



Acrinova AB (publ)

Års- och
koncernredovisning
2018

Innehållsförteckning	
Förvaltningsberättelse	3
Resultat per affärsområde	4
Fastighetsinformation	5
Nyckeltal och flerårsöversikt	6
Finansiella Rapporter	8
Koncernens rapport över totalresultatet	8
Koncernens rapport över finansiell ställning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens rapport över kassaflöden	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	17
Noter	18
Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning	39
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2018.

Affärsidé

Acrinova är ett aktivt fastighets- och förvaltningsbolag verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd ska utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling.

Genom vår samlade kompetens ska vi optimera varje fastighets värdeutveckling.

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

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning, förvaltning dotterbolag, affärsutveckling, konsulttjänster inom fastighetsföretagande mm.

VD kommenterar

För 2018 visar vi ett rörelseresultat på 62,0 mkr (59,1). En ökning med 2,9 mkr. Ökningen ligger inom den egna fastighetsverksamheten. Koncernens förvaltnings- och servicedel har i stort sett samma rörelseresultat som föregående år. Vi har ett förvaltningsresultat på 17,2 mkr (18,1). Dvs en minskning med 0,9 mkr. Detta beror dels på att vi har högre räntekostnader (0,4 mkr) eftersom vi förvärvat fler fastigheter, där pluseffekten kommer i rörelseresultatet. Dels har vi tagit engångskostnader om ca 1 mkr för personal och konsulter som inte längre arbetar i koncernen.

Den realiserade värdeökningen i våra fastigheter uppgick till 20,9 mkr (45,5). Realiserade värdeförändringar på de sålda fastigheterna uppgick till 2,6 mkr (0). Detta visar att vi arbetat målmedvetet med utveckling och värdehöjande åtgärder på våra fastigheter. Resultat efter skatt slutade på 33,5 mkr mot 45,7 mkr förra året. Minskningen beror till största delen på lägre realiserade värdeökningar på våra fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Acrinova förvärvade den 8 februari fastigheten Skrothandlaren 3 i Ängelholm. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 4.350 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor/industri. Förvärvet var ett tillgångsförvärv och skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 17,5 mkr. En del av köpeskillingen har erlagts genom att Acrinova utger 46.000 aktier á 70 kr, dvs 3.220.000 kr, till säljaren. Resterande del av affären finansieras genom egna likvida medel och banklån.

Acrinova förvärvade i mars 2017 majoritetsandelen 50,1% av aktierna i bolaget Lundgrens Montage i Hjärrup AB, innehållande fastigheten Staffanstorp Hjärrup 4:6. Den 10 april 2018 förvärvade Acrinova AB resterande 49,9% av bolaget. Säljare var Midway Holding AB. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 5,5 mkr, vilket finansierats med egna likvida medel. Förvärvet utgjorde ett tillgångsförvärv.

Acrinova sålde i september fastigheterna Stammen 15 och Bokbindaren 6 i Malmö. Fastigheterna såldes i bolagsform. Försäljningspriset motsvarade ett fastighetsvärde på 22,5 mkr totalt, vilket ledde till en realisationsvinst för koncernen på 2,6 mkr. Köpare var SIG Invest AB.

Acrinova förvärvade den 7 november fastigheten Kavalleristen 11 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 2.100 kvm, och ytorna disponeras för kontor. Förvärvet var ett tillgångsförvärv och skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 20 mkr. Köpeskillingen finansieras genom egna medel och banklån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Acrinova ingick i januari 2019 ett avtal om markanvisning för byggande av bostäder om sammanlagt cirka 2.500 kvadratmeter. Avtalet träffades med Trelleborgs kommun i Skåne. Detaljplanearbetet för området pågår.

Resultat per affärsområde

Nedan redovisas resultatet för affärsområdena Fastighetsägande och Förvaltning. Resultatet av affärsområdet Fastighetsutveckling syns under realiserade- och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Resultat per affärsområde

januari -december 2018

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	32 239	-	-	-	32 239
Serviceintäkter	1 007	57 864	-	-3 467	55 404
Intäkter	33 246	57 864	-	-3 467	87 643
Direkta kostnader	-8 339	-20 493	-	3 180	-25 652
Rörelseresultat	24 907	37 371	0	-287	61 991
Personalkostnader	-2 439	-18 806	-3 106	-451	-24 802
Övriga externa kostnader	-890	-9 936	-4 040	243	-14 623
Summa	-3 329	-28 742	-7 146	-208	-39 425
Finansiella	-5 650	26	305	-	-5 319
Förvaltningsresultat	15 928	8 655	-6 841	-495	17 247

Resultat per affärsområde

januari - december 2017

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	27 534	-	-	-2 564	24 970
Serviceintäkter	467	56 815	1 585	-	58 867
Intäkter	28 001	56 815	1 585	-2 564	83 837
Direkta kostnader	-6 481	-19 310	-1 517	2 566	-24 742
Rörelseresultat	21 520	37 505	68	2	59 095
Personalkostnader	-2 440	-17 994	-3 189	-	-23 623
Övriga externa kostnader	-273	-10 294	-1 996	-	-12 563
Summa	-2 713	-28 288	-5 185	-	-36 186
Finansiella	-4 945	111	-	-2	-4 836
Förvaltningsresultat	13 862	9 328	-5 117	-	18 073

Koncerngemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader.

Personalkostnaderna i koncerngemensamt avser bla VD och övriga koncerngemensam personal

Fastighetsinformation

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Ängelholm Ankan 12	552
Malmö Grimskaftet 1	4 230
Klippan Klippan 3:107	830
Landskrona Lamellen 1	4 927
Landskrona Förgasaren 1	6 384
Landskrona Bulten 6	2 804
Landskrona Stenen 9	3 545
Landskrona Vevstaken 2	3 340
Malmö Utklippan 3	1 171
Ängelholm Skrothandlaren 3	4 352
Helsingborg Kavalleristen 11	2 031
SUMMA	34 166

Uthyrningsgrad, yta %	89,0
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	92,4
Hyresvärde, mkr	26,8
Hyresintäkt, mkr	24,8
Uthyrbar yta, kvm	34 166
Ledig yta, kvm	3 770
Verkligt värde mkr	293,5

Förädlingsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000
Trelleborg Trucken 2 (mark)	0
Landskrona Björnen 3	5 485
Landskrona Förrådet 12	15 840
Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750
SUMMA	28 075

Uthyrningsgrad, yta %	60,7
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	64,4
Hyresvärde, mkr	14,3
Hyresintäkt, mkr	9,2
Uthyrbar yta, kvm	28 075
Ledig yta, kvm	11 043
Verkligt värde mkr	148,6

Fastigheter totalt

Uthyrningsgrad, yta %	76,2
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	82,7
Hyresvärde, mkr	41,0
Hyresintäkt, mkr	33,9
Uthyrbar yta, kvm	62 241
Ledig yta, kvm	14 813
Verkligt värde mkr	442,1

Finansiering

Genomsnittlig låneränta, %	2,0
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	172

Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen och moderbolaget

Koncernen	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	87 643	83 837	31 552	5 260
Resultat före skatt	40 920	58 194	22 021	26 122
Balansomslutning	535 917	470 361	384 326	55 388
Soliditet (%)*	49,17	50,2	47,7	76,8

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 956	1 585	0	91
Resultat före skatt	-42	5 900	7 257	25 016
Balansomslutning	321 460	261 389	224 722	42 419
Soliditet (%)*	55,3	69,8	76,9	99,4

*Soliditeten är beräknad enligt följande:

Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Miljöpåverkan

Acrinova strävar efter att verksamheten skall bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt för att ha minsta möjliga påverkan på omgivningen. Vid arbetet med hyresgäster, partners och leverantörer skall hänsyn till miljöaspekter tas. Detta kan ske genom att tex endast köpa grön el mm.

Aktien

Antalet utestående aktier 4 676 942 st.

Aktiekapitalet är 4 676 942 kr. Kvotvärde 1 kr per aktie.

Aktien listades den 2 mars 2015 på Spotlight Stock Market, www.spotlightstockmarket.com (fd AktieTorget) med beteckningen ACRI.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	% av kapital och röster
Malmöhus Invest AB	1 026 573	21,96
Nordnet Penionsförsäkring AB	475 373	10,17
Ateneum AB	312 845	6,69
Mami 2 Invest AB	283 527	6,06
Handels & Industri AB Altona	231 970	4,96
Övriga	2 344 637	50,15
	4 674 925	100,00

Förväntad framtida utveckling

Koncernen kommer i den närmaste framtiden att bedriva samma verksamhet som nu. Målet är att den del av verksamheten som avser egna fastigheter kommer att öka.

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat	37 515 070
Årets resultat	-195 105
Summa	37 319 965
Utdelning till aktieägare, 2,10 kr per aktie	9 821 578
I ny räkning balanseras	27 498 387
Summa	37 319 965

Per den sista december 2018 uppgick antalet registrerade i Acrinova AB (publ) till 4 676 942 stycken.

Finansiella risker

För mer information om koncernens och moderbolagets finansiella risker, hänvisas till not 13.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättade i svenska kronor, SEK. Alla belopp är i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernens rapport över totalresultatet

	tkr	not	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Hysesintäkter		2	31 719	26 116
Serviceintäkter			55 924	57 721
Totala intäkter			87 643	83 837
Direkta kostnader		5	-25 652	-24 742
Rörelseresultat			61 991	59 095
Central administration		3,4,5	-39 425	-36 186
Finansiella intäkter			174	259
Finansiella kostnader			-5 493	-5 095
Förvaltningsresultat			17 247	18 073
Resultat andelar enligt kapitalandelsmetoden			516	561
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar			-374	-5 947
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter			2 646	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter			20 885	45 507
Resultat före skatt			40 920	58 194
Aktuell skatt		6	-2 246	-1 258
Uppskjuten skatt		6	-5 147	-11 200
Periodens resultat och totalresultat			33 527	45 736
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare			33 527	45 511
Innehav utan bestämmande inflytande			-	225

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

tkr	not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8	49 285	49 377
Förvaltningsfastigheter	7	442 075	380 008
Maskiner och inventarier	9	1 146	1 495
Andelar i intresseföretag	10	1 600	2 790
Övriga långfristiga fordringar	10	4 050	4 111
Summa anläggningstillgångar		498 156	437 781
Omsättningstillgångar			
Varulager		69	-
Kundfordringar	11	6 133	6 417
Övriga fordringar		8 678	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 202	4 384
Likvida medel		20 679	18 242
Summa omsättningstillgångar		37 761	32 580
SUMMA TILLGÅNGAR		535 917	470 361

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	4 677	4 631
Övrigt tillskjutet kapital		133 889	133 889
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		124 939	95 721
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		263 505	234 241
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 682
Summa eget kapital		263 505	235 923
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	6	17 885	12 733
Räntebärande skulder	18	224 964	185 894
Övriga skulder	18	784	7 105
Summa långfristiga skulder		243 633	205 732
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14,18	8 654	9 895
Leverantörsskulder		5 104	7 962
Aktuell skatteskuld		2 122	1 152
Övriga skulder		4 698	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 201	6 929
Summa kortfristiga skulder		28 779	28 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 917	470 361

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 2017-01-01	4 460	122 024	57 038	183 522	- 72	183 450
Summa totalresultat	-	-	45 511	45 511	225	45 736
Nyemission	171	11 865		12 036		12 036
Förvärvat					1 529	1 529
Utdelning			- 6 828	- 6 828		- 6 828
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	171	11 865	- 6 828	5 208	1 529	6 737
Eget kapital 2018-01-01	4 631	133 889	95 721	234 241	1 682	235 923
Summa totalresultat			33 527	33 527		33 527
Nyemission	46	3 174		3 220		3 220
Förvärvat					- 1 682	- 1 682
Utdelning			- 7 483	- 7 483		- 7 483
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	46	3 174	- 7 483	- 4 263	- 1 682	- 5 945
Eget kapital 2018-12-31	4 677	137 063	121 765	263 505	-	263 505

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2018 12 mån Jan-Dec	2017 12 mån Jan-Dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	40 920	58 194
Aktuell skatt	-2 246	-1 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-21 990	-33 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 684	23 807
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 744	1 675
Förändring av rörelseskulder	1 315	-1 281
Summa förändring av rörelsekapital	-1 429	394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 255	24 201
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	22 500	13 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-62 682	-94 516
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-642
Försäljning av maskiner och inventarier	59	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Försäljningar av finansiella tillgångar	61	27 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 062	-54 930
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning räntebärande skulder	31 508	23 745
Utdelning	-7 483	-6 828
Nyemission	3 219	12 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 244	28 953
Årets kassaflöde	2 437	-1 776
Ingående likvida medel	18 242	20 018
Utgående likvida medel	20 679	18 242

Resultaträkning Moderbolaget

	tkr	not	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Rörelsens intäkter mm				
Nettoomsättning			7 956	1 585
Summa rörelsens intäkter			7 956	1 585
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader			-4 575	-3 513
Personalkostnader			-3 106	-2 758
Summa rörelsens kostnader		3,4,5	-7 681	-6 271
Rörelseresultat			275	-4 686
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag			-792	1 514
Resultat från andelar i intresseföretag			116	561
Resultat från andelar i övriga företag som det finns ett ägarintresse i			-	-2 048
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter			306	25
Räntekostnader och liknande resultatposter			-607	-807
Resultat efter finansiella poster			-702	-5 441
Bokslutsdispositioner			660	11 341
Resultat före skatt			-42	5 900
Skatt på periodens resultat		6	-153	-576
Periodens resultat			-195	5 324

Balansräkning Moderbolaget

TILLGÅNGAR			
tkr	not	2018-12-31	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångar		105	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	144 606	124 785
Andelar i intresseföretag	10	1 500	1 790
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 106	126 575
Summa anläggningstillgångar		146 211	126 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	17	159 030	132 192
Övriga fordringar		895	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158	1 265
Summa kortfristiga fordringar		160 083	133 492
Kassa och bank		15 166	2 322
Summa omsättningstillgångar		175 249	135 814
SUMMA TILLGÅNGAR		321 460	262 389

Balansräkning Moderbolaget

EGET KAPITAL OCH SKULDER

tkr	not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	4 677	4 631
Summa bundet eget kapital		4 677	4 631
Fritt eget kapital			
Överkursfond		135 911	132 737
Balanserad vinst		37 515	39 674
Periodens resultat		-195	5 324
Summa fritt eget kapital		173 231	177 735
Summa eget kapital		177 908	182 366
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		4 550	16 000
Övriga långfristiga skulder		-	7 000
Summa långfristiga skulder		4 550	23 000
Kortfristiga skulder	18		
Skulder till koncernföretag		134 618	55 439
Leverantörsskulder		163	99
Skulder till kreditinstitut		450	-
Övriga skulder		3 613	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158	755
Summa kortfristiga skulder		139 002	57 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 460	262 389

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	4 460	121 952	39 245	7 257	172 914
Årets resultat	-	-	-	5 324	5 324
Nyemission	171	10 785	-	-	10 956
Omföring	-	-	7 257	-7 257	-
Utdelning	-	-	-6 828	-	-6 828
Summa transaktioner med bolagets ägare	171	10 785	429	-7 257	4 128
Eget kapital 2017-12-31	4 631	132 737	39 674	5 324	182 366
Årets resultat	-	-	-	-195	-195
Nyemission/bildande	46	3 174	-	-	3 220
Omföring	-	-	5 324	-5 324	-
Utdelning	-	-	-7 483	-	-7 483
Summa transaktioner med bolagets ägare	46	3 174	-2 159	-5 324	-4 263
Eget kapital 2018-12-31	4 677	135 911	37 515	-195	177 908

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-42	5 900
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		290	6 399
Betald inkomstskatt		-153	-576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		95	11 723
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-26 591	-84 604
Förändring av rörelseskulder		81 979	43 546
Summa förändring av rörelsekapital		55 388	-41 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 483	-29 335
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		-	7 219
Förvärv av och investeringar i fastigheter		-19 821	1 626
Förvärv av maskiner och inventarier		-105	-
Förändring finansiella tillgångar		-	31 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 926	40 678
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		-18 450	-15 331
Nyemission		3 220	10 956
Utdelning		-7 483	-6 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 713	-11 203
Årets kassaflöde		12 844	140
Ingående likvida medel		2 322	2 182
Utgående likvida medel		15 166	2 322

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Spotlight Stockmarket (f.d. Aktietorget). Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 5 april 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 26 april 2019.

Acrinova är en aktivt fastighets- och förvaltningskoncern verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling.

Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling.

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

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning, förvaltning dotterbolag, affärsutveckling, konsulttjänster inom fastighetsföretagande mm.

Överensstämmelse med lag och normgivning

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen, ÅRL. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i ÅRL. Moderbolaget tillämpar ÅRL och RFR 2 *Redovisning i juridisk person*. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisnings- och värderingsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper".

Nya och uppdaterade standards som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019 och senare.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2018 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft och som koncernen inte tillämpar i förtid. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpliga vid utformningen av koncernens framtida finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditförlustreservering. Klassificeringen av finansiella tillgångar påverkar koncernen i och med att de tillgångar som tidigare klassificerats som Lånefordringar och kundfordringar enligt IFRS 9 klassificeras som finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen bestäms både av:

- * koncernens affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och
- * egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Värderingen av dessa tillgångar förändras inte.

Nedskrivningen av kundfordringar ska enligt IFRS 9 göras i enlighet med tillämpningen av den förväntade kreditförlustmodellen. Detta påverkar enbart koncernens kundfordringar avseende serviceintäkter i och med att debiterade lokalhyror av betalas av leasetagaren i förskott. Koncernen har de senaste åren inte haft några kreditförluster varför den ändrade kreditförlustmodellen inte påverkar koncernen.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 reglerar hur redovisningen av intäkter ska ske och träder i kraft den 1 januari 2018. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om koncernens intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till koncernens kundavtal ska lämnas. Koncernen översyn av intäkterna har resulterat i att man har identifierat att delar av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15, varför koncernens intäkter ska delas upp i två delar – Hyresintäkter, som omfattas av IAS 17, och Serviceintäkter som omfattas av IFRS 15. Acrinova redovisar från och med 2018 sina intäkter enligt IFRS 15 och har gjort samma uppdelning i jämförelsetalen för 2017. Acrinova har inte identifierat några skillnader i intäktsredovisning till följd av övergången till IFRS 15 utan serviceintäkter redovisas även fortsättningsvis över tid.

IFRS 16 Leasing

Acrinova kommer att börja tillämpa IFRS 16 *Leasing* från och med den 1 jan 2019 och kommer således att tillämpa standarden retroaktivt enligt lättnadsregeln avseende de leasingavtal där Acrinova är leasetagare. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 jan 2019. Acrinovs bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Acrinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har också ett antal lokalhyresavtal och mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon. Leasingkulden per 1 jan 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 7,9 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Acrinova kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 2,0 Mkr. Leasingkulden för övriga leasingavtal uppgick till 2,6 mkr.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Acrinova konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter som utgör operationella leasingavtal enligt såväl IFRS 16 som IAS 17.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste koncernledningen 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

I koncernredovisningen konsolideras moderföretagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2018. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december. Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har ett bestämmande inflytande över ett annat 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. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisnings- och värderingsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

Tillgångs- eller rörelseförvärv

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 företags fastighet, och där det förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på den förvärvade fastigheten. 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, dvs i de undantagsfall som det inte är ett tillgångsförvärv. 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 köpeskillning. 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.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag med innehav utan 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 köpeskillning 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 den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen avser den utdebiterade hyran samt tilläggsdebitering för fastighetsskatt och 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.

Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering i samband med hyresavtal såsom värme, kyla, sopor, vatten m m och intäkter från administrativ- och teknisk fastighetsförvaltning till externa kunder. Ersättningen för det sistnämnda utgörs av en fast ersättning per timme eller fast arvode per månad/år. Vid timarvode så uppfylls prestationsåtagandet vid det tillfället, och vid fast arvode så uppfylls det över tid.

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 leastagare. 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 koncernen fastställda

avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har koncernen 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 och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade 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 redovisnings- och värderingsprinciper 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 för aktuell skatt är 22% medan den för uppskjuten skatt är 21,4% eller 20,6% beroende på när den temporära skillnaden förväntas återföras.

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 hänför sig 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 eftersom goodwillen har en obestämbar nyttjandeperiod. Goodwill prövas 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 marknadssituation. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde varje år genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar, vilket gjordes senast i september 2018. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Utbyten av delar aktiveras och den utbytta delen utrangeras. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras låneutgiften.

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 prövas 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 leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. 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 upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- * de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden
 - * avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.
- Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Lånefordringar och kundfordringar (jämförelseperioden)

Finansiella tillgångar klassificerades som Lånefordringar och kundfordringar till och med 2017 om de hade fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. Värdering efter anskaffningstidpunkten skedde 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 värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader och efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Tidigare nedskrivning av kundfordringar

Förra året var nedskrivningen av kundfordringar baserad på den tidigare händelsestyrda kreditförlustmodellen. Enskilt väsentliga fordringar prövades för nedskrivning när de var förfallna eller när det fanns andra objektiva bevis för att motparten inte kommer att

betala. Fordringar som enskilt inte bedömdes ha något nedskrivningsbehov prövades för nedskrivning i grupp, som bestämdes genom hänvisning till branschen och regionen för motparten samt andra gemensamma kreditriskegenskaper. Den uppskattade nedskrivningen baserades sedan på nyligen framtagna historik avseende andelen osäkra fordringar för motparterna i respektive identifierad grupp.

Förenklad modell för nedskrivning av kundfordringar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris.

Likvida medel

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

Låneutgifter

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

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 det verkliga värdet 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 redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2. Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

Innehav i dotterföretag och intresseföretag samt andra långfristiga värdepappersinnehav.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade 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. Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Hyres- och serviceintäkter

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsårsvärde	Andel av värdet
2019	36	5 342	17%
2020	15	3 690	11%
2021	9	10 918	34%
2022	3	2 411	7%
2023	0	-	0%
2024+	4	9 830	31%
Summa	67	32 191	100%

Tillsvidarekontrakt	9	1 739
---------------------	---	-------

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och utdebiterade förvaltningsarvoden.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen avser den utdebiterade hyran samt tilläggsdebitering för fastighetsskatt.

Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering i samband med hyresavtal såsom värme, kyla, sopor, vatten m m och intäkter från administrativ- och teknisk fastighetsförvaltning till externa kunder. Ersättningen för det sistnämnda utgörs av en fast ersättning per timme/fast arvode per månad/år.

Vid bedömningen av om en intäkt ska redovisas följer koncernen en 5-steps process:

- 1 Identifiera avtalet med kund
- 2 Identifiera prestationsåtaganden
- 3 Fastställande av transaktionspriset
- 4 Fördela transaktionspriset på prestationsåtagandena
- 5 Redovisa intäkten vid tidpunkten för uppfyllelsen av prestationsåtagandet.

Not 3 Personal och styrelse

	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	35	41	2	2
Varav kvinnor	10	10	1	1

Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner, tkr	2018	2017	2018	2017
Styrelsen	224	148	224	148
Verkställande direktör	1 328	1 260	1 328	1 260
Övriga ledande befattningshavare (2)	1 434	1 332	-	-
Övriga anställda	13 551	13 925	344	401
Summa	16 537	16 665	1 896	1 809

Avtalsenliga pensionskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen	-	-	-	-
Verkställande direktör	209	207	209	207
Övriga ledande befattningshavare (2)	312	377	-	-
Övriga anställda	860	1 290	18	18
Summa	1 381	1 874	227	225

Sociala avgifter inkl löneskatt

Styrelsen	70	47	70	47
Verkställande direktör	417	396	417	396
Övriga ledande befattningshavare (2)	451	419	-	-
Övriga anställda	4 754	4 538	183	194
Summa	5 692	5 400	670	637

För verkställande direktören finns inget avtal om avgångsvederlag.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	495	515	166	179
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	18		18	-
Koncernen totalt	513	515	184	179

Not 5 Direkta kostnader

Rörelsens kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Material	5 466	6 284	-	-
Underentreprenörer fastighetsservice	11 195	11 868	-	-
Reparation och underhåll	4 565	1 978	-	-
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	1 323	1 259	-	-
El, värme, va	2 187	1 700	-	-
Övriga fastighetskostnader	916	1 653	-	-
Summa	25 652	24 742	-	-

Central administration	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	24 803	23 624	3 106	2 758
IT, reklam- och lokalkostnader	3 023	3 123	257	359
Revisionsarvoden	513	515	184	179
Avskrivningar inventarier	290	462	-	-
Övriga kostnader	10 796	8 462	4 134	2 975
Summa	39 425	36 186	7 681	6 271

Not 6 Inkomstskatter

Koncernens resultaträkning

Skatteberäkning i koncernen	2018		2017	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	40 924	-	58 194	-
Skattemässiga avskrivningar	-7 197	7 197	-4 399	4 399
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring fastigheter	-20 885	20 885	-45 507	45 507
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring finansiella tillgångar	-516	516	-561	561
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring finansiella tillgångar	-	-	5 947	-5 947
Ej avdragsgill nedskrivning goodwill	-	-	366	-366
Ej skattepliktig realiserad värdeförändring fastigheter	-2 646	-	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	-4	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	98	-	538	-
Övriga skattemässiga justeringar	702	-	164	-
Summa underlag från rörelsen	10 480	28 598	14 738	44 154
Utnyttjande av balanserade underskott	-272	272	-9 020	9 020
Effekt ändrad skattesats	-	-5 476	-	-
Justering för effekter sålda fastigheter	-	-	-	-2 267
Summa skattepliktigt resultat	10 208	23 394	5 718	50 907
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-2 246	-5 147	-1 258	-11 200

Koncernens balansräkning

	2018		2017	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Akkumulerade underskottsavdrag				
Vid årets ingång	272	60	9 292	2 044
Förändring under året	-272	-60	-9 020	-1 984
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	-	-	272	60
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Temporär skillnad till följd av värdering till verkligt värde				
Vid årets ingång	197 452	43 439	118 706	26 115
Förändring under året	40 338	8 874	78 746	17 324
Effekt ändrad skattesats	-	-656	-	-
Vid årets utgång	237 790	52 313	197 452	43 439
Avdrag för temporära skillnader avseende övervärden i bolagsform				
Vid årets ingång	-143 085	-31 478	-110 492	-24 308
Förändring under året	-11 808	-3 102	-32 593	-7 170
Vid årets utgång	-154 893	-34 580	-143 085	-31 478
Temporära skillnader finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	-	-	3 899	858
Förändring under året	-	-	-3 899	-858
Vid årets utgång	-	-	-	-
Temporära skillnader periodiseringsfonder				
Vid årets ingång	3 781	832	4 613	1 015
Förändring under året	-3	-	-832	-183
Effekt ändrad skattesats	-	-24	-	-
Vid årets utgång	3 778	808	3 781	832
Totalt uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	58 148	12 793	16 726	3 680
Förändring under året	28 527	5 772	41 422	9 113
Effekt ändrad skattesats	-	-680	-	-
Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	86 675	17 885	58 148	12 793
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	-	-	-	60
Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-	-17 885	-	-12 793
Redovisas netto i balansräkningen som uppskjuten skatteskuld (-) eller fordran (+)				
	-	-17 885	-	-12 733

Moderbolaget	2018	2017
Resultat före skatt	-42	5 900
Aktuell skatt	-153	-576
Uppskjuten skatt	-	-
Resultat efter skatt	-195	5 324

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Verkligt värde per 1 januari	380 008	251 727
Förvärv	43 585	63 657
Investeringar	19 097	32 117
Försäljningar	-21 500	-13 000
Värdeförändringar	20 885	45 507
Verkligt värde vid periodens utgång	442 075	380 008

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 årliga 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, och i juni 2017 förvärvades VVS-Huset i Malmö AB.

I samband med förvärven uppstod en goodwillpost. Denna avser dels värde av varumärke och dels vinstgenereringsförmågan i de köpta bolagen.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	49 337	43 487	-	-
I samband med förvärv/försäljning av dotterbolag	-52	5 850	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
Summa	49 285	49 337	0	0

Av ovanstående goodwill, avser 40 150 tkr Acrinova Förvaltning AB, 3 190 tkr Acrinova Projekt AB och 5 945 tkr avser VVS-Huset i Malmö AB.

Nedskrivningsprövningen vid årets slut har inte indikerat något nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövningen bygger på en 5-årig prognos enligt DCF-metoden med en 2%-ig tillväxttakt.

Prövningen har utgått ifrån framräknade WACC-värde på 6,24% för goodwill avseende Acrinova Förvaltning AB, 10,09% för Acrinova Projekt AB och 9,47% för VVS-Huset i Malmö AB. Den riskfria räntan har i beräkningarna satts till 0,78 %.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3025	2262	-	-
Nyanskaffningar	-	433	105	-
I samband med förvärv/försäljningar av dotterbolag	-59	330	-	-
Summa	2 966	3025	105	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-1530	-947	-	-
I samband med förvärv av dotterbolag	-	-121	-	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-290	-462	-	-
Summa	-1820	-1530	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	1 146	1 495	105	-

Not 10 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, andelar i intresseföretag och övriga långfristiga fordringar

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Verkligt värde per 1 januari	-	39 921	-	35 161
Förvärv	-	-	-	-
Investeringar / Försäljningar	-	-39 921	-	-35 161
Värdeförändringar	-	-	-	-
Verkligt värde vid periodens utgång	-	-	-	-

Andelar i intresseföretag

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Finns i balansräkning
Aktier i Lennart Erikssons fastighets AB	2 540	590,55	1 500 000	1 500	koncern, MB
Aktier i Norama Capsyd AB	500	200	100 000	100	koncern
				1 600	

Andelar i intresseföretag

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Verkligt värde per 1 januari	2 790	8 655	1 790	7 655
Förvärv	-	-	-	-
Investeringar	-	-	-	-
Nedskrivningar	-1 190	-5 865	-290	-5 865
Verkligt värde vid periodens utgång	1 600	2 790	1 500	1 790

Not 11 Kundfordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	6 140	6 637	894	-
Reservering för osäkra fordringar	-7	-220	-	-
Summa	6 133	6 417	894	-

Åldersfördelning kundfordringar

Ej förfallna	4 848	4 487	894	-
0-30 dagar	571	775	-	-
31-60 dagar	484	666	-	-
61-90 dagar	168	250	-	-
>90 dagar	69	459	-	-
	6 140	6 637	894	-

Reservering för osäkra fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	-220	-139	-	-
förändring under året	213	-81	-	-
Utgående balans	-7	-220	-	-

Not 12 Eget Kapital

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
Apportemission	2017 - mars	58 738	1,0	58 738
Apportemission	2017 - juni	38 462	1,0	38 462
Apportemission	2017 - juli	27 500	1,0	27 500
Apportemission	2017 - okt	46 154	1,0	46 154
Vid årets slut	2017-12-31	4 630 942	1,0	4 630 942
Apportemission	2018 - feb	46 000	1,0	46 000
Vid årets slut	2017-12-31	4 676 942	1,0	4 676 942

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2018 uppgår till 2,10 kronor per aktie, totalt 9 822 Tkr. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen där avstämningsdag för första utbetalningen föreslås till 30 april 2019 och avstämningsdag för andra utbetalningen föreslås till 1 november 2019. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Policy för hantering av kapital

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- * att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten,
- * att ge en lämplig avkastning till aktieägarna genom att prissätta produkter och tjänster motsvarande risknivån.

Koncernen bevakar kapitalet på basis av det redovisade värdet för eget kapital minskat med likvida medel såsom de redovisats i rapporten över finansiell ställning.

Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur och samtidigt undvika alltför stora hävstångseffekter. Detta inkluderar även underordnade nivåer av Koncernens olika skuldklasser. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

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, prisk 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. Ansvar 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 balansdagen uppgick Acrinovas likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter till 20,7 Mkr (18,2).

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. Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% uppgår till 2,0 Mkr.

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 Klassificering finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i koncernen

	2018		2017	
	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Värdepapper				
Långfristig fordran				
Kundfordringar	6 133	-	6 417	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2 202	-	4 384	-
Övriga fordringar	8 678	-	3 537	-
Likvida medel	20 679	-	18 242	-
Summa	37 692	-	32 580	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	224 964	-	185 894
Kortfristiga räntebärande skulder	-	8 654	-	9 895
Leverantörsskulder	-	5 104	-	7 962
Övriga skulder	-	4 698	-	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8 201	-	6 929
Summa	-	251 621	-	213 448

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar 1)	248 127	210 740	-	-
Summa Ställda säkerheter	248 127	210 740	-	-

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	-	-	172 271	134 778
Summa eventualförpliktelser	-	-	172 271	134 778

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	124 785	130 836
Förvärv	20 144	65 394
Försäljningar	-323	-71 445
Redovisat värde vid periodens slut	144 606	124 785

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

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Acrinova Bostadsutveckling AB	556901-3963	Malmö	100%	430
Acrinova Fastighets AB	559015-6633	Malmö	100%	20 100
Acrinova Förvaltning AB	556806-3381	Malmö	100%	48 750
Acrinova Projekt AB	556879-7863	Malmö	100%	10 368
VVS-Huset i Malmö AB	556083-8236	Malmö	100%	6 065
Acrinova Hjärup AB	556481-7699	Malmö	100%	9 375
Acrinova Utklippan 3 AB	556660-0044	Malmö	100%	3 016
Acrinova Förrådet 12 AB	556490-5650	Malmö	100%	33 871
Acrinova Skrothandlaren AB	556734-2661	Malmö	100%	12631
Summa				144 606

Not 17 Fordringar på koncernbolag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	132 192	48 554
Tillkommande	26 838	83 638
Utgående redovisat värde	159 030	132 192

Not 18 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ej räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	20 125	18 811	139 002	57 023
mellan ett till fem år efter balansdagen	784	7 105	-	7 000
Räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	8 654	9 895	450	-
mellan ett till fem år efter balansdagen	34 136	32 757	4 100	1 920
senare än fem år efter balansdagen	190 828	153 137	-	14 080
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld	254 527	221 705	143 552	80 023

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

tkr	2017-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Avyttring	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	185 894	30 106	19 614	-10 650	224 964
Övriga långfristiga skulder	7105	-6491	700	-530	784
Kortfristiga räntebärande skulder	9 895	-1 577	336	-	8 654
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	202 894	22 038	20 650	-11 180	234 402

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Acrinova ingick i januari avtal om markanvisning för byggande av bostäder om sammanlagt cirka 2.500 kvadratmeter. Avtalet träffades med Trelleborgs kommun i Skåne. Detaljplanearbetet för området pågår.

Not 21 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat	37 515 070
Årets resultat	-195 105
Summa	37 319 965
Utdelning till aktieägare, 2,10 kr per aktie	9 821 578
I ny räkning balanseras	27 498 387
Summa	37 319 965

Per den sista december 2018 uppgick antalet registrerade i Acrinova AB (publ) till 4 676 942 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 29 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 5,5 procent av bolagets eget kapital och 3,7 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.

Malmö 27 februari 2019

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.

Malmö den 5 april 2019



Mats Nilstoft
Styrelseordförande



Claes Olsson
Styrelseledamot



Ylwa Karlgren
Styrelseledamot



Johan Widström
Styrelseledamot



Ulf Wallén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 5 april 2019.

Grant Thornton Sweden AB



Rickard Julin

Auktoriserad revisor



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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-40 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 2018 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 2018 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.

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 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 revisionssed 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.

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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.
- 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 eventuella 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 2018 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. 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.

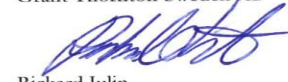
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 5 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Rickard Julin

Auktoriserad revisor