OCH HUR DET BIDRAR TILL ATT ÖKA FÖRVALTNINGSRESULTATET PER AKTIE.

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2026.10.01, 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 2026.10.01. 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.
- Räntenettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2026.10.01. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå, inklusive effekt av derivatinstrument, 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



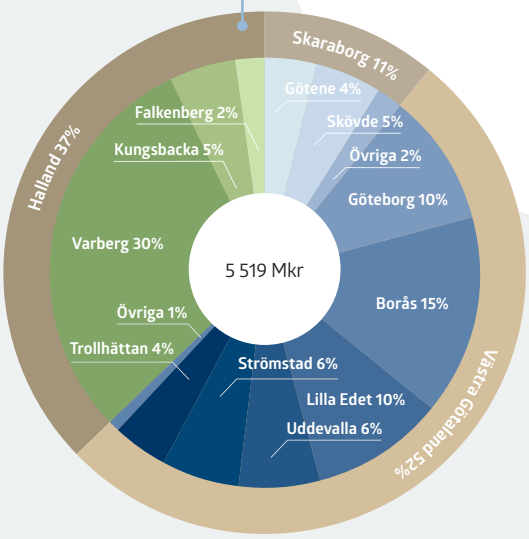
”

En viktig förklaring till vår positiva utveckling är vår höga uthyrningsgrad.

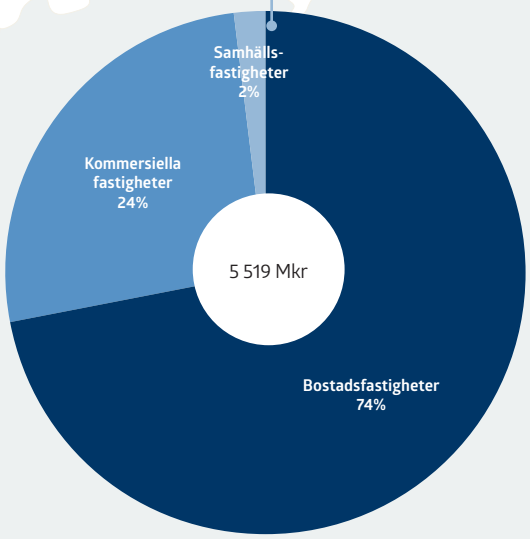
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
Verkligt förvaltningsfast.värde, kr/kvm uthyrningsbar yta	18 311	17 286	17 873
Hyresvärde, Mkr	431	394	425
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	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 erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling.

Den 30 september 2026 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 519 Mkr (5 401). Den totala uthyrningsbara ytan var 301 429 kvm (302 190), vilket ger ett fastighetsvärde om 18 311 kr per kvm (17 873). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 431 Mkr (393) med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent (98). Portföljvärdet består till 74 procent av bostäder fördelat på 3 105 lägenheter. Resterande 26 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

Förändring i verkligt värde per segment

	2026.01.01-2026.09.30			
Mkr	**Halland**	**V. Götaland**	**Skaraborg**	**Totalt**
Ingående verkligt värde	2 113,9	2 680,7	606,6	5 401,2
Fastighetsförvärv	-	235,0	-	235,0
Fastighetsförsäljning	-52,2	-72,7	-	-124,9
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6,9	5,6	0,7	13,2
Värdeförändringar redovisade i resultatet	5,1	-5,3	-5,0	-5,2
Utgående verkligt värde	**2 073,7**	**2 843,3**	**602,3**	**5 519,3**

Beskrivning av fastighetsbeståndet 2026.09.30

Geografi	**Fastigheter (antal)**	**Lägenheter (antal)**	**Uthyrningsbar yta (kvm)**	**Hyresvärde (Mkr)**	**Verkligt värde (Mkr)**	**Verkligt värde (kr/kvm)**	**Verkligt värde andel (%)**
Halland	83	795	127 627	162	2 074	16 248	37%
Västra Götaland	57	1 874	130 425	211	2 843	21 800	52%
Skaraborg	31	436	43 377	58	602	13 885	11%
Summa	**171**	**3 105**	**301 429**	**431**	**5 519**	**18 311**	**100%**

Tabell över tillträdda förvaltningsfastigheter

Tillträde	**Fastighet**	**Kategori**	**Kommun**	**Uthyrningsbar yta (kvm)**	**Antal lgh**	**Bedömt hyresvärde (Mkr)**
2026.06.30	Storsjön 3 & 2	Bostad	Borås	7 569	157	19,0
Summa				**7 569**	**157**	**19,0**

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	6,7
2026.06.01	Trönninge 11:6	Bostad	Varberg	890	10	1,0
2026.06.15	Skogstorp 4:22,4:23,4:24	Bostad	Falkenberg	474	6	0,5
2026.06.22	Svalan 12	Bostad	Kungsbacka	1 916	32	2,9
2026.08.24	Gubbekulla 1:150	Bostad	Kungsbacka	234	2	0,4
Summa				**8 459**	**134**	**11,5**

Tabell över tillträdda förvaltningsfastigheter efter periodens utgång

Tillträde	**Fastighet**	**Kategori**	**Kommun**	**Uthyrningsbar yta (kvm)**	**Antal lgh**	**Bedömt hyresvärde (Mkr)**
2026.11.01	Delfinen 1	Kommersiell	Varberg	3 441	-	8,1
Summa				**3 441**	**-**	**8,1**

FÖRVÄRV

Den 30 juni tillträdde Fortinova en nyproducerad bostadsfastighet i Borås, Storsjön 3 och 2, med ett åsatt fastighetsvärde om 234 Mkr. Fastigheten omfattar cirka 7 569 kvm, fördelat på 157 lägenheter med ett hyresvärde om ca 19 Mkr.

Den 6 oktober ingick Fortinova avtal om förvärv av en modern och fullt uthyrd kontorsfastighet i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 95 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Uthyrningsbara ytan uppgick till 3 441 kvm och hyresvärdet till cirka 8,1 Mkr inklusive tillägg. Tillträdet skedde den 1 november.

INVESTERINGAR

I enlighet med koncernens strategi har Fortinova under perioden investerat 13 Mkr (19) 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 -34 Mkr (-28).

FRÅNTRÄDEN

Den 2 mars har sex fastigheter i Uddevalla fränträtts. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 72 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 6,7 Mkr fördelat på 84 lägenheter.

Den 1 juni fränträddes en bostadsfastighet i Varberg. Bedömt hyresvärde uppgick till 1 Mkr fördelat på 10 lägenheter med ett åsatt fastighetsvärde om 14 Mkr.

Den 15 juni har tre bostadsfastigheter i Falkenberg fränträtts. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 5 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 0,5 Mkr fördelat på 6 lägenheter.

Den 22 juni fränträddes en bostadsfastighet i Kungsbacka. Bedömt hyresvärde uppgick till 3 Mkr fördelat på 32 lägenheter med ett åsatt fastighetsvärde om 33 Mkr.

Den 24 augusti har en bostadsfastighet i Kungsbacka fränträtts. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 6 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 0,4 Mkr fördelat på 2 lägenheter.

Periodens transaktioner frigör ca 91 Mkr i likviditet efter samtliga transaktionsrelaterade omkostnader vilket stärker Fortinovas finansiella flexibilitet och handlingsutrymme för fortsatta investeringar och värdeskapande initiativ.

INVESTERINGSSTÖD

Den 11 maj erhöll Fortinova besked från Länsstyrelsen om att villkor kopplade till investeringsstöd för vissa bostadsfastigheter i Västra Götaland inte bedöms vara uppfyllda. Beskedet omfattar även information om delvis återbetalning av investeringsstöd, vilket uppskattas till ca 20 Mkr. Fortinovas bedömning är att kraven inte har en betydande inverkan på koncernens finansiella ställning. Koncernen har överklagat beslutet.

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 30 september 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 rapporteringstillfälle.

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.

Tabell över koncernens nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter per klass 2026.09.30

Förvaltnings-fastighet, klass	Hyresvärde (kr/kvm)	Hyresutv. år 0 (%)	Hyresutv. år 1 (%)	Hyresutv. år >1 (%)	Drift/Underhåll (kr/kvm)	Långsiktig vakansgrad (%)
Halland						
Bostad	1 536	2,5	2,0	2,0	538	0,3
Kommersiell*	1 045	1,0	2,0	2,0	239	5,8
Samhällsfastighet*	1 847	1,0	2,0	2,0	457	5,8
Västra Götaland						
Bostad	1 658	2,5	2,0	2,0	527	0,5
Kommersiell*	1 369	1,0	2,0	2,0	227	5,8
Samhällsfastighet*	2 244	1,0	2,0	2,0	276	5,8
Skaraborg						
Bostad	1 370	2,5	2,0	2,0	505	0,5
Kommersiell*	1 251	1,0	2,0	2,0	403	5,8
Totalt	**1 429**				**470**	**1,8**

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

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.

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

Tabell över koncernens direktavkastningskrav och kalkylräntor 2026.09.30

Förvaltningsfastighet, klass	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, %
Halland				
Bostad	5,2-8,1	6,7	3,2-6,0	4,7
Kommersiell	7,3-10,1	9,0	5,3-8,0	6,9
Samhällsfastighet	6,9-8,2	7,6	4,8-6,1	5,5
Västra Götaland				
Bostad	6,3-8,5	7,2	4,3-6,4	5,0
Kommersiell	8,4-10,1	9,1	6,3-7,9	7,0
Samhällsfastighet	8,3-8,3	8,3	6,3-6,3	6,3
Skaraborg				
Bostad	6,3-9,0	8,2	4,3-6,9	6,0
Kommersiell	8,6-9,7	9,1	6,5-7,6	7,0
Totalt	**5,2-10,1**	**7,6**	**3,2-8,0**	**5,3**

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 5 243 – 5 795 Mkr, motsvarande ± 276 Mkr. Vid förändrade antaganden för centrala värderingsparametrar skulle det bedömda verkliga värdet påverkas i motsvarande grad, vilket illustreras i känslighetsanalysen nedan.

Känslighetsanalys per klass – påverkan på verkligt värde 2026.09.30, Mkr

Förvaltningsfastighet, klass	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	-17/+18	+1/-1	-12/+11	-6/+6
Kommersiell	-5/+5	-7/+7	+8/-8	-6/+6	-2/+2
Samhällsfastighet	-1/+1	-1/+1	+1/-1	-1/+1	-0/+0
Västra Götaland					
Bostad	-29/+30	-37/+40	+7/-7	-24/+22	-18/+18
Kommersiell	-2/+2	-3/+3	+3/-3	-2/+2	-1/+1
Samhällsfastighet	-0/+0	-0/+0	+0/-0	-0/+0	-0/+0
Skaraborg					
Bostad	-3/+3	-5/+5	+0/-0	-4/+4	-2/+2
Kommersiell	-1/+1	-1/+1	+2/-2	-2/+2	-1/+1
Totalt	**-50/+51**	**-71/+75**	**+22/-22**	**-51/+47**	**-30/+30**

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

PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 17 200 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.

Den 6 maj 2026 ingick Fortinova avtal om att bilda JV med Tornstaden avseende uppförande av BRF Bolselyckan om totalt 66 lägenheter. Under Q3 har byggnationen påbörjats med planerat färdigställande runt årsskiftet 2027/2028. Uppskattad BTA uppgår till 5 728 kvm.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Pågående projekt			
Varberg	BRF Bolselyckan	5 728	JV med Tornstaden. Byggnation av 66 lägenheter har påbörjats under Q3.
Summa		**5 728**	
Lagakraftvunna detaljplaner			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Byggrätt
Skövde	Värsås 8:94	1 000	Byggrätt
Varberg	Bälgen 1	12 000	Byggrätt
Borås	Storsjön 2	1 200	Byggrätt
Summa		**17 200**	
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		**60 828**	

”

Oavsett om det handlar om förvärv, avyttringar eller investeringar i befintliga fastigheter är målsättningen densamma: att successivt stärka portföljen och öka förvaltningsresultatet per aktie över tid.

FINANSIERING

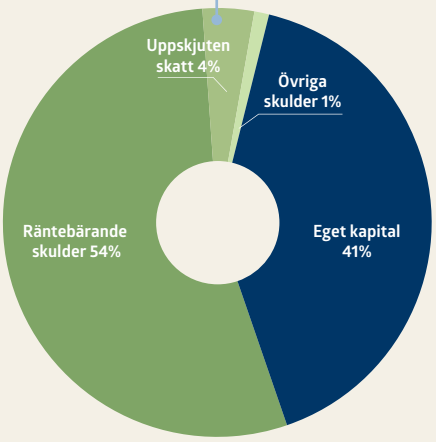
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN GER TRYGGA KASSAFLÖDEN

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.

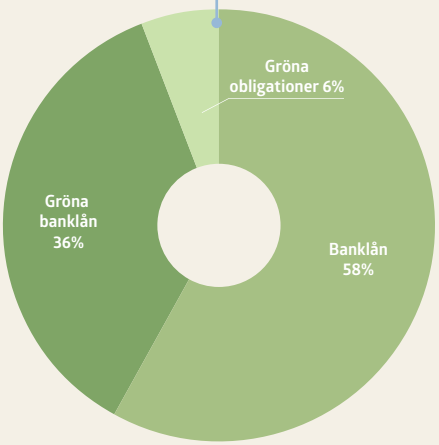
EN DIVERSIFIERAD FINANSIERINGSSTRUKTUR SOM STÖDJER VÅR LÅNGSIKTIGA STRATEGI

För att uppnå låg finansieringsrisk består Fortinovas räntebärande finansieringskälla främst av traditionella banklån via nordiska banker. Med fokus på fortsatt tillväxt och ökat förvaltningsresultat per aktie har vi som en del i vår finansieringsstrategi utökat finansieringen med gröna obligationer till våra projekt och fastigheter.

FINANSIERINGS-STRUKTUR



FINANSIERINGSKÄLLOR RÄNTEBÄRANDE SKULDER



> Vi fortsätter att utveckla en verksamhet som levererar, en portfölj som successivt förbättras och en stärkt finansiell handlingskraft.

Fortinova finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank, gröna obligationer samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 94 procent (94) av Fortinovas finansiering vid periodens utgång. De räntebärande skulderna är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv samt refinansiering av den befintliga portföljen och är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen är inte säkerställda.

För att diversifiera våra finansieringskällor har Fortinova under perioden emitterat gröna obligationer. Vårt fokus att öka förvaltningsresultatet per aktie kvarstår. I linje med vår strategi vill vi fortsätta växa genom väl avvägda förvärv av moderna bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Vi är övertygade om att detta skapar goda förutsättningar för en långsiktig utveckling och ett ökat förvaltningsresultat per aktie.

Periodens emission av seniora icke säkerställda gröna obliga-

tioner uppgick till 200 Mkr inom ett rambelopp om 600 Mkr. Löptiden är 3,25 år med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter. Emissionslikviden kommer att användas för allmänna företagsändamål och i enlighet med koncernens nyligen etablerade gröna ramverk. Fortinova kommer att ansöka om upptagande till handel av de gröna obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för gröna obligationer.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 389 Mkr (211).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 449 Mkr (2 376), varav hela kapitalet är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital per aktie uppgick till 49 kr (46).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Nyckeltal

	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
Räntebärande skulder, Mkr	3 241	2 797	2 959
Likvida medel, Mkr	389	290	211
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 449	2 354	2 376
Belåningsgrad, %	59	55	55
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,6	3,4	3,3
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,4	3,4
Räntetäckningsgrad, %	209	214	211
Räntebindningstid, år	2,4	2,4	2,4
Kapitalbindning, år	3,0	3,2	3,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	68	74	72

Den 30 september 2026 uppgick koncernens räntebärande skulder till 3 241 Mkr (2 959) vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 59 procent (55). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 52 procent (51). Av de räntebärande skulderna utgjordes 1 873 Mkr (2 011) av banklån, 1 172 Mkr (948) av gröna banklån och 196 Mkr (0) av gröna obligationer, efter återläggning av aktiverade lånekostnader om 4 Mkr (0).

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,4 procent (3,4). En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +1/-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 effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 209 procent (211). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,2). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 14 procent.

Räntebindningsstruktur och derivat

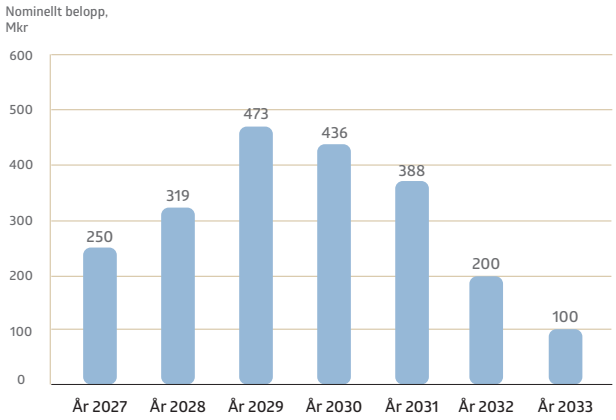
Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument till 38 Mkr (-5). Värdeförändringen har genererat en positiv effekt på resultatet om 36 Mkr (-19). Förändringen är främst hänförlig till stigande långa marknadsräntor, vilket ökat marknadsvärdet på koncernens räntederivat. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer att 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 räntebärande skulder, 2026.09.30

År, förfall	Kapitalbindnings-struktur, Mkr	%	Räntebindnings-struktur, Mkr	%	Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %
0-1 år	443	14	1 323	41	3,1
1-2 år	1 009	31	318	10	3,4
2-3 år	538	17	352	11	3,5
3-4 år	518	16	313	10	3,7
4-5 år	300	9	636	19	3,7
> 5 år	433	13	299	9	4,6
Summa	**3 241**	**100**	**3 241**	**100**	**3,6**

Förfallostruktur räntederivat, 2026.09.30



HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

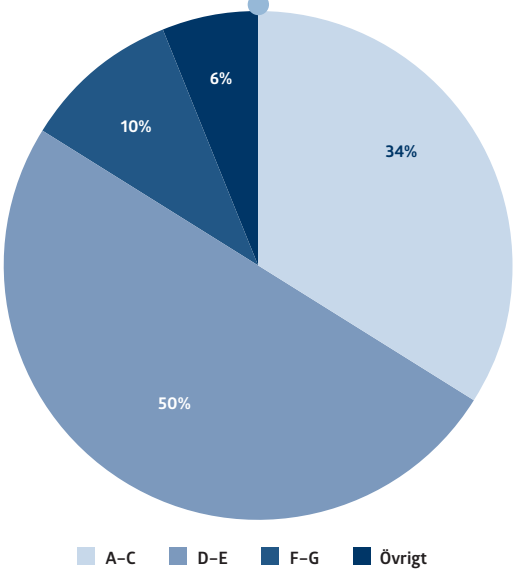
Fortinova bedriver och utvecklar verksamheten med långsiktig hållbarhet som grund. Hållbarhet är integrerat i affärsstrategin och det dagliga arbetet, med fokus på att skapa långsiktigt värde för aktieägare, kunder, medarbetare och samhälle genom tydliga mål inom prioriterade hållbarhetsområden.

Under det tredje kvartalet har Fortinova fortsatt genomförandet av de aktiviteter som stödjer Fortinovas hållbarhetsmål för 2026-2028. Arbetet har bedrivits enligt plan med fokus på att minska klimatpåverkan genom elektrifiering av fordonsparken, investering i solcellsanläggning och energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet.

Även utvecklingen av hållbarhetsrapporteringen har fortsatt under kvartalet för att säkerställa relevanta, transparenta och tillförlitliga hållbarhetsdata samt stärka uppföljningen av bolagets hållbarhetsmål.

Fortinova arbetar långsiktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare genom att främja en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Som en del av vår fortsatta utveckling har vi arbetat fram en AI-strategi med fokus på effektivisering och affärsnytta, samtidigt som vi värnar om människan, våra medarbetare och kunder i den digitala utvecklingen.

ENERGIKLASSER



Diagrammet visar Fortinovas hyresvärde per 2026.09.30 fördelat på respektive energiklass. Fördelningen är baserad på aktuella energideklarationer för Fortinovas fastigheter. Posten "övrigt" avser främst fastigheter som inte omfattas av krav på energideklaration, exempelvis industri- och verkstadsbyggnader.

FORTINOVAS MILJÖMÄSSIGA HÅLLBARHETSMÅL

HALVERA KOLDIOXIDUTSLÄPPEN I SCOPE 1 TILL 2030
MÅL: -50%
UTFALL 2025: NA*
**basår 2025*

2% ÅRLIG ENERGIBESPARING
MÅL: -2%
UTFALL 2025: -7%

GENOMSNITTLIG ENERGIÅTGÅNG OM 65 kWh/KVM/ÅR
MÅL: 65
UTFALL 2025: 70

2% ÅRLIG VATTENBESPARING
MÅL: -2%
UTFALL 2025: +1%

MAXIMALT 5% AV FASTIGHETS-BESTÅNDET SKA HA ENERGIKLASS F–G
MÅL: <5%
UTFALL 2025: 9%

FORTINOVAS SOCIALA HÅLLBARHETSMÅL

MEDARBETARNÖJDHET eNPS >30
MÅL: >30
UTFALL 2025: 34

KUNDINDEX NKI >83
MÅL: >83
UTFALL 2025: 80

GRÖNT RAMVERK STÄRKER KOPPLINGEN MELLAN FINANSIERING OCH HÅLLBARHETSARBETE

Under kvartalet etablerade Fortinova ett grönt ramverk för finansiering av investeringar och tillgångar med tydliga miljömässiga egenskaper. Ramverket är utformat i linje med ICMA:s Green Bond Principles 2025 och omfattar bland annat gröna byggnader och investeringar i energieffektivisering.

Ramverket skapar en tydligare koppling mellan Fortinovas finansiering, investeringar i fastighetsbeståndet och bolagets mål om minskad energianvändning och klimatpåverkan. Kapital från grön finansiering ska följas upp i ett särskilt register och Fortinova kommer årligen att rapportera både kapitalallokering och miljömässig effekt. Ramverket har genomgått extern granskning av Sustainable Fitch.

« LÄS MER OM FORTINOVAS GRÖNA RAMVERK PÅ FORTINOVA.SE



FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	2025.01.01-2025.09.30 (9 mån)	2026.07.01-2026.09.30 (3 mån)	2025.07.01-2025.09.30 (3 mån)	2025.10.01-2026.09.30 (12 mån)	2025.01.01-2025.12.31 (12 mån)
Hyresintäkter	318,1	290,1	106,9	98,6	421,3	393,4
Fastighetskostnader	-122,4	-105,6	-36,3	-30,4	-164,8	-148,0
Driftsöverskott	**195,7**	**184,5**	**70,6**	**68,2**	**256,5**	**245,4**
Centrala administrationskostnader	-28,2	-27,8	-8,6	-8,7	-46,0	-45,5
Finansiella intäkter	4,1	2,3	2,7	0,7	4,8	2,9
Finansiella kostnader	-77,2	-70,5	-27,2	-23,4	-102,5	-95,9
Tomträttsavgälder	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat	**94,0**	**88,1**	**37,4**	**36,7**	**112,2**	**106,3**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-5,2	67,0	-23,0	12,8	0,8	73,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	1,1	-	0,4	-	0,2	-1,0
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	35,9	-18,7	41,4	10,0	43,0	-11,5
Resultat före skatt	**125,8**	**136,4**	**56,2**	**59,5**	**156,2**	**166,9**
Skatt	-27,8	-33,0	-9,4	-11,8	-36,5	-41,7
Periodens resultat	**98,0**	**103,4**	**46,8**	**47,7**	**119,6**	**125,2**
Periodens totalresultat *	**98,0**	**103,4**	**46,8**	**47,7**	**119,6**	**125,2**
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	98,0	102,9	46,8	47,5	119,6	124,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0,5	-	0,2	-	0,5
Periodens resultat och totalresultat	**98,0**	**103,4**	**46,8**	**47,7**	**119,6**	**125,2**
Data per aktie						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	50 644	51 335	50 446	51 335	50 817	51 335
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	1,7	0,7	0,7	2,2	2,1
Periodens resultat, kr/aktie före och efter utspädningseffekter	1,9	2,0	0,9	0,9	2,4	2,4

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

”

Under årets tredje kvartal ökade hyresintäkterna ytterligare samtidigt som driftsöverskottet och förvaltningsresultatet stärktes.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 519,3	5 055,8	5 401,2
Materiella anläggningstillgångar	27,7	39,6	13,3
Nyttjanderättstillgångar	2,1	2,3	2,4
Derivatinstrument	39,1	9,9	13,0
Andelar i intresseföretag och joint venture	20,7	-	-
Andra långfristiga fordringar	0,7	0,7	0,7
Summa anläggningstillgångar	**5 609,6**	**5 108,3**	**5 430,6**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	11,0	96,4	21,6
Kortfristiga fordringar	28,4	33,7	29,3
Likvida medel	388,6	289,8	211,3
Summa omsättningstillgångar	**428,0**	**419,9**	**262,2**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 037,6**	**5 528,2**	**5 692,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 448,6	2 353,9	2 375,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	41,5	-
Summa eget kapital	**2 448,6**	**2 395,4**	**2 375,7**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	257,1	234,4	244,5
Långfristiga räntebärande skulder	2 797,9	1 998,3	2 419,3
Derivatinstrument	1,5	15,3	11,2
Leasingskulder	2,1	2,3	2,4
Övriga långfristiga skulder	0,2	0,3	0,2
Summa långfristiga skulder	**3 058,8**	**2 250,6**	**2 677,6**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	443,3	798,4	539,8
Övriga kortfristiga skulder	86,9	83,8	99,7
Summa kortfristiga skulder	**530,2**	**882,2**	**639,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 037,6**	**5 528,2**	**5 692,8**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	2026.01.01-2026.09.30	2025.01.01-2025.09.30	2025.01.01-2025.12.31
Totalt ingående eget kapital	2 375,7	2 282,4	2 282,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital	2 375,7	2 252,7	2 252,7
Återköp av egna aktier	-25,1	-	-
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-1,7	-1,7
Periodens resultat / Periodens totalresultat	98,0	102,9	124,7
Utgående eget kapital	**2 448,6**	**2 353,9**	**2 375,7**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital	-	29,7	29,7
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-	11,3	-30,2
Periodens resultat / Periodens totalresultat	-	0,5	0,5
Utgående eget kapital *	**-**	**41,5**	**-**
Totalt utgående eget kapital	**2 448,6**	**2 395,4**	**2 375,7**

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01-2026.09.30	2025.01.01-2025.09.30	2025.01.01-2025.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	125,8	136,4	166,9
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat	-31,8	-48,3	-60,6
- Erhållen ränta	-0,2	1,3	2,4
- Betald ränta	1,4	-1,3	-0,6
- Övriga poster	-3,1	0,6	1,0
Betald skatt	-22,1	-21,5	-18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	70,0	67,2	90,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Avyttring av bostadsrätter	14,3	9,5	12,9
Förändring av rörelsefordringar	-3,4	-2,3	0,1
Förändring av rörelseskulder	-5,3	1,3	6,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**75,6**	**75,7**	**109,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-87,8	-74,5	-158,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt	-25,7	-47,4	-72,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	123,8	-	10,0
Förvärv av andelar i intresseföretag och joint ventures	-20,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-10,4**	**-121,9**	**-221,5**
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier	-25,1	-	-
Upptagna lån	246,7	134,0	134,0
Amortering av lån	-109,5	-37,0	-49,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**112,1**	**97,0**	**84,2**
Periodens kassaflöde	**177,3**	**50,8**	**-27,7**
Likvida medel vid periodens början	211,3	239,0	239,0
Likvida medel vid periodens slut	**388,6**	**289,8**	**211,3**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	2025.01.01-2025.09.30 (9 mån)	2026.07.01-2026.09.30 (3 mån)	2025.07.01-2025.09.30 (3 mån)	2025.01.01-2025.12.31 (12 mån)
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-12,3	-13,9	-3,7	-3,7	-25,7
Rörelseresultat	**-12,3**	**-13,9**	**-3,7**	**-3,7**	**-25,7**
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	26,5
Finansiella intäkter	5,8	3,1	2,0	1,1	4,9
Finansiella kostnader	-5,0	-1,6	-1,7	-0,6	-3,1
Värdeförändring derivatinstrument	31,2	-	35,7	-	-
Resultat efter finansiella poster	**19,7**	**-12,4**	**32,3**	**-3,2**	**2,6**
Bokslutsdispositioner	12,2	20,6	3,7	3,5	29,0
Resultat före skatt	**31,9**	**8,2**	**36,0**	**0,3**	**31,6**
Skatt	-6,4	-	-7,4	-	-
Periodens resultat	**25,5**	**8,2**	**28,6**	**0,3**	**31,6**
Periodens totalresultat*	**25,5**	**8,2**	**28,6**	**0,3**	**31,6**

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 684,7	1 588,9	1 713,4
Fordringar hos koncernföretag	107,9	55,0	83,1
Derivatinstrument	32,6	-	-
Summa anläggningstillgångar	**1 825,2**	**1 643,9**	**1 796,5**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	4,6	7,7	6,1
Kassa och bank	245,7	166,2	60,7
Summa omsättningstillgångar	**250,3**	**173,9**	**66,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 075,5**	**1 817,8**	**1 863,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	51,3	51,3	51,3
Fritt eget kapital	1 744,9	1 721,1	1 744,4
Summa eget kapital	**1 796,2**	**1 772,4**	**1 795,7**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	196,5	-	-
Skulder till koncernföretag	71,0	41,2	62,1
Derivatinstrument	1,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld	6,4	-	-
Summa långfristiga skulder	**275,4**	**41,2**	**62,1**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	3,9	4,2	5,5
Summa kortfristiga skulder	**3,9**	**4,2**	**5,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 075,4**	**1 817,8**	**1 863,3**

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 lämnas 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.

IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Managementdefined performance measures" (MPM). Fortinova förbereder övergången genom att utföra implementeringsarbete och ta fram jämförelseinformation för 2026. Standarden bedöms inte påverka värderingen av koncernens tillgångar och skulder eller periodens totala resultat, men kommer att påverka hur resultatet presenteras och åskådliggörs.

Exempel på effekter som identifierats för koncernen är:

- Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.
- Förvaltningsresultatet kommer inte att presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet att utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

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 klassificeras i nivå 2. Förvaltningsfastigheter klassificeras 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 20 Mkr (-12). Moderbolagets totala tillgångar uppgick till 2 076 Mkr (1 863) vilka i huvudsak består av andelar i koncernföretag uppgående till 1 685 Mkr (1 713). Tillgångarna har främst finansierats med bolagets egna kapital om 1 796 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	2026.01.01-2026.09.30					2025.01.01-2025.09.30				
	Halland	Västra Götaland	Skara-borg	Centralt	Totalt	Halland	Västra Götaland	Skara-borg	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	124,0	150,7	43,4	-	318,1	118,6	129,8	41,7	-	290,1
Fastighetskostnader	-44,4	-58,2	-19,8	-	-122,4	-38,6	-49,2	-17,8	-	-105,6
Driftsöverskott	**79,6**	**92,5**	**23,6**	**-**	**195,7**	**80,0**	**80,6**	**23,9**	**-**	**184,5**
Centrala administrations-kostnader				-28,2	-28,2				-27,8	-27,8
Finansiella intäkter				4,1	4,1				2,3	2,3
Finansiella kostnader				-77,2	-77,2				-70,5	-70,5
Tomträttsavgälder				-0,4	-0,4				-0,4	-0,4
Förvaltningsresultat				**-101,7**	**94,0**				**-96,4**	**88,1**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade				-5,2	-5,2				67,0	67,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade				1,1	1,1				-	-
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade				35,9	35,9				-18,7	-18,7
Resultat före skatt				**-69,9**	**125,8**				**-48,1**	**136,4**
Skatt				-27,8	-27,8				-33,0	-33,0
Periodens resultat				**-97,7**	**98,0**				**-81,1**	**103,4**
Förvaltningsfastigheter	**2 073,7**	**2 843,3**	**602,3**	**-**	**5 519,3**	**2 115,2**	**2 340,3**	**600,3**	**-**	**5 055,8**

NOT 4 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter och företagsledning. Koncernens närståendetransaktioner sker på marknadsmässiga villkor. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämmans 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 gjorts 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 har skett under 2026.

NOT 6 MEDARBETARE

Vid periodens slut hade Fortinova 52 medarbetare (44), fördelat på 23 kvinnor och 29 män.

NOT 7 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Fortinova har under 2026 bildat ett joint venture med Tornstaden för uppförandet av bostadsrättsprojektet BRF Bolselyckan i Trönninge. Projektet beräknas nå energiklass B och omfattar totalt 66 bostadsrättslägenheter fördelade på fyra huskroppar. Byggnationen påbörjades under Q3 2026 och beräknas vara klar runt årsskiftet 2027/2028. Vid periodens utgång uppgick koncernens redovisade värde på andelar i intresseföretag och joint ventures till 20,7 Mkr (0). Under perioden har andelarna i joint ventures inte haft någon resultatpåverkan.

NOT 8 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Vid periodens utgång uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 11 Mkr (22). Fortinova innehar 9 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet. För mer information, se Fortinovas årsredovisning för 2025.

NOT 9 EGETKAPITALREGLERADE OPTIONER

Under 2023 riktades ett långsiktigt incitamentsprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Vid periodens ingång omfattade programmet 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster. Enligt programmet gav 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.

Koncernens aktieoptionsprogram löpte ut under juli 2026. Då marknadskursen understeg lösenpriset utnyttjades inga optioner för teckning av aktier. Samtliga 470 000 utestående teckningsoptioner har därmed förfallit per balansdagen.

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH BORGENSÅTAGANDEN

Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 480 Mkr (3 385). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i koncernen till 48 Mkr (77). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 2 333 Mkr (2 240). Pantsatta aktier i dotterbolag uppgick i moderbolaget till 28 Mkr (50).

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 utvecklingen. De ger aktieägare och intressenter mer relevant information än enbart IFRS-nyckeltal. Definitioner finns i Fortinovas årsredovisning 2025, sidan 111.

	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	**2025.01.01-2025.09.30** (9 mån)	**2026.07.01-2026.09.30** (3 mån)	**2025.07.01-2025.09.30** (3 mån)	**2025.01.01-2025.12.31** (12 mån)
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	18 311	17 286	18 311	17 286	17 873
Hyresvärde, Mkr	431	394	431	394	425
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	98	99	98
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	99	98	99	98
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	5,0	7,5	5,0	7,5	5,4
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 668	2 594	2 668	2 594	2 618
Nettobelåningsgrad, %	52	50	52	50	51
Belåningsgrad, %	59	55	59	55	55
Räntebindningstid, år	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %	209	214	209	214	211
Överskottsgrad, %	62	64	66	69	62
Förvaltningsmarginal, %	30	30	35	37	27
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	53	51	53	51	51
Eget kapital, kr/aktie	49	46	49	46	46
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	1,7	0,7	0,7	2,1
Periodens resultat, kr/aktie	1,9	2,0	0,9	0,9	2,4

”

Vi fortsätter att stärka vår intjäning genom hög uthyrningsgrad, god kostnadskontroll och ett aktivt arbete med att utveckla våra fastigheter.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	**2025.01.01-2025.09.30** (9 mån)	**2026.07.01-2026.09.30** (3 mån)	**2025.07.01-2025.09.30** (3 mån)	**2025.01.01-2025.12.31** (12 mån)
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta					
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 519,3	5 055,8	5 519,3	5 055,8	5 401,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	301 429	292 482	301 429	292 482	302 190
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	**18 311**	**17 286**	**18 311**	**17 286**	**17 873**
Hyresvärde, Mkr					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	420,4	388,2	420,4	388,2	417,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	10,3	5,6	10,3	5,6	7,7
A + B Hyresvärde, Mkr	**430,7**	**393,8**	**430,7**	**393,8**	**424,8**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	420,4	388,2	420,4	388,2	417,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	430,7	393,8	430,7	393,8	424,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**97,6**	**98,6**	**97,6**	**98,6**	**98,2**
Areamässig uthyrningsgrad, %					
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	296 071	288 880	296 071	288 880	297 534
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	5 358	3 602	5 358	3 602	4 656
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	**98,2**	**98,8**	**98,2**	**98,8**	**98,4**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	**2025.01.01-2025.09.30** (9 mån)	**2026.07.01-2026.09.30** (3 mån)	**2025.07.01-2025.09.30** (3 mån)	**2025.01.01-2025.12.31** (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %					
A Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	119,6	169,3	119,6	169,3	124,7
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 401,2	2 270,4	2 401,2	2 270,4	2 314,2
A / B Avkastning på eget kapital, %	**5,0**	**7,5**	**5,0**	**7,5**	**5,4**
Räntebärande skulder, Mkr					
A Långfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	2 797,9	1 998,3	2 797,9	1 998,3	2 419,3
B Kortfristiga räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	443,3	798,4	443,3	798,4	539,8
A + B Räntebärande skulder, Mkr	**3 241,2**	**2 796,7**	**3 241,2**	**2 796,7**	**2 959,1**
Genomsnittlig ränta, %					
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-102,5	-95,0	-102,5	-95,0	-95,9
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	3 018,9	2 754,7	3 018,9	2 754,7	2 829,4
A / B Genomsnittlig ränta, %	**3,4**	**3,4**	**3,4**	**3,4**	**3,4**
Långsiktigt substansvärde, Mkr					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 448,6	2 353,9	2 448,6	2 353,9	2 375,7
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-37,6	5,4	-37,6	5,4	-1,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	257,1	234,4	257,1	234,4	244,5
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**2 668,1**	**2 593,7**	**2 668,1**	**2 593,7**	**2 618,4**
Nettobelåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	3 241,2	2 796,7	3 241,2	2 796,7	2 959,1
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	388,6	289,8	388,6	289,8	211,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 519,3	5 055,8	5 519,3	5 055,8	5 401,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	**51,7**	**49,6**	**51,7**	**49,6**	**50,9**
Belåningsgrad, %					
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	3 241,2	2 796,7	3 241,2	2 796,7	2 959,1
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	5 519,3	5 055,8	5 519,3	5 055,8	5 401,2
A/B Belåningsgrad, %	**58,7**	**55,3**	**58,7**	**55,3**	**54,8**
Räntebindningstid, år	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, %					
A Förvaltningsresultat för rullande tolv mån., Mkr	112,2	108,2	112,2	108,2	106,3
B Räntekostnad för rullande tolv mån., Mkr	-102,5	-95,0	-102,5	-95,0	-95,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	**209,4**	**213,9**	**209,4**	**213,9**	**210,8**
Överskottsgrad, %					
A Periodens driftsöverskott, Mkr	195,7	184,5	70,6	68,2	245,4
B Periodens hyresintäkter, Mkr	318,1	290,1	106,9	98,6	393,4
A / B Överskottsgrad, %	**61,5**	**63,6**	**66,1**	**69,2**	**62,4**
Förvaltningsmarginal, %					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	94,0	88,1	37,4	36,7	106,3
B Periodens hyresintäkter, Mkr	318,1	290,1	106,9	98,6	393,4
A / B Förvaltningsmarginal, %	**29,5**	**30,4**	**35,0**	**37,2**	**27,0**

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2026.01.01-2026.09.30 (9 mån)	**2025.01.01-2025.09.30** (9 mån)	**2026.07.01-2026.09.30** (3 mån)	**2025.07.01-2025.09.30** (3 mån)	**2025.01.01-2025.12.31** (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr/aktie					
A Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	2 668,1	2 593,7	2 668,1	2 593,7	2 618,4
B Utestående antal aktier vid periodens slut	50 446 140	51 335 140	50 446 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr/aktie	**52,9**	**50,5**	**52,9**	**50,5**	**51,0**
Eget kapital per aktie, kr/aktie					
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	2 448,6	2 353,9	2 448,6	2 353,9	2 375,7
B Utestående antal aktier vid periodens slut	50 446 140	51 335 140	50 446 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr/aktie	**48,5**	**45,9**	**48,5**	**45,9**	**46,3**
Förvaltningsresultat per aktie, kr/aktie					
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	94,0	88,1	37,4	36,7	106,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	50 643 696	51 335 140	50 446 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr/aktie	**1,9**	**1,7**	**0,7**	**0,7**	**2,1**
Periodens resultat per aktie, kr/aktie					
A Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	98,0	102,9	46,8	47,7	124,7
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	50 643 696	51 335 140	50 446 140	51 335 140	51 335 140
A / B Periodens resultat per aktie, kr/aktie	**1,9**	**2,0**	**0,9**	**0,9**	**2,4**

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 osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Varberg den 4 november 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*

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Fortinova Fastigheter AB (publ)
org nr 556826-6943

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fortinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 4 november 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



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.

FINANSIELL KALENDER

2027.02.17	Bokslutskommuniké 2026, januari–december 2026
2027.05.03	Delårsrapport Q1, januari–mars 2027
2027.05.04	Årsstämma 2027, Varberg
2027.07.20	Delårsrapport Q2, januari–juni 2027
2027.11.03	Delårsrapport Q3, januari–september 2027

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 4 november 2026 kl. 13.00.

FORTINOVA.SE

Fortinova

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