

Fortinova ■

2025

ÅRSREDOVISNING



VD-ORD

10



SÅ BYGGER VI
FRAMTIDENS
FASTIGHETER

28

FASTIGHETSBESTÅND

22



ÅRET I KORTHET

6

FINANSIELL INFORMATION

44

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Välkommen till Fortinova	4
Året i siffror	6
Vd har ordet	10
Varför investera i Fortinova?	12
Fortinovas aktie	13
Finansiering	16

VERKSAMHET

Om Fortinova	20
Organisation och verksamhet	22
Hållbarhet hos Fortinova	27

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning	41
Förvaltningsberättelse	42
Finansiell utveckling och ställning	44
Risker och riskhantering	47
Finansiella rapporter	50
Redovisningsprinciper och noter	58

BOLAGSSTYRNING

Styrelse	96
Företagsledning	97
Bolagsstyrningsrapport	98
Ersättning till ledande befattningshavare	105

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsförteckning	107
Definitioner nyckeltal	111
Avstämningstabeller	112
Adresser och kalendarium	115

VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen. Vi förvaltar våra kunders hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.





RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

211%

Mål: > 180%

BELÄNINGSGRAD

55%

Mål: < 55%

AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL

5%

Mål: > 10%

ÅRET I SIFFROR

- Intäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 393 Mkr (367).
- Driftsöverskottet förbättrades med 9 procent och uppgick till 245 Mkr (225), motsvarande 62 procent (61) i överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent trots engångskostnader om 8 Mkr relaterade till listbytet till Nasdaq Stockholm och uppgick till 106 Mkr (90), motsvarande 2,1 kr per aktie (1,8) samt 27 procent (25) i förvaltningsmarginal.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 73 Mkr (83). Realiserade värdeförändringar uppgick till -1 Mkr (0).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till -12 Mkr (-15).
- Periodens resultat uppgick till 125 Mkr (114), motsvarande 2,4 kr per aktie (2,2)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 51 kr (48).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 98 procent (99).

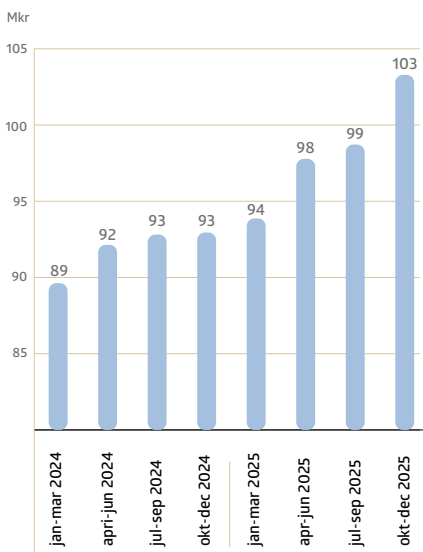
Nyckeltal

	2025.01.01- 2025.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Hysesintäkter, Mkr	393	367
Förvaltningsfastigheter, Mkr	5 401	4 892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99
Avkastning på eget kapital, %	5,4	5,2
Belåningsgrad, %	55	55
Räntetäckningsgrad, %	211	186
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	48
Eget kapital, kr/aktie	46	44
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,1	1,8
Periodens resultat, kr/aktie	2,4	2,2

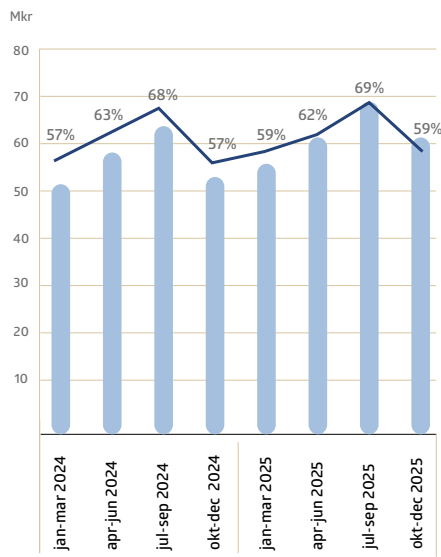


Engångskostnader om 8 Mkr kopplade till noteringsprocessen tynger kvartalet.

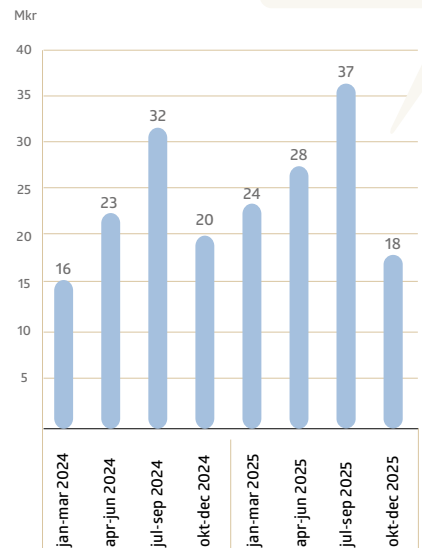
Hysesintäkter



Driftsöverskott och överskottsgrad

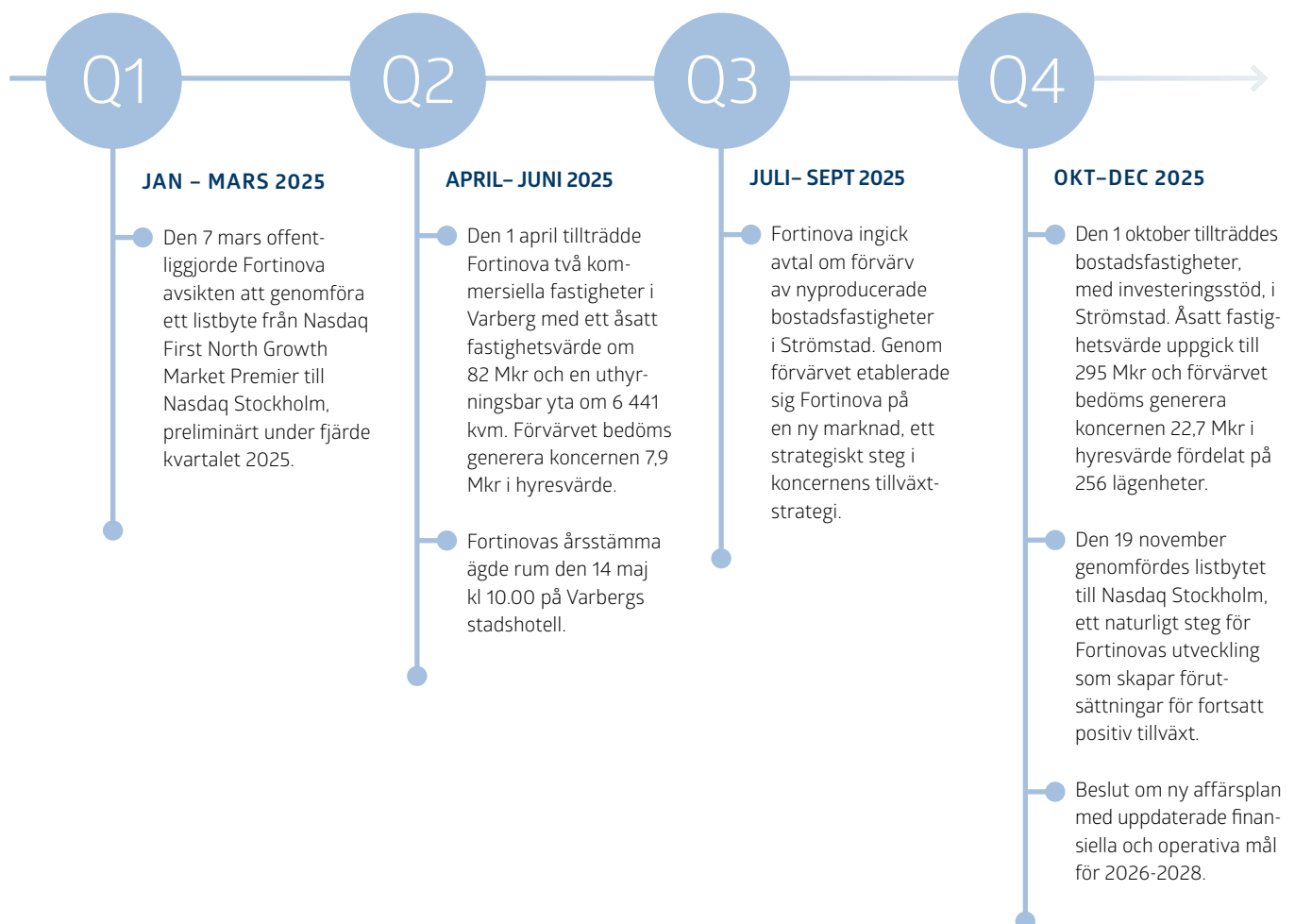


Förvaltningsresultat





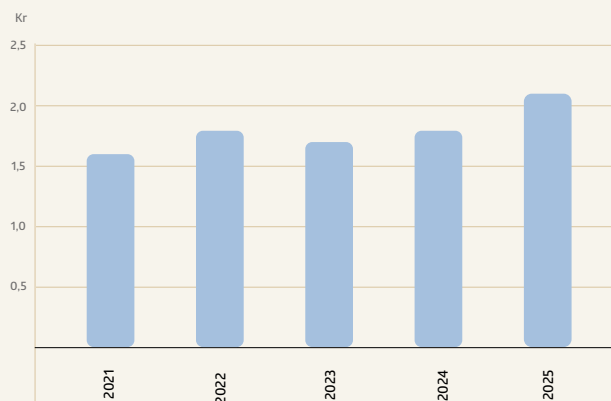
VÄSENTLIGA HÄNDELSE - UNDER RÄKENSKAPSÅRET





Den 19 november genomfördes listbytet till Nasdaq Stockholm. Fortinovas B-aktie handlas därmed på segmentet Smallcap med oförändrat kortnamn FNOVA B och oförändrad ISIN-kod.

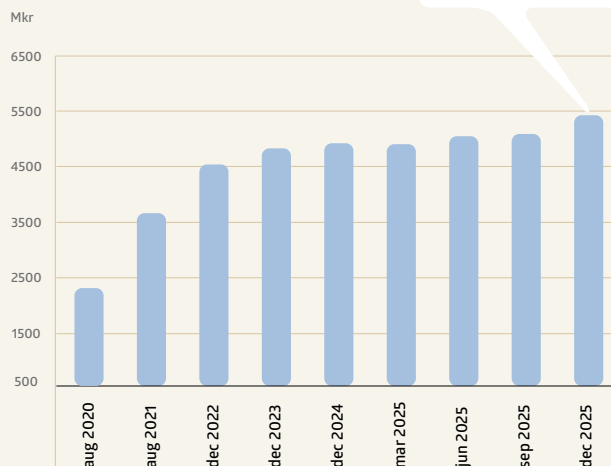
Förvaltningsresultat, kr/aktie



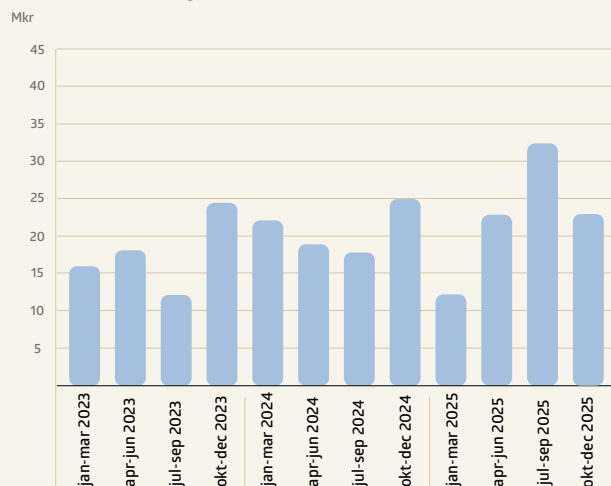
73%

BOSTAD

Förvaltningsfastigheter



Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



VÄSENTLIGA HÄNDELSER – EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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.
- Efter balansdagen 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.
- 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.

VD HAR ORDET

ETT STARKARE FORTINOVA I EN OROLIG OMVÄRLD

2025 präglades av en gradvis normalisering efter en period av ovanligt hög osäkerhet i fastighetssektorn. Räntemarknaden stabiliserades och transaktionsaktiviteten återhämtades successivt. Samtidigt har den geopolitiska oron åter satt avtryck i marknaden. Men faktum kvarstår, Fortinova står starkare.

STABILA HYRESMARKNADER GER STABILA RESULTAT

Vår strategi att utveckla, förvalta och äga prisvärda bostäder på tillväxtorter med strukturell bostadsbrist har återigen visat sin styrka. Fortinova levererar ett starkt år där både resultat och marginaler förbättrats, samtidigt som vi tagit viktiga strategiska steg för att skapa hållbart värde för aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

På våra marknader råder fortsatt stabila hyresförhållanden med låga eller obefintliga vakanser. Den höga efterfrågan på våra bostäder särskiljer oss i ett läge där vakanserna ökar på flera håll i landet. Vår uthyrningsgrad uppgår till 98 procent, vilket tydligt speglar kvaliteten i beståndet och träffsäkerheten i vårt erbjudande. Kombinationen av lokal närvaro, god marknadskännedom och en konsekvent investeringsstrategi har skapat en verksamhet med hög motståndskraft och förutsägbara kassaflöden.

STARK UTVECKLING OCH FÖRBÄTTRADE MARGINALER

Den stabila intjäningen, tillsammans med effektiv förvaltning, har bidragit till förbättrade marginaler utan att ge avkall på långsiktighet eller kvalitet. Driftsnettot ökade med 9 procent jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet per aktie förbättrades med 18 procent trots engångskostnader kopplade till noteringsprocessen.

När vi summerar året gör vi det med den högsta intjäningsförmågan i Fortinovas historia. De starka kassaflödena ger oss både trygghet och handlingsfrihet för amortering, bättre finansieringsvillkor och selektiva investeringar med tydligt värdeskapande. Året bekräftar robustheten i vår affärsmodell och värdet av ett långsiktigt, disciplinerat fokus på bostäder i västra Sverige.

NY AFFÄRSPLAN 2026–2028

Mot denna bakgrund har styrelsen fastställt en ny affärsplan för perioden 2026–2028. Planen markerar nästa steg i Fortinovas utveckling med ambitionen att bli västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag. Affärsplanen kombinerar låg risk med lönsam tillväxt. Avkastningen på eget kapital ska fortsatt överstiga 10 procent, räntetäckningsgraden ska

inte understiga 1,8 gånger och belåningsgraden ska maximalt uppgå till 60 procent jämfört med 55 procent tidigare. Det ger utrymme för ett något högre finansiell flexibilitet, samtidigt som stabila kassaflöden och finansiell disciplin säkerställs. Vi behåller vår utdelningspolicy med ambitionen att över tid dela ut 40 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

För att nå målen fortsätter vi att utveckla fastighetsportföljen med fokus på kvalitet, effektivitet och framtidssäkring. Det innebär en tydligare prioritering av dels nyare bostadsfastigheter, såsom förvärvet av 256 nyproducerade och fullt uthyrda lägenheter i Strömstad, dels kommersiella fastigheter med förutsägbara kassaflöden. Den aktiva portföljförvaltningen är en alltmer central del av vår strategi framåt, vilket medför ett ökat fokus på att sälja icke strategiska fastigheter.

NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

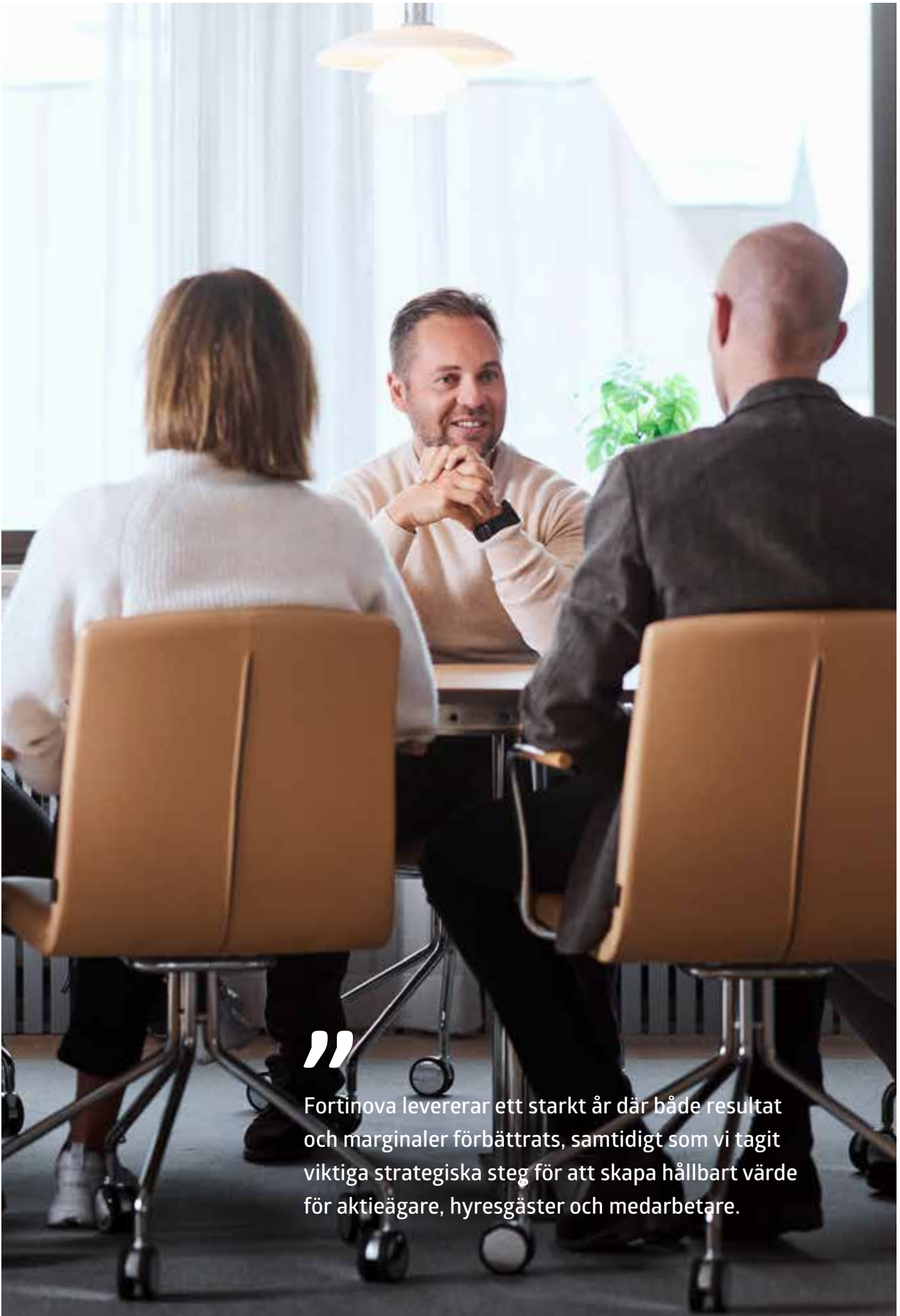
Under året tog vi även ett viktigt steg genom noteringen på Nasdaq Stockholm. Listbytet markerar Fortinovas fortsatta mognad och stärker vår position gentemot kapitalmarknaden. Ökad synlighet, förbättrad likviditet och större strategisk flexibilitet skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i linje med affärsplanen.

FRAMTIDEN

Fortinova går nu in i nästa fas med en stark balansräkning, stabila kassaflöden och ett tydligt strategiskt ramverk. Samtidigt verkar vi i en omvärld som fortsatt präglas av geopolitisk och makroekonomisk osäkerhet. Trots detta ser vi positiva signaler inför framtiden i form av en ökad transaktionsaktivitet. Jag är stolt över det vi åstadkommit tillsammans och ser med tillförsikt fram emot Fortinovas fortsatta utveckling.



Anders Johansson, vd



”

Fortinova levererar ett starkt år där både resultat och marginaler förbättrats, samtidigt som vi tagit viktiga strategiska steg för att skapa hållbart värde för aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

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.



FORTINOVAS AKTIE

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.

Fortinova noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 19 november 2020. Den 19 november 2025 genomfördes listbytet till Nasdaq Stockholm där Fortinovas B-aktie handlas på segmentet Smallcap med oförändrat kortnamn FNOVA B och oförändrad ISIN-kod.

Listbytet till Nasdaq Stockholm är ett naturligt steg i Fortinovas utveckling. Noteringen stärker bolagets synlighet på kapitalmarknaden och ger oss samtidigt tillgång till nya verktyg som möjligheten till återköp av aktier, vilket bedöms vara i aktieägarnas intresse. Med Nasdaq Stockholms etablerade struktur och exponering får vi kort sagt ännu bättre förutsättningar för att fortsätta utveckla och stärka bolaget och vår position på marknaden, samtidigt som vi skapar långsiktig värdetillväxt för våra intressenter.

Fortinovas målsättning är fortsatt att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

Den 31 december 2025 stängde Fortinovas aktiekurs på 28,1 kr, att jämföra med 27,4 kr den 31 december 2024. Börsvärdet uppgick till 1 443 Mkr (1 407) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44). Periodens högsta betalkurs var 28,2 kr och den lägsta var 23,5 kr.

AKTIEKAPITAL

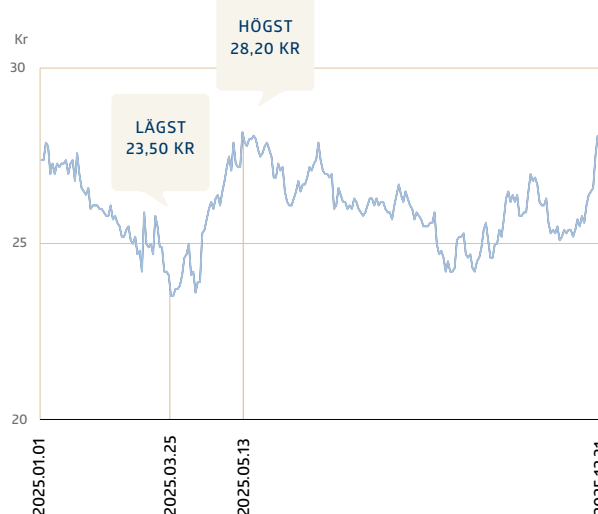
Fortinovas aktiekapital uppgick till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en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

UTDELNINGSPOLICY

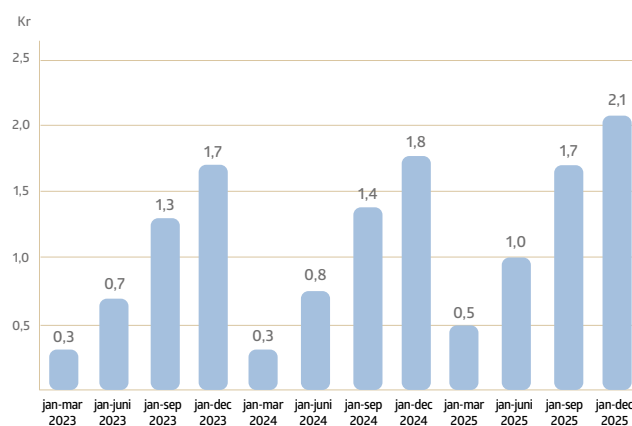
Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen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

KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

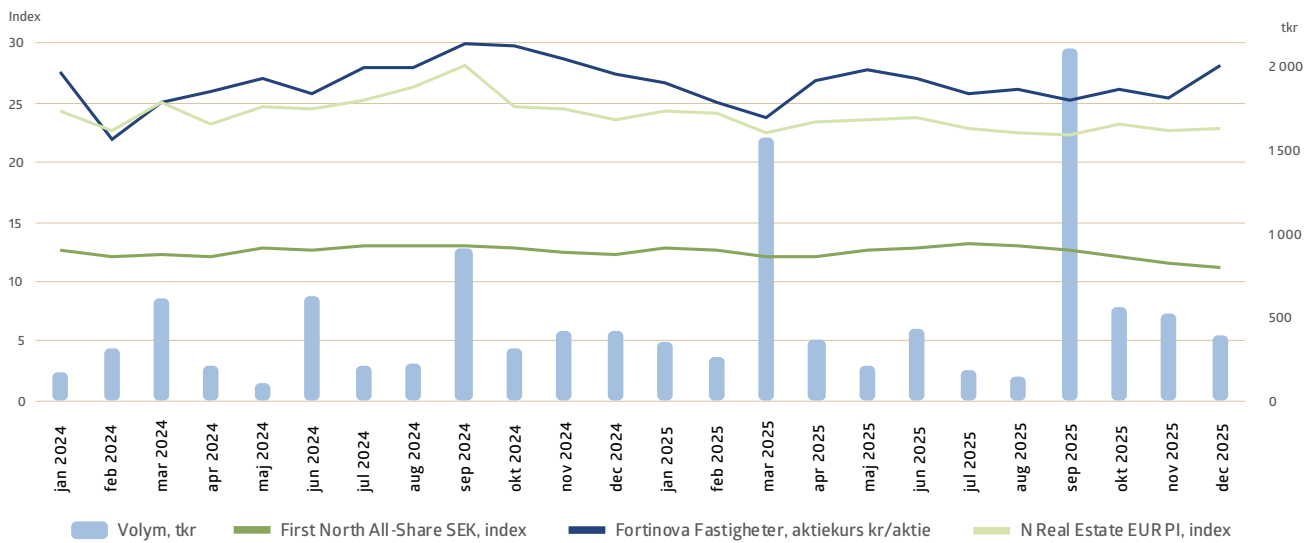
Aktiekurs, kr/aktie



Förvaltningsresultat, kr/aktie



Aktieutveckling



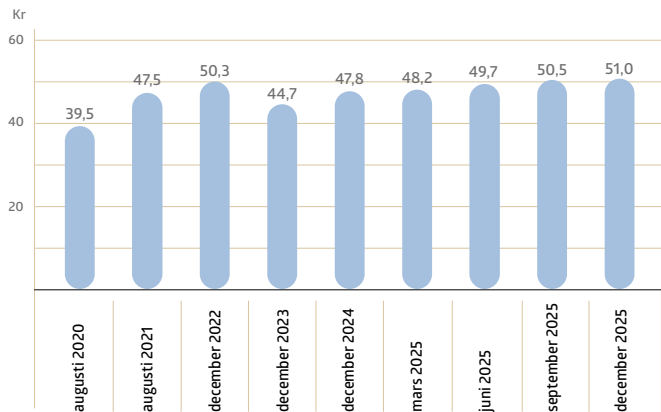
Aktierelaterade nyckeltal

	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	48	45	50
Eget kapital, kr/aktie	46	44	42	48
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,1	1,8	1,7	2,3
Årets resultat, kr/aktie	2,4	2,2	-5,1	4,1

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 december 2025 till 2 618 Mkr (2 452), vilket motsvarar 51,0 kr per aktie (47,8). 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 45,7-56,3 kr, motsvarande +/- 5,3 kr per aktie.

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie



Substansvärde	2025.12.31		2024.12.31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 376	46,3	2 253	43,9
Återföring uppskjuten skatt	244	4,7	212	4,1
Återföring derivat	-2	-	-13	-0,2
Långsiktigt substansvärde	2 618	51,0	2 452	47,8
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	270		245	
Utestående antal aktier, tusental	51 335		51 335	

Aktieägare den 31 december 2025

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Funds AB	-	6 107 788	11,9%	8,0%
Fastighets AB Balder	-	5 655 500	11,0%	7,5%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	4 805 816	9,4%	6,3%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Pension, Danica	-	3 495 858	6,8%	4,6%
Odin Fonder	-	2 623 829	5,1%	3,4%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	1 924 003	3,7%	2,5%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Sifonen AB	-	923 630	1,8%	1,2%
Delsumma	2 750 000	30 227 082	64,1%	75,8%
Övriga aktieägare	-	18 358 058	35,9%	24,2%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig förvaltningsportfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2026.01.01	2025.01.01
Hyresvärde	424,8	375,3
Vakanser och rabatter	-4,2	-3,8
Hyresintäkter	420,6	371,5
Fastighetskostnader	-156,6	-145,0
Driftsöverskott	264,0	226,5
Överskottsgrad, %	63%	61%
Central administration	-33,5	-31,5
Räntenetto	-100,6	-91,8
Förvaltningsresultat	129,9	103,2
Hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	129,9	103,2
Kr/aktie	2,5	2,0

Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2026.01.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade till- och frånträden är inte inkluderade.
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2026.01.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighets-skatten 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 2026.01.01. 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.

FINANSIERING



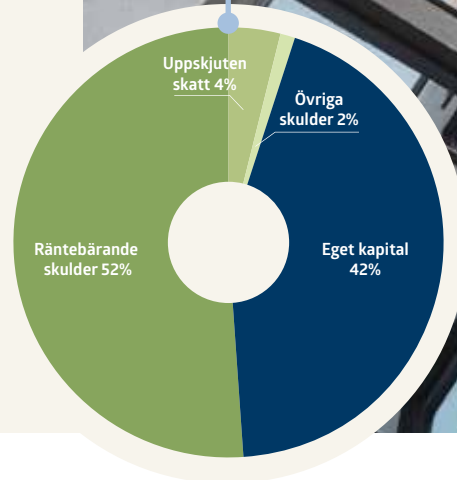
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

Fortinovas fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtkommuner med hög efterfrågan på bostäder. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Bostäder kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden genom riskspridning på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra aktieägare.

ENDAST STAMAKTIER I EGET KAPITAL SAMT TRADITIONELL BANKFINANSIERING.

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

FINANSIERINGS- STRUKTUR



FINANSPOLICY

Den finansiella verksamheten i Fortinova bedrivs i enlighet med den finanspolicy som styrelsen fastställt. Finansieringsverksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker på ett strukturerat sätt. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn. Fortinova påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Ambitionen är att ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat inom finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt administrativa och operationella risker. Inom riskerna har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen som exempelvis kapitalbindning, räntebindning samt nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

Fortinova finansieras genom en kombination av stabila kassaflöden från den långsiktiga förvaltningen, eget kapital samt

räntebärande skulder i nordiska banker. Vid årets slut motsvarade eget kapital och räntebärande skulder 94 procent (94) av bolagets totala finansiering. Upplåningen sker med sedvanliga säkerheter och är huvudsakligen hänförlig till förvärv och refinansiering av den befintliga fastighetsportföljen. Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 211 Mkr (239). Det egna kapitalet uppgick till 2 376 Mkr (2 282), vilket motsvarar 46 kronor per aktie (44).

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 2 959 Mkr (2 700), vilket innebär en belåningsgrad (LTV) om 55 procent (55). Justerat för tillgänglig likviditet uppgick nettobelåningsgraden till 51 procent (50). Av den totala skulden utgjordes 948 Mkr (730) av gröna banklån. Samtliga kortfristiga räntebärande skulder om 540 Mkr har refinansierats efter periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,4 procent (3,9) och räntetäckningsgraden till 211 procent (186). En förändring av marknadsräntan med +/-50 räntepunkter motsvarar cirka +/-1 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten av derivatinstrument, uppgick till 2,4 år (2,7) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,2). Andelen kapital som förfaller inom tolv månader uppgick till 18 procent.

Nyckeltal

	2025.12.31	2024.12.31
Räntebärande skulder, Mkr	2 959	2 700
Likvida medel, Mkr	211	239
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 376	2 253
Belåningsgrad, %	55	55
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,9
Räntetäckningsgrad, %	211	186
Räntebindningstid, år	2,4	2,7
Kapitalbindning, år	3,2	2,2
Andel räntesäkrad låneportfölj, %	72	73

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

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

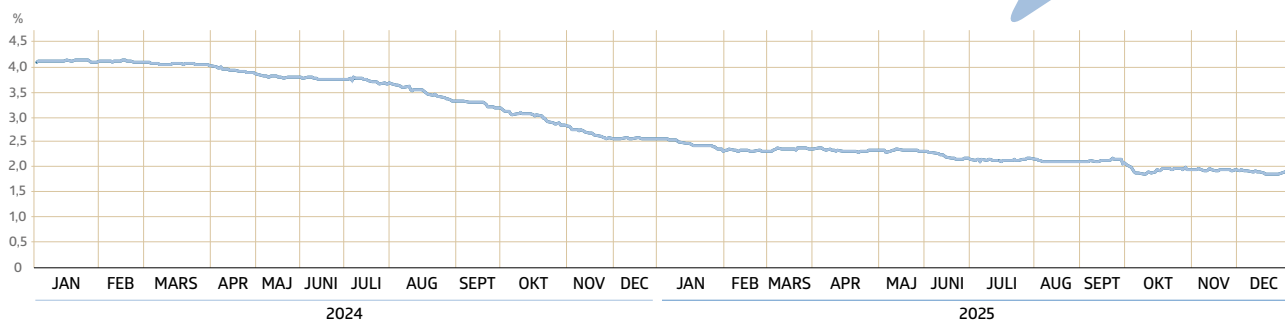
Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument till 2 Mkr (13). Värdeförändringen har genererat en negativ effekt på resultatet om -12 Mkr (-15). Förändringen är främst hänförlig till fallande långa marknadsräntor, vilket minskat marknadsvärdet på koncernens räntederivat. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

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

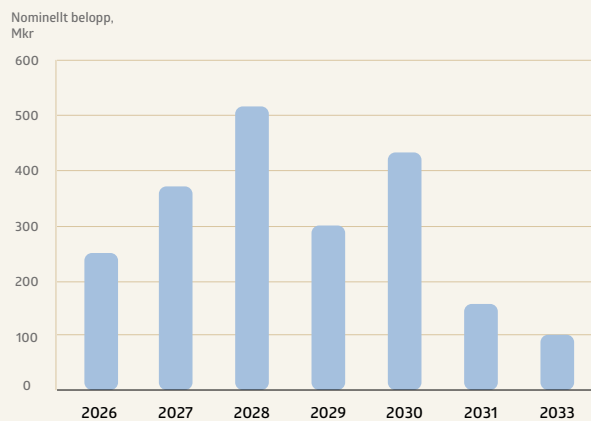
Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur, Mkr	%	Räntebindningsstruktur, Mkr	%	Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %
0-1 år	540	18	1 020	34	3,0
1-2 år	709	24	418	14	2,9
2-3 år	811	27	519	18	3,7
3-4 år	137	5	303	10	3,2
4-5 år	308	10	441	15	3,7
> 5 år	454	15	258	9	4,0
Summa	2 959	100	2 959	100	3,3

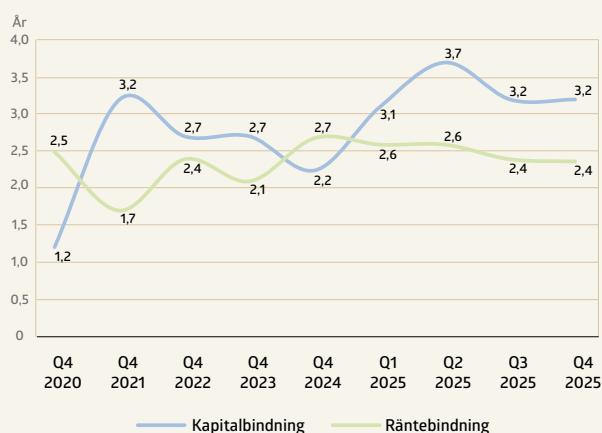
UTVECKLING STIBOR 3 MÅNADER



Förfallostruktur räntederivat



Kapital- och räntebindning



Under 2024 och 2025 präglades STIBOR 90 av en tydlig vändning från de höga nivåer som följde på den snabba ränteuppgången under 2022-2023. Inledningen av 2024 kännetecknades av fortsatt restriktiva finansieringsförhållanden, men i takt med avtagande inflation och Riksbankens successiva räntesänkningar föll STIBOR 90 gradvis under perioden. Utvecklingen under 2025 innebar därmed lägre rörliga finansieringskostnader jämfört med föregående år, även om räntenivåerna fortsatt låg över det historiska genomsnittet från perioden före 2022. Denna normalisering har förbättrat förutsättningarna för kassaflöde och refinansiering i fastighetssektorn.

VERKSAMHET

A photograph of a large, leafy tree in a park-like setting. The tree is the central focus, with its branches and green leaves filling most of the frame. In the foreground, there is a blurred metal fence with a repeating arch pattern. To the right, a street lamp with a white globe is visible. In the background, a blue car is partially visible behind some bushes, and a building can be seen through the foliage. The lighting is bright and natural, suggesting a sunny day.



OM FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Koncernen äger och förvaltar över 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 energieffektivering 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





FORTINOVAS VÄRDEGRUND

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

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

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

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

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





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

ORGANISATION OCH VERKSAMHET

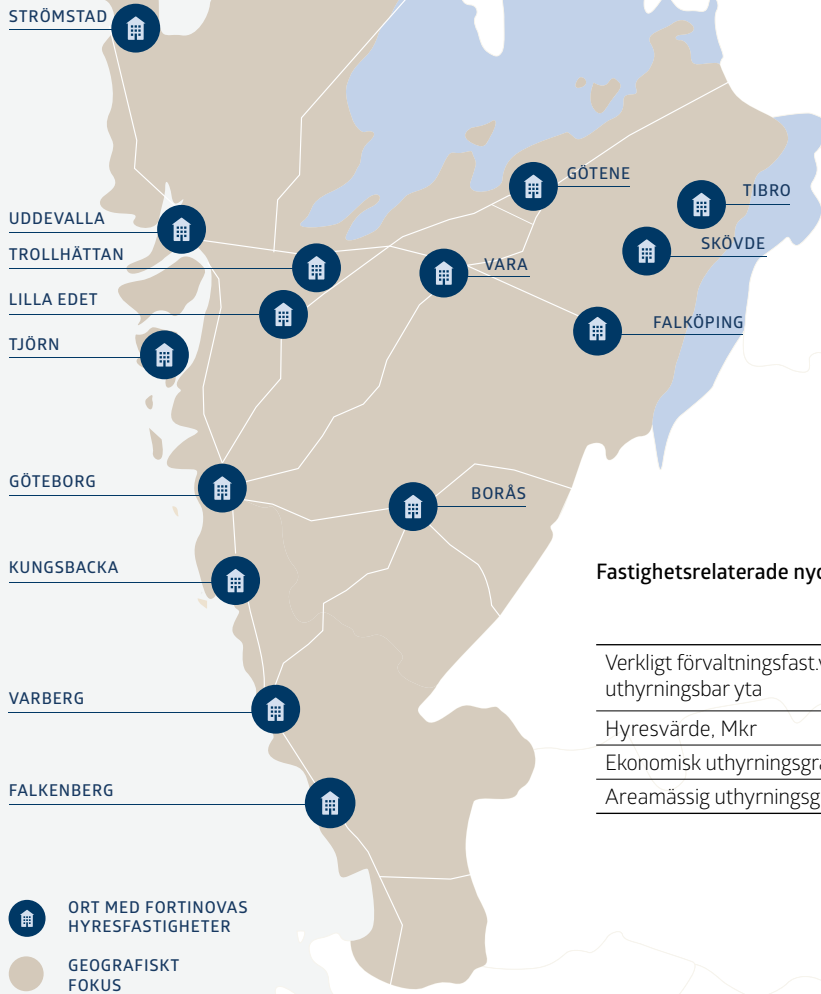
I Fortinova bedriver fastighetsförvaltning och skötsel i egen regi i tre regioner; Halland, Västra Götaland och Skaraborg. Med egen personal, i samarbete med externa leverantörer på orterna där vi är verksamma, skapas närhet till våra

fastigheter och kunder. Lokal närvaro gör att medarbetarna kan erbjuda personlig service till våra kunder samt har god kännedom om respektive marknad och tidigt kan reagera på både risker och affärsmöjligheter i regionen.

Beskrivning av fastighetsbeståndet 2025.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	88	844	131 141	167	2 114	16 120	39%
Västra Götaland	62	1 801	127 672	201	2 681	20 999	50%
Skaraborg	31	436	43 377	57	606	13 971	11%
Summa	181	3 081	302 190	425	5 401	17 873	100%

FORTINOVAS ORTER

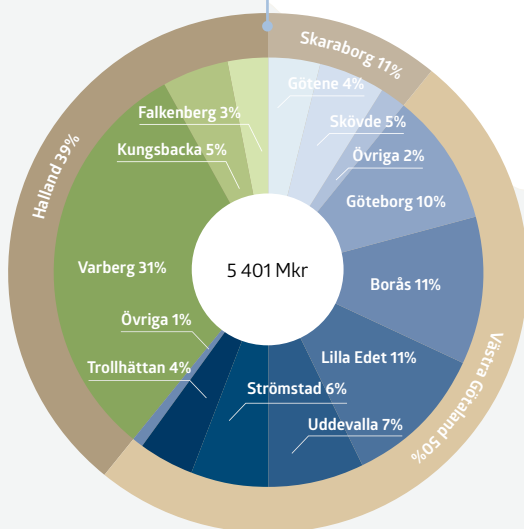


Vår strategi att utveckla, förvalta och äga prisvärda bostäder på tillväxtorter med strukturell bostadsbrist har återigen visat sin styrka.

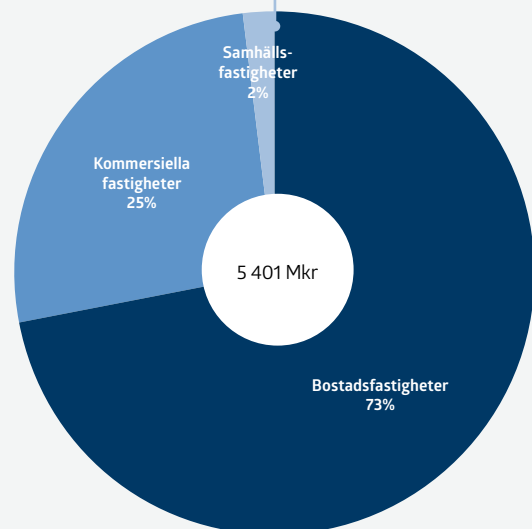
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Verkligt förvaltningsfast.värde, kr/kvm uthyrningsbar yta	17 873	17 098
Hyresvärde, Mkr	425	375
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	99

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP

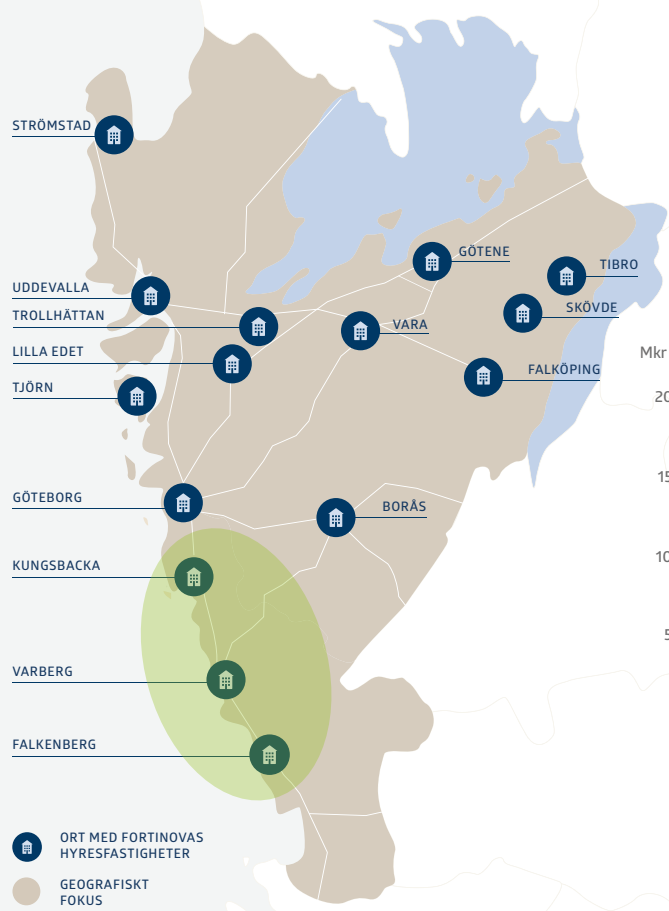


HALLAND

Halland är Fortinovas största region sett till uthyrningsbar yta. 44 procent av Fortinovas totala yta finns här. Hallands attraktiva läge skapar goda förutsättningar för både boende och företag. Inte minst märks detta i regionens höga uthyrningsgrad, den högsta av Fortinovas tre regioner.

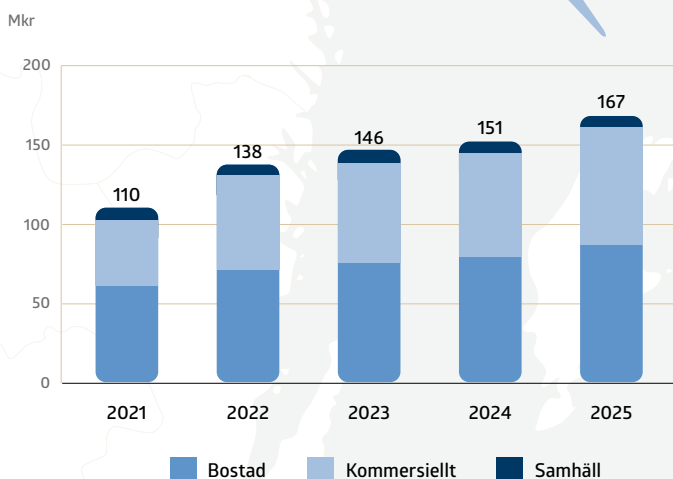
I regionen finns Fortinovas största förvaltningsort, Varberg, sett till både antal lägenheter och till uthyrningsbar yta. I Varberg är även förvaltningskontoret beläget, vilket inklu-

derar service mot fastigheter i Falkenberg och Kungsbacka. Fastigheterna i regionen består framför allt av bostadsfastigheter, även om majoriteten av Fortinovas kommersiella yta, 68 procent, återfinnes i Halland. Här bedrivs verksamheter inom lager- och logistiklösningar, butiker och kontor. I Halland finns merparten av Fortinovas samhällsfastigheter, där det bedrivs verksamheter såsom skolor, förskolor och vård.



39%
AV TOTALT HYRESVÄRDE

Hyresvärde



ÖKAD TRYGGHET I LJUNGPIPAREN

I Ljungpiparen har flera åtgärder genomförts under året för att stärka tryggheten och effektivisera driften. Med automatisk belysning i allmänna utrymmen, digital tvättstugebokning och ett modernt taggsystem i fastigheterna har både tryggheten och energianvändningen förbättrats.

- Det har blivit mindre spring av obehöriga och en större känsla av trygghet hos hyresgästerna, säger fastighetstekniker Stefan Sundqvist.



Nyckeltal, Halland

	2025.12.31	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	131	125
varav bostad, tkvm	56	56
Totalt hyresvärde, Mkr	167	151
varav bostad, tkvm	85	79
Fastighetsvärde, Mkr	2 114	1 989
Överskottsgrad, %	66	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	99,3

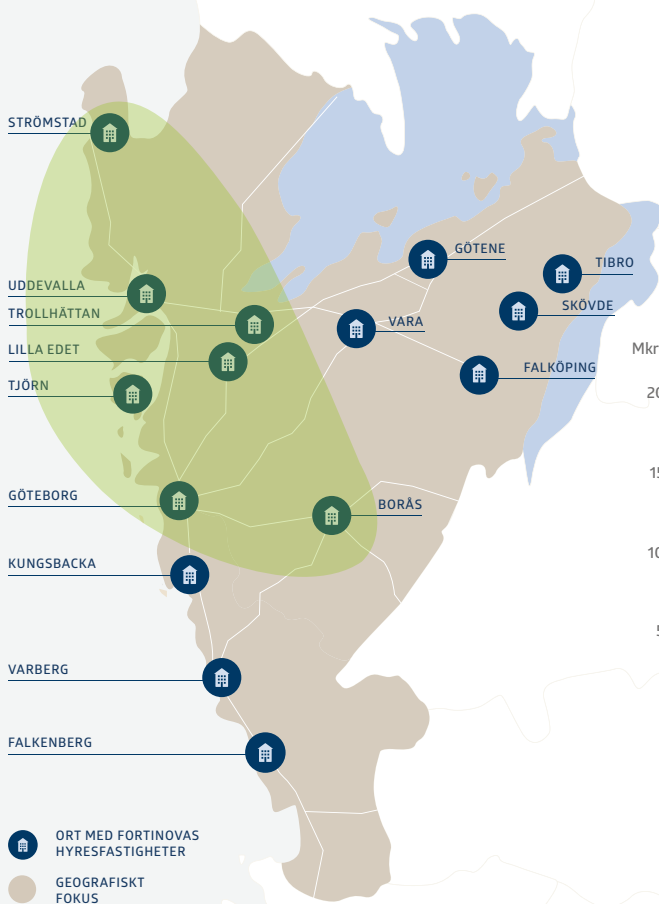
VÄSTRA GÖTALAND

Hos Fortinova beskrivs regionen som den sydvästliga delen av Västra Götalands län. Fortinovas fastigheter är främst belägna i orter som Göteborg, Borås, Uddevalla, Lilla Edet och Strömstad. Regionen präglas av, och finner sin tillväxt, i sin starka industriella bas. 42 procent av Fortinovas totala yta finns i Västra Götaland.

Under året tog vi ett viktigt steg i vår tillväxtstrategi genom att förvärva fyra fastigheter i Strömstad, ett helt nytt marknadsområde för Fortinova. Fastigheterna omfattar 256 moderna lägenheter med energiklass B och uppfördes 2023. Samtliga bostäder är fullt uthyrda, och investeringen ligger helt i linje med vår hållbarhetsprofil och vårt fokus på långsiktigt

värdeskapande. Förvärvet stärker kassaflödet, förbättrar våra finansiella nyckeltal och utgör ett naturligt steg i vår geografiska expansion i västra Sverige. Strömstad är en växande kommun med en stark lokal ekonomi präglad av gränshandel och turism, vilket skapar goda framtida utvecklingsmöjligheter.

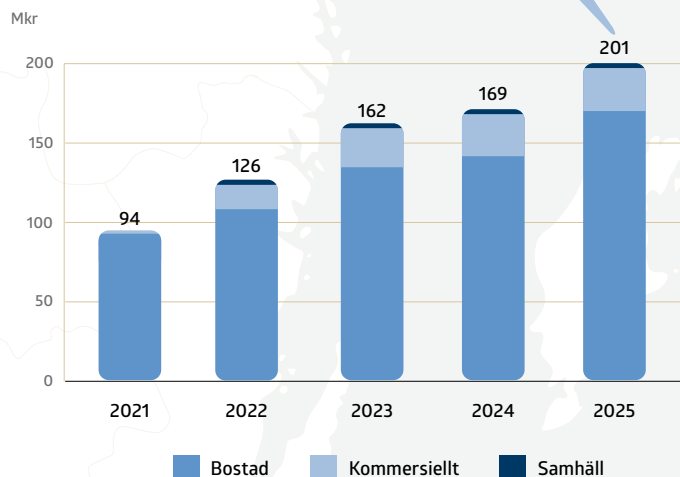
Beståndet i regionen består främst av bostadsfastigheter, strax över hälften av Fortinovas totala bostadsyta. Förutom att dryga 80 procent av regionens hyresintäkter genereras från bostadslägenheter, bedrivs även kommersiella verksamheter inom vård, lager och butik.



47%

AV TOTALT HYRESVÄRDE

Hyresvärde



Nyckeltal, Västra Götaland

	2025.12.31	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	128	118
varav bostad, tkvm	107	97
Totalt hyresvärde, Mkr	201	169
varav bostad, tkvm	173	142
Fastighetsvärde, Mkr	2 681	2 315
Överskottsgrad, %	62	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,6

LILLA EDET, HÄGERN 2 – HISTORIEN LEVER VIDARE

På Emanuel Bagares gata, Storgatan och Käppslängaregatan i Lilla Edet rustar vi varsamt upp de vackra trähusen vid älvsstranden, med anor från 1800-talet. Husen får nya balkonger, tak och fasader, samtidigt som dialog med kommunen och hyresgäster säkerställer att den unika kulturmiljön bevaras. På detta sätt förenar Fortinova omsorg om platsens historia med modern förvaltning och tar ansvar för både kultur och boendemiljö.



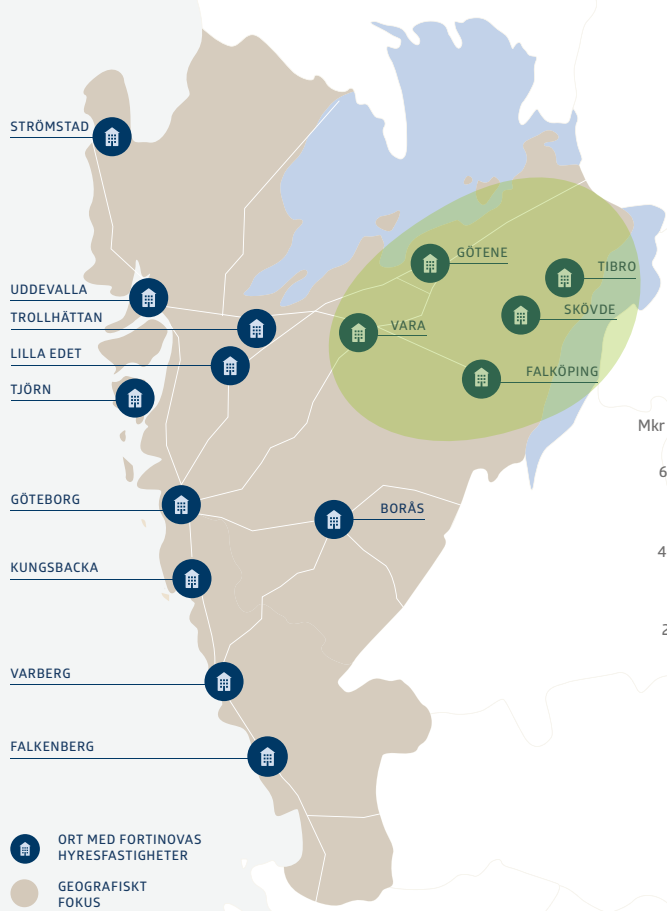
SKARABORG

Skaraborg är Fortinovas minsta region, sett till både hyresvärde samt uthyrningsbar yta. 14 procent av Fortinovas totala yta finns i Skaraborg. Regionen präglas av en balans mellan stora arbetsgivare och små entreprenörer vilket skapar en dynamisk och robust ekonomi.

Majoriteten av Fortinovas uthyrningsbara yta i Skaraborg är belägen i Skövde och Götene. Förvaltningen präglas av när-

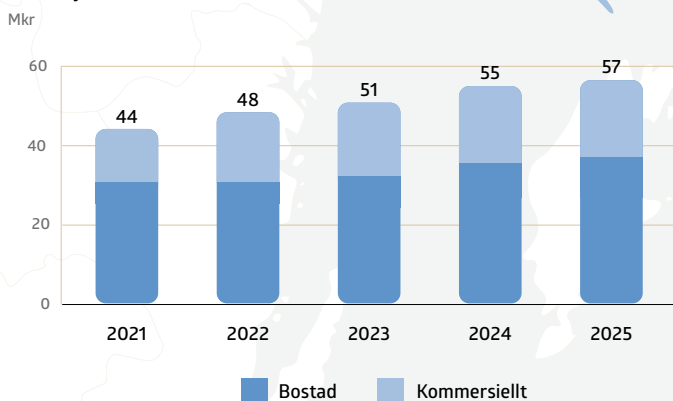
varo i det lokala samhället, med dess fördelar såsom närhet till näringsliv och kännedom om mikrolägen.

Förvaltningskontoret är beläget i Skövde, där 190 av regionens dryga 400 lägenheter återfinns. Totalt sett står bostadsfastigheter för 64 procent av regionens totala yta. I de kommersiella fastigheterna återfinns starka arbetsgivare såsom Sparbanken Skaraborg, Götene kommun och Vara kommun.



14%
AV TOTALT
HYRESVÄRDE

Hyresvärde



GÖTENE – NÄRA, STABILT OCH LÅNGSIKTIGT

När Fortinova etablerade sig i Götene 2021 var målet att skapa en långsiktig närvaro. Fyra år senare är bostäderna i stort sett fullt uthyrda och i år invigdes flera nya verksamhetslokaler som underlättar vardagen för hyresgäster och samarbetspartners.

– Det nära samarbetet med kommunen och våra fantastiska medarbetare på plats har varit helt avgörande hittills.

Här finns ett engagemang som vi gärna vill stödja och bidra till, säger Carljohan Johansson, regionchef.



Nyckeltal, Skaraborg

	2025.12.31	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	43	43
varav bostad, tkvm	28	28
Totalt hyresvärde, Mkr	57	55
varav bostad, tkvm	38	36
Fastighetsvärde, Mkr	606	588
Överskottsgrad, %	56	56
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99



« 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 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.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Med väsentlighetsanalysen som utgångspunkt har vi identifierat och prioriterat våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen fungerar som grund för utvecklingen av ett ännu mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor hos Fortinova.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

MILJÖMÄSSIG
HÅLLBARHET

SOCIAL
HÅLLBARHET

EKONOMISK
HÅLLBARHET

FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Koldioxidutsläpp
- Energi, vatten och avfall
- Materialval och resurshantering
- Miljö- och klimatrisker
- Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
- Jämställdhet och mångfald
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsmiljö
- Trygghet och trivsel i koncernens fastighetsbestånd
- Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
- Affärsetik och antikorrupcion
- Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete

— HÅLLBAR FÖRVALTNING

Så bygger vi framtidens fastigheter

Det finns en föreställning om att hållbarhet föds ur stora, omfattande beslut. I Fortinovas värld växer den fram i det lilla. Vi är stolta över att vår organisation gör det enkelt att integrera smart teknik, genomföra ansvarsfulla investeringar och kontinuerligt utveckla våra arbetssätt, så att människor får möjlighet att växa hos oss och i sitt uppdrag.

Steg för steg bygger Fortinova en kultur och en organisation där varje beslut, stort som litet, skapar bostäder och lokaler där människor och företag mår bra, känner trygghet och vill stanna länge.

EN SMART OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Fortinovas förvaltning präglas av ett långsiktigt och systematiskt arbete där energieffektivitet, boendekvalitet och kostnadskontroll utvecklas parallellt. Under året har Fortinova genomfört flera riktade åtgärder med tydlig effekt på både fastigheternas driftsekonomi och hyresgästernas upplevda kvalitet.

– Vi arbetar alltmer strukturerat och datadrivet i förvaltningen, där energieffektivitet och boendekvalitet utvecklas sida vid sida, säger förvaltningschef Hans-Emil Lundquist.

Energieffektivisering är ett prioriterat område och baseras i ökande grad på analys av energidata snarare än enbart reaktivt underhåll. Genom optimering av uppvärmnings- och ventilationssystem, förbättrad isolering samt successiv utfasning av fossila energikällor har Fortinova stärkt både driftsä-

kerhet och klimatprestanda i beståndet.

STÖRRE INSYN

Digitaliseringen har samtidigt förändrat arbetssättet i förvaltningen. Uppkopplade fastigheter och automatiserade system möjliggör kontinuerlig uppföljning av energianvändning och teknisk drift, vilket gör det möjligt att identifiera avvikelser tidigt och prioritera åtgärder utifrån affärsnytta.

– Det handlar inte om enskilda projekt, utan om ett integrerat arbetssätt för hur vi långsiktigt förvaltar våra fastigheter, fortsätter Hans-Emil.

För hyresgästerna märks utvecklingen genom förbättrad inomhuskomfort och ökad transparens, bland annat via digitala tjänster som stärker dialogen och tillgängligheten. Framåt ser Fortinova fortsatt potential i avancerad dataanalys, AI-baserade prognosmodeller och ökad integration av förnybar energi i beståndet.

BALANS MELLAN KOSTNADER OCH VÄRDE

För CFO John Wennevid handlar utvecklingen om att stärka både verksamhetens motståndskraft och fastigheternas värde över tid. Tidiga investeringar i energieffektiviseringar har inte bara





Vi arbetar alltmer strukturerat och datadrivet i förvaltningen, där energieffektivitet och boendekvalitet utvecklas sida vid sida.

Hans-Emil Lundquist, förvaltningschef

minskat driftkostnader och förbättrat energideklarationer, utan även lagt grunden för stabila kassaflöden och långsiktig finansiell trygghet.

– Det fina är att vi ser hur initiala utgifter kan ge långsiktiga värden, säger John.

Nyckeltalen talar sitt tydliga språk: stabilare marginaler, lägre belåningsgrad och högre avkastning på eget kapital visar hur strategiska satsningar stärker fastigheternas värde och bidrar till en långsiktig hållbar ekonomi.

– Framöver ser vi stora möjligheter att kombinera data, teknik och energilösningar för att öka effektiviteten,

men också skapa attraktionskraft hos medarbetare och investerare. Att bygga för framtiden är inte bara klokt – det är också en affärsmöjlighet, säger John.

MÄNNISKORNA SOM DRIVER UTVECKLINGEN

För HR-chef Lena Leffler handlar framtidens fastigheter om att skapa bostäder där människor trivs och vill bo kvar. Det startar med vårt värdskap i varje interaktion med vår organisation under kundresan. Det kräver både kompetens, engagemang och ett effektivt samarbete bland våra medarbetare. Under året har Fortinova genomfört ett ledarskapsprogram där alla chefer tränats i självledarskap, att leda i förändring och att skapa produktiva team – det Hållbara ledarskapet.

– Vi vill skapa en kultur där medarbetare mår bra, utvecklas och känner sig sedda, säger Lena. Det bygger vi genom positiv förstärkning av beteenden som är avgörande för att lyckas. För ledare handlar det bland annat om att uppmuntra till nyfikenhet, lärande och mod att våga tänka nytt.

Verksamheten har stärkts digitalt genom utbildningar i Teams och M365, vilket syftar till att göra samarbetet smidigare och kunskapsdelningen enklare.

– Framåt handlar det om att teama ihop teknisk kompetens, våra olika yrkeserfarenheter och nya arbetssätt för att få till rätt synergier som utvecklar vår verksamhet, säger Lena. Det är våra medarbetare, vi tillsammans, som ska ta strategin från papper till verklighet.



Det fina är att vi ser hur initiala utgifter kan ge långsiktiga värden.

John Wennevid, CFO

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet för Fortinova innebär att skapa långsiktigt värde genom stabil lönsamhet, ansvarsfull finansiering och hög affäretik. För att möjliggöra datadrivna beslut på bolags-, regions- och fastighetsnivå arbetar Fortinova kontinuerligt med att utveckla systemstöd och analysverktyg. Under året har initiativ tagits för att integrera olika fastighetssystem, vilket stärker uppföljning, transparens och möjligheten att identifiera både kortsiktiga effektiviseringar och långsiktiga värdeskapande investeringar.

Hållbar finansiering är en integrerad del av Fortinovas verksamhet. En betydande andel av koncernens låneportfölj utgörs av gröna lån eller lån med hållbarhetslänkade villkor. Även om Fortinova ännu inte omfattas av formella rappor-

teringskrav enligt EU:s taxonomi, är anpassning till dessa ramverk ett prioriterat område. Syftet är att underlätta jämförbarhet och utvärdering för bolagets intressenter samt stärka kopplingen mellan hållbarhetsarbete och finansiell styrning.

Fortinova betraktar gällande lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och miljö som miniminivåer. Bolaget ska upprätthålla långsiktiga relationer med sina intressenter och bedriva verksamheten med hög affärsmoral. Fortinova tar tydligt avstånd från alla former av korruption och ställer krav på att leverantörer och samarbetspartners delar bolagets grundläggande värderingar.

FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



**NETTO-NOLL
KOLDIOXIDUTSLÄPP
TILL 2050**



**15%
ENERGIBESPARING
PER KVM TILL 2030**



**2% ÄRLIG
VATTENBESPARING
PER M²/KVM**



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





UDDEVALLA, FULLRIGGAREN 1 – FÖRFLYTTNINGAR SOM SKAPAR SKILLNAD

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.

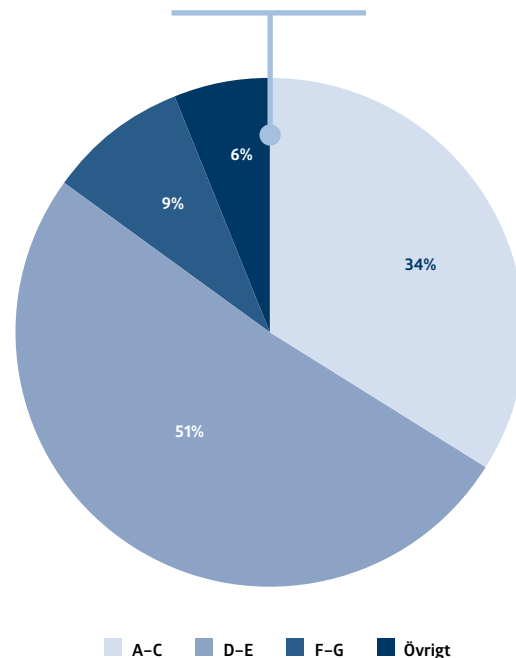
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Fortinovas miljöarbete utgår från ambitionen att långsiktigt minska verksamhetens klimatavtryck och negativa miljöpåverkan. Sedan 2022 upprättar Fortinova årliga klimatbokslut i syfte att kvantifiera och kartlägga koncernens utsläpp samt identifiera de områden där klimatpåverkan är som störst. Klimatboksluten omfattar Scope 1, 2 samt delar av Scope 3 och utgör ett viktigt beslutsunderlag i det fortsatta hållbarhetsarbetet. Trots successivt utökad rapportering har Fortinovas totala klimatavtryck minskat.

Under 2025 har arbetet med energieffektivisering varit ett prioriterat område. Genom systematiska åtgärder inom bland annat ventilation, klimatskal och tekniska installationer har energianvändningen i fastighetsbeståndet successivt reducerats. Med hjälp av uppkopplade fastigheter och digitala systemstöd följs energiförbrukningen löpande, vilket möjliggör datadrivna analyser och prioriteringar av både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder. Parallellt har satsningar genomförts inom förnybar energi i syfte att ytterligare stärka fastigheters hållbarhetsprestanda.

Arbetet med att anpassa verksamheten till kommande regelverk har fortsatt under året. Fortinova har under 2025 vidareutvecklat sin hållbarhetsrapportering med särskilt fokus på EU:s taxonomi och förberedelser inför CSRD. I samband med beslut om ny affärsplan för perioden 2026–2028 har även ett energibesparingsmål fastställts om 2 procent per år och kvadratmeter.

ENERGIKLASSER



Diagrammet visar Fortinovas hyresvärde per 2025.12.31 fördelat på respektive energiklass. Fördelningen är baserad på aktuella energideklarationer för Fortinovas fastigheter. Posten "övrigt" avser fastigheter som saknar energideklarationer.

KLIMATBOKSLUT

Fortinova bedriver sin verksamhet med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv där klimatpåverkan integreras i såväl förvärv och utveckling som i den dagliga förvaltningen av fastighetsbeståndet. Fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets energianvändning och klimatpåverkan, och Fortinova ser därför energieffektivisering och hållbar drift som centrala delar i bolagets långsiktiga värdeskapande.

Genom ett systematiskt arbete med att minska energianvändningen och successivt ställa om till mer klimatvänliga

lösningar minskar klimatavtrycket samtidigt som fastighetersnas driftsekonomi stärks.

HÅLLBARHET SOM ÖVERGRIPANDE MÅL

Fortinovas klimatarbete syftar till att successivt minska utsläppen av växthusgaser i hela värdekedjan. Den största klimatpåverkan uppstår i energianvändningen i fastighetsbeståndet och arbetet fokuserar därför i hög grad på energieffektivisering och optimerad drift.

Utsläpp CO ₂ e (ton)	2025	2024	2023
Scope 1	70,3	51,4	75,8
Företagsägda och leasade fordon	43,5	28,1	36,9
Utrustning och maskiner	3,8	4,3	5,3
Stationära bränslen	23,1	18,9	33,6
Scope 2 (marknadsbaserade utsläpp)	470,5	529,6	479,0
Elektricitet	2,3	1,7	1,7
Fjärrvärme	468,1	528,0	477,3
Scope 3	290,8	260,1	253,7
Uppströms utsläpp för bränsle och energirelaterade aktiviteter	259,7	230,5	253,7
Avfall	4,7	4,2	N/A
Vatten	26,4	25,4	N/A
Totala utsläpp (marknadsbaserade utsläpp)	832	841	808
Biogena utsläpp (tGHG)	271	281	372
*Platsbaserade utsläpp scope 2 (tCO₂e)	515	584	530
CO₂e (kg) per kvm	2,83	2,93	2,95
CO₂e (kg) per kvm (scope 1 + 2)	1,84	2,02	2,02

Scope 1: Direkta växthusgasutsläpp från källor som företaget själv äger eller kontrollerar.
Till exempel egna fordon och anläggningar.

Scope 2: Indirekta utsläpp från inköpt energi, såsom el, värme eller kyla, som företaget förbrukar.

Scope 3: Övriga indirekta utsläpp som uppstår i företagets värdekedja, både upp- och nedströms.
Till exempel från leverantörer, transporter och hyresgästers avfall.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i den operativa verksamheten och följs upp genom löpande analys av energiförbrukning, investeringar i energieffektivisering samt utveckling av tekniska lösningar som bidrar till lägre klimatpåverkan över tid.

VÅRT ARBETE UNDER 2025

Energieffektivisering är ett av Fortinovas mest prioriterade områden. Arbetet bedrivs kontinuerligt genom investeringar i fastigheterna, optimering av den dagliga driften samt förbättrad uppföljning av energianvändningen.

Under 2025 har flera åtgärder genomförts i fastighetsbeståndet, bland annat genom förbättringar av byggnadernas klimatskal, konvertering till LED-belysning samt optimering

av uppvärmnings- och ventilationssystem. Dessa insatser har successivt bidragit till en lägre energianvändning i beståndet.

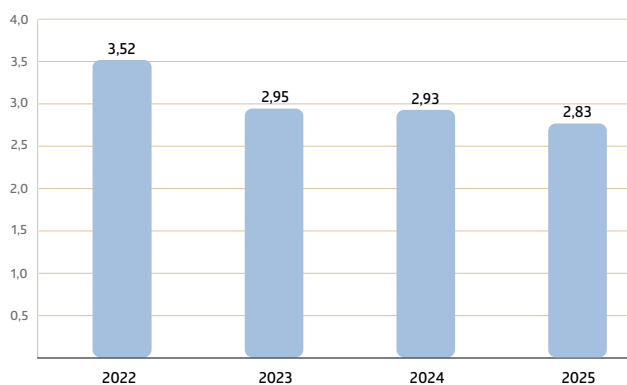
Digitalisering är en viktig möjliggörare i Fortinovas hållbarhetsarbete. Genom uppkopplade fastigheter och digitala systemstöd kan energianvändningen följas löpande. Det skapar bättre förutsättningar att identifiera avvikelser, upptäcka energitjuvar och prioritera åtgärder där de ger störst effekt. Genom förbättrad datainsamling, analys och kompetensutveckling stärks även organisationens förmåga att fatta mer datadrivna beslut i den dagliga förvaltningen.

Arbetet med att fasa ut fossila energikällor har fortsatt under året. I fastighetsbeståndet har bland annat konverteringar genomförts från pelletspanna till bergvärme samt från gas till fjärrvärme.

KLIMATBOKSLUTET

2025 är det fjärde året som Fortinova upprättar ett klimatbokslut. Trots att rapporteringen successivt har utvecklats och omfattar fler delar av verksamheten fortsätter klimatavtrycket att minska.

CO₂e kg/kvm



Utsläppsintensiteten har förbättrats och utsläpp per kvadratmeter har minskat med cirka 20 procent sedan 2022. Detta är en effekt av genomförda energieffektiviseringsåtgärder och ett mer systematiskt arbete med energiförbrukningen i fastighetsbeståndet.

Under året har flera riktade åtgärder haft tydlig effekt på fastigheternas drift och energianvändning. Genom realtidsuppföljning av energiförbrukningen har exempelvis energitjuvar kunnat identifieras och åtgärdas, vilket bidragit till synbara förbättringar i både energianvändning och klimatpåverkan.

Utsläppen inom Scope 1 ökade något jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till externa faktorer då



emissionsfaktorer för drivmedel förändrats, bland annat genom minskad biobränsleinblandning i diesel på nationell nivå. Justerat för dessa förändringar visar utvecklingen dock en tydlig minskning över tid. Sedan 2022 har Scope 1-utsläppen halverats till följd av utfasning av fossila bränslen och mer energieffektiva lösningar i fastigheterna.

Fjärrvärme står fortsatt för merparten av koncernens utsläpp, både inom Scope 2 och totalt sett. Jämfört med 2024 minskade Scope 2-utsläppen med 11 procent, främst till följd av lägre energiförbrukning i fastighetsbeståndet. Samtidigt påverkas utsläppsnivåerna även av förändringar i energileverantörernas produktionsmix, vilket ligger utanför Fortinovas direkta kontroll.

All inköpt el kommer från förnybara källor, vilket innebär att utsläppen från elförbrukningen endast står för cirka 0,3 procent av koncernens totala klimatpåverkan.

Utsläppen inom Scope 3 ökade något jämfört med föregående år, främst till följd av förändrade emissionsfaktorer för

drivmedel. Utsläpp relaterade till avfall och vatten ligger i nivå med föregående år.

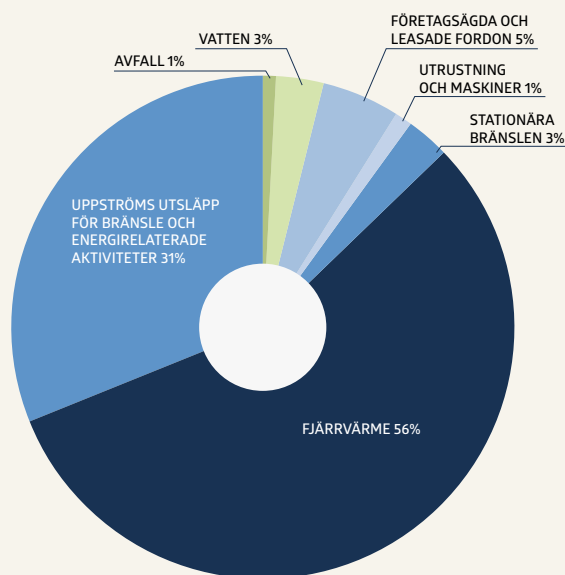
VÅRT FORTSATTA HÅLLBARHETSARBETE

Fortinovas klimatpåverkan är fortsatt nära kopplad till energianvändningen i fastighetsbeståndet, särskilt kopplat till fjärrvärme. Arbetet framåt kommer därför fortsatt att fokusera på minskad energianvändning genom energieffektivisering och förbättrad driftoptimering.

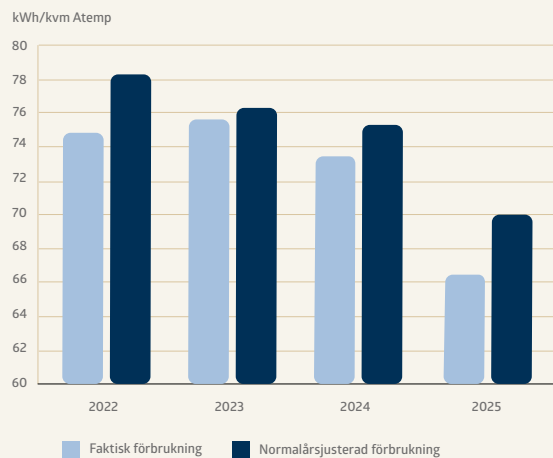
Under 2026 fortsätter arbetet med att kombinera data, teknik och energilösningar för att identifiera och prioritera åtgärder där de ger störst effekt. Samtidigt fortsätter utfasningen av fossila bränslen och solcellsprojekt planeras i delar av fastighetsbeståndet.

Genom ett långsiktigt och strukturerat arbete stärks sambandet mellan minskad klimatpåverkan, förbättrad energieffektivitet och en stabil och hållbar driftsekonomi i fastigheterna.

FÖRDELNING MELLAN UTSLÄPPSKATEGORIER 2025



Energiförbrukning per kvm



Strategisk och datadriven väg mot våra energimål

Under året har vi tagit ett viktigt steg på vår energiresa genom att vidareutveckla vårt energiuppföljningssystem för uppföljning och analys. Plattformen erbjuder en helhetslösning för att samla in, kvalitetssäkra, visualisera och analysera energidata från hela vårt fastighetsbestånd, vilket gör det möjligt att arbeta mer strategiskt och datadrivet för att nå våra mål.

Med systematiska mätningar, analyser och uppföljningar har vi fått en tydligare bild av hur fastigheterna faktiskt beter sig, vilket gör det enklare att prioritera rätt insatser där de gör störst nytta. Resultaten syns redan i delar av beståndet.

– I år har vi verkligen tagit steget från att bara samla data till att använda den på ett sätt som faktiskt gör skillnad, säger Göran Lundell, driftsledare hos Fortinova. Det är en helt annan känsla att se hur våra åtgärder ger resultat direkt. Plötsligt blir varje liten förbättring konkret och synlig, och det är väldigt motiverande för hela teamet.

Energiuppföljningssystemet gör det möjligt att följa energianvändningen i realtid och reagera snabbare än tidigare, då avvikelser tidigare ofta upptäcktes först i efterhand. Under året har vi också kunnat identifiera flera energitjuvar, från felaktiga styrkurvor till mindre läckage, där små åtgärder tillsammans ger märkbara förbättringar i både energianvändning och klimatpåverkan.

– En av de största vinsterna är hur våra team har börjat tänka annorlunda. Teknikerna ser sina fastigheter med nya ögon, och många tar själva initiativ till förbättringar, berättar Göran.

Framöver handlar det om att skala upp resultaten och sprida arbetssätten brett i organisationen, så att vi fortsätter optimera driften och öka klimatnyttan; med både energi och engagemang som drivkrafter.

Med vårt energiuppföljningssystem som stöd fortsätter vi steg för steg att minska resursanvändningen och stärka förvaltningens och teknikens roll i vår långsiktiga hållbarhetsresa.



Göran Lundell, driftsledare på Fortinova, gör tillsammans med energidata tillsammans med Richard Jande, kommersiell förvaltare.

de orderrader

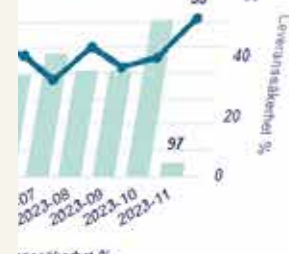
Antal

565

7 dagarna

> Visa dashboard

rderrader



Innsäkerhet %

äll

Yttre

3%

Trapphus, Tvättstuga

1 031 UH (åtgärder)

Antal UH (åtgärder)

SOCIAL HÅLLBARHET

Fortinova strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som potentiella medarbetare, samtidigt som bolaget vill vara ett långsiktigt val för kunder och leverantörer. Fortinova investerar i långsiktiga relationer oavsett motpart och eftersträvar en positiv upplevelse genom hela relationen, med gemensamma principer som utgår från att attrahera, utveckla och behålla.

Dialogen med både kunder och medarbetare utgör en viktig grund i arbetet med att skapa långsiktigt mervärde. Genom kund- och medarbetardialoger identifieras behov och prioriteringar som stärker trygghet, utveckling och samhörighet. Genom samtal och enkäter med hyresgäster har insatser under året riktats mot åtgärder som bidrar till lojalitet och en vilja att bo kvar och utveckla sin boendemiljö. Exempel på sådana åtgärder är förbättrad sophantering, uppgraderad

belysning i utomhusmiljöer och gemensamma utrymmen samt energieffektivisering av värme- och ventilationssystem.

För den egna organisationen har Fortinova under året investerat i utbildnings- och friskvårdssatsningar i syfte att främja självledarskap och stärka medarbetarnas möjligheter att ta ansvar för sin egen situation och utveckling. Fortinova ser ett hållbart arbetsliv som en balans mellan arbete och fritid, sunda livsstilsval samt frihet under ansvar att påverka sin arbetssituation.

Fortinova vill även bidra till mångfald och inkludering genom att stödja samhällsbyggande initiativ på de orter där bolaget verkar. Genom Fortinovafonden stöttas lokalt föreningsliv och samhällsinitiativ, vilket bidrar till att fler ungdomar får möjlighet att delta i idrotts- och rörelseaktiviteter samt att kulturella arrangemang kan genomföras i lokalsamhällena.

JÄMSTÄLLDHET



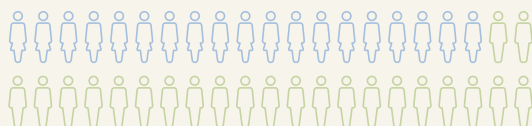
STYRELSEN (43 % KVINNOR, 57 % MÄN)



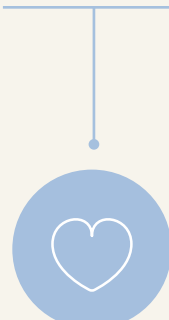
LEDNINGEN (20 % KVINNOR, 80 % MÄN)



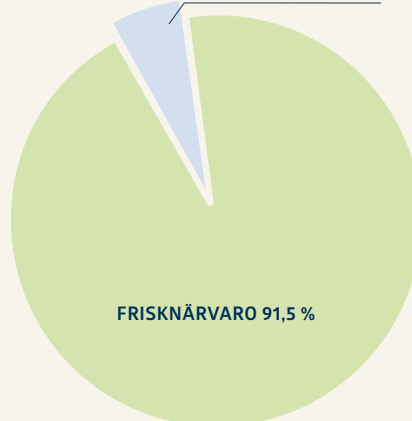
ANSTÄLLDA (43 % KVINNOR, 57 % MÄN)



FRISKNÄRVARO



SJUKFRÄNVARO 8,5 %





FRAMTIDENS BEHOV

Styrka i människor och kunskap

Vi lever i en föränderlig värld där kraven på kompetens och teknik ständigt förändras. Precis som andra bolag står Fortinova inför tekniska och digitala utmaningar som kräver spetskompetens och ett starkt ledarskap. Vi är stolta över att vi under året lyckats väl med att identifiera framtida behov, rekrytera rätt profiler och utveckla vårt sätt att arbeta.

– Det har varit ett otroligt spännande år där vi lärt oss massor, säger Lena Leffler, HR-chef. Vi har rekryterat

med fokus på långsiktiga behov och utvecklat ledarskapet för att skapa struktur, förnya våra arbetssätt och bygga produktiva team.

Genom årets satsningar har Fortinova stärkt organisationens förmåga att lösa problem och samarbeta bättre mellan funktioner och avdelningar. Med en öppen inställning och en stark vilja att ständigt utvecklas står Fortinova väl rustat att möta framtidens utmaningar och ta tillvara nya möjligheter.



Vi har utvecklat ledarskapet för att skapa struktur, förnya våra arbetssätt och bygga produktiva team.

Lena Leffler, HR-chef



EXEMPEL PÅ FORTINOVAS SOCIALA HÅLLBARHETSFOKUS

FORTINOVAFONDEN

Fortinovafonden har instiftats av Fortinova för att utveckla och bevara våra grundläggande värderingar: Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värderingarna vägleder fondens engagemang för att främja både Fortinovas kommersiella konkurrenskraft och en hållbar samhällsutveckling.

Varje år delar fonden ut medel till verksamheter som gör samhällsnytta och bidrar till utveckling i den ort där de är verksamma. Bidrag kan sökas av föreningar och organisationer inom de områden som Fortinova särskilt prioriterar: utbildning och entreprenörskap. *Läs mer på fortinova.se*

MÖTEN MED FRAMTIDENS KOLLEGOR

SKAL, Samverkan Skola–Arbetsliv, är ett långsiktigt samarbete mellan kommunala skolor och lokala företag som ger elever en ökad förståelse för olika yrken och arbetsplatser. Genom studiebesök, klassrumsbesök och praktiska aktiviteter får barn och unga inspiration och uppmuntran inför sina framtida studie- och yrkesval.

VÄRDEFULLA ERFARENHETER TILL ELEVER

Varbergs kommunala skolor var bland de första i Sverige att införa den här typen av samverkan mellan skolor och arbetsplatser för nästan tio år sedan. Sedan dess har modellen spridits till flera andra kommuner, där certifierade företag engagerar sig för att ge elever värdefulla erfarenheter och möjlighet att växa, utforska olika yrken och upptäcka sin potential. Fortinova deltar som SKAL-företag och träffar regelbundet elever på Påskbergsskolan i Varberg:

– Vi är så glada över att Fortinova är med i SKAL, säger Viktoria Struxsjö, arbetslivsutvecklare på kommunen. Det är verkligen värdefullt för oss att ha med företag som engagerar sig i både elevernas lärande och i samhällsutvecklingen.

EN INVESTERING I BÅDE MÄNNISKOR OCH SAMHÄLLE

För Fortinova handlar deltagandet inte bara om att berätta om våra egna yrken, utan också om att ge eleverna en bredare förståelse för arbetslivet och de möjligheter som finns.

– Att få möta dessa elever och berätta om det vi gör ger så mycket energi tillbaka och vi hoppas att det väcker nyfiken-

het och lust att lära, säger Linnea Göök, Business Controller på Fortinova.

Genom Fortinovafonden kan vi stödja SKAL och liknande initiativ inom utbildning, entreprenörskap och social hållbarhet. Vi är stolta och glada över att kunna bidra till att fler barn och unga får chansen att växa, upptäcka sin potential och känna inspiration inför sin egen framtid – en investering i både människor och samhället i stort.



I april 2025 träffade ett gäng andraklassare Fortinovas personal för att lära sig mer om arbetet med att förvalta fastigheter. Projektet, SKAL, är ett långsiktigt samarbete mellan kommunala skolor och lokala företag.

TUNNELLOPPET I VARBERG – TILLSAMMANS FÖR ETT AKTIVT OCH LEVANDE SAMHÄLLE

När Varbergs Tunnellopp gick av stapeln i maj 2025 var Fortinova på plats både som sponsor och deltagare. Ett femtiotal medarbetare och hyresgäster sprang det nio kilometer långa loppet genom tunneln och längs stadens strandpromenad, i en folkfest full av energi.



**Det här var ett riktigt roligt initiativ!
Det var lite halvjobbigt att springa
men det gick ändå bra.**

Jonas Gustavsson, en av hyresgästerna som fick startbiljett via Fortinovafondens utlottning på Facebook

Tunnelloppet är ett av många initiativ som Fortinovafonden gärna stödjer för att stärka intresset och engagemanget i föreningslivet. Fonden bidrar såväl till enskilda evenemang som till fortlöpande verksamheter inom motion och hälsa, kultur, utbildning och entreprenörskap.

– Vi är glada över att kunna bidra till att människor känner gemenskap i våra områden. Just nu känns det extra värdefullt att skapa möten och stärka sammanhållningen i samhället, säger Fortinovas vd Anders Johansson.



FINANSIELL INFORMATION

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	42	Not 14 Exploateringsfastigheter.....	75
RISKER OCH RISKHANTERING	47	Not 15 Övriga fordringar.....	75
FINANSIELLA RAPPORTER		Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	75
Resultaträkning för koncernen.....	50	Not 17 Likvida medel / Kassa och bank.....	75
Balansräkning för koncernen.....	51	Not 18 Eget kapital.....	76
Förändringar i eget kapital för koncernen.....	52	Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	78
Kassaflöden för koncernen.....	53	Not 20 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.....	78
Resultaträkning för moderbolaget.....	54	Not 21 Andelar i koncernföretag.....	79
Balansräkning för moderbolaget.....	55	Not 22 Fordringar hos / Skulder till koncernföretag.....	82
Förändringar i eget kapital för moderbolaget.....	56	Not 23 Tillgångsförvärv.....	82
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	57	Not 24 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.....	83
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER		Not 25 Finansiella instrument.....	84
Not 1 Redovisningsprinciper.....	58	Not 26 Förslag till vinstdisposition.....	87
Not 2 Rörelsesegmentsrapportering.....	60	Not 27 Transaktioner med närstående.....	88
Not 3 Hyresintäkter.....	61	Not 28 Händelser efter räkenskapsårets slut.....	88
Not 4 Fastighetskostnader.....	62	Styrelsensintygande.....	89
Not 5 Centrala administrationskostnader.....	62	Revisionsberättelse.....	90
Not 6 Löner och andra ersättningar.....	62	BOLAGSSTYRNING	
Not 7 Finansiella intäkter.....	65	Bolagsstyrningsrapport.....	98
Not 8 Finansiella kostnader.....	65	Ersättning ledande befattningshavare.....	105
Not 9 Skatt.....	66	ÖVRIGT	
Not 10 Förvaltningsfastigheter.....	67	Fastighetsförteckning.....	107
Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar.....	72	Definitioner nyckeltal.....	111
Not 12 Nyttjanderättstillgångar / Leasingskuld.....	73	Avstämningstabell nyckeltal.....	112
Not 13 Derivatinstrument.....	74	Kontakt och finansiell kalender.....	115

Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Belopp inom parentes avser föregående räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Koncernen äger och förvaltar över 3 000 bostäder samt 111 000 kvm kommersiell yta. 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 är sedan starten 2010 långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige 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.

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt.

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

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

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

- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent

FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2025 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5401 Mkr (4 892). Den totala uthyrningsbara ytan var 302 190 kvm (286 102), vilket ger ett fastighetsvärde om 17 873 kr per kvm (17 098). Koncernens totala hyresvärde uppgick till 425 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 98 procent. Portföljvärdet består till 73 procent av bostäder fördelat på 3 081 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

FORTINOVAS AKTIE

Fortinova noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 19 november 2020. Den 19 november 2025 genomfördes listbytet till Nasdaq Stockholm där Fortinovas B-aktie handlas på segmentet Smallcap med oförändrat kortnamn FNOVA B och oförändrad ISIN-kod.

Listbytet till Nasdaq Stockholm är ett naturligt steg i Fortinovas utveckling. Noteringen stärker bolagets synlighet på kapitalmarknaden och ger oss samtidigt tillgång till nya verktyg som möjligheten till återköp av aktier, vilket bedöms vara i aktieägarnas intresse. Med Nasdaq Stockholms etablerade struktur och exponering får vi kort sagt ännu bättre förutsättningar för att fortsätta utveckla och stärka bolaget och vår position på marknaden, samtidigt som vi skapar långsiktig värdetillväxt för våra intressenter.

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 december 2025 stängde Fortinovas aktiekurs på 28,1 kr, att jämföra med 27,4 kr den 31 december 2024. Börsvärdet uppgick till 1 443 Mkr (1 407) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44). Årets högsta betalkurs var 28,2 kr och den lägsta var 23,5 kr.

Aktiekapital

Fortinovas aktiekapital uppgår 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. Fortinova har den 31 december cirka 2 800 aktieägare införda i aktieboken.

HÅLLBARHET

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 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.

Fortinovas hållbarhetsrapport upprättas på frivillig basis och presenteras som en från legala årsredovisningen avskild rapport.

BOLAGSSTYRNING

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

· *Koncernens bolagsstyrningsrapport redovisas på sidan 98.*

ERSÄTTNING TILL VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman i maj 2025 beslutades det om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön, rörlig kontantersättning, aktierelaterade ersättningar, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningsslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader. Styrelsen ska äga rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

· *Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 105.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv

Den 1 april tillträdde Fortinova två kommersiella fastigheter i Varberg, Traktorn 1 och Traktorn 6. Fastigheterna har ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.

Den 1 oktober 2025 tillträdde Fortinova nyproducerade bostadsfastigheter med investeringsstöd i Strömstad. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 295 Mkr och förvärvet bedöms generera koncernen 22,7 Mkr i hyresvärde fördelat på 256 lägenheter. Genom förvärvet etablerar sig Fortinova på en ny marknad, ett strategiskt steg i koncernens tillväxtstrategi. · *Se not 10 och 21 för mer information.*

Listbyte till Nasdaq Stockholm

Den 19 november genomfördes listbytet till Nasdaq Stockholm, ett naturligt steg för Fortinovas utveckling som skapar förutsättningar för fortsatt positiv tillväxt. Fortinovas B-aktie handlas därmed på segmentet Smallcap med oförändrat kortnamn FNOVA B och oförändrad ISIN-kod.

Ny affärsplan

Fortinovas styrelse har beslutat om affärsplan med uppdaterade finansiella och operativa mål avseende perioden 2026–2028.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE FRAMTIDA UTVECKLING

Vi ska fortsätta förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på befintliga och nya tillväxtorter i västra Sverige. Tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i bostadsfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – finns alla förutsättningar för fortsatt framgång och tillväxt.

Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt. Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma.

Fortinova står väl rustat, med en stark balansräkning, låg risknivå och en stabil förvaltningsverksamhet. Vi går in i nästa fas med fortsatt fokus på lönsam tillväxt och långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 712 818 296
Årets resultat	31 596 467
Summa	1 744 414 762

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 744 414 762
Summa	1 744 414 762

FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Flerårsöversikt				
Hysesintäkter, Mkr	393	367	332	369
Driftsöverskott, Mkr	245	225	204	210
Förvaltningsresultat, Mkr	106	90	86	118
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	72	83	-330	59
Årets totalresultat, Mkr	125	114	-263	212
Finansiella nyckeltal				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	5 401	4 892	4 813	4 516
Likvida medel, Mkr	211	239	227	515
Eget kapital, Mkr	2 376	2 282	2 142	2 441
Räntebärande skulder, Mkr	2 959	2 700	2 784	2 466
Balansomslutning, Mkr	5 693	5 280	5 263	5 252
Avkastning på eget kapital, %	5,4	5,2	-11,5	6,3
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,9	3,6	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 618	2 452	2 292	2 584
Nettobelåningsgrad, %	51	50	53	43
Belåningsgrad, %	55	55	58	55
Räntebindningstid, år	2,4	2,7	2,1	2,4
Räntetäckningsgrad, %	211	186	190	279
Överskottsgrad, %	62	61	62	57
Förvaltningsmarginal, %	27	25	26	32
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	17 873	17 098	16 714	16 815
Hysesvärde, Mkr	425	375	359	313
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	99	98
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	99	99	98
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	51	48	45	50
Eget kapital, kr/aktie	46	44	42	48
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,1	1,8	1,7	2,3
Årets resultat, kr/aktie	2,4	2,2	-5,1	4,1

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

FORTINOVAS RESULTATRÄKNING

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 393 Mkr (367), en ökning med 7 procent. Ökningen är driven av indexreglering och hyreshöjningar, högre fastighetsskatteintäkter p g a allmän fastighetstaxering 2025 samt förvärven av två kommersiella fastigheter i Varberg och fyra nyproducerade bostadsfastigheter i Strömstad. I jämförbart bestånd steg intäkterna med 4 procent. För bostadsbeståndet motsvarar detta cirka 5 procent hyresökning. På årsbasis bedöms hyresvärdet i befintliga hyreskontrakt uppgå till 425 Mkr (375),

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -148 Mkr (-142), en ökning med 4 procent. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj genom förvärv samt högre kostnad för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme har ökat samtidigt som elkostnader har minskat. Säsongsvariation påverkar normalt utfallet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 245 Mkr (225), en ökning med 9 procent, och överskottsgraden uppgick till 62 procent (61). Förbättringen beror på högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader i jämförbart bestånd.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -46 Mkr (-34). Kostnaderna avser bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revision samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader om 8 Mkr hänförligt till listbytet till Nasdaq Stockholm.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -93 Mkr (-100), varav finansiella kostnader uppgick till -96 Mkr (-106). Koncernens räntekostnader har minskat på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat till 3,4 procent (3,9). Genomsnittlig avtalad ränta vid årets utgång uppgick till 3,3 procent (3,4). Vidare uppgick kostnader för tomt-rättsavgälder till -0,6 Mkr (-0,6). Finansiella intäkter uppgick till 3 Mkr (6), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 106 Mkr (90), motsvarande 2,1 kr per aktie (1,8) samt 27 procent (25) i förvaltningsmarginal. Ökningen om 18 procent förklaras av starkare driftöverskott och lägre finansiella kostnader.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 73 Mkr (83). Realiserade värdeförändringar uppgick till -1 Mkr (0,2).

· För mer information om fastighetsvärdering, se not 10.

Värdeförändringar räntederivat

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under räkenskapsåret minskat vilket genererar en negativ effekt på resultatet om -12 Mkr (-15). Förändringen är främst hänförlig till fallande långa marknadsräntor, vilket minskat marknadsvärdet på koncernens räntederivat, huvudsakligen ränteswappar. Värdeförändringarna i räntederivatet är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

· För mer information om derivatinstrument, se not 13.

Skatt

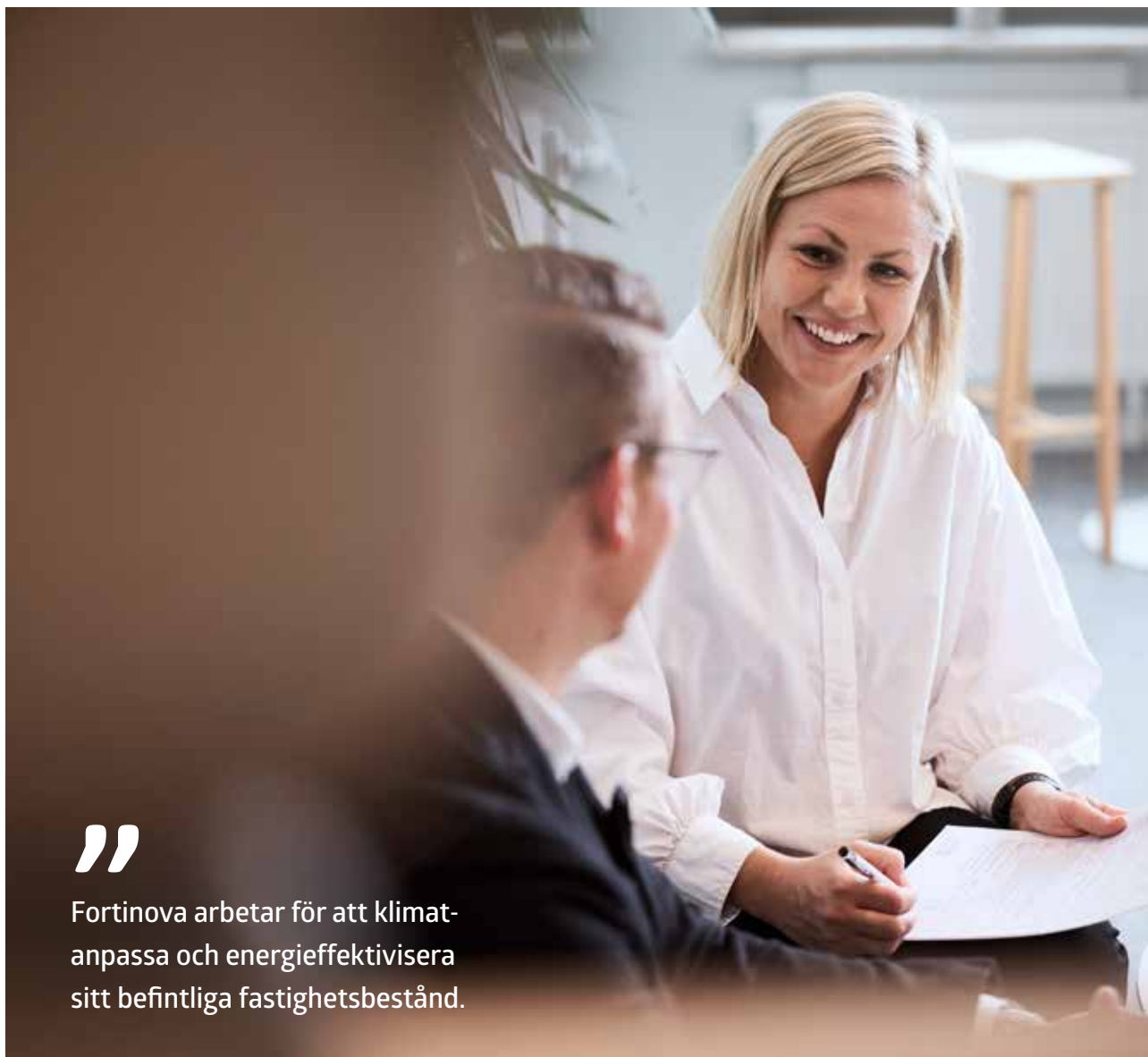
Koncernens totala skatt uppgick till -42 Mkr (-45), varav aktuell skatt uppgick till -10 Mkr (-11). Uppskjuten skatt uppgick till -32 Mkr (-34) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

FORTINOVAS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Vid räkenskapsårets utgång uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 401 Mkr (4 892). Investeringar i befintligt bestånd har ökat portföljens fastighetsvärde med 69 Mkr (23) och värdeförändringar har ökat värdet med 73 Mkr (83). Fortinova har under året frånträtt en bostadsfastighet vilket påverkat fastighetsvärdet med -6 Mkr (-25). Koncernen har tillträtt 6 fastigheter vilka påverkat fastighetsvärdet med 373 Mkr (-1).

· För mer information, se not 10.



”

Fortinova arbetar för att klimat-
anpassa och energieffektivisera
sitt befintliga fastighetsbestånd.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 376 Mkr (2 282), varav 2 376 Mkr (2 253) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 Mkr (30). Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (44).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick skulder till kreditinstitut till 2 959 Mkr (2 700), varav 948 Mkr (730) utgörs av gröna banklån. Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick till 3 385 Mkr (3 052). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 2 240 Mkr (1 902).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,2).

FORTINOVAS KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid räkenskapsårets utgång till 211 Mkr (239).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 110 Mkr (96). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -222 Mkr (0). Fortinova har investerat -73 Mkr (-25) i befintligt bestånd och pågående projekt. Förvärv av förvaltningsfastigheter har påverkat likvida medel med -159 Mkr (0). Koncernen har erhållit 10 Mkr (25) vid avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 84 Mkr (-84). Koncernen har amorterat -50 Mkr (-84) och upptagna banklån uppgick till 134 Mkr (0).

RISKER OCH RISKHANTERING

Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker. Fortinova arbetar löpande och strukturerat med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker som kan påverka koncernens resultat, finansiella ställning och anseende. Rätt hanterade kan risker även medföra möjligheter och vara värdeskapande.

Riskhantering och intern kontroll är integrerade delar av verksamheten och omfattar samtliga organisatoriska nivåer. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och intern kontroll. I den löpande verksamheten ansvarar vd och koncernledning för det operativa risarbetet. Revisionsutskottet följer upp och utvärderar den interna kontrollens och riskhanterings effektivitet samt väsentliga risker och åtgärdsplaner.

Fortinovas risker bedöms utifrån påverkan och sannolikhet, i en skala 1–4, där riskvärde beräknas som påverkan × sannolikhet. Påverkan beaktar såväl ekonomisk förlust och minskat förtroende som avbrott i verksamheten. Risker följs upp löpande och sammanställs i en riskkarta. Väsentliga risker rapporteras till styrelsen och ingår i kommande års riskutvärdering. Koncernledningen identifierar, värderar och rapporterar löpande de väsentliga risker som bedöms kunna påverka koncernen. Fortinovas risker är indelade i fyra huvudkategorier:

Omvärldsrisker avser externa faktorer utanför Fortinovas direkta kontroll, exempelvis förändringar i konjunktur, ränte-

läge, inflation, tillgång till kapital, kriser och förändringar i regelverk. Sådana faktorer kan påverka efterfrågan på bostäder och lokaler, fastighetsvärden och finansieringsvillkor.

Strategiska risker är kopplade till bolagets långsiktiga inriktning och fastighetsportfölj. Dessa omfattar risker relaterade till fastighetsportföljens sammansättning, investeringar, förvärv och avyttringar samt värdeförändringar i fastigheter. En balanserad förvärvsstrategi och kontinuerlig portföljanalys är centrala för att hantera dessa risker.

Operativa risker avser risker kopplade till den löpande förvaltningen och den dagliga driften av fastighetsbeståndet, vilket direkt påverkar förvaltningsresultatet. Hit hör risker relaterade till hyresintäkter, fastighetskostnader, skatter och drift. Inom kategorin ingår även hållbarhetsrisker såsom miljörisker, klimatpåverkan, hälsa och säkerhet, uppförandekod och leverantörsansvar.

Finansiella risker är en av de mest betydelsefulla riskkategorierna för Fortinova. Dessa omfattar risken att inte ha tillgång till finansiering på rimliga villkor, förändrade marknadsräntor och värdeförändringar i finansiella instrument. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan snabbt förändras, vilket påverkar bolagets räntekostnader, refinansieringsmöjligheter och likviditet. De huvudsakliga finansiella riskerna utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och värdeförändringar i derivat.

ÖVERSIKT RISKANALYS FÖRE RISKHANTERING

PÅVERKAN

	Osannolikt	Sannolikt	Medelhög sannolikhet	Mycket sannolikt	SANNOLIKHET
Allvarlig			Q R	E	
Betydande		C K O S	A B F M		
Måttligt		D G H J L P T U	I N		
Försumbar					

BEDÖMNING AV RISKVÄRDE ● Mycket låg (1-4) ● Låg (5-8) ● Hög (9-12) ● Mycket hög (13-16)

Omvärldsrisker

- A** Makroekonomiska risker och ekonomisk konjunktur
- B** Kriser
- C** Regelverk

Strategiska risker

- D** Fastighetsportföljens sammansättning
- E** Förvärv och investeringar
- F** Negativ värdeutveckling på fastigheter
- G** Riskhantering

Operativa risker

- H** Hyresintäkter
- I** Fastighetskostnader
- J** Regelefterlevnad
- K** Informationssäkerhet och digitalisering
- L** Kontinuitetsplanering och processrisk
- M** Miljömässig hållbarhet
- N** Hållbart ägande

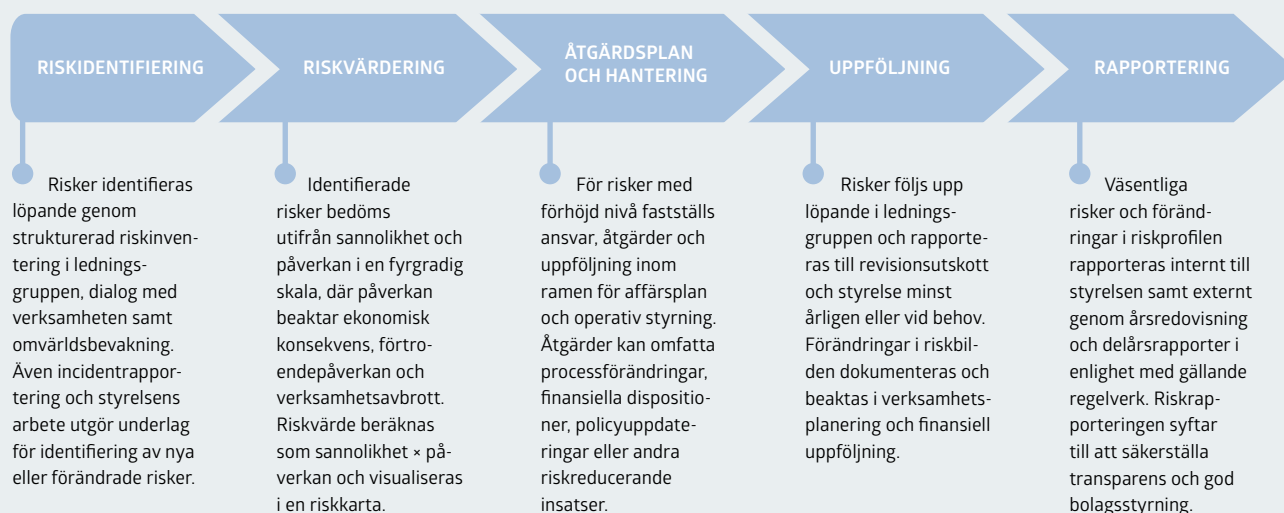
O Social hållbarhet

- P** Ansvarsfullt företagande – etik och antikorrupcion

Finansiella risker

- Q** Refinansiering
- R** Ränterisk
- S** Kreditrisk
- T** Finansiell rapportering
- U** Värdeförändring i derivat

FLÖDESSCHEMA - RISKER OCH RISKHANTERING



MÖJLIGHETER OCH RISKER

I riskanalysen på föregående sida redogörs för Fortinovas riskuniversum. För att få en fördjupad förståelse av styrelsens fokusområden redogörs här för de risker och möjligheter som bedöms ha en högre bedömning av risknivå (riskvärde 9-16).

RISK	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OMVÄRLDSRISKER			
A Makroekonomiska risker och ekonomisk konjunktur	Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av den makroekonomiska utvecklingen och ekonomiska konjunkturer. Faktorer såsom inflation, räntnivåer, ekonomisk tillväxt och sysselsättning påverkar efterfrågan på bostäder och lokaler, hyresnivåer, vakansgrader samt fastighetsvärderingar. Förändringar i ränteläget på grund av konjunktursvängningar kan även påverka finansieringskostnader och investeringsförutsättningar.	Fortinova arbetar aktivt för att skapa en stabil verksamhet även i perioder av ekonomisk osäkerhet. Detta sker bland annat genom: <ul style="list-style-type: none"> en diversifierad fastighetsportfölj med geografisk spridning och olika hyresgäst kategorier en aktiv och närvarande förvaltning med fokus på stabila hyresrelationer och hög uthyrningsgrad hyresavtal med indexering, vilket ger ett visst skydd mot inflation kontinuerlig uppföljning av driftskostnader och energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet en balanserad finansieringsstruktur och löpande marknadsanalys Genom ett långsiktigt perspektiv i både investeringar och förvaltning skapas motståndskraft mot konjunktursvängningar.	9
B Kriser	Risk att bolaget utsätts för cyberattacker, miljökatastrof, informationsläckage eller negativ publicitet. Dålig hantering av kriser kan skapa missnöjda kunder och anställda samt ge dålig publicitet. Följderna kan skapa ekonomiska förluster, förlust av konkurrensfördelar med potentiella rättsliga följder.	Fortinova arbetar aktivt med krishanteringsplanering genom bland annat: <ul style="list-style-type: none"> Omvärldsbevakning Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare för att information är en tillgång och ska hanteras varsamt Utöka kunskapen inom attacker riktade mot individnivå Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten Kris- och kontinuitetsplan IT 	9
STRATEGISKA RISKER			
E Förvärv och investeringar	Fortinovas strategi bygger på att utveckla och växa fastighetsportföljen genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar innebär alltid en risk att förväntad avkastning inte uppnås, exempelvis till följd av förändrade marknadsförutsättningar, kostnadsökningar eller felaktiga marknadsbedömningar.	Fortinova har etablerat en strukturerad investeringsprocess där varje investering analyseras utifrån både strategiska och finansiella kriterier. Arbetet omfattar bland annat: <ul style="list-style-type: none"> tydliga investeringskriterier kopplade till bolagets affärsstrategi omfattande due diligence-processer vid förvärv noggranna kalkyler och riskbedömningar inför investeringsbeslut användning av externa rådgivare inom juridik, teknik och marknadsanalys tydliga beslutsprocesser där större investeringar prövas av styrelsen Efter genomförda investeringar följs projekt och förvärv upp löpande för att säkerställa att de utvecklas enligt plan.	16

RISK	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
F Negativ värdeutveckling på fastigheter	Fastighetsvärden påverkas av faktorer såsom marknadsräntor, avkastningskrav, hyresutveckling samt fastighets-specifika förhållanden. Förändringar i värden kan påverka koncernens resultat, finansiella ställning och belåningsgrad.	Fortinova arbetar aktivt för att säkerställa en stabil värdeutveckling genom: <ul style="list-style-type: none"> · en diversifierad fastighetsportfölj med flera geografiska marknader · aktiv förvaltning med fokus på stabila kassaflöden och långsiktiga hyresrelationer · investeringar i fastigheternas kvalitet och energieffektivitet · kvartalsvisa externa värderingar av hela fastighetsportföljen · löpande intern analys och uppföljning av värdeutvecklingen Den externa värderingen ger tidiga signaler om förändringar i marknadens avkastningskrav och bidrar till en transparent värderingsprocess.	12

RISK	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA RISKER			
M Miljömässig hållbarhet	Klimatförändringar och ökade regulatoriska krav kan påverka fastighetssektorn på flera sätt. Fysiska klimatrisker såsom förändrade väderförhållanden och stigande vattennivåer kan på sikt påverka fastigheters funktion och värde. Samtidigt kan nya miljökrav och energiregleringar innebära ökade investeringsbehov.	Fortinova arbetar aktivt med att integrera hållbarhetsfrågor i både förvaltning och investeringar. Detta sker bland annat genom: <ul style="list-style-type: none"> · löpande energieffektivisering av fastighetsbeståndet · investeringar i energieffektiva system och klimatanpassade lösningar · analys av fastigheternas långsiktiga klimatrisker vid investeringar · digital uppföljning av energianvändning i fastigheterna · integration av klimat- och hållbarhetsfrågor i bolagets affärsstrategi Genom detta arbete minskar klimatpåverkan samtidigt som fastigheternas långsiktiga värde och attraktivitet stärks.	9

RISK	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
FINANSIELLA RISKER			
Q Refinansieringsrisk	Risk att finansiering inte kan erhållas eller endast till väsentligt högre kostnad vid förfall.	Fortinova arbetar aktivt för att upprätthålla en stabil och långsiktig finansieringsstruktur genom: <ul style="list-style-type: none"> · en finanspolicy som tydligt reglerar riskmandat och finansieringsstrategi · samarbete med flera kreditgivare och finansieringskällor · spridd kapitalförfallostruktur i låneportföljen · god framförhållning i refinansieringsprocesser · stabila kassaflöden och en stark balansräkning Detta bidrar till att minska beroendet av enskilda finansieringskällor och skapar god finansiell flexibilitet.	12
R Ränterisk	Räntekostnader är en av Fortinovas största kostnadsposter. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan därför påverka koncernens resultat och kassaflöde.	Ränterisken hanteras genom en aktiv finansieringsstrategi som omfattar: <ul style="list-style-type: none"> · en fastställd finanspolicy med tydliga riktlinjer för räntebindning · användning av räntederivat för att stabilisera räntekostnader över tid · spridning av räntebindningstider i låneportföljen · löpande uppföljning av ränteeponering och finansieringskostnader Genom en balanserad räntebindning och aktiv uppföljning skapas förutsättningar för en mer förutsägbar kostnadsstruktur.	12

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2025.01.01- 2025.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Hysesintäkter	2,3	393,4	367,2
Fastighetskostnader	4	-148,0	-142,3
Driftsöverskott		245,4	224,9
Centrala administrationskostnader	5,6	-45,5	-34,1
Finansiella intäkter	7	2,9	5,8
Finansiella kostnader	8	-95,9	-105,6
Tomträttsavgälder	8	-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat		106,3	90,4
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	73,1	82,5
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		-1,0	0,2
Värdoförändringar derivatinstrument, orealiserade	13	-11,5	-14,6
Resultat före skatt		166,9	158,5
Skatt	9	-41,7	-44,8
Årets resultat		125,2	113,7
Årets totalresultat *		125,2	113,7
Årets resultat och totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		124,7	113,6
Innehav utan bestämmande inflytande		0,5	0,1
Årets resultat och totalresultat		125,2	113,7
Data per aktie			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		51 335	51 335
Förvaltningsresultat, kr/aktie		2,1	1,8
Årets resultat, kr/aktie före och efter utspädningseffekt		2,4	2,2

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

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	5 401,2	4 891,8
Materiella anläggningstillgångar	11	13,3	12,2
Nyttjanderättstillgångar	12, 25	2,4	2,7
Derivatinstrument	13, 25	13,0	25,6
Andra långfristiga fordringar	25	0,7	0,7
Summa anläggningstillgångar		5 430,6	4 933,0
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	14	21,6	96,4
Kundfordringar	25	2,4	2,1
Övriga fordringar	15, 25	19,1	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 25	7,8	8,7
Likvida medel	17, 25	211,3	239,0
Summa omsättningstillgångar		262,2	347,4
SUMMA TILLGÅNGAR		5 692,8	5 280,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	18		
Aktiekapital		51,3	51,3
Övrigt tillskjutet kapital		1 599,6	1 599,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		724,8	601,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		2 375,7	2 252,7
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		-	29,7
Summa eget kapital		2 375,7	2 282,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	244,5	212,3
Långfristiga räntebärande skulder	25	2 419,3	1 625,2
Derivatinstrument	13, 25	11,2	12,3
Leasingskuld	12, 25	2,4	2,7
Övriga långfristiga skulder		0,2	0,3
Summa långfristiga skulder		2 677,6	1 852,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	539,8	1 074,5
Leverantörsskulder	25	24,6	15,1
Aktuell skatteskuld	9	13,7	5,5
Övriga skulder	25	13,3	6,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 25	48,1	43,8
Summa kortfristiga skulder		639,5	1 145,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 692,8	5 280,4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Mkr							
Ingående eget kapital	2024.01.01	51,3	1 599,6	491,1	2 142,0	-	2 142,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-2,9	-2,9	29,6	26,7
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	113,6	113,6	0,1	113,7
Utgående eget kapital	2024.12.31	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Ingående eget kapital	2025.01.01	51,3	1 599,6	601,8	2 252,7	29,7	2 282,4
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-1,7	-1,7	-30,2	-31,9
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	124,7	124,7	0,5	125,2
Utgående eget kapital	2025.12.31	51,3	1 599,6	724,8	2 375,7	-	2 375,7

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		166,9	158,5
<i>Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde</i>			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat		-60,6	-67,9
- Erhållen ränta		2,4	4,2
- Betald ränta		-0,6	0,7
- Övriga poster		1,0	-0,2
Betald skatt		-18,9	-12,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		90,2	83,0
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Avyttring av bostadsrätter		12,9	12,7
Förändring av rörelsefordringar		0,1	64,1
Förändring av rörelseskulder		6,4	-63,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109,6	96,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	23	-158,6	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt		-72,9	-24,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter		10,0	24,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-221,5	-0,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		134,0	-
Amortering av banklån		-49,8	-84,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24	84,2	-84,2
Årets kassaflöde		-27,7	11,7
Likvida medel vid årets början		239,0	227,3
Likvida medel vid årets slut	17	211,3	239,0

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	5,6	-25,7	-17,5
Rörelseresultat		-25,7	-17,5
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	21	26,5	51,5
Finansiella intäkter	7	4,9	4,5
Finansiella kostnader	8	-3,1	-1,1
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>28,3</i>	<i>54,9</i>
Resultat efter finansiella poster		2,6	37,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		29,0	13,8
Resultat före skatt		31,6	51,2
Skatt	9	-	-
Årets resultat		31,6	51,2
Årets totalresultat		31,6	51,2

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	1713,4	1644,0
Fordringar hos koncernföretag	22,25	83,1	44,2
Långfristiga reversfordringar	25	-	30,0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 796,5	1 718,2
Summa anläggningstillgångar		1 796,5	1 718,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	25	-	0,3
Övriga fordringar	15,25	4,4	1,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,25	1,7	3,7
Kassa och bank	17,25	60,7	92,0
Summa omsättningstillgångar		66,8	97,6
SUMMA TILLGÅNGAR		1 863,3	1 815,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51,3	51,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 653,8	1 653,8
Balanserat resultat		59,0	7,8
Årets resultat		31,6	51,2
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1744,4	1712,8
Summa eget kapital		1 795,7	1 764,1
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22,25	62,1	49,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2,4	0,5
Aktuella skatteskulder		0,3	0,6
Övriga skulder		1,1	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,25	1,7	1,2
Summa kortfristiga skulder		5,5	2,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 863,3	1 815,8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

		Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Mkr					
Ingående eget kapital	2024.01.01	51,3	1 653,8	7,8	1 712,9
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	51,2	51,2
Utgående eget kapital	2024.12.31	51,3	1 653,8	59,0	1 764,1
Ingående eget kapital	2025.01.01	51,3	1 653,8	59,0	1 764,1
Årets resultat / Årets totalresultat		-	-	31,6	31,6
Utgående eget kapital	2025.12.31	51,3	1 653,8	90,6	1 795,7

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-25,7	-17,5
Erhållen ränta		6,4	8,2
Erlagd ränta		-2,3	-0,7
Betald skatt		-0,3	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-21,9	-11,4
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-2,5	65,8
Förändring av rörelseskulder		2,7	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21,7	50,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-21,9	0,2
Avyttring av dotterbolag		0,1	6,9
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott		-42,4	-86,6
Lån och amorteringar till dotterbolag	22	24,6	21,6
Återbetalning reversfordran		30,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9,6	-57,9
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24	-	-
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		92,0	99,6
Likvida medel vid årets slut	17	60,7	92,0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556826-6943, är ett privat publikt fastighetsaktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige. Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 april 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämma den 12 maj 2026.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt IFRS® Redovisningsstandarder sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom de undantag och tillägg som anges i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp anges, om inte annat framgår, i miljoner svenska kronor (Mkr). Avrundningar kan medföra att summeringar inte stämmer exakt.

Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna, bedömningar och uppskattningar samt risker beskrivs därefter mer specifikt i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. De redovisningsprinciper som anges har tillämpats konsekvent för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens principer har tillämpats enhetligt vid rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. I enlighet med Finansdepartementets lagrådsremiss publicerar Fortinova årsredovisning för 2025 enligt ESEF-format.

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2025

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Fortinovas finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid.

IFRS 18 som träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av Fortinovas rapporter. IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter. Standarden inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. Standarden är ännu inte antagen av EU. De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkt- 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). Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har 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 utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

Koncernredovisning

Koncernen omfattar moderbolaget och de bolag där Fortinova har bestämmande inflytande per 31 december 2025. Redovisningen baseras på förvärvsmetoden. Dotterbolag konsolideras från den dag kontroll uppnås och avkonsolideras när kontroll upphör. Koncerninterna transaktioner, mellanhavanden och orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Uppskattningar och bedömningar

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. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet och är baserade på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållande anses rimliga.

Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antagande görs eller om andra förutsättningar föreligger. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs.

De bedömningar och uppskattningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter är värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

· För mer information om förvaltningsfastigheter, se not 10.

· För mer information om derivatinstrument, se not 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Även Rådet för finansiell rapportering utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna

IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. I de fall redovisningsprinciperna skiljer sig åt mellan koncernen och moderbolaget beskrivs moderbolagets redovisningsprincip i direkt anslutning till noten.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av driftsöverskott, förvaltningsresultat samt eget kapital.

NOT 2 RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Kostnader såsom central administration, räntenetto, tomträttsavgälder, värdeförändring och skatt allokeras till central koncernfunktion. 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.

Rörelsesegmentsrapportering

Mkr	2025.01.01-2025.12.31					2024.01.01-2024.12.31				
	Halland	V.Göta-land	Skara-borg	Centralt	Totalt	Halland	V.Göta-land	Skara-borg	Centralt	Totalt
Hysesintäkter	159,0	178,7	55,7	-	393,4	149,3	164,9	53,0	-	367,2
Fastighetskostnader	-54,2	-68,8	-25,0	-	-148,0	-51,0	-67,4	-23,9	-	-142,3
Driftsöverskott	104,8	109,9	30,7	-	245,4	98,3	97,5	29,1	-	224,9
Centrala admin.kostnader				-45,5	-45,5				-34,1	-34,1
Finansiella intäkter				2,9	2,9				5,8	5,8
Finansiella kostnader				-95,9	-95,9				-105,6	-105,6
Tomträttsavgälder				-0,6	-0,6				-0,6	-0,6
Förvaltningsresultat				-139,1	106,3				-134,5	90,4
Förvaltningsfastigheter, orealiserade				73,1	73,1				82,5	82,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade				-1,0	-1,0				0,2	0,2
Räntederivat, orealiserade				-11,5	-11,5				-14,6	-14,6
Resultat före skatt				-78,5	166,9				-66,4	158,5
Skatt				-41,7	-41,7				-44,8	-44,8
Årets resultat				-120,2	125,2				-111,2	113,7
Förvaltningsfastigheter	2 113,9	2 680,7	606,6	-	5 401,2	1 988,8	2 315,4	587,6	-	4 891,8

NOT 3 HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Hyresintäkter består av intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. Samtliga hyresavtal klassificerade som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror, hyrestillägg och vidaredebiterade kostnader för bland annat värme, el och fastighetsskatt.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskotts-betalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen.

KREDITRISK

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

Hyresintäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Hyresintäkter bostäder	266,6	249,0	-	-
Hyresintäkter lokaler	118,6	110,9	-	-
Serviceintäkter	5,5	4,9	-	-
Övriga intäkter	2,7	2,4	-	-
Summa	393,4	367,2	-	-

Koncernens kundfordringar uppgick till 2,4 Mkr (2,0) inklusive avdrag för befarade kundförluster om -3,7 Mkr (-3,6).

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

Hyreskontraktens löptider

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
0-1 år	192,7	170,8	-	-
1-2 år	102,6	102,0	-	-
2-3 år	74,8	90,0	-	-
3-4 år	58,9	64,1	-	-
4-5 år	40,7	52,7	-	-
> 5 år	77,5	114,1	-	-
Summa	547,2	593,7	-	-

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

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

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

Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Driftkostnader	-57,1	-53,4	-	-
Reparation och underhåll	-41,4	-41,2	-	-
Fastighetsskatt	-8,5	-7,6	-	-
Fastighetsskötsel	-18,7	-21,3	-	-
Övriga fastighetskostnader	-4,1	-4,9	-	-
Fastighetsadministration	-18,2	-13,9	-	-
Summa	-148,0	-142,3	-	-

NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Centrala administrationskostnader uppgick till -46 Mkr (-34). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling,

revision samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader om 8 Mkr hänförligt till koncernens listbyte till Nasdaq Stockholm.

Revisionsarvode

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
<i>PwC</i>				
Revisionsarvoden för det årliga revisionsuppdraget	-1,4	-	-1,3	-
Revisionsarvoden utöver det årliga revisionsuppdraget	-	-	-	-
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsarvoden för det årliga revisionsuppdraget	-1,7	-2,6	-0,8	-1,6
Revisionsarvoden utöver det årliga revisionsuppdraget	-0,4	-0,1	-0,4	-0,1
Summa	-3,5	-2,7	-2,5	-1,7

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

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

Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare

Bolagsledningen erbjuds marknadsmässig lön och anställningsvillkor. Ersättning utgår i form av fast lön, rörlig kontanterättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader.

· Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 105.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Pension

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

Aktierelaterade ersättningar

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

Enligt programmet ger varje option innehavaren rätt att teckna en (1) ny B-aktie i Fortinova Fastigheter AB (publ) till förutbestämt lösenpris om 26,85 kr. Optionerna tecknades av dotterbolaget Fortinova AB som i sin tur har överlåtit optionerna till anställda i koncernen mot marknadsmässig ersättning. Av sammanlagt 490 000 optioner som tecknades av dotterbolaget har samtliga överlåtit till anställda. Samtliga optioner har tecknats mot kontant betalning. Rätt att utnyttja optionen förutsätter att innehavaren kvarstår i anställning under de tre kommande åren från tilldelningstillfället. Optionens löptid uppgår till tre år. Teckningskursen uppgick till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Inga övriga villkor för tilldelning finns. Under 2024 återköptes och makulerades 20 000 teckningsoptioner. Ingen förändring har skett under 2025 och programmet omfattar därmed vid årets utgång 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster.

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Styrelse och ledande befattningshavare	-9,1	-7,7	-7,3	-6,1
Övriga anställda	-18,6	-16,9	-	-
Summa	-27,7	-24,6	-7,3	-6,1
Sociala kostnader	-9,4	-8,5	-2,7	-2,3
Pensionskostnader	-2,7	-2,7	-1,3	-1,3

Löner och andra ersättningar fördelade på styrelse, ledande befattningshavare och övriga anställda

Mkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2025.01.01- 2025.12.31		2024.01.01- 2024.12.31		2025.01.01- 2025.12.31		2024.01.01- 2024.12.31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande								
<i>Ole Salsten</i>	-0,4	-	-0,3	-	-0,4	-	-0,3	-
Övriga styrelseledamöter								
<i>Fredrik Bergmann</i>	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-
<i>Carl-Johan Carlsson</i>	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-
<i>Catharina Lagerstam</i>	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-
<i>Anna Weiner Jiffer</i>	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-
<i>Anders Valdemarsson</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Helena Örnstedt</i>	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-
Verkställande direktör	-1,8	-0,4	-1,6	-0,4	-1,8	-0,4	-1,6	-0,4
Vice verkställande direktör	-1,8	-0,4	-1,6	-0,3	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-4,1	-0,9	-3,5	-0,9	-4,1	-0,9	-3,5	-0,9
Övriga anställda	-18,6	-1,0	-16,9	-1,1	-	-	-	-
Summa	-27,7	-2,7	-24,6	-2,7	-7,3	-1,3	-6,1	-1,3

*Rörlig ersättning har utgått till vd och vice vd om -0,3 Mkr vardera. Rörlig ersättning har utgått till ledande befattningshavare om -0,8 Mkr.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Medelantalet anställda				
Män	24	25	3	3
Kvinnor	19	18	1	1
Summa	43	43	4	4
Styrelseledamöter				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	3	3	3
Summa	7	7	7	7
Övriga ledande befattningshavare				
Män	4	4	3	3
Kvinnor	1	1	1	1
Summa	5	5	4	4

Aktierelaterade ersättningar till ledande befattningshavare och övriga anställda

Koncernen	2025.01.01-2025.12.31		2024.01.01-2024.12.31	
	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpris	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpris
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner				
Utestående vid årets början	470 000	26,85	490 000	26,85
Tilldelade under året	-	-	-	-
Förverkade under året	-	-	-	-
Inlösta under året	-	-	-20 000	-
Förfallna under året	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	470 000	26,85	470 000	26,85
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Moderbolaget	2025.01.01-2025.12.31		2024.01.01-2024.12.31	
	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpris	Antal optioner	Vägt genomsnittligt lösenpris
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner				
Utestående vid årets början	470 000	26,85	490 000	26,85
Tilldelade under året	-	-	-	-
Förverkade under året	-	-	-	-
Inlösta under året	-	-	-20 000	-
Förfallna under året	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	470 000	26,85	470 000	26,85
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Den 31 december 2025 har utestående egetkapitalreglerade optioner ett genomsnittligt lösenpris på 26,85 SEK och en genomsnittlig återstående avtalsenlig löptid på 6 månader.

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

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella instrument som redovisats till upplupet anskaffningsvärde.

Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Ränteintäkter	2,9	5,8	2,0	3,7
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	2,9	0,8
Summa	2,9	5,8	4,9	4,5
Varav erhållen ränta	5,3	9,9	6,4	8,2

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning samt ränteeffekt från räntederivatavtal. Räntenettet påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna derivat vilka redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

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

Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Räntekostnader, banklån	-100,5	-139,1	-	-
Räntekostnader, derivat	-3,4	-0,1	-3,2	-0,1
Ränteintäkter, derivat	8,3	34,0	4,0	21,9
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-3,8	-22,8
Räntekostnader, övrigt	-0,3	-0,4	-0,1	-0,1
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-	-
Summa	-96,5	-106,2	-3,1	-1,1
Varav betald ränta	-104,8	-106,2	-6,3	-0,7
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-96,5	-106,2	-3,1	-1,1

NOT 9 SKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

Skatten består av aktuell skatt och av uppskjuten skatt vilka beräknas med tillämpning av beslutade skattesatser och skatteregler. I Sverige är den gällande skattesatsen för aktiebolag 20,6 procent år 2025.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare år. Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som realiseras framgent. För fastigheter sker detta vid en direktförsäljning. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I Fortinova föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt i förvaltningsfastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur

underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Redovisad skatt i resultaträkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Aktuell skatt	-9,7	-11,3	-	-
Uppskjuten skatt:				
- Underskottsavdrag	1,8	1,1	-	-
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	-36,3	-37,6	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	2,4	3,0	-	-
Summa	-41,8	-44,8	-	-
Skattesats				
Gällande skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Avstämning av effektiv skatt				
<i>Resultat före skatt</i>	166,9	158,5	31,6	51,2
Skatt enligt gällande skattesats	-34,4	-32,7	-6,5	-10,5
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgill ränta	-9,0	-9,1	-	-
- Ej avdragsgilla övriga kostnader	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,8	-
- Omförd ränta till andra koncernföretag	-	-	0,4	-
- Ej avdragsgill nedskrivning av andelar	-	-	-2,2	-1,7
- Ej skattepliktig återföring nedskrivning av andelar	-	-	7,6	8,1
- Skatteeffekt avyttrade fastigheter och andelar	1,2	-0,1	-	4,2
- Avdragsgill kostnad, ej bokförd i resultatet	3,9	1,5	-	-
- Uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter	-3,6	-5,8	-	-
- Underskottsavdrag	0,1	1,4	-	-
- Övriga skattemässiga justeringar	0,3	0,3	-	-
- Hänförligt till föregående år	0,1	0,2	-	-
Summa	-41,8	-44,8	-	-

NOT 9 SKATT

Uppskjuten skatt i balansräkningen

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Uppskjuten skattefordran				
- Underskottsavdrag	3,8	2,2	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
- Förvaltningsfastigheter	-247,9	-211,8	-	-
- Derivatinstrument	-0,4	-2,7	-	-
Vid årets utgång i balansräkningen	-244,5	-212,3	-	-

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Verkligt värde

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter. Därefter värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13. Samtliga fastigheter bedöms vara nivå 3-tillgångar i verkligt värdehierarkin, då värderingen väsentligen baseras på icke observerbara indata. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som orealiserade värdeförändringar. Värderingen speglar bedömt marknadsvärde vid balansdagen baserat på en transaktion mellan kunniga, oberoende parter på armlängds avstånd.

Tillkommande utgifter

Utgifter som ger framtida ekonomiska fördelar och kan mätas tillförlitligt aktiveras. Reparationer och löpande underhåll kostnadsförs när de uppstår.

Förvärv och försäljning

Förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och avyttringar fram till och med frånträdesdagen om inte villkor föreligger som medför att överföring av kontroll övergår vid annat tillfälle.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av erhållen skatterabatt vid efterföljande värdering. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader samt redovisat verkligt värde från koncernens senaste värderingstidpunkt med tillägg för investeringar. Mellanskillnaden redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

- För information om räkenskapsårets tillgångsförvärv, se not 23.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid varje förvärv av fastighet via bolag sker en bedömning om förvärvet ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Förvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Extern värdering

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljpremie. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 december 2025. Nya förvärv värderas vid tillträde och per bokslutsdatum.

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. Kombinationen av geografi och fastighetstyp utgör klass av tillgång enligt IFRS 13.

Värderingsmetod

Fastigheterna värderas enligt kassaflödesmetoden, vilken baseras på en nuvärdesberäkning av framtida bedömda driftnetton under

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

en kalkylperiod samt ett restvärde vid periodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt direktavkastningskrav.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av riskfri realränta, inflationskompensation samt fastighetsspecifikt riskpåslag. Fastställandet av verkligt värde stöds av genomförda marknadstransaktioner enligt ortsprismetoden.

Värderingen baseras på ett antal väsentliga icke observerbara indata (nivå 3).

Väsentliga icke observerbara indata

Värderingen av förvaltningsfastigheterna baseras på följande väsentliga indata:

- Hyresvärde
- Hyresutveckling
- Drift- och underhållskostnader
- Långsiktig vakansgrad
- Direktavkastningskrav
- Kalkylränta

Kvantitativa upplysningar om dessa lämnas per klass.

Hyresvärde

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter per balansdagen. För ytor som är vakanta eller där kontrakt löper ut under kalkylperioden bedöms en marknadsmässig hyresnivå med beaktande av fastighetens läge, standard, användningsområde och aktuella marknadsförutsättningar. Hyresvärdet uttrycks som ett årligt hyresvärde per kvadratmeter och redovisas per klass.

Hyresutveckling

Hyresutvecklingen under kontraktstid baseras på gällande indexklausuler och avtalsvillkor. Vid kontraktens utgång görs en bedömning av marknadshyra och sannolikheten för omförhandling eller omflyttning. Bedömningen beaktar bland annat fastighetstyp, mikroläge, marknadsläge och efterfrågan inom respektive segment. Hyresutvecklingen uttrycks som årlig procentuell förändring och redovisas per klass.

Drifts- och underhållskostnader

Bedömningen av framtida fastighetskostnader baseras på historiskt utfall, prognoser samt normaliserade kostnader per fastighet. I posten ingår drifts- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighets-skatt. Kostnader anges exklusive moms för lokaler där momspliktig verksamhet bedrivs och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder. Kostnaderna inflationsjusteras och periodiserat underhåll beaktas utifrån respektive fastighets tekniska status och långsiktiga underhållsbehov. Drift- och underhållskostnader uttrycks som årlig kostnad per kvadratmeter och redovisas per klass.

Långsiktig vakansgrad

Den långsiktiga vakansgraden avspeglar bedömd strukturell vakans över tid och baseras på aktuell vakanssituation, historisk uthyrningsgrad samt marknadsmässig bedömning per fastighet och klass. Vid bedömningen beaktas fastighetstyp, läge, hyresnivå och marknadens efterfrågan. Den långsiktiga vakansgraden uttrycks som procentuell andel av bedömt marknadshyresvärde och redovisas per klass.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Fortinovas genomsnittliga avkastningskrav uppgick den 31 december 2025 till 5,3 procent (5,2). Direktavkastningskrav uttrycks som procent inom ett intervall och redovisas per klass.

Kalkylräntekrav

Kalkylräntan används för diskontering av framtida kassaflöden och motsvarar marknadens krav på total avkastning för respektive fastighet och klass. Kalkylräntan består av riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar och fastighetsspecifikt riskpåslag. Det fastighetsspecifika riskpåslaget varierar beroende på bland annat läge, fastighetstyp, kontraktslängd, vakansrisk och teknisk standard. Kalkylräntekrav uttrycks som procent inom ett intervall och redovisas per klass.

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Tabell över koncernens nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter per klass 2025.12.31

Förvaltningsfastighet, klass	Hyresvärde (kr/kvm)	Hyresutv. år 0 (%)	Hyresutv. år 1 (%)	Hyresutv. år >1 (%)	Drift/Underhåll (kr/kvm)	Långsiktig vakansgrad (%)
Halland - Bostad	1 516	3,5	2,5	2,0	534	0,3
Halland - Kommersiell*	1 049				239	5,6
Halland - Samhällsfastighet*	1 847				455	5,6
Skaraborg - Bostad	1 355	3,5	2,5	2,0	505	0,4
Skaraborg - Kommersiell*	1 242				403	5,8
Västra Götaland - Bostad	1 608	3,5	2,5	2,0	536	0,4
Västra Götaland - Kommersiell*	1 366				227	5,8
Västra Götaland - Samhällsfastighet*	2 244				276	5,8
Totalt	1 406				475	1,8

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

Tabell över koncernens nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter per klass 2024.12.31

Förvaltningsfastighet, klass	Hyresvärde (kr/kvm)	Hyresutv. år 0 (%)	Hyresutv. år 1 (%)	Hyresutv. år >1 (%)	Drift/Underhåll (kr/kvm)	Långsiktig vakansgrad (%)
Halland - Bostad	1 409	4,5	3,0	2,0	518	0,4
Halland - Kommersiell*	996				243	5,6
Halland - Samhällsfastighet*	1 818				431	5,6
Skaraborg - Bostad	1 310	4,5	3,0	2,0	498	0,5
Skaraborg - Kommersiell*	1 215				395	5,9
Västra Götaland - Bostad	1 457	4,5	3,0	2,0	519	0,4
Västra Götaland - Kommersiell*	1 308				217	5,8
Västra Götaland - Samhällsfastighet*	2 224				291	5,8
Totalt	1 312				465	1,8

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

Tabell över koncernens direktavkastningskrav och kalkylräntor

	Vägt kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden intervall, %		Vägt medelvärde av kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %		Vägt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %		Vägt medelvärde direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Halland								
Bostadsfastigheter	5,2-8,1	5,1-8,0	6,7	6,6	3,2-6,0	3,2-6,0	4,6	4,6
Kommersiella fastigheter	7,3-10,1	7,3-10,0	9,0	8,9	5,3-8,0	5,3-8,0	6,9	6,8
Samhällsfastigheter	6,9-8,2	6,8-8,2	7,6	7,5	4,8-6,1	4,8-6,1	5,5	5,5
Västra Götaland								
Bostadsfastigheter	6,2-8,4	6,1-8,3	7,1	6,9	4,2-6,3	4,2-6,3	5,0	4,9
Kommersiella fastigheter	8,3-10,0	8,3-10,0	9,0	9,0	6,3-7,9	6,2-7,9	7,0	7,0
Samhällsfastigheter	8,3-8,3	8,3-8,3	8,3	8,3	6,3-6,3	6,3-6,3	6,3	6,3
Skaraborg								
Bostadsfastigheter	6,2-8,8	6,2-8,8	8,0	8,0	4,2-6,8	4,2-6,8	6,0	6,0
Kommersiella fastigheter	8,5-9,6	8,5-9,6	9,1	9,0	6,4-7,6	6,5-7,6	7,0	7,0
Totalt	5,2-10,1	5,1-10,0	7,5	7,4	3,2-8,0	3,2-8,0	5,3	5,2

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fortinovas samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, med undantag för koncernens exploateringsfastighet. Förvaltningsfastigheterna består av 181 hyresfastigheter som hyrs ut till externa kunder. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor

upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 1–10 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med kunden med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

Förändring i verkligt värde per segment

Mkr	2025.01.01–2025.12.31				2024.01.01–2024.12.31			
	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt
Ingående verkligt värde	1 988,8	2 315,4	587,6	4 891,8	1 958,9	2 276,6	577,6	4 813,1
Fastighetsförvärv, justering av preliminär köpeskilling	78,1	295,2	-	373,3	-	-1,2	-	-1,2
Fastighetsförsäljning	-5,9	-	-	-5,9	-11,6	-13,5	-	-25,1
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	19,2	49,1	0,6	68,9	4,7	16,1	1,7	22,5
Värdeförändringar redovisade i resultatet	33,7	21,0	18,4	73,1	36,8	37,4	8,3	82,5
Utgående verkligt värde	2 113,9	2 680,7	606,6	5 401,2	1 988,8	2 315,4	587,6	4 891,8

Beskrivning av fastighetsbeståndet 2025.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	88	844	131 141	167	2 114	16 120	39%
Västra Götaland	62	1 801	127 672	201	2 681	20 999	50%
Skaraborg	31	436	43 377	57	606	13 971	11%
Summa	181	3 081	302 190	425	5 401	17 873	100%

Förvärv

Den 1 april tillträdde Fortinova två kommersiella fastigheter i Varberg, Traktorn 1 och Traktorn 6. Fastigheterna har ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.

Den 1 oktober 2025 tillträdde nyproducerade bostadsfast-

igheter med investeringsstöd i Strömstad. Åsatt fastighetsvärde uppgick till 295 Mkr och förvärvet bedöms generera koncernen 22,7 Mkr i hyresvärde fördelat på 256 lägenheter. Genom förvärvet etablerar sig Fortinova på en ny marknad, ett strategiskt steg i koncernens tillväxtstrategi.

Tabell över tillträdde förvaltningsfastigheter

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2025.04.01	Traktorn 1 & 6	Kommersiell fastighet	Varberg	6 441	-	7,9
2025.10.01	Linden 12 & 13	Bostadsfastighet	Strömstad	6 270	162	14,4
2025.10.01	Häggen 2	Bostadsfastighet	Strömstad	3 726	94	7,6
2025.10.01	Rönnen 9	Parkering	Strömstad	-	-	0,7
Summa				16 437	256	30,6

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Frånträden

Fortinova har under året frånträtt en bostadsfastighet i Varberg med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 6 Mkr. Efter årets utgång har sex fastigheter i Uddevalla från-

träts, 2026.03.02. Åsatt fastighetsvärde uppgick till totalt 72 Mkr med ett bedömt hyresvärde om 6,7 Mkr fördelat på 84 lägenheter.

Tabell över frånträdda förvaltningsfastigheter

Avyttring	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2025.10.01	Haren 3	Bostadsfastighet	Varberg	263	5	0,5
Summa				263	5	0,5

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 $\pm 5-10$ procent. För Fortinova motsvarar ett osäkerhetsintervall om 5 procent ett värdeintervall på 5 131-5 671 Mkr, motsvarande ± 270 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 2025.12.31

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	-18/+19	+1/-1	-13/+11	-7/+7
Halland - Kommersiell	-6/+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	+2/-2	-1/+1	-1/+1
Västra Götaland - Bostad	-20/+20	-28/+29	+3/-3	-21/+20	-12/+12
Västra Götaland - Kommersiell	-2/+2	-3/+3	+2/-2	-2/+2	-1/+1
Västra Götaland - Samhällsfastighet	-0/+0	-0/+0	+0/-0	-0/+0	-0/+0
Totalt	-42/+42	-62/+64	+17/-17	-48/+45	-25/+25

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

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar görs planenligt över nyttjandeperioden som är 5 år.

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt

hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Pågående projekt värderas initialt till nedlagda kostnader.

Inventarier

Mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6,1	5,1
Inköp	0,3	0,4
Försäljning/utrangering	-0,1	-
Omklassificeringar	-	0,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6,3	6,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3,6	-2,8
Årets avskrivningar	-0,9	-0,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,5	-3,6
Utgående redovisat värde på inventarier	1,8	2,5

Projekt

Mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående redovisat värde på projekt	9,7	-
Inköp	72,3	19,9
Försäljning/utrangering	-1,9	-1,6
Färdigställda projekt	-68,6	-16,9
Omklassificering	-	8,3
Utgående redovisat värde på projekt	11,5	9,7

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Tomträttsavtalen har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vid beräkningen har en diskonterings-

ränta om 3 procent (4) använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

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

Räkenskapsårets finansiella kostnad för tomträttsavgäld uppgick -0,6 Mkr (-0,6). Kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde och korttidsleasingavtal uppgick till -0,2 Mkr (-0,2). Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till -0,8 Mkr (-0,8).

Tomträtter

Mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående redovisat värde	2,7	3,2
Avskrivningar	-0,3	-0,5
Utgående redovisat värde	2,4	2,7

Löptidsanalys av leasingskuld

Mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
År, förfall		
< 1 år	0,6	0,6
1-5 år	1,5	2,0
> 5 år	0,3	0,1
Summa	2,4	2,7

NOT 13 DERIVATINSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki och klassificeras som anläggningstillgång alternativt långfristig skuld. Verkligt värde beräknas som nuvärdet av framtida nettoränteflöden.

Derivatinstrument, förändring i verkligt värde

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Verkligt värde vid årets början	13,3	27,9	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-11,5	-14,6	-	-
Verkligt värde vid årets slut	1,8	13,3	-	-

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella nettobelopp, verkliga värde, framtida likviditetsflöde samt genomsnittlig effektiv ränta.

Derivatinstrument

Typ/ Slutdatum	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Framtida likviditetsflöde, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
Swap (rörlig -> fast)				
År 2026	249,6	1,1	-1,3	1,0
År 2027	371,0	2,0	-9,2	1,7
År 2028	518,5	-2,7	-33,9	2,4
År 2029	303,4	3,7	-20,3	1,9
År 2030	436,0	0,2	-50,1	2,4
År 2031-2033	258,0	-2,5	-46,5	2,7
Summa/medel	2 136,5	1,8	-161,3	2,1

► Mer information om derivatinstrument finns i not 25 Finansiella Instrument.

NOT 14 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Sedan januari 2024 har BRF Tändstiftet konsoliderats in i Fortinovas räkenskaper. Under 2025 har koncernen minskat sitt ägande i BRF Tändstiftet till under 50 procent. I samband med detta har extern finansiering tillförts och koncernen har inte möjlighet att kontrollera beslut på föreningsstämman. Mot bakgrund av detta bedömer koncernen att bestämmande inflytande inte längre föreligger enligt IFRS 10, varför BRF Tändstiftet har avkonsoliderats från avyttringstidpunkten och kvarvarande innehav redovisas som exploateringsfastigheter i enlighet med IAS 2.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis.

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för avkonsolideringen var:

Mkr	2025.10.01
Materiella anläggningstillgångar	0,6
Exploateringsfastigheter	112,6
Övriga fordringar	0,5
Summa tillgångar	113,7
Långfristiga räntebärande skulder	30
Leverantörsskulder	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,2
Summa skulder	30,3
Nettotillgångar	83,4

Vid avkonsolidering har samtliga tillgångar, skulder, eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande (NCI) hänförliga till BRF tagits bort ur koncernbalansräkningen. Eventuella tidigare elimineringar och justeringar hänförliga till BRF har hanterats som en del i nettoeffekten vid avyttring. I samband med avkonsolideringen redovisade koncernen en nettoeffekt om 0 Mkr i resultaträkningen. Kvarvarande innehav har värderats till nettoförsäljningsvärde, vilket uppgår till 22 Mkr och har redovisats som exploateringsfastigheter. Vid årets utgång uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 22 Mkr (96). Fortinova innehar 17 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet.

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Aktuella skattefordringar	17,4	-	2,9	-
Övriga fordringar	1,7	1,2	1,5	1,6
Summa	19,1	1,2	4,4	1,6

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Förutbetalda hyreskostnader	0,5	0,6	-	-
Förutbetalda övriga kostnader	2,0	1,7	0,9	0,8
Upplupna ränteintäkter	1,2	3,6	0,8	2,9
Projektutveckling	4,1	2,8	-	-
Summa	7,8	8,7	1,7	3,7

NOT 17 LIKVIDA MEDEL / KASSA OCH BANK

Likvida medel i koncernen samt kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden. Vid räkenskapsårets utgång

uppgick koncernens likvida medel till 211 Mkr (239). Moderbolagets kassa och bank uppgick till 61 Mkr (92).

NOT 18 EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Aktiekapitalet i koncernen motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av tillskjutet kapital från aktieägarna utöver aktiekapital. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna samt tillägg av likvid från utställda teckningsoptioner. Utdelningar

redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Innehav utan bestämmande inflytande utgör den del av eget kapital som är hänförlig till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2025 till totalt 2376 Mkr (2282), varav 2376 Mkr (2253) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 Mkr (30) då BRF Tändstiftet har avkonsoliderats.

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

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

Utdelning

Ingen utdelning har skett under räkenskapsåret (0 Mkr).

Substansvärde

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas

långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2025 till 2 618 Mkr (2 452), vilket motsvarar 51,0 kr per aktie (47,8). 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 45,7-56,3 kr, motsvarande +/- 5,3 kr per aktie.

Substansvärde	2025.12.31		2024.12.31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 375,7	46,3	2 252,7	43,9
Återföring uppskjuten skatt	244,5	4,7	212,3	4,1
Återföring derivat	-1,8	-	-13,3	-0,2
Långsiktigt substansvärde	2 618,4	51,0	2 451,7	47,8
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %, Mkr	270,1		244,6	
Utestående antal aktier, tusental	51 335		51 335	

Egetkapitalreglerade optioner

Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Per 2025.12.31 omfattar programmet 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 not 6.

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Förutbetalda hyresintäkter	34,1	30,7	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	4,3	4,9	0,4	-
Upplupna övriga kostnader	9,7	8,2	1,3	1,2
Summa	48,1	43,8	1,7	1,2

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Moderbolagets eventualförpliktelser består av borgensåtaganden till förmån för fastighetsägande dotterbolag. Eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag är finan-

siellt garantiavtal och redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning. I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men då upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	3 385,4	3 051,7	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	77,2	75,9	49,7	56,2
Summa	3 462,6	3 127,6	49,7	56,2
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	2 239,4	1 901,5
Summa	-	-	2 239,4	1 901,5

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde enligt anskaffningsvärdemetoden. För andelar i handelsbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterbolagets nettoresultat samt räkenskapsårets uttag och insättningar. Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget

kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Det bokförda värdet på andelar i koncernföretag prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker en återföring.

Resultat från andelar i koncernföretag i moderbolagets resultaträkning uppgick till 26,5 Mkr (51,5). Posten avser resultat från försäljning av dotterbolag 0 Mkr (20,4), nedskrivning av aktier och andelar -10,5 Mkr (-8,3) samt återföring av nedskrivning av aktier och andelar 37,0 Mkr (39,5). Nedskrivning och återföring av nedskrivning är ett resultat av förändrade fastighetsvärden drivet av parametrar som redogörs för i not 10.

Andelar i koncernföretag, årets förändring

Mkr	Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående anskaffningsvärde	1 715,4	1 632,1
Lämnade och återbetalda aktieägartillskott	21,1	89,4
Justering slutlig köpeskillning	-	-0,3
Förvärv	21,9	-
Försäljning	-0,1	-5,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 758,3	1 715,4
Ingående nedskrivningar	-71,4	-102,6
Årets nedskrivningar	-10,5	-8,3
Årets återförda nedskrivningar	37,0	39,5
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44,9	-71,4
Utgående redovisat värde på andelar i koncernföretag	1 713,4	1 644,0

Årets förvärv av dotterbolag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

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

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde 2025.12.31 Mkr	Redovisat värde 2024.12.31 Mkr	Verksamhet
Fortinova AB	556773-8132	Varberg	100	1 000	7,1	14,1	Servicebolag
Fortinova Bolag 1 AB	559355-9023	Varberg	100	250	0,2	5,2	Fastighetsbolag
Fortinova Bolag 6 AB	559359-9987	Varberg	100	250	28,9	31,4	Fastighetsbolag
Fortinova Borås Hästhoven 2 AB	559018-6457	Varberg	100	500	37,1	27,1	Fastighetsbolag
<i>Fortinova Borås Hästhoven 2 Parkerings AB</i>	<i>559326-1497</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 1 AB	556664-7565	Varberg	100	100	19,2	20,7	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	1 000	16,2	23,2	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	500	88,8	88,8	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	3 000	16,7	19,6	Fastighetsbolag
<i>Fortinova Bostäder 41 AB</i>	<i>559303-4456</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Vilande</i>
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	100 000	4,8	4,1	Fastighetsbolag
<i>HB Fortinova Fastigheter i Tvååker</i>	<i>916552-5149</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	1 000	9,9	8,7	Fastighetsbolag
<i>HB Fortinova Fastigheter i Kungsbacka</i>	<i>969651-5528</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	500	30,8	28,8	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	500	10,0	10,0	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	1 000	8,9	8,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	500	6,4	14,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	500	20,5	21,5	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	500	10,5	12,0	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	50 000	25,0	26,1	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	1 000	59,3	58,3	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	1 000	58,2	60,2	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	250	86,9	90,1	Holdingbolag
<i>Fortinova Bostäder 40 AB</i>	<i>556539-7659</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter i Göteborg</i>	<i>916446-7798</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	250	144,7	128,5	Holdingbolag
<i>HB Fortinova Fastigheter i Falköping</i>	<i>916901-0890</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter 1 i Trollhättan</i>	<i>969673-2966</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter 2 i Trollhättan</i>	<i>969639-8404</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter 3 i Trollhättan</i>	<i>969667-1974</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>Handelsbolaget Fortinova Högsbo 6:8 & 7:5</i>	<i>916833-3723</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>Handelsbolaget Fortinova Varla 2:391</i>	<i>916836-1013</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 50 AB	556225-4614	Varberg	100	10 000	178,2	180,2	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	500	158,2	156,5	Fastighetsbolag
<i>Fortinova Holdingbolaget 7 AB</i>	<i>559541-4466</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Holdingbolag</i>
<i>Fortinova Bostäder 114 AB</i>	<i>559107-8075</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter i Uddevalla</i>	<i>916843-8803</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	500	59,8	50,8	Holdingbolag
<i>Fortinova Bostäder 32 AB</i>	<i>556915-3181</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>Strömmen Holding i Lilla Edet AB</i>	<i>559147-3573</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Holdingbolag</i>
<i>HB Fortinova Fastigheter i Lilla Edet</i>	<i>916568-0175</i>	<i>Lilla Edet</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	500	21,6	21,1	Fastighetsbolag

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde 2025.12.31 Mkr	Redovisat värde 2024.12.31 Mkr	Verksamhet
Fortinova Bostäder 106 AB	559149-2714	Varberg	100	500	24,3	23,5	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder Fristad AB	559070-2154	Varberg	100	500	63,3	58,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder Strömstad AB*	559172-8299	Varberg	100	50 000	88,1	-	Fastighetsbolag
Fortinova Holdingbolaget AB	559383-9748	Varberg	100	250	30,5	61,7	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	500	17,0	27,3	Fastighetsbolag
<i>HB Varbergsvalen</i>	<i>916852-3117</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
<i>Fortinova Tolken 10 AB</i>	<i>556747-6709</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	500	0,6	0,6	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	500	3,6	9,0	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 5 AB	556729-4698	Varberg	100	100	36,9	46,9	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 6 AB	559303-3318	Varberg	100	50 000	12,8	9,3	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 8 AB	556434-7424	Varberg	100	1 020	31,5	31,5	Fastighetsbolag
<i>Fortinova Bostäder 23 AB</i>	<i>556974-7701</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB	559343-3583	Varberg	100	1 000	12,2	12,5	Fastighetsbolag
Kungsbacka Lärkan 15 Fastighets AB	559071-6576	Varberg	100	500	34,5	34,2	Fastighetsbolag
<i>Kungsbacka Lärkan 14 Fastighets AB</i>	<i>559071-6568</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Marmor 4 i Varberg AB	559135-9343	Varberg	100	500	77,2	83,2	Fastighetsbolag
Bergdalsterassen i Borås AB	556842-4229	Varberg	100	500	147,1	134,8	Fastighetsbolag
<i>Bergdalsterassen Parkerings AB</i>	<i>559326-1703</i>	<i>Varberg</i>	-	-	-	-	<i>Fastighetsbolag</i>
Fortinova Traktorn 6 AB**	556145-6681	Varberg	100	1 000	20,0	-	Fastighetsbolag
Fortinova Traktorn 1 AB**	556781-0055	Varberg	100	1 000	6,0	-	Fastighetsbolag
Andelar i koncernföretag					1 713,4	1 644,0	

* = Tillträtt 2025.10.01

** = Tillträtt 2025.04.01

Bolag som fusionerats under räkenskapsåret

Fortinova Holdingbolaget 3 AB	559478-9918	Varberg	100	250
Fortinova Holdingbolaget 4 AB	559506-6522	Varberg	100	500

Bolag som tillträtts och sålts under året

Fortinova Holdingbolaget 5 AB	559541-4458	Varberg	100	500
Fortinova Holdingbolaget 6 AB	559541-4474	Varberg	100	500
Fortinova Holdingbolaget 7 AB	559541-4466	Varberg	100	500

NOT 22 FORDRINGAR HOS / SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Fortinovas koncernmellanhavanden är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera koncernens likviditetflöde. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för dotterbolagens

räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterbolag uppgår till 3,5 procent (3,5).

Fordringar hos koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående anskaffningsvärde	44,2	60,2
Tillkommande fordringar	59,2	61,3
Amorteringar, avgående fordringar	-20,3	-77,3
Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde	83,1	44,2

NOT 23 TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Förvärvade tillgångar samt eget kapital och skulder

Mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Förvaltningsfastigheter	305,6	-
Kortfristiga fordringar	0,5	-
Likvida medel	11,5	0,1
Summa tillgångar	317,6	0,1
Eget kapital	1,3	0,1
Räntebärande skulder	205,0	-
Reglering av säljarens interna skulder, del av köpeskilling	101,1	-
Kortfristiga skulder	10,2	-
Summa eget kapital och skulder	317,6	0,1
Köpeskilling	-69,0	-0,1
- varav utbetald	-69,0	-0,1
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	11,5	0,1
Tillkommer: reglering av interna skulder	-101,1	-
Påverkan likvida medel	-158,6	-

NOT 24 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2025.12.31, Mkr	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	2 699,7	2 282,4	4 982,1
<i>Kassaflöde</i>			
Upptagna banklån	134,0	-	134,0
Amortering av banklån	-49,8	-	-49,8
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	205,0	-	205,0
Avyttring av dotterbolag	-29,8	-	-29,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-31,9	-31,9
Årets totalresultat	-	125,2	125,2
Vid årets slut	2 959,1	2 375,7	5 334,8

Koncernen 2024.12.31, Mkr	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	2 783,9	2 142,0	4 925,9
<i>Kassaflöde</i>			
Amortering av banklån	-84,2	-	-84,2
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	26,7	26,7
Årets totalresultat	-	113,7	113,7
Vid årets slut	2 699,7	2 282,4	4 982,1

Moderbolaget 2025.12.31, Mkr	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	1 764,1	1 764,1
<i>Kassaflöde</i>	-	-	-
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Årets resultat	-	31,6	31,6
Vid årets slut	-	1 795,7	1 795,7

Moderbolaget 2024.12.31, Mkr	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	1 712,9	1 712,9
<i>Kassaflöde</i>	-	-	-
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Årets resultat	-	51,2	51,2
Vid årets slut	-	1 764,1	1 764,1

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Till denna kategori hör koncernens derivatinstrument. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 2 i värderingshierarkin. Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värdeförändringar på derivat redovisas i resultaträkningen i posten värdeförändringar derivatinstrument, orealiserade och räntekuponen redovisas i posten finansiella kostnader.

· För mer information om koncernens derivatinstrument, se not 13.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori återfinns finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är andra långfristiga fordringar, andelar, kund- och hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fortinovas finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs i huvudsak av räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Kundfordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar vilka redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

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

Räntebärande skulder utgörs av traditionella banklån till nordiska banker. Upptagna lån är säkerställda med pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter och med moderbolagsborgen då fastighetsägande bolag är kredittagare.

Övriga finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades.

Verkligt värde för koncernens finansiella instrument anses motsvara redovisat värde.

RISKER

Finansiella risker

Fortinova är genom sin verksamhet exponerat för olika finansiella risker såsom kreditrisk, marknadsrisk (främst ränterisk) och likviditetsrisk, vilka uppstår i koncernens finansiella instrument. För att minimera risker arbetar Fortinova i enlighet med den finanspolicy som årligen prövas och fastställs av styrelsen.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Fortinovas motparter, exempelvis kunder, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot koncernen. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Kreditrisken avseende koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nordiska banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos nationella sparbanker, Swedbank, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas.

· För mer information om Fortinovas kreditrisker avseende hyresfordringar, se not 3.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Finansieringskostnader är en av Fortinovas största kostnadsposter och de påverkas av storleken på räntebärande skulder, aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindningstider.

För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid samt använda sig av derivatinstrument (ränteswappar). Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i räntenettet.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick koncernens räntebärande skulder till 2 959 Mkr (2 700). Av totala skulden utgörs 948 Mkr (730) av gröna banklån. Årets genomsnittliga räntenivå uppgick till 3,4 procent (3,9) och genomsnittligt avtalad ränta uppgick vid årets slut till 3,3 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,4 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,2). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 18 procent. En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/-1 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis.

Fortinovas finansiella mål inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 180 procent. För 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 211 procent (186).

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

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalningsåtaganden inte kan säkerställas.

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

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. I vissa avtal med kreditgivare finns covenant i form av gränsvärden för räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vid årets utgång var samtliga gränsvärden uppnådda.

För att reducera likviditetsrisken använder koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Fortinova innehar inga fasträntelån och 72 procent (73) av koncernens rörliga lån är säkrade via ränteswappar.

Fortinovas finansiella mål inkluderar att belåningsgraden inte ska överstiga 55 procent. Vid räkenskapsårets utgång uppgick koncernens belåningsgrad till 55 procent (55).

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden bland annat genom långsiktigt samarbete med nordiska banker. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Målet är att ha finansiering från flertalet motparter samt en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

· *För mer information om koncernens relationer och förfallostruktur, se not 13 respektive not 19*

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	
Finansiella tillgångar, Mkr							
Derivatinstrument	13,0	25,6	-	-	13,0	25,6	2
Andra långfristiga fordringar	-	-	0,7	0,7	0,7	0,7	
Kundfordringar	-	-	2,4	2,1	2,4	2,1	
Övriga fordringar	-	-	1,8	0,6	1,8	0,6	
Likvida medel	-	-	211,3	239,0	211,3	239,0	
Summa	13,0	25,6	216,2	242,4	229,2	268,0	

Koncernen	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	
Finansiella skulder, Mkr							
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 419,3	1 625,2	2 419,3	1 625,2	
Derivatinstrument	11,2	12,3	-	-	11,2	12,3	2
Leasingskuld	-	-	2,4	2,7	2,4	2,7	
Övriga långfristiga skulder	-	-	0,2	0,3	0,2	0,3	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	539,8	1 074,5	539,8	1 074,5	
Leverantörsskulder	-	-	24,6	15,1	24,6	15,1	
Övriga skulder	-	-	7,1	0,9	7,1	0,9	
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	-	-	4,3	4,9	4,3	4,9	
Summa	11,2	12,3	2 997,7	2 723,6	3 008,9	2 735,9	

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt samtliga låneförfall.

Koncernen 2025.12.31, Mkr	Redovisat belopp	Summa avtalsen- liga kassaflöden	< 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år
Räntebärande skulder	2 959,1	3 310,1	6,3	366,3	265,3	2 189,6	482,6
Derivatinstrument	11,2	10,0	-	1,3	2,9	4,8	1,0
Leasingskuld	2,4	2,4	0,1	0,2	0,3	1,5	0,3
Övriga långfristiga skulder	0,2	0,2	-	-	-	-	0,2
Leverantörsskulder	24,6	24,6	24,6	-	-	-	-
Övriga skulder	7,1	7,1	-	7,1	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,3	4,3	-	4,3	-	-	-
Summa	3 008,9	3 358,7	31,0	379,2	268,5	2 195,9	484,1

Koncernen 2024.12.31, Mkr	Redovisat belopp	Summa avtalsen- liga kassaflöden	< 1 mån	1-3 mån	3-12 mån	1-5 år	> 5 år
Räntebärande skulder	2 699,7	2 699,7	186,2	372,5	515,8	1 252,1	373,1
Derivatinstrument	12,3	12,3	-	-	-	3,3	9,0
Leasingskuld	2,7	2,7	0,1	0,2	0,3	2,0	0,1
Övriga långfristiga skulder	0,3	0,3	-	-	-	-	0,3
Leverantörsskulder	15,1	15,1	15,1	-	-	-	-
Övriga skulder	0,9	0,9	-	0,9	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,9	4,9	-	4,9	-	-	-
Summa	2 735,9	2 735,9	201,5	378,5	516,1	1 257,4	382,5

NOT 25 FINANSIELLA INSTRUMENT

Förfallostruktur

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur, Mkr	%	Räntebindningsstruktur, Mkr	%	Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %
0-1 år	540	18	1 020	34	3,0
1-2 år	709	24	418	14	2,9
2-3 år	811	27	519	18	3,7
3-4 år	137	5	303	10	3,2
4-5 år	308	10	441	15	3,7
> 5 år	454	15	258	9	4,0
Summa	2 959	100	2 959	100	3,3

Kapitalstruktur

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyck-

eltalen med hänsyn till hur de uppfyller intern och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

NOT 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 712 818 296
Årets resultat	31 596 467
Summa	1 744 414 762

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 744 414 762
Summa	1 744 414 762

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter och företagsledning. Koncernens närståendetransaktioner utgår till marknadsmässiga villkor. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämman beslut. Extra ersättning har utgått till ledamot och ordförande i revisionsutskottet, Helena Örnstedt, med 32 500 kronor. Ersättningen motiveras med omfattande arbete i samband med Fortinovas listbyte till Nasdaq Stockholm. 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 året. Moderbolagets närståendetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

· *Koncernens dotterbolag och koncernmellanhavanden framgår av not 21 och 22.*

· *För mer information om ersättning till ledande befattninghavare, se not 6.*

NOT 28 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Den 27 januari 2026 hölls en extra bolagsstämma där det togs beslut om att ge styrelsen bemyndigande att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier.
- Efter balansdagen 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.
- 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.

STYRELSENS INTYGANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2026.05.12 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Varberg den 20 april 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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter.

Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till förvaltningsfastigheter i not 10. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 5 401,2 mkr och utgör en väsentlig del av Fortinova Fastigheters koncernbalansräkning.

Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker till verkligt värde. Detta bedöms utifrån varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga där dess driftsnetto sätts i relation till ett direktavkastningskrav. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar under en kalkylperiod och ett restvärde vid kalkylperiodens slut samt en diskontering av dessa kassaflöden och restvärde med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag.

Under räkenskapsåret har 100 procent av beståndet varit föremål för värdering av externa värderingsinstitut.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre förändring i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga förändringar i beräknat värde, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vi har i vår revision bland annat genomfört följande granskningsåtgärder avseende företagsledningens värdering av koncernen förvaltningsfastigheter.

Vi har följt upp och analyserat redovisade värden på fastigheterna mot externa värderingar.

Vi har granskat och analyserat ingående parametrar och antagande i värderingsmodellerna på ett urval av fastigheterna.

Vi har bedömt kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna och haft samtal med värderarna.

Vi har kontrollerat beräkningarna för ett urval av de gjorda värderingarna av förvaltningsfastigheterna och bedömt utfallet.

Vi har stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviseringsystemet.

Vi har tagit del av och diskuterat ledningens bedömning av avkastningskraven och bedömda underhållskostnader för vissa specifika fastigheter samt fastighetsportföljen som helhet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39, 94–97 och 105–116. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten för 2025 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortinova Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget,

eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fortinova Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fortinova Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Masthamnsgatan 1, 413 29 Göteborg, utsågs till Fortinova Fastigheter AB (publ) s revisor av bolagsstämman den 14 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 14 maj 2025.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



BOLAGSSTYRNING



STYRELSE



OLE SALSTEN, F. 1962, ORDFÖRANDE SEDAN 2015

Utbildning: Examen som Godkänd revisor, SSV Norrköping.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Bakgrund som revisor, entreprenör och lång erfarenhet av styrelsearbete.

Uppdrag i Fortinova: Ordförande i styrelsen samt ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Andra väsentliga uppdrag: Ägare till investeringsbolaget Salstenen AB. Styrelseordförande i In Unda AB. Styrelseledamot i bland annat Sappa Holding AB, Magine Holding AB och Utbildia AB.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: 640 000 B-aktier, genom bolag.



FREDRIK BERGMANN, F. 1970, LEDAMOT SEDAN 2011

Utbildning: IHM Business School, marknadsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av styrelsearbete och företagsutveckling.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen och ersättningsutskottet

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i G.F. Bergmann Förvaltning AB, Gunred Holding AB och PTB AB.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: 618 000 B-aktier, genom bolag.



CARL-JOHAN CARLSSON, F. 1974 LEDAMOT SEDAN 2019

Utbildning: Jur.kand. vid Lunds universitet och Universität Heidelberg. Civilekonomprogrammet vid Handelshögskolan i Stockholm.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Erfarenhet av investment banking, investeringar och styrelsearbete.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen samt i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Sönerna Carlsson Family Office AB. Styrelseledamot i Carapax Marine Group AB och Halsoresurs i Sverige AB. Verkställande direktör i Skogsallén Holding AB.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: 119 832 B-aktier.



CATHARINA LAGERSTAM, F. 1962 LEDAMOT SEDAN 2024

Utbildning: Doktorsexamen i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm, civilingenjör från KTH och civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Lång erfarenhet från finans, strategi och styrelsearbete.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen och ordförande i ersättningsutskottet.

Andra väsentliga uppdrag: Ägare och styrelseordförande i Quaestus AB. Styrelseordförande i Glycolink AB. Styrelseledamot i Image Systems AB och ICA Försäkring AB.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: Inget innehav.



ANDERS VALDEMARSSON, F. 1977 LEDAMOT SEDAN 2011, VICE VD

Utbildning: Civilekonom vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping. Teknologie kandidatexamen med huvudämnet datateknik vid Ingenjörshögskolan i Jönköping samt Napier University, Edinburgh.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Medgrundare av Fortinova och ansvarig för bolagets transaktionsverksamhet sedan 2010.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen och vice verkställande direktör.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i A2F Fastigheter AB och Centrumhuset i Åsa AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier genom bolag, samt 75 000 optioner.



ANNA WEINER JIFFER, F. 1971 LEDAMOT SEDAN 2021

Utbildning: Master of Science in Innovation Management and Entrepreneurship samt civilingenjör, väg och vatten, från Chalmers tekniska högskola.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Erfarenhet från affärsutveckling, bolagsstyrning och styrelsearbete.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen och ersättningsutskottet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Polynova Nissen AB och Polynova Nordic AB. Styrelseledamot i Serendipity AB. Styrelseledamot och Vd i HallbarTillväxt Sverige AB.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: Inget innehav.



HELENA ÖRNSTEDT, F. 1970 LEDAMOT SEDAN 2019

Utbildning: Utbildad i ekonomi vid Handelshögskolan i Halmstad.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Erfarenhet inom ekonomi, bolagsstyrning, finans och ledarskap.

Uppdrag i Fortinova: Ledamot i styrelsen, ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.

Andra väsentliga uppdrag: CFO i PAMN Red Holding AB och dess dotterbolag Nilson Group AB.

Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

Aktieinnehav i Fortinova per 2025.12.31: 6 016 B-aktier.

FÖRETAGSLEDNING



ANDERS JOHANSSON, F. 1979, VD SEDAN 2010

Utbildning: Bachelor of Finance samt Bachelor of Accountancy vid University of Illinois, Urbana-Champaign.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Grundade Fortinova 2010 och har sedan starten varit ansvarig för den löpande förvaltningen. Flera års erfarenhet från fastigheter och kapitalförvaltning.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i A2F Holding AB, Centrumhuset i Åsa AB, KAEJ Fastigheter AB, Åsa Stationsväg 2 Exploaterings AB, KAEJ Fastigheter 2 AB och A2F Fastigheter AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.

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

Aktieinnehav i Fortinova 2025.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier genom bolag, samt 75 000 optioner.



ANDERS VALDEMARSSON, F. 1977, VICE VD SEDAN 2010, STYRELSELEDAMOT

Utbildning: Civilekonom och ingenjör. Filosofie magisterexamen med inriktning mot industriell ekonomi vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping. Teknologie kandidatexamen med huvudämnet datateknik vid Ingenjörshögskolan i Jönköping samt Napier University, Edinburgh.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Medgrundare av Fortinova och ansvarig för bolagets transaktionsverksamhet sedan 2010.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i A2F Fastigheter AB och Centrumhuset i Åsa AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.

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

Aktieinnehav i Fortinova 2025.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier genom bolag, samt 75 000 optioner.



LENA LEFFLER, F. 1972, HR BUSINESS PARTNER SEDAN 2023

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan Göteborg, inriktning Service Management.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Tidigare 14 år i olika HR-roller inom Riverty-koncernen, en global aktör inom finansiering, betallösningar och inkasso.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Warberg Innebandyklubb.

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

Aktieäggande i Fortinova 2025.12.31: 40 000 optioner.



JOHN WENNEVID, F. 1984, CFO SEDAN 2016

Utbildning: Kandidat- och magisterexamen i redovisning och beskattning vid Karlstad universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Över 10 års erfarenhet av fastighetsbranschen samt ledarskap. Tidigare arbetat med bland annat finansiell skuld och tillgångsförvaltning, revision och rekrytering.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i WhyJohn AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.

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

Aktieinnehav i Fortinova 2025.12.31: 19 822 B-aktier, genom bolag, samt 75 000 optioner.



HANS-EMIL LUNDQUIST, F. 1975, FÖRVALTNINGSCHEF SEDAN 2022

Utbildning: Gymnasieexamen i Ekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och ledarskap från olika svenska fastighetsaktörer, bland annat Castellum, Varbergs Bostad och Riksbyggen. Hans-Emils kompetens omfattar både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för. Styrelseledamot i Gärdås Utvecklings AB och Bostadsrättsföreningen Tändstiftet.

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

Aktieinnehav i Fortinova 2025.12.31: 75 000 optioner.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fortinova Fastigheter AB (publ), (Fortinova), är ett svenskt publikt bolag med säte i Varberg. Fortinovas B-aktier är sedan 19 november 2025 noterade på Nasdaq Stockholm.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Fortinova tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se. Fortinova följer Koden med undantag för Kodens bestämmelse 2.3 avseende valberedningens sammansättning (vd ingår i valberedningen) samt kravet på särskild granskningsfunktion (internrevision).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Fortinova uppgick vid årets slut till 2 760 aktieägare. Fortinovas huvudaktieägare är A2F Fastigheter AB, SEB Funds AB, Fastighets AB Balder och Försäkringsbolaget Avanza Pension som tillsammans innehar 41 procent av kapitalet och 60 procent av rösterna. Fortinovas grundare, vice vd och styrelseledamot Anders Valdemarsson och vd Anders Johansson, innehar via A2F Fastigheter AB 9 procent av kapitalet och 39 procent av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 64 procent av kapitalet och cirka 76 procent av rösterna.

Fortinova har ett pågående långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster i Fortinova. Det förekommer inga konvertibler eller motsvarande värdepapper utöver nämnda teckningsoptioner som kan leda till ytterligare aktier i Fortinova.

Fortinovas aktiekapital uppgick per den 31 december 2025 till 51,3 Mkr, fördelat på 2 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 48 585 140 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Fortinovas börsvärde uppgick vid årets slut till 1,4 Mdkr.

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Fortinovas högsta beslutande organ varvid aktieägarna i bolaget utövar sin rätt att besluta om bolagets angelägenheter vid årsstämman eller, om så erfordras, vid en extra bolagsstämma. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Varberg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman, personligen eller via ombud eller poströstning, om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till Fortinova inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

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

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

Vid Fortinovas årsstämma den 14 maj 2025 representerades cirka 42 procent av kapitalet och 61 procent av totala antalet röster i Fortinova. Årsstämman genomfördes fysiskt med möjlighet till förhandsröstning (poströstning) med stöd av bestämmelser i gällande bolagsordning. Information om de vid årsstämman fattade besluten offentliggjordes samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen var slutligt sammanställt. Ett anförande av verkställande direktören genomfördes på plats.

Följande beslut fattades av årsstämman den 14 maj 2025:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2024.
- Balanserade vinstmedel ska överföras i ny räkning.
- Beslutades i enlighet med valberedningens förslag att arvode till styrelsen utgår med 340 000 kronor till styrelseordförande och med 160 000 kronor till övriga styrelseledamöter som inte är anställda inom koncernen.

Vidare beslutades att ersättning till ordförande i revisionsutskottet ska utgå med 65 000 kronor samt 27 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet.

- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer, Anders Valdemarsson och Catharina Lagerstam. Ole Salsten omvaldes till styrelsens ordförande.
- Beslut om nyval av PwC som revisor med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier av serie B om högst 20 procent av det registrerade aktiekapitalet.
- Beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med förslaget i kallelsen.

Protokoll och presentation från ovan bolagsstämmor finns på Fortinovas hemsida.

VALBEREDNING

Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor. Inför årsstämman den 14 maj 2025 bestod valberedningen i Fortinova av:

- Patrik Jönsson (SEB Funds AB, valberedningens ordförande)
- Anders Johansson (A2F Fastigheter AB)
- Nils Hast (Odin Fonder)

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

Valberedningen har inför årsstämman 2025 hållit sex protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valbe-

redningen att behandla enligt Kodens diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädare inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor.

STYRELSEN

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

Från och med årsstämma den 14 maj 2025 har Fortinovas styrelse bestått av sju stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2025 omvaldes Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer, Anders Valdemarsson och Catharina Lagerstam. En närmare presentation av ledamöterna finns på Fortinovas hemsida. Fortinovas styrelse har således från och med den 14 maj 2025 bestått av sju ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen. Vd ingår inte i styrelsen.

STYRELSENS ARBETE

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Ledamot sedan	Ersättning	Närvaro, styrelsemöten	Närvaro, revisionsutskott	Oberoende av bolaget och bolagsledningen	Oberoende av större aktieägare
Ole Salsten	Ordförande	2015	367 000	19 av 19	13 av 13	Ja	Ja
Fredrik Bergmann	Ledamot	2011	160 000	19 av 19		Ja	Ja
Helena Örnstedt	Ledamot	2019	257 500	19 av 19	13 av 13	Ja	Ja
Anna Weiner Jiffer	Ledamot	2021	160 000	18 av 19		Ja	Ja
Carl-Johan Carlsson	Ledamot	2019	187 000	19 av 19	12 av 13	Ja	Ja
Anders Valdemarsson	Ledamot	2011	0	19 av 19		Nej	Nej
Catharina Lagerstam	Ledamot	2024	160 000	19 av 19		Ja	Ja

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

STYRELSENS ÅRSPLANERING

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

- Konstituerande styrelsemöte
- Hållbarhetsfrågor
- Fastställande av delårsbokslut och bokslutskommuniké
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av risker och intern styrning och kontroll
- Utdelningsförslag
- Strategi och planer, bl a Affärsplan 2026-2028 och budget 2026
- Informationssäkerhet
- Policys
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Närstående frågor och intressekonflikter
- Beslut om listbyte till Nasdaq Stockholm

MÖTEN UNDER 2025

Under 2025 har styrelsen haft 19 protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för Fortinova. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och regel efterlevnads samt investeringar. Styrelsens arbete under 2025 har i stor utsträckning fokuserat på Fortionvas listbyte till Nasdaq Stockholm, vilket inneburit ett omfattande arbete med att vidareutveckla styrning, kontroll, rapportering och regel efterlevnad. Det är även därför det varit flera styrelsemöten under 2025 jämfört med ett normalt år. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Fortinovas revisorer har under året, utöver närvaro i Revisionsutskottet, närvarat vid styrelsemöte som hölls i mars. Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2025. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en digital och anonym plattform. Valberedningen har tagit del av resultatet från utvärderingen inför kommande årsstämma. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

ERSÄTTNINGsutskott

Fortionvas styrelse har under 2025 infört ett separat ersättningsutskott, vars ordförande är Catharina Lagerstam. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Fortinovas ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Fortinovas pågående och under året avslutade program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Fortinova. Ersättningsutskottet ska även säkerställa att Fortinova årligen upprättar en ersättningsrapport i enlighet med aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning.

Utskottet utses årligen av styrelsen och består av minst två ledamöter.

Ersättningsutskottet har sedan maj 2025 bestått av hela styrelsen, förutom Anders Valdemarsson, med Catharina Lagerstam som ordförande.

Ersättningsutskottet har under året sammanträtt vid ett tillfälle och har vid detta tillfälle behandlat de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott enligt Koden och styrelsens arbetsordning och ersättningsutskottets instruktion. Närvarande vid sammanträdet var Catharina Lagerstam, Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Anna Weiner Jiffer och Carl-Johan Carlsson. Helena Örnstedt närvarade inte på grund av jäv.

REVISIONSUTSKOTT

Fortinova har ett revisionsutskott som består av Helena Örnstedt (utskottets ordförande), Carl-Johan Carlsson och

Ole Salsten. Revisionsutskottets uppgifter framgår av dess instruktion vilken fastställs årligen av styrelsen.

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

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

Under 2025 har revisionsutskottet sammanträtt tretton gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Vid fem av dessa tillfällen har bolagets revisor deltagit, bland annat för planering av granskningsarbete och redogörelse av genomförda granskningar. Vid sammanträdet i oktober medverkade revisorn utan ledningens medverkan.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för Fortinovas löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom periodvisa informationsbrev. Fortinovas vd Anders Johansson är, tillsammans med vice vd Anders Valdemarsson, större aktieägare i bolaget via A2F Fastigheter AB. Eventuella intressekonflikter hanteras inom ramen för styrelsens arbete, tillämpliga policys och gällande regelverk. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Fortinovas koncernledning ingår vd, Transaktionschef, CFO & IR-ansvarig, Förvaltningschef och HR Business Partner. Fortinovas koncernledning presenteras i årsredovisningen under avsnitt Ledning. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker kvartalsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

ERSÄTTNING TILL VD OCH KONCERNLEDNING

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2025.

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

En ersättningsrapport upprättas årligen och granskas av bolagets revisor i enlighet med aktiebolagslagen. Rapporten framläggs för godkännande vid årsstämman och revisorns yttrande offentliggörs på bolagets webbplats.

ORGANISATION

Fortinova befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 43 personer, fördelat på 19 kvinnor och 24 män.

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

EXTERNA REVISORER

Fortinovas revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2025 nyvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisor med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2026. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till revisionsutskottet som huvudregel minst två gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år. Utöver

revisionen utför PwC vissa revisionsnära tjänster för Fortinova. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Fortinova bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar PwC:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i separat not i årsredovisningen.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

Nedan beskrivs Fortinovas system för riskutvärdering och intern kontroll, främst i samband med den finansiella rapporteringen. Beskrivningen följer det internationellt erkända COSO-ramverket.

Kontrollmiljö

För att säkerställa den interna styrningen och kontrollen av den finansiella rapporteringen utgår Fortinovas kontrollmiljö ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordning som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oavsiktliga fel, oegentligheter/bedrägerier som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna styrningen och kontrollen. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagets medarbetare för att de ska förstå betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern styrning och kontroll. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Fortinovas koncernledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fast-

ställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Områden med högre risk har identifierats vara:

- Bedömning vid beslut om förvärv eller projektutvärdering av förvaltningsfastighet
- Värdering av förvaltningsfastigheter
- Finansiering av förvaltningsfastigheter
- Klimatförändringar påverkar verksamheten på lång sikt

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena ovan liksom att säkerställa att eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen blir rättade. Kontrollaktiviteter finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standarder. Kontroller finns bland annat genom olika systemstöd, inbyggda i antagna rutiner och arbetsfördelningar såsom kvartalsvis rapportering till ledningsgrupp samt genom principen om att alla dokument ska granskas och godkännas av minst två personer. Fortinova har en HR-funktion dit anställda kan vända sig för vägledning samt en extern visseblåsarfunktion där misstänkta oegentligheter kan rapporteras. Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda medarbetare i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare genomgår även utbildning för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Såväl den interna informationen inom Fortinova som den externa kommunikationen styrs på en övergripande nivå av koncernens riktlinjer för informationsgivning. Koncernledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern styrning och kontroll, i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning av den finansiella rapporteringen. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten. Via Fortinovas intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

IR-avdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

UPPFÖLJNING AV INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Fortinovas koncernledning utvärderar löpande att den interna styrningen och kontrollen av den finansiella rapporteringen fungerar på avsett sätt. Detta sker bland annat genom självutvärdering och analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete i syfte att fånga upp behov av åtgärder eller förslag på förbättringar. Avrapportering sker till revisionsutskott. Styrelsen erhåller därefter kommentarer till verksamheten och den interna styrningen och kontrollen. Bolagets revisorer medverkar som huvudregel vid möte

med revisionsutskottet tre gånger per år och informerar då om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Revisionsutskottets ledamöter har då även tillfälle att ställa frågor till de externa revisorerna. Det åligger därefter styrelsen att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen och i informationen från revisorerna.

Utöver ovan avser bland annat den interna styrningen och kontrollen:

- Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, vilket möjliggör för styrelsen att följa upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.
- Strukturerad och begränsad IT-miljö med användarbegränsningar kopplade till funktion och roll. Miljön omfattar även systemstöd med bedömd utbildning för att säkerställa rätt kompetens.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV SÄRSKILD GRANSKNINGSFUNKTION (INTERNREVISION)

Fortinovas koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet.

Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon särskild granskningsfunktion. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på Fortinovas hemsida.

ÖVERTRÄDELSER

Under 2025 har inga överträdelser skett av Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Varberg den 20 april 2026

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



REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 98-103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i

Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH STYRELSELEDAMÖTER

Antagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter i Fortinova Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag av årsstämman 2025.

OMFATTNING

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("Fortinova") samt bolagets styrelseledamöter i den mån andra ersättningar än sådana som beslutats av årsstämman utgår till styrelseledamöter. Med bolagsledning avses verkställande direktör, vice verkställande direktör och andra personer i bolagsledningen. Med andra personer i bolagsledningen avses personer som ingår i ledningsgruppen och chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Chefer direkt underställda den verkställande direktören är i bolagets fall CFO/ekonomichef, förvaltningschef samt HR Business Partner. Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

FRÄMJANDE AV BOLAGETS AFFÄRSSTRATEGI, LÅNGSIKTIGA INTRESSEN OCH HÅLLBARHET

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

Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av bolagets affärsstrategi förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjuda

en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörliga kontanterersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

Pension

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

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

Kontant ersättning

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

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

Kriterier för utdelning av rörlig ersättning m.m.

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

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

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

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

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

ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning,

ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

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

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

BESLUTSPROCESS, FÖRÄNDRINGAR OCH AVVIKELSER, ETC.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frågående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats. Förslaget innebär inga förändringar i förhållande till Bolagets befintliga ersättningsriktlinjer. Fortinova har inte mottagit några synpunkter från aktieägarna att beakta vid framtagandet av detta förslag.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falkenberg	Morup 20:21	86	1
Falkenberg	Morup 20:22	86	1
Falkenberg	Morup 20:24	86	1
Falkenberg	Morup 20:25	86	1
Falkenberg	Morup 20:32, 20:33	99	1
Falkenberg	Morup 20:34	72	1
Falkenberg	Morup 20:35	72	1
Falkenberg	Morup 20:36	86	1
Falkenberg	Morup 20:37	86	1
Falkenberg	Morup 20:6	288	4
Falkenberg	Morup 20:7	172	2
Falkenberg	Morup 20:8	288	4
Falkenberg	Skogstorp 4:163	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:164	656	8
Falkenberg	Skogstorp 4:165	320	4
Falkenberg	Skogstorp 4:168	262	4
Falkenberg	Skogstorp 4:169	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:22	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:23	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:24	158	2
Falkenberg	Svärdet 3	1 826	20
Falkenberg	Tröinge 6:93	2 995	-
Falkenberg	Vinkeln 7	1 649	22
Kungsbacka	Gubbekulla 1:150	234	2
Kungsbacka	Kolla 3:38	330	4
Kungsbacka	Kolla 3:4	813	-
Kungsbacka	Kungsbacka 2:25	3 504	-
Kungsbacka	Lärkan 14	-	-
Kungsbacka	Lärkan 15	3 193	45
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:132	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:133	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:134	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:135	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:136	230	2
Kungsbacka	Svalan 12	1 916	32
Kungsbacka	Varla 2:391	3 261	-
Varberg	Bälgen 1	25 248	-
Varberg	Cylindern 12	982	-
Varberg	Fastarp 2:12	862	12
Varberg	Fastarp 2:215	735	8
Varberg	Fastarp 3:82	499	8
Varberg	Flaket 1	2 963	-
Varberg	Färgaren 10	2 710	-
Varberg	Galten 5	964	12
Varberg	Gösen 11	306	6
Varberg	Gösen 12	357	7
Varberg	Gösen 4	478	8
Varberg	Kalkstenen 1	650	12
Varberg	Kalkstenen 2	1 977	33
Varberg	Katten 7	719	7

Fort. *Fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Varberg	Kommerserådet 8	1 996	5
Varberg	Kopparslagaren 2	520	5
Varberg	Lagmannen 21	2 091	18
Varberg	Ljungpiparen 2	2 448	36
Varberg	Ljungpiparen 3	1 497	24
Varberg	Ljungpiparen 4	1 015	12
Varberg	Marmorn 3	1 481	28
Varberg	Marmorn 5	5 852	110
Varberg	Mimer 1	4 526	61
Varberg	Munkagård 1:197	1 008	16
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	1 167	-
Varberg	Rolfstorp 20:40	678	10
Varberg	Siken 16	450	9
Varberg	Siken 17	482	10
Varberg	Tolken 10	2 286	-
Varberg	Tolken 11	3 240	-
Varberg	Traktorn 1	-	-
Varberg	Traktorn 6	6 426	-
Varberg	Trädlyckan 41	300	5
Varberg	Trönninge 11:6	890	10
Varberg	Tvååkers-Ås 15:1	801	10
Varberg	Uttern 2	712	8
Varberg	Vabränna 1:47	376	8
Varberg	Vabränna 10:12	645	12
Varberg	Vabränna 10:13	911	16
Varberg	Vabränna 10:14	1 031	15
Varberg	Valen 2	8 230	-
Varberg	Valen 4	3 530	-
Varberg	Valen 5	2 750	-
Varberg	Valinge 3:31	382	6
Varberg	Värö-Backa 1:30	2 349	31
Varberg	Värö-Backa 1:31	1 644	10
Varberg	Värö-Backa 1:9 (tomt)	-	-
Varberg	Värö-Backa 31:3, 3:26	979	14
Varberg	Värö-Backa 8:45	1 583	21
Varberg	Värö-Backa 8:54	815	11
Varberg	Värö-Backa 9:21	1 398	16
Summa Halland		131 141	844

Fastighetsförteckning per segment

Skaraborg	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falköping	Vidar 4	2 044	31
Götene	Abborren 14	1 821	26
Götene	Blåbäret 21	104	1
Götene	Eken 2	1 459	6
Götene	Furan 1	2 662	-
Götene	Linden 1	1 408	10
Götene	Linden 10	2 405	12
Götene	Linden 2	583	5
Götene	Linden 4	600	-
Götene	Linden 5	2 294	23
Götene	Lönnen 13	1 695	23
Götene	Staren 4	2 351	31
Götene	Storken 1	901	12
Götene	Uttern 2	971	15
Götene	Älgen 11	883	13
Skövde	Frostaliden 1	5 902	80
Skövde	Kajan 2	324	5
Skövde	St. Våring 11:78	1 168	16
Skövde	Stångesäter 2:52	1 395	18
Skövde	Säter 5:4	2 290	27
Skövde	Timmersdala 1:36	550	8
Skövde	Timmersdala 26:22	190	2
Skövde	Timmersdala 26:28	579	8
Skövde	Timmersdala 3:18	381	6
Skövde	Tulpanen 24	536	8
Skövde	Värsås 8:94	814	12
Tibro	Boken 8	590	8
Tibro	Näckrosen 3	351	4
Tibro	Pollux 3	556	8
Tibro	Vitsippan 18	1 287	18
Vara	Vakteln 4	4 283	-
Summa Skaraborg		43 377	436

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Borås	Fristads Prästgård 1:144	4 992	92
Borås	Hästhoven 2	4 156	69
Borås	Kiden 3	5 278	149
Borås	Kiden 4	3 174	-
Göteborg	Bergsjön 15:1	-	-
Göteborg	Bergsjön 15:4	4 408	64
Göteborg	Bergsjön 15:5	4 456	66
Göteborg	Bergsjön 15:7	8 772	132
Göteborg	Bergsjön 767:213	-	-
Göteborg	Högsbo 6:8	8 478	-
Göteborg	Högsbo 7:5	320	-
Göteborg	Olofstorp 3:45	816	12
Göteborg	Olofstorp 3:59	816	12
Göteborg	Sävenäs 40:38	720	-

Forts. *Fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Lilla Edet	Hägern 2	3 275	36
Lilla Edet	Hägern 4	990	16
Lilla Edet	Hägern 5	3 141	50
Lilla Edet	Hägern 6	1 964	24
Lilla Edet	Järnboden 1	5 970	41
Lilla Edet	Klostret 6:113	1 468	17
Lilla Edet	Klostret 6:2	4 641	78
Lilla Edet	Klostret 6:3	4 449	70
Lilla Edet	Kroken 14:5	1 382	22
Lilla Edet	Kroken 15:1	943	17
Lilla Edet	Kroken 16:1	1 828	24
Lilla Edet	Ström 1:62	665	10
Lilla Edet	Ström 1:63	605	9
Lilla Edet	Ström 2:5	440	6
Lilla Edet	Vävaren 10	66	-
Lilla Edet	Vävaren 3	6 425	68
Strömstad	Häggen 2	3 726	94
Strömstad	Linden 12	2 515	65
Strömstad	Linden 13	3 755	97
Strömstad	Rönnen 9	-	-
Tjörn	Skår 1:11	773	11
Tjörn	Skår 1:82	860	14
Trollhättan	Fågeln 7	914	17
Trollhättan	Hackspetten 3	3 064	48
Trollhättan	Hjulet 2	3 133	-
Trollhättan	Hjulet 6	1 710	-
Trollhättan	Hortensian 2	664	8
Trollhättan	Rödhaken 4	495	10
Trollhättan	Rödhaken 5	495	10
Trollhättan	Rödhaken 6	495	10
Trollhättan	Tulpanen 1	552	8
Trollhättan	Tulpanen 8	1 013	18
Uddevalla	Banmästaren 12	975	19
Uddevalla	Fisketången 3	2 171	32
Uddevalla	Fullriggaren 1	2 194	34
Uddevalla	Fullriggaren 4	2 040	32
Uddevalla	Galeasen 2	442	8
Uddevalla	Galeasen 3	430	8
Uddevalla	Galeasen 7	913	14
Uddevalla	Skärhagen 1	1 360	20
Uddevalla	Skärhagen 2	574	11
Uddevalla	Skärhagen 3	571	11
Uddevalla	Skärhagen 4	546	12
Uddevalla	Skärhagen 5	570	10
Uddevalla	Skärhagen 6	1 197	20
Uddevalla	Söndagen 1	2 650	36
Uddevalla	Venus 1	817	16
Uddevalla	Venus 6	1 420	24
Summa Västra Götaland		127 672	1 801

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS® redovisningsstandarder, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Fortinova anser att de alternativa nyckeltalen ger värdefull kompletterande information till investerare, företagsledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys

av bolagets finansiella ställning och prestation. Nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS® redovisningsstandarder. Fortinova tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

NYCKELTAL	DEFINITION	MOTIVERING / SYFTE
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	Redovisat verkligt värde på förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen per balansdagen, fördelat på uthyrningsbar yta.	Belyser fastighetsportföljens värdenivå och utveckling över tid.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror vid periodens slut plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Åskådliggör koncernens potentiella intäkt baserat på full uthyrning.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet vid periodens slut.	Åskådliggör ekonomisk utnyttjandegrad av koncernens fastigheter och används som ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens slut.	Åskådliggör hur stor del av fastighetsbeståndet som är uthyrt.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.	Belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Genomsnittlig ränta	Räntekostnad för rullande tolv månader i relation till genomsnittlig räntebärande skuld.	Åskådliggör koncernens ränterisk i relation till räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, justerat för verkligt värde på räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.	Ger en indikator på nettotillgångarnas långsiktiga värde genom att eliminera poster som inte bedöms realiseras.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Belyser koncernens finansiella risk och åskådliggör hur stor del av fastighetsvärdet som finansierats genom räntebärande skulder efter avdrag av likvida medel.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Belyser koncernens finansiella risk och åskådliggör hur stor del av fastighetsvärdet som finansierats genom räntebärande skulder.
Räntebindningstid	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Åskådliggör ränterisken för Fortinovas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat för rullande tolv månader efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Åskådliggör koncernens risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenetto. Belyser koncernens förmåga att täcka sina räntekostnader.
Överskottsgrad	Periodens driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Ett effektivitetsmått som åskådliggör hur stor andel av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.
Förvaltningsmarginal	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till hyresintäkter.	Ett effektivitetsmått som åskådliggör hur stor andel av intjäningen som återstår efter centrala administrationskostnader och räntenetto.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie	Långsiktigt substansvärde dividerat med antal utestående aktier per balansdagen.	Utgör ett etablerat nyckeltal för att bedöma substansvärdet per aktie och möjliggör jämförelse över tid och med andra fastighetsbolag.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.	Åskådliggör respektive akties andel av det egna kapitalet och belyser ägarnas andel av koncernens totala tillgångar per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Åskådliggör utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn till utestående aktier.
Periodens resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Åskådliggör utvecklingen av periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid årets slut, Mkr	5 401,2	4 891,8	4 813,1	4 515,5
B Uthyrningsbar yta vid årets slut, kvm	302 190	286 102	287 974	268 543
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr/kvm uthyrningsbar yta	17 873	17 098	16 714	16 815
Hysesvärde, Mkr				
A Kontraktvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	417,1	371,3	354,9	307,1
B Vakansvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	7,7	4,0	4,0	6,1
A + B Hysesvärde, Mkr	424,8	375,3	358,9	313,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	417,1	371,3	354,9	307,1
B Årets hyresvärde, Mkr	424,8	375,3	358,9	313,2
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,9	98,9	98,1
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid årets slut, kvm	297 534	283 472	285 363	264 061
B Icke uthyrd yta vid årets slut, kvm	4 656	2 630	2 611	4 482
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	98,5	99,1	99,1	98,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	124,7	113,6	-262,9	150,0
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 314,2	2 197,4	2 291,6	2366,2
A / B Avkastning på eget kapital, %	5,4	5,2	-11,5	6,3
Räntebärande skulder, vid årets slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	2 419,3	1 625,2	2 172,5	2 288,8
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	539,8	1 074,5	611,4	177,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	2 959,1	2 699,7	2 783,9	2 466,2
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,9	-105,6	-95,2	-50,6
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 829,4	2 741,8	2 625,1	2 027,0
A / B Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,9	3,6	2,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut, Mkr	2 375,7	2 252,7	2 142,0	2 441,2
B Derivatinstrument vid årets slut, Mkr	-1,8	-13,3	-27,9	-86,0
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut, Mkr	244,5	212,3	178,9	228,5
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 618,4	2 451,7	2 293,0	2 583,7
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 959,1	2 699,7	2 783,9	2 466,2
B Likvida medel vid årets slut, Mkr	211,3	239,0	227,3	515,0
C Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	5 401,2	4 891,8	4 813,1	4 515,5
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	50,9	50,3	53,1	43,2
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 959,1	2 699,7	2 783,9	2 466,2
B Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	5 401,2	4 891,8	4 813,1	4 515,5
A/B Belåningsgrad, %	54,8	55,2	57,8	54,6
Räntebindningstid, år				
	2,4	2,7	2,1	2,4
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	106,3	90,4	85,9	90,6
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-95,9	-105,6	-95,2	-50,6
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	210,8	185,6	190,2	279,1
Överskottsgrad, %				
A Årets driftöverskott, Mkr	245,4	224,9	204,4	210,3
B Årets hyresintäkter, Mkr	393,4	367,2	332,1	369,0
A / B Överskottsgrad, %	62,4	61,2	61,5	57,0
Förvaltningsmarginal, %				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	106,3	90,4	85,9	118,2
B Årets hyresintäkter, Mkr	393,4	367,2	332,1	369,0
A / B Förvaltningsmarginal, %	27,0	24,6	25,9	32,0

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2025.01.01- 2025.12.31 (12 mån)	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr/aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid årets slut, Mkr	2 618,4	2 451,7	2 293,0	2 583,7
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr/aktie	51,0	47,8	44,7	50,3
Eget kapital per aktie, kr/aktie				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut, Mkr	2 375,7	2 252,7	2 142,0	2 441,2
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr/aktie	46,3	43,9	41,7	47,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr/aktie				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	106,3	90,4	85,9	118,2
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr/aktie	2,1	1,8	1,7	2,3
Årets resultat per aktie, kr/aktie				
A Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	124,7	113,7	-262,9	212,0
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Årets resultat per aktie, kr/aktie	2,4	2,2	-5,1	4,1



ÖVRIG INFORMATION

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrkatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50
E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

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

FINANSIELL KALENDER

2026.05.11	Delårsrapport Q1, januari – mars 2026
2026.05.12	Årsstämma 2026, Varberg
2026.07.15	Delårsrapport Q2, januari – juni 2026
2026.11.04	Delårsrapport Q3, januari – september 2026
2027.02.17	Bokslutskommuniké 2026, januari – december 2026

FORTINOVA.SE

Fortinova

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