

JANUARI-MARS 2023

Delårsrapport

Acrinova AB (publ)



ACRINOVA

INNEHÅLL

Acrinova på en minut	3
Delårsrapport januari–mars 2023	4
Viktiga händelser under Q1	5
VD-kommentar	6
Med långsiktig tillväxt i fokus	8

Våra fastigheter	10
------------------	----

Intjäningsförmåga	20
Flerårsöversikt	20
Segmentsinformation	21
Finansiering	22
Aktien och ägarförteckning	23
Övrig information	24

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNEN

Totalresultat	26
Finansiell ställning	28
Förändringar i eget kapital	31
Kassaflöden	32

MODERBOLAGET

Resultaträkning	33
Balansräkning	34

Redovisnings- och värderingsprinciper	36
Övriga upplysningar	37
Definitioner	38
Fastighetsinformation	39

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q1	2023-05-11
Kvartalsrapport Q2	2023-08-15
Kvartalsrapport Q3	2023-11-10
Bokslutskommuniké	2024-02-28

ACRINOVA PÅ EN MINUT

Acrinova är ett kunskapsdrivet fastighetsbolag, verksamt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga och utveckla fastigheter med hög värdepotential. Tillväxtstrategin är enkel och tydlig: vi investerar företrädesvis i lager, industri och andra kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter på attraktiva lägen som passar långsiktigt stabila hyresgäster. Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännet, är framgångsfaktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

Hållbarhet löper som en grön tråd genom hela Acrinovas verksamhet. Vår Nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETER

40 stycken

BÖRSVÄRDE

504 miljoner kr

OMSÄTTNING

136 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

FASTIGHETSVÄRDE

1,9 miljarder kr

SUBSTANSVÄRDE

1 002 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,4 år

AFFÄRSIDÉ

Acrinova ska äga, bygga, förvalta och utveckla fastigheter med hög potential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar vi till utvecklingen av de orter där vi är verksamma.

VISION

Att vara den främsta värdebyggaren.

KVARTALET'S HÖJDPUNKTER

- Ledningsgruppens sammansättning förstärks och förändras med Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig, och förvaltare Lars Soneson.
- Acrinova beslutar om, och genomför, en fullt garanterad företrädesemission av bolagets B-aktier. Emissionen fulltecknas och tillför bolaget ca 26 miljoner kronor före emissionskostnader.
- Den officiella byggstarten av Trucken 2 i Trelleborg uppmärksammas genom ett första spadtag tillsammans med hyresgästen Renta och byggtreprenören MVB.

KVARTALET JANUARI-MARS 2023 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till

34 451 tkr

(29 240)

Hyresintäkter uppgick till

33 788 tkr

(27 565)

Rörelseresultatet uppgick till

20 784 tkr

(19 222)

Förvaltningsresultatet uppgick till

5 660 tkr

(5 822)

Resultat efter skatt uppgick till

113 tkr

(27 411)

Eget kapital, kr/aktie

14,50 kr

(13,93)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mars 2023	jan-mars 2022	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	34 451	29 240	130 532	101 955
Hyresintäkter, Tkr*	33 788	27 565	122 435	72 345
Rörelseresultat, Tkr	20 784	19 222	89 433	72 614
Förvaltningsresultat, Tkr	5 660	5 822	27 026	19 711
Resultat efter skatt, Tkr	113	27 411	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 919 500	1 686 596	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 167 464	1 932 485	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	31 627	61 074	28 311	74 657
Avkastning på Eget Kapital, %	0,01	3,08	8,74	22,67
Soliditet, %	44,6	46,7	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	54,6	53,2	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr **	1,76	2,40	2,16	2,46
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,01	2,48	2,16	2,46
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,08	0,09	0,42	0,37
Resultat per aktie, kr	0,00	0,42	1,23	3,59
Resultat per aktie, kr***	0,00	0,42	1,23	2,89
Eget kapital, kr/aktie***	14,50	13,93	14,54	13,51
NAV, kr/aktier	14,61	14,75	15,10	14,50

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

** Definitionen för räntetäckningsgraden har förändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar detta nyckelta. Jämförelsetal har justerats enligt den nya definitionen.

***Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021

Q1



VIKTIGA HÄNDELSE

JANUARI

16 januari meddelas att Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig tar plats i ledningsgruppen.

FEBRUARI

3 februari meddelades förändringar i bolagets ledningsgrupp då tidigare adjungerad ledningsgruppsmedlem Lars Soneson ersatt Cecilia Larsson som ordinarie medlem av ledningsgruppen.

7 februari offentliggjordes bolagets avsikt att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om upp till ca 25 Mkr i syfte att finansiera fortsatt tillväxt.

28 februari offentliggjordes bolagets bokslutskommuniké för helåret 2022.

MARS

6 mars beslutar Acrinova om en fullt garanterad företrädesemission upp till 26 Mkr av bolagets B-aktier och offentliggör villkor.

15 mars genomförs ett första spadtag och officiell byggstart av logistikfastigheten Trucken 2 i Trelleborg.

30 mars offentliggör Acrinova AB årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

3 april meddelar Acrinova att företrädesemissionen är fulltecknad.

12 april välkomnades de första hyresgästerna till det nybyggda flerbostadshuset Hästhoven. Byggnaden är certifierad enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver.

28 april publiceras kommuniké från årsstämma.

28 april meddelar Acrinova att antalet aktier och röster har ändrats under april till följd av genomförandet av den tidigare kommunicerade företrädesemissionen.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ [ACRINOVA.SE](https://www.acrinova.se)

Ett stabilt fastighetsbolag

För Acrinova inleds 2023 med miljöcertifiering och färdigställande av flerbostadshuset Hästhoven i Åstorp. I den föränderliga marknaden är våra hyresgäster fortsatt stabila och uthyrningsgraden har ökat i jämförelse med samma period föregående år. Trots ökade räntekostnader ligger förvaltningsresultatet i linje med samma period 2022 vilket visar att arbetet med att sänka de administrativa kostnaderna har gett resultat.



Miljöbyggnad Silver i Åstorp

De senaste åren har Acrinova producerat flera nybyggnationer enligt vår nollvision. Gemensamt för dessa byggnader är fossilfri uppvärmning genom bergvärme eller luft-vattenvärmepump och att de har kapaciteten att producera mer energi än de förbrukar. Vi är stolta över att kunna lägga till ytterligare ett flerbostadshus i den listan. För Acrinova började arbetet med Hästhoven år 2020, då fanns endast en nedlagd bensinstation på tomten. Platsens läge och kommunens starka framåtanda gjorde det enkelt för Acrinova att se stor potential i projektet. Efter ett gediget miljö- och saneringsarbete påbörjades byggnationen av flerbostadshuset Hästhoven. Tre år senare är vi redo att välkomna hyresgästerna till nya, miljöcertifierade, bostäder. Huset är uppfört enligt Acrinovas Nollvision och certifierat enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. Detta är ett bevis på vår strävan att ta vårt hållbarhetsarbete längre än lagkraven och att vi fortsätter att ha höga ambitioner i vårt hållbarhetsarbete.

Under kvartalet har vi kunnat se en positiv förändring i de led som varit drabbade av förseningar inom produktion och transport under pandemiåren. Det är såklart en lättnad för våra samarbetspartners och gör att vi kan fortsätta att hålla tidplaner i befintliga projekt. Förutom Hästhoven som står redo för inflyttning i april har även projekten i Löddeköpinge och Landskrona haft en stark framdrift.



Under kvartalet har vi dessutom startat bygget av ytterligare en lager- och logistikfastighet med tillhörande butik i Trelleborg.

Ökad synlighet på aktiemarknaden

Acrinova är sedan december 2022 noterat på Nasdaq Stockholm. Ett listbyte som varit en viktig milstolpe som förtydligar vår position och ökar vår synlighet på börserna. Under kvartalet har bolaget genomfört en företrädesemission av B-aktien för att finansiera tillväxt och i omställning av äldre fastigheter. I arbetet med företrädesemissionen har vi varit väl förberedda och haft stor nytta av den arbetsinsats som gjordes i samband med listbytet 2022. Emissionen fulltecknades och har därmed tillfört bolaget ca 26 Mkr (före emissionskostnader).

Långsiktig stabilitet

I den förändrade marknaden har vi haft fördel av att vara en slimmad och flexibel organisation som snabbt kan ställa om när det behövs. Sedan 2022 har vi jobbat aktivt med sänkningar av bolagets administrationskostnader och det har gett resultat. Kapital- och räntebindningen är bra och vi fortsätter att möta vår finanspolicy genom långsiktiga och stabila bindningsnivåer. Räntetäcknings-

graden är inom vårt långsiktiga mål och vi har fortfarande goda marginaler på både soliditeten och belåningsgraden. Efterfrågan på våra lokaler är stor och under det första kvartalet har uthyrnings-

Expansionstakten blir svår att förutse det närmsta året men Acrinovas målsättning är att fortsätta växa genom förvärv när rätt tillfälle uppstår. Tillsammans med våra hyresgäster fortsätter vi att

”Efterfrågan på våra lokaler är stor och under det första kvartalet har uthyrningsgraden på förvaltningsfastigheter ökat till 95%.”

graden på förvaltningsfastigheter ökat till 95%. Som fastighetsägare har vi täta dialoger med våra hyresgäster som fortsätter att vara stabila och långsiktiga.

Framåtblick

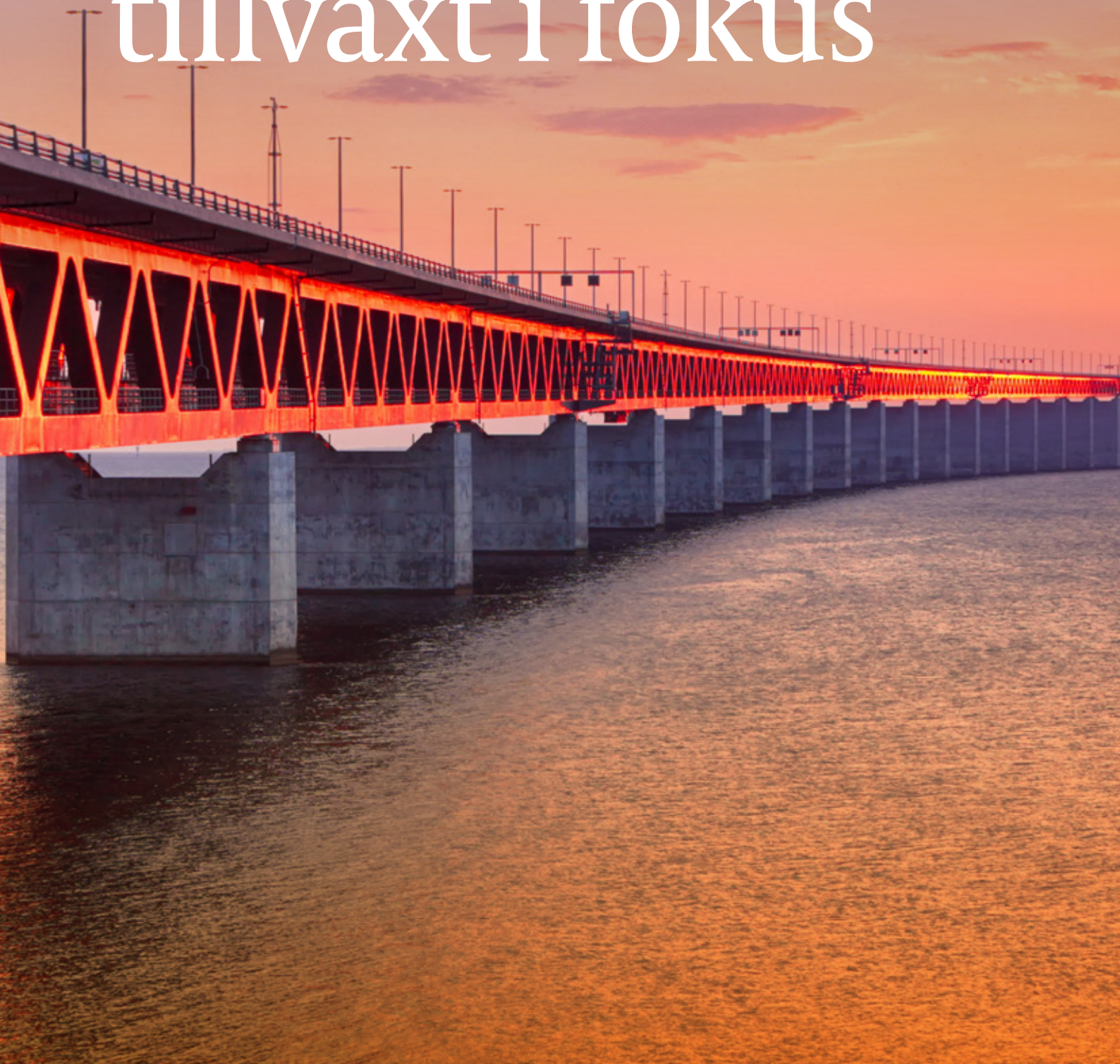
Konjunkturläget är en utmaning för hela branschen med ytterligare höjda räntor, fortsatt höga energikostnader och mindre rörelse på marknaden. I det försämrade konjunkturläget fortsätter Acrinova att vara väl rustade för stigande räntenivåer genom olika räntesäkringsinstrument.

energiinventera befintligt bestånd för att på sikt arbeta med omställning av äldre fastigheter. På så vis gör vi viktiga investeringar för en långsiktig fossilfri drift av våra fastigheter – en investering som sparar miljö och ger lägre driftsnetton.

Ulf Wallén, VD

STRATEGI

Med långsiktig tillväxt i fokus



Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen. Sedan start har bolaget haft en stabil tillväxt genom långsiktigt ägande och en utvecklande metodik – vi växer med våra fastigheter.

Acrinova ska med bibehållen finansiell stabilitet växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Under 2022 nådde bolaget en viktig milstolpe genom listbytet till Nasdaq Stockholm – ett byte som ger en ökad synlighet på aktiemarknaden och

som visar att Acrinova är ett kvalitativt fastighetsbolag som möter krav och förväntningar. Nästa mål för Acrinova är att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr vid utgången av 2025. Hållbarhet fortsätter att genomsyra verk-

samheten genom en ambitiös Nollvision vid nyproduktion och en aktiv energiomställning av befintligt bestånd, bland annat genom investeringar i solceller.

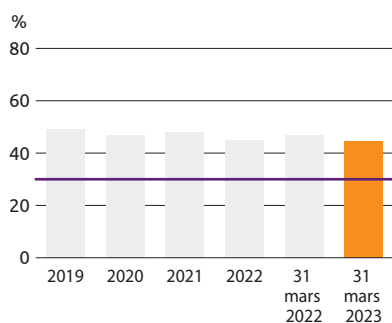
FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå 4 miljarder kr till utgången av 2025

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

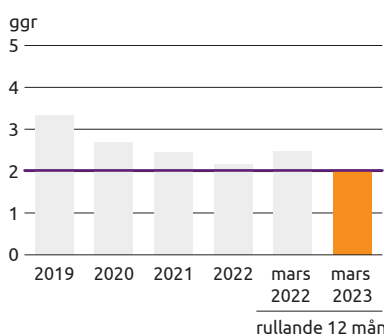
För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på ett tryggt och stabilt sätt.

SOLIDITET



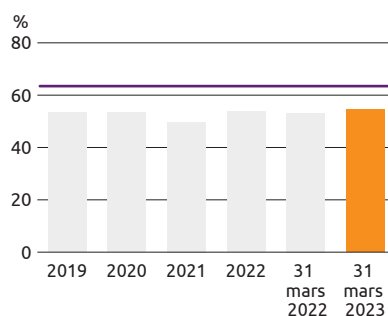
— Långsiktigt minst 30 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



— Långsiktigt ej mindre är 2 ggr

BELÄNINGSGRAD



— Långsiktigt ej över 63 %

Hur vi arbetar

- Tydlig styrmodell
- Stark fastighetsportfölj
- Rätt person på rätt plats
- Starkt lokalt nätverk
- Fokus på finansiering

Hur vi skapar värde

- Proaktivitet och långsiktighet
- Utvecklings- och förädlingspotential
- Energieffektivisering och förnybart
- Förvaltningseffektivitet
- Fokus på uthyrning och hyresgäster

Vår geografiska marknad

- Öresundsregionen
- Tillväxtorter och större tätorter i regionen
- Särskilt fokus på områden med goda anslutningar till vägnät och annan infrastruktur

Våra framgångsfaktorer

- Vår kompetens och lokala närvaro
- Vår strategiska inriktning på fastigheter med utvecklingspotential
- Vår gröna profil och hållbarhet

Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden. Acrinovas fastighetsportfölj fortsätter att växa med ett fastighetsvärde på väg mot tvåmiljardersvallen.



Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 40 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, lager och logistik, men vi har även renodlade bostadsfastigheter. Acrinovas kompetens att hantera ett blandat fastighetsbestånd innebär dels en större marknadspotential, dels en sund riskspridning.

Vårt bestånd är i ständig tillväxt, där vi steg för steg adderar nya fastigheter med potential. Vi är oftast en långsiktig ägare, men kan välja att sälja fastigheter för att finansiera fastighetsförvärv som bedöms ha högre avkastningspotential.

Fastigheter med ett omfattande utvecklingsbehov genererar endast ett litet, eller inget, kassaflöde initialt. Det kan vara äldre helt tomställda fastigheter eller renodlad tomtmark som förvärvats utifrån en marknadsbedömning om fastighetens geografiska läge och möjlighet till exploatering inom en femårsperiod.

En diversifierad portfölj

Acrinovas fastighetsbestånd består av en bredd av fastigheter med olika investeringsbehov. En stor del av vårt befintliga bestånd bedöms vara färdigutvecklade fastigheter och har endast ett mindre investeringsbehov, dessa fastigheter ger oss stabila kassaflöden och utgör basen i portföljen.

I beståndet finns även objekt med stor utvecklingspotential – ofta är det vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde med bedömningen att bli lönsamma genom vår utvecklande metodik. Utvecklingen sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

Hållbar omställning av fastighetsbeståndet

I vårt befintliga fastighetsbestånd utvärderar vi löpande vilka förbättringsåtgärder vi kan vidta för att göra skillnad. Det kan handla om att renovera för att få bättre energivärden, eller att byta till förnybara energikällor. Hur långt vi kan ta den hållbara omställningen beror på fastighetens konstruktion. Varje fastighet är unik i sin ålder och utförande vilket sätter ramarna för vad vi kan uppnå. Fastigheterna utvecklas enligt en plan där vi löpande arbetar med energieffektiviseringar för att minska klimatavtryck och förbättra driftnettot. Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.

Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

Fastighetsutveckling är en grundbult i Acrinovas tillväxtstrategi. Vi arbetar med alla typer av utveckling, från mindre hyresgäst Anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

OBJEKT MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde men bedöms bli lönsamma.

PROJEKT / NYBYGGNATION

När Acrinova bygger nytt gör vi det efter vår Nollvision och med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.



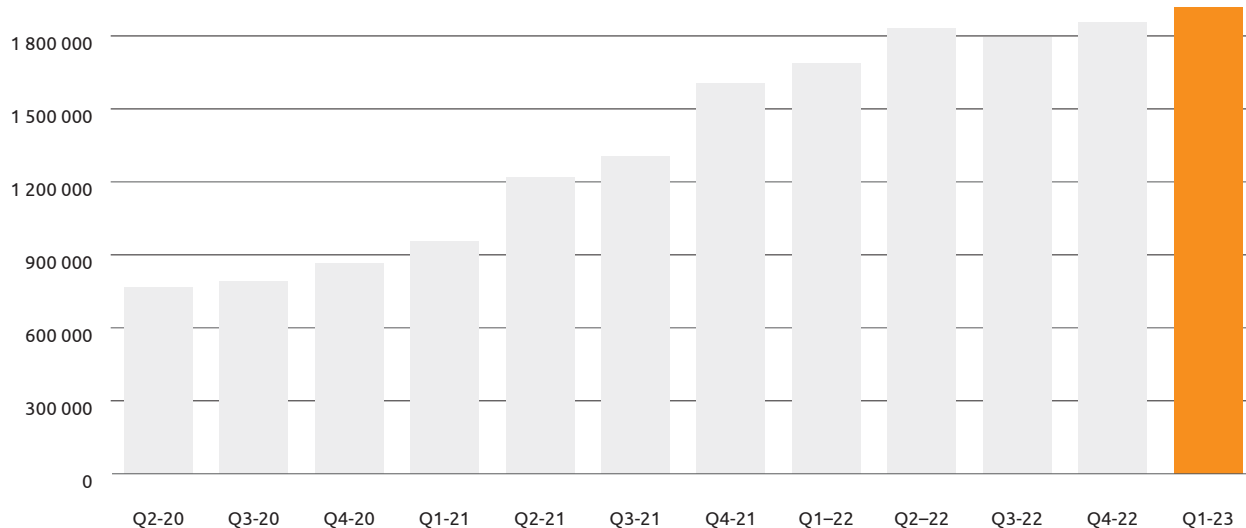
STABILA KASSAFLÖDEN

Fastigheter med litet investeringsbehov och stabila kassaflöden utgör en stor del av vårt innehav

Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSVÄRDE

Tkr



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan-mars 2023	2022	2021	2020
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 854 325	1 603 550	864 036	653 515
Förvärv	-	79 000	464 000	127 000
Investeringar	69 529	250 735	157 243	78 265
Försäljningar	-	-92 000	-30 100	-26 000
Värdetförändringar	-4 354	13 039	148 371	31 256
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 919 500	1 854 325	1 603 550	864 036

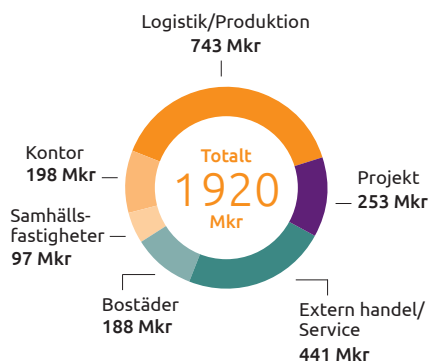
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL *

	31 mars 2023			2022	2021	2020
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter	Totalt**			
Uthyrningsgrad, yta, %	93,4	75,6	90,2	89,5	87,5	81,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	81,1	93,4	92,9	92,3	86,9
Hyresvärde, Mkr	131,5	16,5	148,0	142,8	112,9	73,0
Hyresintäkt, Mkr	124,9	13,4	138,3	132,6	104,2	63,5
Uthyrningsbar yta, kvm	121 651	26 740	148 391	148 415	132 561	108 327
Ledig yta, kvm	8 075	6 512	14 587	15 634	16 557	20 395
Verkligt värde, Mkr	1 516,5	150,1	1 919,5	1 854,3	1 603,6	864,0
Antal fastigheter	33	4	40	40	41	30
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,8	2,3	5,4	5,7	5,8	4,5

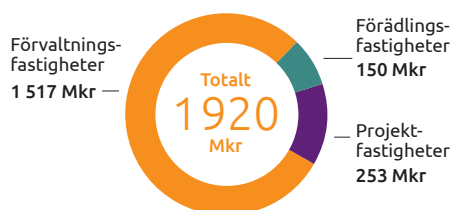
* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 38

** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektfastigheterna om 252,9 Mkr och i totalt antal fastigheter 5 st projektfastigheter.

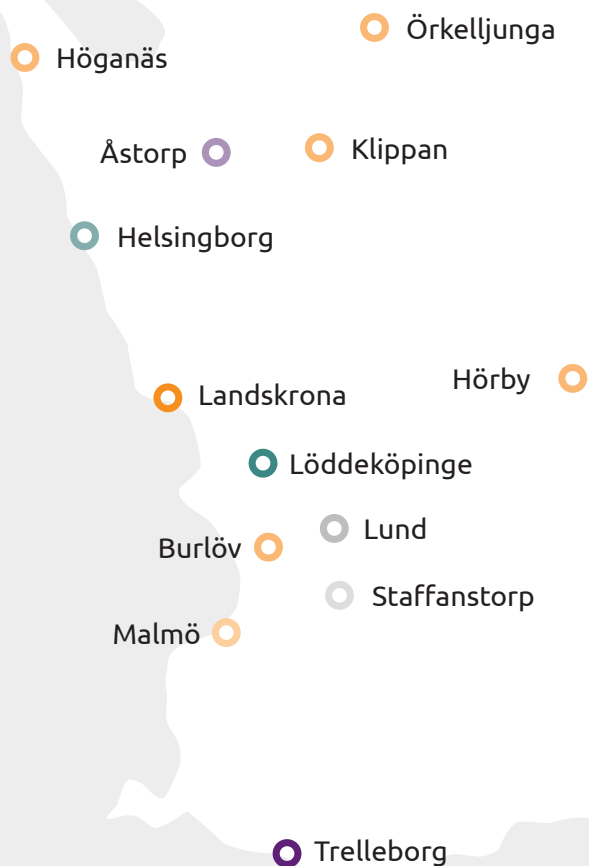
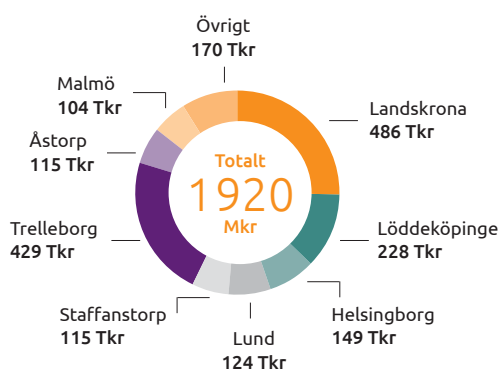
FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

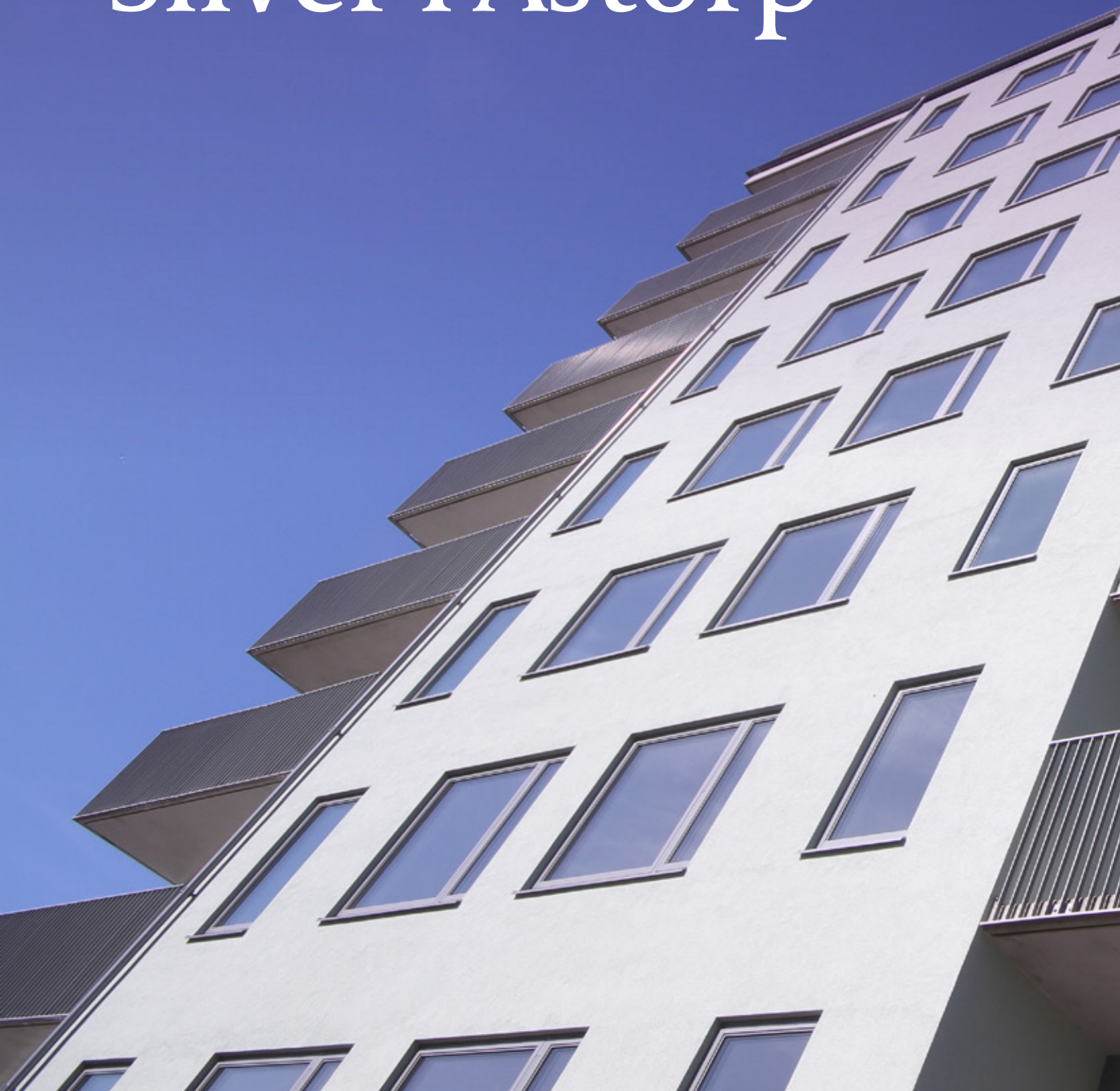
1920 Mkr

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

95%

VÅRA FASTIGHETER

Miljöbyggnad Silver i Åstorp





På Storgatan 38 i Åstorp sträcker sig ett nytt, 30 meter högt, grönt riktmärke mot skyarna. Certifierat enligt Miljöbyggnad Silver med omtanke om både miljö och boende står Hästhoven redo för inflyttning i april 2023. Tre år tidigare var platsen öde, förorenad och ur Acrinovas perspektiv full av potential!

Från ödetomt till moderna, miljöcertifierade lägenheter

På Storgatan 38 i Åstorp fanns det tidigare en nedlagd bensinmack. Platsen var öde och marken var i stort behov av sanering. Här såg Acrinova stora möjligheter till förbättring av både plats och miljö. Acrinova tog vid arbetet med Hästhoven 2020 och i nära dialog med Åstorps kommun, arkitekt Daniel Monsén, Malmöhus projekt och byggherren Kamrata Bygg fick huset sin form och nu, 3 år senare, står huset klart för inflyttning. Den öde tomten har förvandlats till ett modernt bostadshus med 54 lägenheter och grönskande utemiljöer på bästa läge med Klintgummans naturreservat runt knuten och tågstationen i Åstorp ett stenkast bort.

Miljöbyggnad Silver

Hästhoven är byggd och certifierad enligt Sweden Green Councils Miljöbyggnad kategori Silver som bland annat innebär miljövänliga materialval och ett miljöfokus under byggnationen. Certifieringen innebär även hög kvalitet på inomhusmiljön för de boende avseende bland annat dagsljusinsläpp, ventilation och ljudmiljö. Hästhoven bevisar även i samband med certifiering en lägre energianvändning än genomsnittsbyggnaden för värmeproduktion under årets kallare månader.

Solceller och fossilfri drift

Ritad med miljö och bärkraftighet i åtanke har Hästhoven fokus på klimat och miljö inifrån och ut. Med bergvärme, värmepumpsanläggning, solceller, energieffektiva konstruktioner och installationer kommer fastighetens uppvärmning och drift vara fossilfri så långt det är möjligt.

Välkomna till ert nya boende

Varje våningsplan i Hästhoven innehåller en mix av lägenhetsstorlekar, där varje lägenhet är omsorgsfullt planerad för att ge bäst ljus i de rum som används mest. 4 av 6 lägenheter per plan har väl tilltagna balkonger med bra utsikt. Planlösningen i Hästhoven ger varje lägenhet goda förvaringsmöjligheter och rum för ett rikt vardagsliv. Utanför huvudentrén klär spaljeer med grönska sockelväningen. Parkeringen har både gräs, grus

”Hästhoven sammanfattar på många sätt Acrinovas metodik och arbetssätt.”

och plattor som släpper igenom vatten. Förutom ett stort antal p-platser, inklusive laddplatser för bilar under tak, finns det stora utrymmen för cykelparkering.

Ett klassiskt Acrinova projekt

Hästhoven sammanfattar på många sätt Acrinovas metodik och arbetssätt. Där många såg en öde, nedlagd bensinstation såg Acrinova möjligheter. Med vår lokala markandskänedom och gedigna miljötankar har vi som fastighetsägare tagit ett helhetsgrepp om fastigheten och förädlad den till en byggnad som skapar långsiktigt värde både för de boende och platsen i stort.

Fastighetsprojekt med Nollvision

Acrinova har högt ställda miljömålsättningar. Våra nyproducerade fastigheter byggs efter vår Nollvision och i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat miljökrav på materialval och transporter redan i byggfasen och att husen så långt det är möjligt ska ha fossilfri drift och vara självförsörjande på energi. Allt för att minska klimatavtrycket.





Vi bygger för framtiden

Redan innan byggstart säkerställer vi att klimatavtrycket vid uppförandet ska bli så lågt som möjligt, exempelvis genom miljövänliga materialval och lokal materialanskaffning. Nollvisionen innebär också att nya byggnader ska vara självförsörjande på energi. Förnybara energislag, som bergvärme och solceller, gör fastigheterna oberoende av extern energiförsörj-

ning och säkerställer långsiktigt hållbar drift. Nyproducerade fastigheter är byggda i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Denna certifieringsnivå ger en standard långt över lagkraven och säkerställer bland annat en hållbar inomhusmiljö avseende solskydd, ljudmiljö och ventilation.

PROJEKTFASTIGHETER

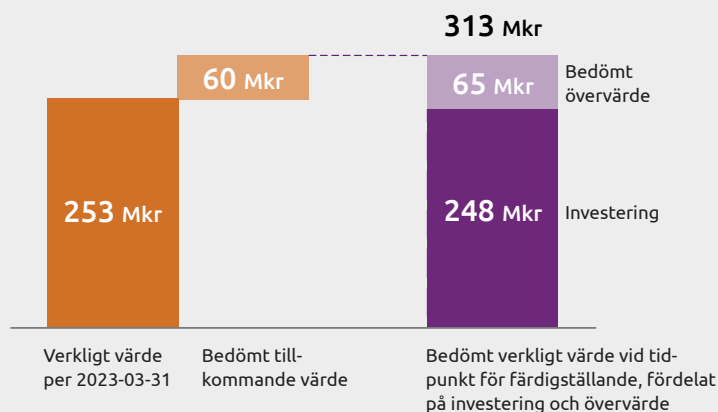
FASTIGHET	Typ	Projektfas	Färdigställe	VID FÄRDIGSTÄLLANDET		
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	Verkligt värde per 31 mars**
Landskrona Björnen 23	Kontor	Produktion	Kvartal 3 2023	2 200	110 000	81 180
Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet	Handel/ Restaurang	Produktion	Kvartal 3 2023	3 800	56 000	39 240
Staffanstorps Hjärup 4:6*	Bostäder	Detaljplanändring	–	30 000	–	–
Trelleborg Trucken 2	Lager	Projektering	Kvartal 3 2023	1 000	26 000	11 190
Åstorp Hästhoven 6	Bostäder	Produktion	Kvartal 2 2023	3 826	115 000	115 000
Div mindre projekt					6 290	6 290
SUMMA				40 826	313 290	252 900

* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övervärde vid färdigställande avräknas 50% Vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50% avräknas proportionerligt under byggnationens gång. Är värdet för en försäljning i förtid av projektet vid bokslutstillfället högre än föregående beräkning har istället detta värde redovisats i bokföringen.



PROJEKTPORTFÖLJENS VÄRDE VID FÄRDIGSTÄLLANDE





TRELLEBORG

Modern logistikfastighet

I Trelleborg uppför Acrinova en byggnad om cirka 1 000 kvm. Byggnaden är belägen på Truckvägen och byggs med inriktningen lager, produktion och kontor.

Fastigheten byggs med hög energieffektivitet för att ge ett så litet klimatavtryck som möjligt. Byggnaden beräknas inflyttningsklar under tredje kvartalet.



ÅSTORP

Flerbostadsfastighet Hästhoven

På Storgatan 38 i Åstorp uppför Acrinova det 10 våningar höga flerbostadshuset Hästhoven. Byggnaden innehåller 54 lägenheter i storleken ett till fyra rum och kök. Högst upp i huset finns en gemensam, bullerskyddad terrass i söderläge med utsikt över stan. De boende har tillgång till bilparkering med laddplatser under tak och cykelparkering inomhus.

Hästhoven certifieras enligt Miljöbyggnad Silver för energieffektivitet och litet klimatavtryck. Inflyttning startar i april 2023.



LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

Acrinova förvärvade handelsfastigheten Kävlinge Löddeköpinge 23:14 sommaren 2021, vilket är en av Skånes mest besökta handelsplatser. I affären ingick även en byggrätt på cirka 3 800 kvm.

Hysesavtal gällande byggrätten har tecknats med detaljhandelskedjan JYSK och omfattar totalt 1 500 kvm. Även detaljhandelskedjan Thansen flyttar in i fastigheten, på en yta som blir cirka 1200 kvm.

Den nya byggnaden uppförs i enlighet med Acrinovas Nollvision, som innebär att den byggs för att bli klimatneutral så att den avger ett så litet klimatavtryck som möjligt. Inflyttning sker under kvartal 2 och 3 2023.



LANDSKRONA

Kontorsfastighet för Folk tandvården och SWEP

Acrinova har tecknat ett femtonårigt hyresavtal med Region Skåne/Regionfastigheter. Avtalet medför att Folk tandvården Skåne AB kommer att flytta in på nedre plan i en fastighet om 2 200 kvm som uppförs på Järvgatan i Landskrona. På det övre planet flyttar industrikoncernen SWEP in.

Fastigheten kommer att få en rad energieffektiva lösningar för att minska klimatavtrycket, såsom fossilfri energianvändning och solceller. Planerad inflyttning är 2023.



HJÄRUP

Nyproduktion av fyra kvarter

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. Det planeras för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk.

Projekt målet för kvartersutvecklingen i Hjärup omfattar cirka 30 000 kvm i byggrätter, vilka ännu ej värderats. Projektet kräver en ny detaljplan som ännu inte är antagen.



LANDSKRONA

Lagerfastighet

Acrinova har byggt en lager- och logistikfastighet med 1 600 kvm uthyrningsbar yta på Hjalmar Brantings väg i Landskrona. Byggnaden är uppförd i enlighet med Miljöbyggnad Silver med möjlighet till solceller på taket.

Planerad inflyttning är första halvåret av 2023.



LANDSKRONA

Industrifastighet för Lindells bageri

Acrinova har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Lindells Bageri, som har flyttat in i en nyuppförd fastighet på 1 500 kvm. Den stod klar på Norra Industriområdet i Landskrona under hösten 2022.

I enlighet med Acrinovas Nollvision och uttalade hållbarhetstänk är fastigheten fossilfri och värms med egenproducerad el. Detta ger en långsiktigt hållbar fastighet med ett lågt miljöavtryck – helt i linje med Acrinovas högt ställda miljömålsättningar.



LANDSKRONA

Fastighet för industrikoncernen Freudenberg

Den tyska industrikoncernen Freudenberg valde Acrinova för att uppföra en kontors- och lagerfastighet. Fastigheten har byggts på Järvgatan i Landskrona och omfattar totalt 2 700 kvm uthyrbar yta.

Acrinova och Freudenberg har tecknat ett tioårigt hyresavtal på fastigheten som uppförts med högt ställda miljökrav, med fossilfri uppvärmning och egenproducerad el med hjälp av solceller. Inflyttning skedde i slutet av 2022.

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Även projektfastigheter med kontrakterade hyror har justerats till helårseffekt. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Tkr	31 mars 2023	31 dec 2022	30 sept 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	164 862	159 603	134 665	131 930	131 202	120 545
Vakanser	-9 721	-10 191	-8 608	-9 920	-10 406	-9 005
Summa Hyresintäkter	155 142	149 413	126 056	122 010	120 796	111 541
Driftskostnader	-48 471	-44 170	-30 400	-31 400	-28 950	-26 020
Driftsnetto	106 671	105 243	95 656	90 610	91 846	85 521
Administration	-31 332	-28 967	-23 415	-22 965	-22 885	-22 931
Finansiella kostnader	-38 775	-33 779	-28 002	-26 990	-22 180	-17 957
FÖRVALTNINGSRESULTAT	36 564	42 497	44 239	40 655	46 781	44 633

Flerårsöversikt

Acrinova presenterar finansiella nyckeltal som värdefull kompletterande information till investerare vilket möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mars 2023	jan-mars 2022	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Tkr	34 451	29 240	130 532	101 955	109 451	94 074
Hyresintäkter, Tkr*	33 788	27 565	122 435	72 345	55 798	36 507
Rörelseresultat, Tkr	20 784	19 222	89 433	72 614	78 847	64 808
Förvaltningsresultat, Tkr	5 660	5 822	27 026	19 711	17 236	13 234
Resultat efter skatt, Tkr	113	27 411	79 336	153 164	42 740	40 993
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 919 500	1 686 596	1 854 325	1 603 550	864 036	653 515
Balansomslutning, Tkr	2 167 464	1 932 485	2 095 704	1 831 232	1 014 473	813 305
Likvida medel, Tkr	31 627	61 074	28 311	74 657	47 187	57 140
Utestående aktier	68 566 156	64 756 926	64 756 926	64 756 926	20 647 535	18 615 347
Justerat antal utestående aktier efter fondemission	68 566 156	64 756 926	64 756 926	64 756 926	41 295 070	37 230 694
Genomsnittligt antal aktier**	66 661 541	64 756 926	64 756 926	53 025 998	39 262 882	32 646 173
Avkastning på Eget Kapital, %	0,01	3,08	8,74	22,67	9,75	12,35
Soliditet, %	44,6	46,7	44,9	47,8	46,9	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	54,6	53,2	53,7	49,8	53,4	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr **	1,76	2,40	2,16	2,46	2,68	3,33
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,01	2,48	2,16	2,46	2,68	3,33
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,08	0,09	0,42	0,37	0,44	0,41
Resultat per aktie, kr	0	0,42	1,23	3,59	2,18	2,51
Resultat per aktie, kr***	0	0,42	1,23	2,89	1,09	1,26
Eget kapital, kr/aktie***	14,5	13,93	14,54	13,51	11,53	10,75
NAV, kr/aktier	14,61	14,75	15,1	14,5	12,38	11,39

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

** Definitionen för räntetäckningsgraden har förändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar detta nyckelta. Jämförelsetal har justerats enligt den nya definitionen.

***Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021

Segmentsinformation

Acrinovas verksamhet är koncentrerad till Öresundsregionen. Acrinova har i sin redovisning och interna uppföljning delat upp verksamheten i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Det sistnämnda är emellertid ej av väsentlig storlek och särredovisas därför inte utan ingår under Övrigt i enlighet med IFRS 8. Acrinovas projektverksamhet utgör inte ett separat segment eftersom fastigheterna uppförs med intentionen om långsiktigt ägande och ingår i Acrinovas fastighetsbestånd efter färdigställande.

JANUARI–MARS 2023

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hysesintäkter	33 788	–	33 788
Övriga intäkter	0	663	663
INTÄKTER	33 788	663	34 451
Direkta kostnader	-13 938	271	-13 667
RÖRELSERESULTAT	19 850	934	20 784
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 300	-1 264	-3 564
Övriga externa kostnader	-989	-2 914	-3 903
Summa	-3 289	-4 178	-7 467
Finansiella poster	-7 110	-546	-7 656
FÖRVALTNINGSRESULTAT	9 451	-3 790	5 660
Värdeförändringar	-4 354	-8 785	-13 139
RESULTAT FÖRE SKATT	5 097	-12 575	-7 479
Goodwill	–	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 919 500	–	1 919 500

JANUARI–MARS 2022

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hysesintäkter	27 565	–	27 565
Övriga intäkter	–	1 675	1 675
INTÄKTER	27 565	1 675	29 240
Direkta kostnader	-9 945	-73	-10 018
RÖRELSERESULTAT	17 620	1 602	19 222
Kostnader för ersättningar till anställda	-1 449	-2 569	-4 018
Övriga externa kostnader	-1 842	-3 233	-5 075
Summa	-3 291	-5 802	-9 093
Finansiella poster	-3 963	-344	-4 307
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 366	-4 544	5 822
Värdeförändringar	13 392	18 882	32 274
RESULTAT FÖRE SKATT	23 758	14 338	38 094
Goodwill	–	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 686 596	–	1 686 596

JANUARI – DECEMBER 2022

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hysesintäkter	122 435	–	122 435
Övriga intäkter	3 236	4 860	8 096
INTÄKTER	125 671	4 860	130 532
Direkta kostnader	-40 812	-286	-41 099
RÖRELSERESULTAT	84 859	4 574	89 433
Kostnader för ersättningar till anställda	-5 724	-8 884	-14 608
Övriga externa kostnader	-6 047	-17 698	-23 744
Summa	-11 772	-26 582	-38 352
Finansiella poster	-24 831	776	-24 055
FÖRVALTNINGSRESULTAT	48 256	-21 233	27 026
Värdeförändringar	27 784	48 675	76 459
RESULTAT FÖRE SKATT	76 040	27 443	103 485
Goodwill	–	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 854 325	–	1 854 325

Kolumnen Övrigt avser koncerngemensamma kostnader, övergripande administrativa kostnader, koncerngemensam personal samt intäkter från förvaltnings- och administrativa tjänster.

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 mars 2023 har koncernen totalt räntebärande skulder om 1 047 881 tkr (897 764) varav lån till kreditinstitut om 1 024 981 tkr (857 514) och utställda reverslån om 22 900 tkr (40 250). Den nettoräntebärande skulden är 1 016 254 tkr (836 690). Av den totala låneportföljen härrör 106 736 tkr (101 544) till projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och har per den 31 mars 2023 en snittränta på 3,70 procent (2,52).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 54,6 procent (53,2) per 31 mars 2023. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,9 procent (49,6) och likvida medel uppgick till 31 627 tkr (61 074) per 31 mars 2023.

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av refinansierings-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kortsiktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Policyn ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

MÅLSÄTTNINGAR I URVAL	MÅL	UTFALL 2023-03-31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,8 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	12,2%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	3,2 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	35,6%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	33,4%
Antal kreditgivare	>1 st	10 st

Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 87,8 procent (59,7). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,8 år (2,6 år).

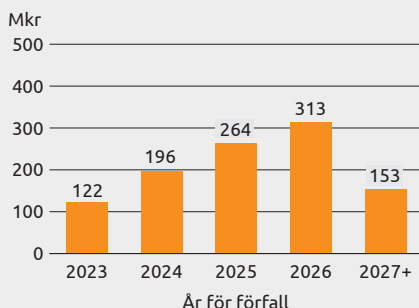
Räntebindning

Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning som innebär att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 1 år samt att andelen räntebindningsförfall inom 1 år inte får överstiga 60 procent av räntebärande skulder.

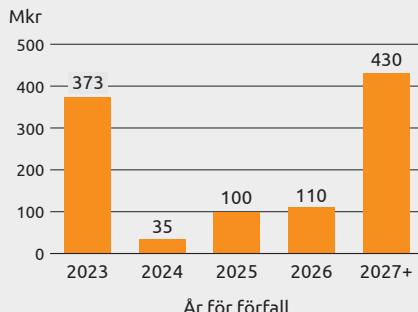
För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova nu tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas nere.

Den genomsnittliga räntan per 2023-03-31 var 3,70 procent (2,52). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,2 år (3,5 år).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag A-och B-aktier sedan den extra bolagsstämman den 1 mars 2021. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Samtliga angivelser på denna sida är omräknade i enlighet med stämmobeslutet. Aktierna är sedan den 16 december 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap, med beteckningen ACRI A och ACRI B. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 9 december 2019 och innan dess noterade på Spotlight Stock Market sedan den 2 mars 2015.

Totalt finns det per 2023-03-31 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier, 41 007 351 B-aktier samt 3 809 230 BTA B. De sistnämnda registrerades hos Bolagsverket den 17 april 2023 och omvandlades då till B-aktier.

Bolagets aktiekapital är ca 22 855 tkr varav 1 269 tkr avser ej ännu registrerat aktiekapital på bokslutsdagen. Varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

Företrädes- och kvittningsemission

Under mars 2023 har en företrädesemission genomförts om 3 809 230 aktier av serie B till en kurs om 6,79 kr/aktie. Emissionen tillförde Acrinova 25 448 tkr efter emissionskostnader. De emitterade aktierna registrerades hos Bolagsverket den 17 april 2023.

Börsvärde och NAV

Bolagets A-aktie handlades under kvartalet som högst för 8,48 kr per 2023-02-06, 2023-01-25 samt 2023-01-19 och som lägst för 6,96 kr per 2023-03-28. Bolagets B-aktie handlades som högst för 8,30 kr per 2023-01-18 och som lägst för 6,70 kr per 2023-03-29. Sista stängningskurs 2023-03-31 var 7,80 kr (ACRI A) och 7,14 kr (ACRI B). ACRI BTA hade en stängningskurs på 6,82 tkr. Det totala börsvärdet uppgick till cirka 504 Mkr. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,61 kr per aktie (14,75) och totalt till 1 002 Mkr (955).

Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

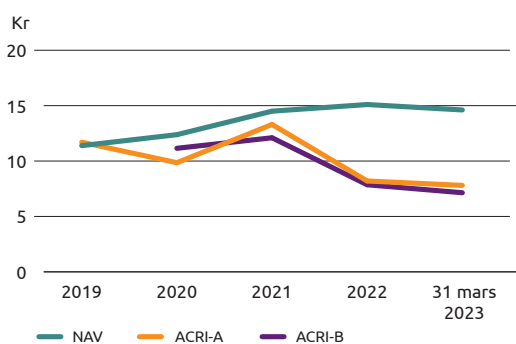
Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Small Cap
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030

DATA PER AKTIE	jan-mars 2023	jan-mars 2022	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,08	0,09	0,42	0,37	0,44	0,41
Resultat per aktie, kr	0,00	0,42	1,23	3,59	2,18	2,51
Resultat per aktie, kr*	0,00	0,42	1,23	2,89	1,09	1,26
Eget kapital, kr/aktie*	14,50	13,93	14,54	13,51	11,53	10,75
NAV, kr/aktie	14,61	14,75	15,10	14,50	12,38	11,39
Utestående aktier**	68 566 156	64 756 926	64 756 926	64 756 926	20 647 535	18 615 347
Justerat antal utestående aktier efter fondemission**	68 566 156	64 756 926	64 756 926	64 756 926	41 295 070	37 230 694
Genomsnittligt antal aktier*	66 661 541	64 756 926	64 756 926	53 025 998	39 262 882	32 646 173

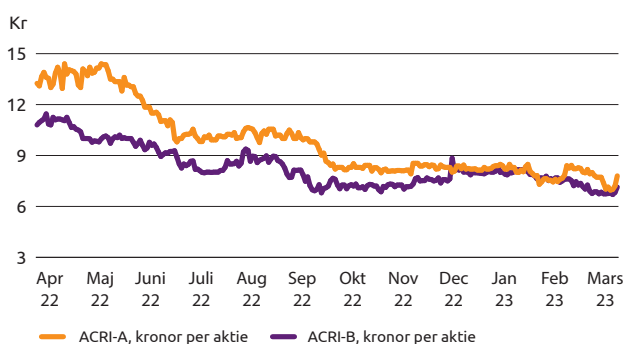
*Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

**Antal aktier inkluderar 3 809 230 BTA som registrerades som B-aktier hos Bolagsverket 2023-04-17.

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2023-03-31



BÖRSUTVECKLING 2022-04-01 - 2023-03-31



AKTIEÄGARLISTA 2023-03-31

Namn	AK A	AK B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 361 040	21,1	18,4
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 552 814	6 171 532	18,3	15,6
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 747 601	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,5	2,4
JAH AB	625 000	698 529	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	401 564	2,2	1,4
EWERLÖF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	720 911	1,8	1,7
ÖVRIGA (CA 2 300 ST)	6 420 288	20 131 965	29,9	38,7
TOTALT	23 749 575	44 816 581	100,0	100,0

*AK B inkluderar 3 809 230 BTA som registrerades som B-aktier hos Bolagsverket 2023-04-17.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2022.

Ukrainakrigets påverkan på bolaget är i dagsläget svårt att avgöra men det finns en risk för att det kan innebära försenade leveranser samt höjda priser för projekten.

Det rådande ränteläget i Sverige får en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindingstider som rådde per den 31 mars 2023, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av Bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 4,1 miljoner kronor på årsbasis.

Ökade energikostnader är en annan väsentlig risk som fastighetsbranschen ställs inför. Acrinova har i majoriteten av sina hyreskontrakt reglerat att hyresgästen själv står för dessa kostnader men bolaget arbetar ändå aktivt med att effektivisera energiförbrukningen i hela fastighetsbeståndet på olika sätt.

Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2022.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 maj 2023.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10
weronica.greberg@acrinova.se

Avlämnande av delårsrapport

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Malmö den 11 maj 2023

Styrelsen och verkställande direktören

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Tkr	2023 jan-mars 3 mån	2022 jan-mars 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter*	33 788	27 565	122 435
Övriga intäkter	663	1 675	8 097
TOTALA INTÄKTER	34 451	29 240	130 532
Direkta kostnader	-13 667	-10 018	-41 099
RÖRELSERESULTAT	20 784	19 222	89 433
Central administration	-7 467	-9 093	-38 352
Finansiella intäkter	205	39	394
Finansiella kostnader	-7 862	-4 346	-24 448
FÖRVALTNINGSRESULTAT	5 660	5 822	27 026
Resultat från andelar i intresseföretag	201	37	83
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-8 986	18 843	48 592
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	14 744
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4 354	13 392	13 039
RESULTAT FÖRE SKATT	-7 479	38 094	103 485
Aktuell skatt	-1 326	-201	-2 793
Uppskjuten skatt	8 918	-10 481	-21 356
PERIODENS RESULTAT	113	27 411	79 336
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	113	27 411	79 336
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare	113	27 411	79 336
Resultat kr/aktie, före utspädning	0,00	0,42	1,23
Resultat kr/aktie, efter utspädning	0,00	0,42	1,23

*Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Övriga upplysningar.

Kommentarer Resultat

Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 20 784 tkr (19 222). De totala intäkterna uppgick till 34 451 tkr (29 240) varav hyresintäkterna uppgick till 33 788 tkr (27 565). Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd, minskade vakanser samt indexuppräknig av hyror. Övriga intäkter uppgick 663 tkr (1 675). Minskningen av de övriga intäkterna jämfört med första kvartalet 2022 beror på bolagets arbete med att renodla verksamheten och numera verkar som ett mer utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande i stället för extern förvaltning. En stor förvaltningskund var kvar under första halvåret 2022.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 93,4 procent (91,6) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,0 procent (94,0). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under räkenskapsåret till -13 667 tkr (-10 018). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift och underhållskostnader. Under kvartalet har kostnaderna påverkats av höjda energikostnader samt att det har genomförts några större underhållsinsatser i befintligt bestånd. Ökningen är också en direkt effekt av ett större fastighetsbestånd i form av förvärv och färdigställande av projekt.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för första kvartalet uppgick till 5 660 tkr (5 822) vilket är i linje med motsvarande period 2022. Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -7 467 tkr (-9 093). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Minskning av administrativa kostnader beror framför allt på minskning av personalkostnader samt förändring i avskrivningar för vissa inventarier.

Finansnettot för räkenskapsåret uppgick till -7 657 tkr (-4 307). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Ökningen av finansiella kostnader beror på höjda räntor samt ett större fastighetsbestånd och därmed en större räntebärande skuld. De totala räntebärande skulderna uppgick per 2023-03-31 till 1 047 881 tkr (897 764). Exkluderat för lån härrörda till projekt var de 941 145 tkr (796 220).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för räkenskapsåret uppgick till -7 479 tkr (38 094).

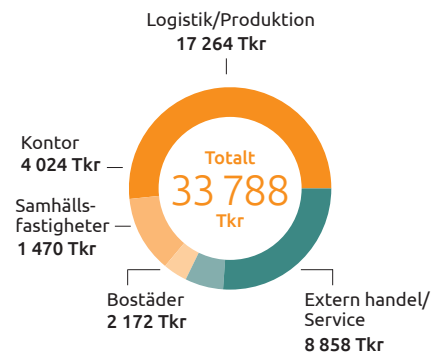
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till -4 354 tkr (13 392) för kvartalet. Skillnaderna mot samma kvartal föregående år är att det under 2022 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under avsnittet för redovisnings- och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev -8 986 tkr (18 843). Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Den stora avvikelser mot 2022 beror på att det under 2022 var kraftigt höjda marknadsräntor som påverkade marknadsvärdet positivt, en vinst som till stor del redovisades redan då. Efter hand som längden på de finansiella instrumenten sedan blir kortare, påverkas även marknadsvärdet omvänt.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 113 tkr (27 411). Skatt på årets resultat uppgick till 7 592 tkr (-10 682) varav -1 326 tkr (-201) avser aktuell skatt och 8 910 tkr (-10 481) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Den stora förändringen i uppskjuten skatt beror framför allt på förändrat marknadsvärde på de finansiella instrumenten.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	40 019	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 919 500	1 686 596	1 854 325
Maskiner och inventarier	819	10 465	10 832
Andelar i intresseföretag	4 984	5 288	4 784
Nyttjanderättstillgångar	10 089	9 823	8 726
Övriga långfristiga fordringar	16 850	26 561	16 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 992 261	1 778 751	1 935 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	952	2 579	433
Övriga fordringar	130 193	85 118	118 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 431	4 963	12 731
Likvida medel	31 627	61 074	28 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	175 203	153 734	160 168
SUMMA TILLGÅNGAR	2 167 464	1 932 485	2 095 704

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	21 586	21 586
Ej registrerat aktiekapital	1 269	–	–
Överkursfond	564 412	540 424	540 233
Balanserade vinstmedel	379 407	312 911	300 139
Periodens resultat	113	27 411	79 336
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	966 787	902 332	941 294
SUMMA EGET KAPITAL	966 787	902 332	941 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	75 231	76 774	84 148
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	919 458	516 970	819 079
Övriga räntebärande skulder*	500	19 250	2 000
Övriga skulder	10 357	7 864	9 016
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 005 546	620 858	914 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	105 523	340 544	151 460
Övriga räntebärande skulder*	22 400	21 000	23 150
Leverantörsskulder	29 203	17 513	25 754
Övriga skulder	6 595	6 725	10 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 410	23 514	29 343
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	195 131	409 295	240 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 167 464	1 932 485	2 095 704

* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har justerats i jämförelsetalen enligt "IAS 1", se avsnitt Värderingsprinciper.

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 919 500 tkr (1 686 596) per 2023-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden september 2022– mars 2023. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Under kvartalet har inga förvärv genomförts.

Projektfastigheter står för 252 900 tkr av totala fastighetsvärdet och värdet är till övervägande del baserat på nedlagda kostnader samt en proportionerlig del av förväntat övervärdet. Se vidare om Fastighetsbeståndet på sidan 12–19.

Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgår till 16 850 tkr (26 561) per 2023-03-31. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran gällande investeringsbidrag som är beslutad och som kommer att betalas ut under Q2 eller Q3 2023 har omklassificerats till kortfristig fordran eftersom den förfaller inom 12 månader.

Övriga kortfristiga fordringar per 2023-03-31 är 130 193 tkr (85 118). Den stora ökningen jämfört med samma period 2022 beror på att likviden från den företrädesemission som Acrinova genomförde under mars månad på 25 865 tkr är uppbokad som en fordran. Även omklassificeringen av investeringsbidraget från Övriga långfristiga fordringar samt ytterligare upparbetning av samma bidrag under projektets gång påverkar denna post.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 31 627 tkr (61 074). Anledningen till den stora skillnaden i likvida medel jämfört med samma tidpunkt 2022 är att Acrinova under första kvartalet 2022 fortfarande hade ett större tillgodohavande på grund av den riktade emission som genomfördes 2021. Under dessa år har ett antal projekt startats upp vilket krävt mycket likviditet i början av projektfasen innan byggkreditiven kan starta.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023-03-31 till 75 231 tkr (76 774) och är till största del hänförlig till skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde för fastigheter och räntederivat, men även till viss del underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick den 31 mars 2023 till 1 047 881 tkr (897 764), varav 1 024 981 tkr (857 514) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion.

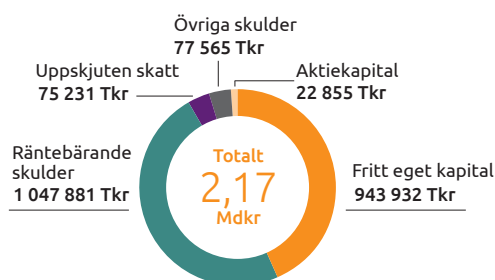
Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent (53,2) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,9 procent (49,6). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 22. En väsentlig anledning är att Acrinova har ökat belåningsgraden är att tre projekt som färdigställdes under 2022 utan byggkreditiv slutfinansierades under andra halvan av 2022.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2023-03-31 till 966 787 tkr (902 332). Skillnaden i eget kapital beror på redovisat resultat reducerat med utdelning som betalats ut under 2022. Dessutom har Acrinova under mars 2023 genomfört en företrädesemission som tillfört bolaget 25 448 tkr i eget kapital.

Soliditeten per 2023-03-31 uppgick till 44,6 procent (46,7) och avkastning på eget kapital för kvartalet är 0,01 procent (3,08). NAV, kr/aktier, per 2023-03-31 är 14,61 kr/aktie (14,75).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Periodens resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2022-01-01	21 586	540 488	159 747	153 164	874 985
SUMMA TOTALRESULTAT				27 411	27 411
Nyemission		-65			-65
Omföring			153 164	-153 164	-
Utdelning					-
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	0	-65	153 164	-125 753	27 346
EGET KAPITAL 2022-03-31	21 586	540 423	312 911	27 411	902 332
SUMMA TOTALRESULTAT				51 925	51 925
Nyemission		-11			-11
Omföring					-
Personaloptionsprogram		-179	179		-
Utdelning			-12 951		-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	0	-190	-12 772	51 925	38 963
EGET KAPITAL 2022-12-31	21 586	540 233	300 139	79 336	941 294
SUMMA TOTALRESULTAT				113	113
Nyemission	1 269	24 179			25 448
Omföring			79 336	-79 336	-
Justering			-68		-68
Utdelning					-
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	1 269	24 179	79 268	-79 223	25 493
EGET KAPITAL 2023-03-31	22 855	564 412	379 407	113	966 787

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2023 jan-mars 3 mån	2022 jan-mars 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	-7 479	38 094	103 485
Betald skatt	-3 604	-5 420	-4 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	13 589	-30 863	-55 038
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	2 506	1 811	43 756
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar	7 020	-38 362	-51 132
Förändring av rörelseskulder	1 652	-33 998	-16 387
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	8 672	-72 360	-67 518
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	11 178	-70 549	-23 763
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter	-	-	95 500
Förvärv av fastigheter	-	-9 000	-79 000
Investeringar i fastigheter	-57 587	-59 867	-263 546
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 444	-1 072	-4 991
Försäljningar av finansiella tillgångar	-	28 897	47 157
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-59 031	-41 042	-204 880
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	59 991	104 500	229 541
Amortering räntebärande skulder	-8 822	-6 427	-34 219
Utdelning	-	-	-12 951
Nyemission	-	-65	-73
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	51 169	98 008	182 297
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 316	-13 583	-46 346
Ingående likvida medel	28 311	74 657	74 657
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	31 627	61 074	28 311

Kommentarer kassaflöde

Koncernen visar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, vilket under januari-mars 2023 uppgick till 2 506 tkr (1 811). Förändring av rörelsekapitalet förbättras avsevärt jämfört med samma period 2022 och blir 8 672 tkr (-72 360). Det beror på den företrädesemission som Acrinova genomfört under mars 2023. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till

-59 031 tkr (-41 042) för kvartalet. Det negativa kassaflödet beror framför allt på de nyproduktionsprojekt som är i produktion. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 51 169 tkr (98 008) för kvartalet. Skillnaden mot föregående år beror på mindre nyupplåning då inga fastigheter förvärvats under jan-mars 2023.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
RÖRELSENS INTÄKTER MM			
Nettoomsättning	3 302	3 199	18 753
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	3 302	3 199	18 753
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-1 783	-2 041	-13 672
Personalkostnader	-1 289	-1 117	-6 171
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 072	-3 158	-19 843
RÖRELSERESULTAT	231	41	-1 091
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i intresseföretag	-	178	-243
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	8 217
Orealiserad väreförändring finansiell tillgång	-	-8 000	-8 000
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	3 826	524	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 901	-673	-4 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	2 156	-7 930	-1 899
Bokslutsdispositioner	-	-	3 500
RESULTAT FÖRE SKATT	2 156	-7 930	1 601
Skatt på årets resultat	-444	-	-391
ÅRETS RESULTAT	1 712	-7 930	1 211

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	570 191	567 922	570 191
Andelar i intresseföretag	5 500	6 262	5 500
Långfristig fordran intresseföretag	15 173	15 173	15 173
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	590 864	589 358	590 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	590 864	589 358	590 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar hos koncernföretag	251 266	251 594	263 019
Övriga fordringar	26 037	3 992	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 589	774	3 959
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	281 892	256 360	267 035
Kassa och bank	27 387	43 096	25 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	309 279	299 456	292 461
SUMMA TILLGÅNGAR	900 143	888 814	883 325

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	21 586	21 586
Ej registrerat aktiekapital	1 269	–	–
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	22 855	21 586	21 586
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	563 135	532 084	538 956
Balanserad vinst	-635	17 986	-1 846
Periodens resultat	1 712	-7 930	1 211
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	564 211	542 140	538 321
SUMMA EGET KAPITAL	587 066	563 726	559 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	–	3 505	–
Övriga räntebärande skulder*	500	19 250	2 000
Övriga långfristiga skulder	1 600	–	1 600
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2 100	22 755	3 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	285 894	221 303	285 504
Leverantörsskulder	227	671	1 267
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	–	56 500	5 000
Övriga räntebärande skulder*	22 400	21 000	23 150
Övriga skulder	825	1 819	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 631	1 041	3 081
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	310 977	302 333	319 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	900 143	888 814	883 325

* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har justerats i jämförelsetalen enligt ny princip, se avsnitt Värderingsprinciper.

Kommentarer Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster.

De totala intäkterna för januari-mars 2023 uppgår till 3 302 tkr (3 199) och är framför allt fakturering av management fee.

Resultat efter skatt uppgår till 1 712 tkr (-7 930). Skillnaden i resultatet mellan perioderna beror på en nedskrivning av en finansiell fordran under 2022 på 8 000 kr.

Finansiella anläggningstillgångar per 2023-03-31 uppgår till 590 864 tkr (589 358) och beror framför allt på köp av aktier i samband med förvärv.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2023-03-31 till 22 900 tkr (100 255 tkr) och består av reverser som ställts ut för att delfinansiera förvärv.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 Nasdaq Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. Acrinova är en aktiv 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 med mera.

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan.

Låneskulder

Bolaget har valt att redovisa räntebärande skulder i enlighet med IAS 1 för att på ett tydligt sätt visa den legala innebörden av ingångna kreditavtal.

Tidigare har alla räntebärande skulder hos kreditinstitut ansetts som långfristiga då de ständigt förlängs på kreditförfallodagen och det har endast varit de nästkommande 12 månadernas amortering som redovisats som kortfristig del. Då denna rätt att förlänga krediterna hos kreditinstitutet inte är att anses som en ovillkorad rätt att förlänga krediterna har Bolaget ändrat princip och redovisar de krediter som förfaller till omläggning inom de nästkommande 12 månaderna som kortfristig skuld. Även den del av långfristiga krediter som ska amorteras inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld. Alla jämförelsetal har räknats om enligt denna princip.

Samma princip beaktas i moderbolaget.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Acrinova har denna funktion identifierats som verkställande direktör. Till följd av detta har verksamheten delats upp i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Det sistnämnda är emellertid av mindre omfattning och därför redovisas detta segment under övrigt tillsammans med koncerngemensamma kostnader.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts under perioden september 2022– mars 2023. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Under året görs även löpande interna värderingar utifrån samma modell som de externa värderingarna. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde. I den speciella situation som fastighetsbranschen just nu befinner sig i, med få eller inga transaktioner genomförda i närtid, har Bolaget valt att anta en försiktighetsprincip angående värderingarna av fastigheterna.

Underhåll och reparationer

Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras ränteutgiften under byggtiden.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Acrinovas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Övriga upplysningar

Hyresintäkter

KONTRAKTS-FÖRFALLOSTRUKTUR	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2023	39	7 721 520	6%
2024	69	18 424 450	14%
2025	20	11 026 738	9%
2026	16	23 118 510	18%
2027	13	14 786 834	12%
2028+	28	52 930 549	41%
SUMMA	185	128 008 601	100%
Tillsvidarekontrakt	118	10 104 622	

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Acrinova konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra.

Hyresintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som ej ingår i hyreskontrakten.

Tidigare redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som serviceintäkter, jämförelsetalen har räknats om.

Verkligt värde på finansiella instrument

Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som realiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 31 mars 2023 var 50 788 tkr (30 025). Värdet per 31 december 2022 var 59 774 tkr vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för perioden på – 8 986 tkr (26 843), och förändringen är främst en följd av att löptiden på derivaten minskat. De realiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 50 788 tkr (30 025).

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden med start under år 2021. Under 2023 har det totalt aktiverats 1 752 tkr (3 568).

Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett mindre konsultarvode betalats ut till styrelseordförande.

Händelser efter balansdagen

Den 3 april meddelade Acrinova att bolagets företrädesemission om cirka 26 mkr har fulltecknats.

Den 28 april offentliggjorde Acrinova kommuniké från årsstämman.

Den 28 april meddelar Acrinova att antalet aktier och röster har ändrats under april till följd av genomförandet av den tidigare kommunicerade företrädesemissionen.

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA's riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter vid analys av bolagets finansiella ställning och prestation.

De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Acrinova tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid.

För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på bolagets hemsida under avsnittet för finansiella rapporter, www.acrinova.se/hem/investor-relations/finansiella-rapporter/

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förrentning av det egna kapitalet under perioden.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.
FASTIGHETSVÄRDE	Verkligt värde fastställt genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
NAV, KR/AKTIE	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
RESULTAT PER AKTIE, KR	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomt-rättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
RÖRELSERESULTAT	Bolagets rörelseintäkter med avdrag för direkta rörelsekostnader, även kallat driftnetto.
SOLIDITET, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.
TOTALT SUBSTANSVÄRDE	Totalt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

Fastighetsinformation

Öresundsregionen är hela Nordens tillväxtmotor, full av möjligheter. Acrinova har valt Öresundsregionen till sin hemmamarknad på grund av dess potential, med många intressanta fastigheter och hyresgäster.

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hysesvärde	Outhyrt, kr	Värde Q1 2023	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 291 137	0	38 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	660	5 145 790	877 033	56 500 000	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 095 685	0	60 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 614 031	567 600	32 000 000	Extern handel och Service
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	687 698	0	7 000 000	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	200	9 359 464	88 200	70 000 000	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 394 400	0	23 000 000	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	11 927	1 284	16 061 833	1 172 746	189 000 000	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 200 000	0	18 700 000	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 3	5 324	652	4 158 805	310 346	48 500 000	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 531 250	0	14 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Citadellstaden 1:1	0	0	0	0	81 180 000	Projekt
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	7 282 987	0	96 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 421	7 809 247	1 272 915	80 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 720 613	0	35 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	1 618	1 213 500	1 213 500	23 900 000	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	2 826 600	0	44 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 990 108	157 564	21 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 006 150	0	24 000 000	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 373 683	0	33 000 000	Handel/Restaurang
Lund Markören 7	2 455	0	7 678 430	0	91 000 000	Handel/Restaurang
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 553 545	0	22 000 000	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 382 092	0	13 500 000	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	2 926 751	0	36 700 000	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 704 098	0	32 100 000	Kontor
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	2 667	4 724 680	1 009 980	23 100 000	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 711	161	3 487 209	123 463	31 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	6 328 186	0	28 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	413	1 348 642	205 768	9 800 000	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 728 827	834 000	23 000 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	5 872 647	0	97 000 000	Samhällsfastighet
Trelleborg Euron 2	4 230	0	7 207 606	0	165 000 000	Bostäder
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 142 535	0	65 200 000	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	1 986	7 269 430	1 827 524	50 500 000	Kontor
Trelleborg Trucken 2	0	0	0	0	11 190 000	Projekt
Trelleborg Trucken 4	607	0	683 181	0	9 000 000	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 119 736	0	14 800 000	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	150	1 887 764	60 000	16 800 000	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	0	0	0	0	115 000 000	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 214 522	0	24 000 000	Extern handel och service
Övriga projekt	0	0	0	0	45 530 000	Projekt
TOTALT	148 391	14 587	148 022 862	9 720 639	1 919 500 000	



Krusegränd 42B, 212 25 Malmö | 010-522 06 90 | www.acrinova.se