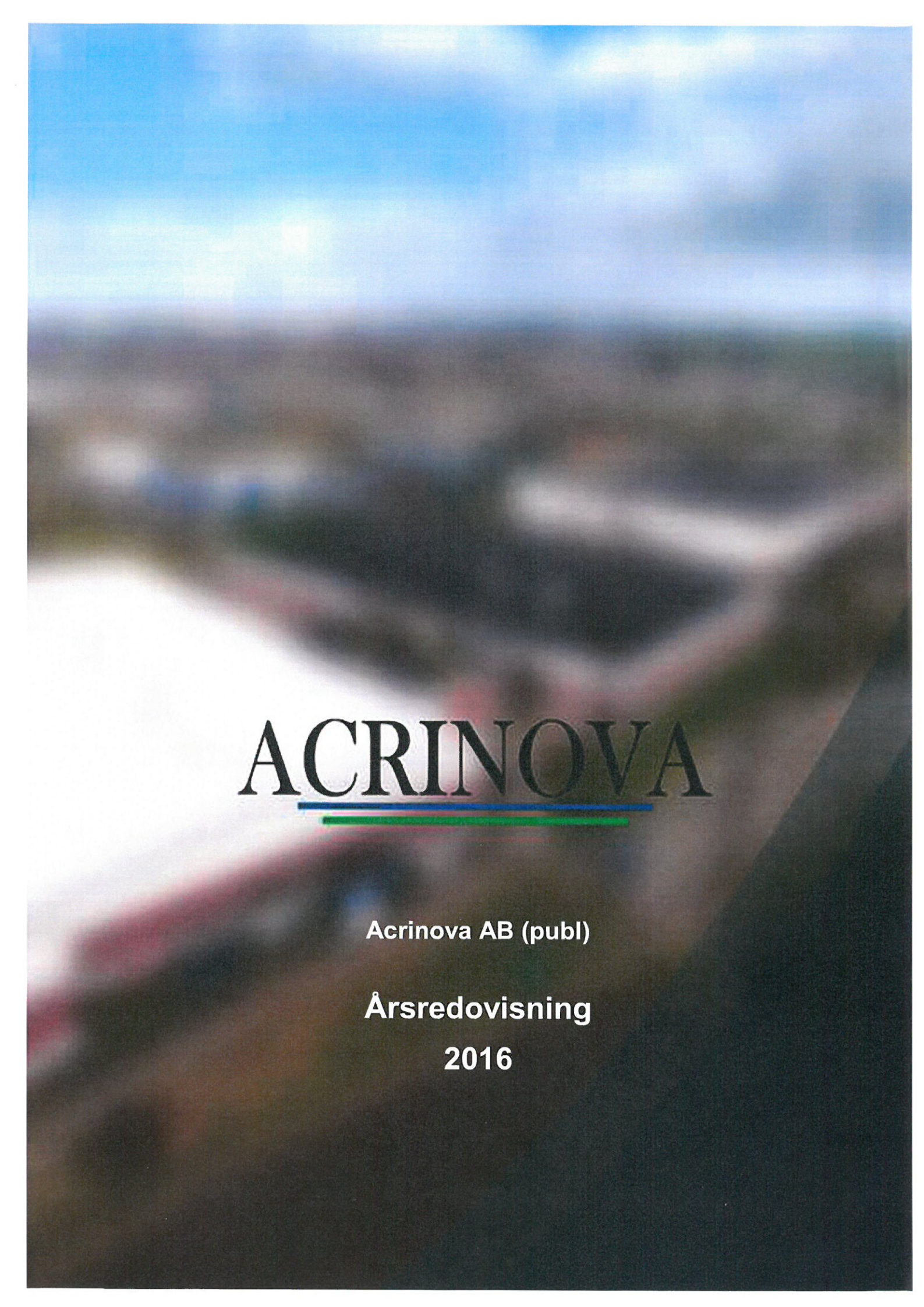




ACRINOVA

Acrinova AB (publ)

Årsredovisning
2016

Innehållsförteckning

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Finansiella Rapporter	6
Koncernens rapport över totalresultatet	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens Rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöden	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Noter	16
Förslag till vinstdisposition	34
Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning	35
Underskrifter	36
Revisionsberättelse	37

VD kommenterar

Som ny VD för Acrinova är det glädjande att få presentera denna årsredovisning. Bolaget följer sin tillväxtstrategi. Sedan jag började den 1 juni har vi redan hunnit förvärva och tillträda sju nya fastigheter. Koncernen har nu en bra intjäningsförmåga och genererar positiva kassaflöden. Detta är viktigt för att ha en bra grund att stå på när vi skall utveckla bolagets olika verksamhetsområden. Eftersom de nyförvärvade fastigheterna och det nya verksamhetsområdet fastighetsförvaltning förvärvades 1 juni, är de bara med i delårsrapporten med sju månaders resultat.

Vi har nu gått över till att redovisa enligt IFRS. Detta innebär bland annat att vi fångar upp orealiserade värdeförändringar i resultatet. För 2016 innebär detta en positiv värdeförändring på våra fastigheter om 6,1 mkr, och på vårt innehav av aktier i Brinova en värdeökning på 3,9 mkr. Vi har dessutom realiserade vinster på 7,0 mkr på sålda aktier i Brinova.

Affärsidé

Acrinova har tre affärsområden:

- Fastighetsägande i södra Sverige
- Teknisk- och administrativ fastighetsförvaltning av egna och andras fastigheter
- Fastighetsutveckling och nybyggnation av främst bostäder

Acrinova skall utveckla dessa affärsområden för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättade i svenska kronor, SEK. Alla belopp är i tusentals kronor om inget annat anges.

Väsentliga händelser under året

Bolaget förvärvade under första kvartalet aktier i Brinova Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Lennart B Eriksson med hjälp av apportemissioner. Under första kvartalet förvärvades också fastigheten Ankan Tolv i Ängelholm.

Under andra kvartalet har bolaget med hjälp av apportemissioner förvärvat dels fler aktier i Brinova Fastigheter AB, dels 100% av aktierna i bolaget Norama Asset Management AB med dotterbolag samt 100% av aktierna i Norama Projektutveckling AB. Bolagen är verksamma inom administrativ och teknisk fastighetsförvaltning. Bolagen förvärvades 31:e maj.

Bolaget har också tecknat avtal med Blekinge Läns Landsting om uppförande av en industrifastighet om 3.000 kvm i Karlskrona.

I juni förvärvades två fastigheter i Malmö respektive Borås för sammanlagt 47 miljoner kronor.

I juni tecknades avtal med Klippans kommun om uppförande av 20 st lägenheter med en yta av sammanlagt 1 201 kvm BTA.

I oktober gav en enig kommunstyrelse i Hörby kommun Acrinova AB en markanvisning som innebär att företaget ges ensamrätt att utveckla ett projekt med ett trettiotal radhus som en första etapp av bostadskonceptet Hörby "Tillsammans" på Stattena Norra.

Det träffades också en avsiktsförklaring som innebär att Acrinova AB bjuds in till dialog om den fortsatta planeringen av området Stattena Norra.

I december köper Acrinova fem fastigheter i Landskrona. Fastighetsvärdet är 130 mkr och uthyrningsbar yta ca 20.000 kvm.

Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen och moderbolaget

Koncernen	2016	2015
Nettoomsättning	31 552	5 260
Res före skatt	22 021	26 122
Balansomslutning	384 326	55 388
Soliditet (%)*	47,7	76,8
Moderbolaget	2016	2015
Nettoomsättning	0	91
Res före skatt	7 257	25 016
Balansomslutning	224 722	42 419
Soliditet (%)*	76,9	99,4

*Soliditeten är beräknad enligt följande:

Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Där inget annat uppges är samtliga belopp i de efterföljande finansiella rapporterna angivna i tusentals kronor (tkr).

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	not	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Nettoomsättning	2	31 552	5 260
Rörelsens kostnader	5	-9 966	-
Rörelseresultat		21 586	5 260
Central administration	3,4,5	-16 601	-2 125
Finansiella intäkter		182	-
Finansiella kostnader		-1 118	-830
Förvaltningsresultat		4 049	2 305
Resultat från andelar i intresseföretag		1 016	-
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		6 963	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		3 899	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	23 817
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		6 094	-
Resultat före skatt		22 021	26 122
Aktuell skatt	6	-362	-672
Uppskjuten skatt	6	-3 111	370
Årets resultat och totalresultat		18 548	25 820
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		18 572	25 820
Minoriteten		-24	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

tkr	not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8	43 487	-
Förvaltningsfastigheter	7	251 727	15 377
Materiella anläggningstillgångar	9	1 315	-
Andelar i intresseföretag		8 655	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	10,14	39 921	-
Uppskjuten skattefordran	6	-	268
Övriga långfristiga fordringar		3 190	-
Summa anläggningstillgångar		348 295	15 645
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	6 712	-
Övriga fordringar	11	5 380	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 921	234
Likvida medel		20 018	39 433
Summa omsättningstillgångar		36 031	39 743
SUMMA TILLGÅNGAR		384 326	55 388

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	4 460	1 236
Övrigt tillskjutet kapital		122 024	16 131
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		57 038	25 178
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		183 522	42 545
Innehav utan bestämmande inflytande		-72	-
Summa eget kapital		183 450	42 545
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	1 635	-
Räntebärande skulder	6	164 681	11 975
Övriga skulder	14	11 500	-
Summa långfristiga skulder		177 816	11 975
Kortfristiga skulder			
	14,18		
Räntebärande skulder		2 968	530
Leverantörsskulder		11 823	41
Skatteskulder		14	-
Övriga skulder		4 880	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 375	112
Summa kortfristiga skulder		23 060	868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 326	55 388

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-01		909	15 585	-642	15 852	-	15 852
Årets resultat och totalresultat		-	-	25 820	25 820	-	25 820
Summa totalresultat		-	-	25 820	25 820	-	25 820
Nyemission		327	15 223	150	15 700	-	15 700
Omföring		-	-14 677	14 677	-	-	-
Utdelning		-	-	-14 827	-14 827	-	-14 827
Summa transaktioner med bolagets ägare		327	546	-	873	-	873
Eget kapital 2015-12-31		1 236	16 131	25 178	42 545	-	42 545
Årets resultat och totalresultat		-	-	18 572	18 572	-24	18 548
Summa totalresultat		-	-	18 572	18 572	-24	18 548
Nyemission		3 224	120 726	-	123 950	-48	123 902
Omföring		-	-14 833	14 833	-	-	-
Utdelning		-	-	-1 545	-1 545	-	-1 545
Summa transaktioner med bolagets ägare		3 224	105 893	13 288	122 405	-48	122 357
Eget kapital 2016-12-31		4 460	122 024	57 038	183 522	-72	183 450

Koncernens rapport över kassaflöden

	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Tkr		
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	22 021	26 122
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-9 551	-23 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 470	2 311
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-15 703	4 191
Förändring av rörelseskulder	19 754	-23 529
Summa förändring av rörelsekapital	4 051	-19 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 521	-17 027
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	-	119 060
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-230 256	-15 403
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 619	-
Förvärv av och investeringar i finansiella tillgångar	-93 061	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-324 936	103 657
Finansieringsverksamheten		
Förändring av räntebärande skulder	166 644	-48 489
Utdelning	-1 546	-14 828
Nyemission	123 902	15 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	289 000	-47 617
Årets kassaflöde	-19 415	39 013
Ingående likvida medel	39 433	420
Utgående likvida medel	20 018	39 433

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

tkr	not	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning		-	91
Summa rörelsens intäkter		-	91
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-1 251	-676
Personalkostnader	3	-775	-693
Summa rörelsens kostnader		-2 026	-1 369
Rörelseresultat		-2 026	-1 278
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		850	26 491
Resultat från andelar i intresseföretag		1 016	-
Resultat från andelar i övriga företag		6 963	-
Övr. ränteint. och liknande resultatposter		71	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236	-197
Resultat efter finansiella poster		6 638	25 016
Bokslutsdispositioner		619	-
Resultat före skatt		7 257	25 016
Skatt	6	-	-
Årets resultat		7 257	25 016

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

tkr	not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	130 836	11 599
Andelar i intresseföretag	10	7 655	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	35 161	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 652	11 599
Summa anläggningstillgångar		173 652	11 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	17	48 554	-
Övriga fordringar		172	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162	48
Summa kortfristiga fordringar		48 888	81
Kassa och bank		2 182	30 739
Summa omsättningstillgångar		51 070	30 820
SUMMA TILLGÅNGAR		224 722	42 419

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

tkr	not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	4 460	1 236
Summa bundet eget kapital		4 460	1 236
Fritt eget kapital			
Överkursfond		121 952	15 923
Balanserad vinst		39 245	-
Årets resultat		7 257	25 016
Summa fritt eget kapital		168 454	40 939
Summa eget kapital		172 914	42 175
Långfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		28 611	-
Övriga långfristiga skulder		10 000	-
Summa långfristiga skulder		38 611	-
Kortfristiga skulder			
	18		
Skulder till koncernföretag		12 678	-
Leverantörsskulder		269	41
Övriga skulder		188	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62	70
Summa kortfristiga skulder		13 197	244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 722	42 419

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-01		909	15 586	-208	-	16 287
Årets resultat		-	-	-	25 016	25 016
Summa totalresultat		-	-	-	25 016	25 016
Nyemission/bildande		327	15 223	150	-	15 700
Omföring		-	-14 886	14 886	-	-
Utdelning		-	-	-14 828	-	-14 828
Summa transaktioner med bolagets ägare		327	337	208	-	872
Eget kapital 2015-12-31		1 236	15 923	-	25 016	42 175
Årets resultat		-	-	-	7 257	7 257
Summa totalresultat		-	-	-	7 257	7 257
Nyemission/bildande		3 224	121 803	-	-	125 027
Omföring		-	-15 774	40 790	-25 016	-
Utdelning		-	-	-1 545	-	-1 545
Summa transaktioner med bolagets ägare		3 224	106 029	39 245	-25 016	123 482
Eget kapital 2016-12-31		4 460	121 952	39 245	7 257	172 914

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 257	25 016
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-26 491
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 257	-1 475
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-48 807	-229
Förändring av rörelseskulder		12 953	-15 563
Summa förändring av rörelsekapital		-35 854	-15 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 597	-17 267
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		11 599	58 737
Förvärv av och investeringar i fastigheter		-	-11 649
Förvärv av maskiner och inventarier		-	-
Förändring finansiella tillgångar		-173 652	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-162 053	47 088
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		38 611	-
Nyemission		125 027	15 699
Utdelning		-1 545	-14 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		162 093	871
Årets kassaflöde		-28 557	30 692
Ingående likvida medel	13	30 739	47
Utgående likvida medel		2 182	30 739

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, har sitt säte i Ängelholm, Skåne län. Huvudkontorets adress är Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 7 april 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2017.

Överensstämmelse med lag och normgivning

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

IFRS tillämpas första gången

Räkenskapsåret 2016 är det första år som Acrinova AB (publ) i sin officiella årsredovisning och koncernredovisning tillämpar IFRS. Övergången till IFRS har skett i enlighet med IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas", vilket innebär att övergången sker med retroaktiv verkan. Övergången skedde med utgångspunkt enligt de standarder vilka var godkända vid utgången av räkenskapsåret 2016. Den enda justering som gjorts i koncernredovisningen till följd av övergången till IFRS är justering för orealiserade värdeförändringar till följd av att koncernen valt omvärderingsmodellen i IAS 40.

Nya och uppdaterade standards som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2016 och senare.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2016 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpliga vid utformningen av koncernens framtida finansiella rapporter.

IFRS 9 Påverkar enbart värdering av koncernens kundfordringar, och påverkar inte värderingar till upplupet anskaffningsvärde.

Övergången till en modell med förväntade kundförluster påverkar inte koncernen nämnvärt.

IFRS 15 påverkar koncernens fastighetsförvaltningstjänster. Dessa intäkter intäktsredovisas över tid enligt IFRS 18. IFRS 15 innebär ingen förändring av detta.

IFRS 16 påverkar inte koncernen eftersom koncernen är leasgivare vid uthyrning av bostäder och lokaler.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att minimera dessa risker användes alltid externa värderingar av förvaltningsfastigheter.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värdering och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskilling. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I

koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – d v s som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i koncernens rapport över finansiell ställning.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har ett fåtal finansiella leasingavtal som uppgår till försumbara belopp, varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda såsom lön och pension redovisas som kostnad under den period när den anställda utfört de tjänster som ersättningen avser. Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, är kortfristiga skulder som ingår i posten Övriga skulder eller Upplupna kostnader, värderade till det odiskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt

koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilket de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde medan den därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde varje år genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare, vilket gjordes senast i december 2016. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras lånekostnaden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna kommer baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod och restvärde provas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder.

Inventarier, verktyg och maskiner 5-20 år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för

transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet innefattar tillgångar som antingen klassificeras som att de innehas för handel eller att de uppfyller vissa villkor och därmed är identifierade till verkligt värde via resultatet vid det första redovisningstillfället.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. De verkliga värdena för finansiella tillgångar i denna kategori bestäms genom hänvisning till transaktioner på aktiva marknader eller användning av en värderingsteknik i de fall det inte finns aktiva marknader.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår banktillgodohavanden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som har betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten "Finansiella kostnader".

Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill och materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningsprövning görs minst årligen för goodwill och efter en indikation om värdenedgång för materiella anläggningstillgångar. Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererade enheter som möjligt. En kassagenererande enhet är en tillgångsgrupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet. Goodwill fördelas på de kassagenererande enheter som förväntas dra fördel av synergieffekter i hänförliga rörelseförvärv och representerar den lägsta nivå i Koncernen där koncernledningen bevakar goodwill.

Nedskrivningsbehovet för de kassagenererande enheter till vilka goodwill har fördelats prövas minst en gång per år. Alla övriga enskilda tillgångars eller kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan återvinnas.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens eller den kassagenererande enhets redovisade värde överstiger dess återvinningsbara belopp, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde. Koncernen har använt nyttjandevärdet. För att fastställa nyttjandevärdet uppskattar koncernledningen förväntade framtida kassaflöden från varje kassagenererande enhet och fastställer en lämplig diskonteringsränta för att kunna beräkna nuvärdet av dessa kassaflöden. De data som används vid prövning av nedskrivningsbehov är direkt kopplade till Koncernens senast godkända budget, justerad efter behov för att undanta effekterna av framtida omorganisationer och förbättringar av tillgångar.

Diskonteringsfaktorer fastställs enskilt för varje kassagenererande enhet och återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengarnas tidsvärde och tillgångsspecifika riskfaktorer.

Nedskrivningar avseende kassagenererande enheter minskar först det redovisade värdet för eventuell goodwill som är fördelad på den kassagenererande enheten. Eventuell återstående nedskrivning minskar proportionellt de övriga tillgångarna i de kassagenererande enheterna. Med undantag av goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet.

Avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2.

Innehav i dotterföretag och intresseföretag samt andra långfristiga värdepappersinnehav.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos dotterföretaget och aktiveras som aktier i dotterföretag hos moderföretaget, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d v s som bokslutsdisposition.

Not 2 Hyresintäkter

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsårsvärde	Andel av värdet
2017	1	809	4%
2018	7	1 102	5%
2019	1	860	4%
2020	2	1 683	8%
2021	2	8 384	41%
2022+	5	7 675	37%
Summa	18	20 513	100%

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och utdebiterade förvaltningsarvoden. Förfallostrukturen för hyresintäkterna beskrivs i ovanstående tabell.

Not 3 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställd	20	1	1	1
Varav kvinnor	5	-	-	-

Personal och styrelse

Löner, arvoden och förmåner, tkr	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Styrelsen	-	-	-	-
Verkställande direktör	515	507	515	507
Övriga ledande befattningshavare	735	-	-	-
Övriga anställda	5 372	-	56	-
Summa	6 622	507	571	507

Avtalsenliga pensionskostnader

Styrelsen	-	-	-	-
Verkställande direktör	-	44	-	44
Övriga ledande befattningshavare	143	-	-	-
Övriga anställda	395	-	-	-
Summa	538	44	-	44

Lagstadga sociala kostnader inkl löneskatt

Styrelsen	-	-	-	-
Verkställande direktör	162	142	162	142
Övriga ledande befattningshavare	231	-	-	-
Övriga anställda	2 148	-	-	-
Summa	2 541	142	162	142

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	259	59	92	29
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	27	-	27
Koncernen totalt	259	86	92	56

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern		Moderbolag	
Rörelsens kostnader	2016	2015	2016	2015
Material	2 074	-	-	-
Underentreprenörer fastighetsservice	6 915	-	-	-
Reparation och underhåll	186	-	-	-
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	150	-	-	-
El, värme, va	276	-	-	-
Övriga fastighetskostnader	365	-	-	-
Summa	9 966	-	-	-

	Koncern		Moderbolag	
Administrationskostnader	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader	9 686	693	775	693
IT, reklam- och lokalkostnader	1 449	-	74	110
Revisionsarvoden	259	86	92	56
Avskrivningar inventarier	251	7	-	-
Övriga kostnader	4 956	1 339	1 085	510
Summa	16 601	2 125	2 026	1 369

Not 6 Skatter

Koncernens resultaträkning

	2016		2015	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Resultat före skatt	22 021		26 122	
Skattemässiga avskrivningar				
Ej skattepliktig orealiserad värdeförändring fastigheter	-6 094	6 094	-	-
Ej skattepliktig orealiserad värdeförändring finansiella tillgångar	-3 899	3 899	-	-
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring finansiella tillgångar	-7 979	-	-	-
Ej avdragsgill nedskrivning Goodwill	64	-	-	-
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-24 541	-
Justering pga temporära skillnader på vissa fastigheter lägre än vid förvärvet	-	1 586	-	-
Avsättning till obeskattade reserver	-1 472	1 472	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-4	-	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	101	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-514	514	-	-209
Summa underlag från rörelsen	2 224	13 565	1 581	-209
Utnyttjande av balanserade underskott	-2 743	2 743	-	-
Nya underskott	2 165	-2 165	1 475	-1 475
Justering för effekter sålda fastigheter				
Summa skattepliktigt resultat	1 646	14 143	3 056	-1 684
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-362	-3 111	-672	370

Koncernens balansräkning

	2016		2015	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Vid årets ingång	1 800	396	208	46
Förändring under året	7 492	1 648	1 592	350
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång 1)	9 292	2 044	1 800	396
UPPSKJUTEN SKATTESKULD 2)				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Förändring under året	118 706	26 115	-	-
Vid årets utgång	118 706	26 115	-	-
Förvärvade temporära skillnader fastigheter 3)				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Förändring under året	110 492	24 308	-	-
Vid årets utgång	110 492	24 308	-	-
Temporära skillnader finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Förändring under året	3 899	858	-	-
Vid årets utgång	3 899	858	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver				
Vid årets ingång	580	128	-	-
Förändring under året	4 033	887	580	128
Vid årets utgång	4 613	1 015	580	128
Totalt uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	580	128	-	-
Förändring under året	16 146	3 552	580	128
Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	16 726	3 680	580	128
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång		2 044		396
Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång		-3 680		-128
Redovisas netto i balansräkningen som uppskjuten skatteskuld (-) eller fordran (+)				
		-1 636		268

Moderbolaget	2016	2015
Resultat före skatt	7 257	25 016
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Resultat efter skatt	7 257	25 016
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	-	-
Årets förändring	-	-
Vid årets utgång	-	-

- 1) Avser fastställda tillgängliga underskott
- 2) Uppskjuten skatteskuld beräknas mellan verkliga värden och skattemässiga restvärden
- 3) Ingår ej i underlaget för uppskjuten skatt då förvärven klassas som tillgångsförvärv

Not 7 Förvaltningsfastigheter

(Tkr)	2016	2015
Verkligt värde per 1 januari	15 377	95 793
Förvärv	188 124	15 377
Investeringar	42 132	-
Försäljningar	-	- 119 610
Värdeförändringar	6 094	23 817
Verkligt värde vid periodens utgång	251 727	15 377

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en förvaltningsfastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Not 8 Goodwill

I juni 2016 förvärvades Norama Asset Management AB och Norama Projektutveckling AB
 I samband med förvärven uppstod en goodwillpost.
 Nedskrivningsprövningen vid årets slut har inte indikerat något nedskrivningsbehov.

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	-	-
I samband med förvärv av dotterbolag	43 487	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Summa	43 487	-	-	-

Nedskrivningsprövningen bygger på en 5-årig prognos enligt DCF-metoden med en 2%-ig tillväxttakt. Prövningen har utgått ifrån framräknade WACC-värde på 6,69% för goodwill avseende Norama Asset Management AB respektive 4,27% för Norama Projektutveckling AB. Känslighetsanalyserna visar att WACC kan ligga mellan 2-12% för bägge enheterna innan nedskrivningsbehov uppstår.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	2 057	-	-
Nyanskaffningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
I samband med förvärv av dotterbolag	2 262	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 057	-	-
Summa	2 262	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-	-2 019	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
I samband med förvärv av dotterbolag	-696	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	2 026	-	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-251	-7	-	-
Summa	-947	-	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	1 315	-	-	-

Not 10 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, andelar i intressebolag och andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Finns i balansräkning
Aktier i Brinova Fastigheter AB	2 404 885	15,30	36 794 741	36 795	koncern, MB
Tecknade aktier i Brinova Fastigheter AB	150 000	15,10	2 265 000	2 265	koncern, MB
Aktier i Norama Fund SCA			860 780	861	koncern
				39 921	

	Koncern		Moderbolag	
(Tkr)	2016	2015	2016	2015
Verkligt värde per 1 januari	-	-	-	-
Förvärv	861	-	-	-
Investeringar	35 161	-	35 161	-
Värdeförändringar	3 899	-	-	-
Verkligt värde vid periodens utgång	39 921	-	35 161	-

Andelar i intresseföretag

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Finns i balansräkning
Aktier i Fastighets AB Lennart B Erikssons	2 540	3 013,78	7 655 010	7 655	koncern, MB
Aktier i Norama Capsyd AB	500	2 000	1 000 000	1 000	koncern
				8 655	

Andelar i intresseföretag	Koncern		Moderbolag	
(Tkr)	2016	2015	2016	2015
Verkligt värde per 1 januari	-	-	-	-
Förvärv	1 000	-	-	-
Investeringar	7 655	-	7 655	-
Verkligt värde vid periodens utgång	8 655	-	7 655	-

Not 11 Kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2 016	2 015	2 016	2 015
Kundfordringar	6 851	-	-	-
Reservering för osäkra fodringar	-139	-	-	-
Summa	6 712	-	-	-
Åldersfördelning kundfordringar				
Ej förfallna	5 146	-	-	-
0-30 dagar	101	-	-	-
31-60 dagar	118	-	-	-
61-90 dagar	351	-	-	-
>90 dagar	1 135	-	-	-
	6 851	-	-	-

Not 12 Aktiekapital

Aktiekapitalets förändring	Datum	Antal aktier	Kvotvärde /aktie	Aktiekapital, kr
Bildande	2014- okt	50 000	1,0	50 000
Apportemission	2014- okt	450 000	1,0	450 000
Apportemission	2014- okt	409 090	1,0	409 090
Vid årets slut	2014-12-31	909 090	1,0	909 090
Kvittningsemission	2015 - jan	91 538	1,0	91 538
Kvittningsemission	2015 - feb	122 761	1,0	122 761
Nyemission	2015 - feb	112 300	1,0	112 300
Vid årets slut	2015-12-31	1 235 689	1,0	1 235 689
Apportemission	2016 - feb	231 970	1,0	231 970
Apportemission	2016 - feb	615 612	1,0	615 612
Apportemission	2016 - apr	586 477	1,0	586 477
Apportemission	2016 - juni	1 300 000	1,0	1 300 000
Apportemission	2016 - juni	182 648	1,0	182 648
Apportemission	2016 - nov	307 692	1,0	307 692
Vid årets slut	2016-12-31	4 460 088	1,0	4 460 088

Not 13 Finansiella risker och finanspolicy

Acrinova är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Acrinova inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Acrinova arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Acrinovas likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter till 12,6 Mkr (0,2).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj.

Prisrisk

Acrinovas intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga.

Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller

otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Not 14 Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

	2016			2015		
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Låne- och kund-fordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Låne- och kund-fordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Värdepapper	39 921	-	-	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	6 712	-	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	3 921	-	-	234	-
Övriga fordringar	-	5 380	-	-	76	-
Likvida medel	-	20 018	-	-	39 433	-
Summa	39 921	36 031	-	-	39 743	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	164 681	-	-	11 975
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	2 968	-	-	530
Leverantörsskulder	-	-	11 823	-	-	41
Övriga skulder	-	-	4 880	-	-	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	3 375	-	-	112
Summa	-	-	187 727	-	-	12 843

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar 1)	112 687	14 985	-	-
Summa Ställda säkerheter	112 687	14 985	-	-
	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	120 206	-	119 706	-
Övriga eventualförpliktelser	-	-	-	-
Summa eventualförpliktelser	120 206	-	119 706	-

1) Avser ställda säkerheter för krediter i Swedbank och Svenska Handelsbanken.

Not 16 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Bokfört värde
Acrinova Bostadsutveckling AB	556901-3963	Malmö	100%	130
Acrinova Fastighets AB	559015-6633	Malmö	100%	100
Norama Asset Management AB	556806-3381	Malmö	100%	48 750
Norama Projektutveckling AB	556879-7863	Malmö	100%	10 368
Acrinova Lamellen 1 AB	559080-1568	Malmö	100%	12 130
Acrinova Vevstaken 2 AB	559081-1435	Malmö	100%	11 135
Acrinova Förgasaren 1 AB	556227-3705	Malmö	100%	38 981
Acrinova Stenen 9 AB	556754-8895	Malmö	100%	9 199
Grundströms Ventilation AB	559047-0778	Malmö	51%	43
Summa				130 836

	Moderbolag	
	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 599	32 195
Förvärv	130 836	11 599
Försäljningar	-11 599	-32 195
Redovisat värde vid periodens slut	130 836	11 599

Not 17 Fordringar på koncernbolag

	Moderbolag	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Tillkommande fordringar	48 554	-
Utgående redovisat värde	48 554	-

Not 18 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ej räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	20 092	338	13 197	244
mellan ett till fem år efter balansdagen	10 000	-	-	-
Räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	2 968	530	28 611	-
mellan ett till fem år efter balansdagen	13 372	1 790	10 000	-
senare än fem år efter balansdagen	152 809	10 185	-	-
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld	199 241	12 843	51 808	244

Not 19 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Acrinova fick utdelning på 6,5 mkr från Fastighets AB Lennart B Eriksson.

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel (kronor)
i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	39 244 710
Årets resultat	7 257 200
Summa	46 501 910

Utdelning till aktieägare, 1,50 kr per aktie	6 690 132
I ny räkning balanseras	39 811 778
Summa	46 501 910

Per den sista december 2016 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till
4 460 088 stycken.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 36 procent av koncernens resultat efter skatt.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen vill därvid framhålla följande. :

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 3,9 procent av bolagets eget kapital och 3,6 procent av koncernens eget kapital.

Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Ängelholm 28 februari 2017

Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen och koncernredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Ängelholm den 7 april 2017



Claes Ohlsson

Styrelseordförande



Stefan Axelsson

Styrelseledamot



Göran Månsson

Styrelseledamot



Johan Widström

Styrelseledamot



Ulf Wallén

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 7 april 2017.



Rickard Julin

Auktoriserad revisor



Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Acrinova AB (publ)
Org.nr. 556984-0910

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Acrinova AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–36 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD kommenterar (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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 såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



Grant Thornton

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

• inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Acrinova AB (publ) för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 bolagets 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 7 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Rickard Julin

Auktoriserad revisor