



**Acrinova AB (publ)**

**Delårsrapport  
januari-juni  
2018**

## Väsentliga händelser under perioden

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 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 medel och banklån.

Acrinova förvärvade i mars 2017 majoritetsandelen 50,1% av aktierna i bolaget Lundgrens Montage i Hjärup AB, innehållande fastigheten Staffanstorps Hjärup 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 medel.

## VD kommenterar

De första sex månaderna 2018 visar på en fortsatt god utveckling för koncernen, och förvaltningsresultatet är något bättre än förra året.

Vi har ett förvaltningsresultat på 9,0 mkr för årets första sex månader. Motsvarande period i fjol var förvaltningsresultatet 8,5 mkr. Värdeökningen i våra fastigheter var 5,8 mkr (2,5). Detta visar att vi arbetat målmedvetet med utveckling och uthyrning av våra fastigheter. Resultat efter skatt slutade på 13,1 mkr mot 6,0 mkr förra året.

## Affärsidé

Acrinova har tre affärsområden:

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

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

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

**Resultat per affärsområde januari - juni 2018**

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
<b>Tkr</b>					
Hysesintäkter	15 596				15 596
Serviceintäkter	564	28 240			28 804
<b>Intäkter</b>	<b>16 160</b>	<b>28 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 400</b>
Kostnader	-3 942	-10 164			-14 106
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 218</b>	<b>18 076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 294</b>
Personalkostnader	-1 219	-9 264	-1 763		-12 246
Övriga administrationskostnader	-387	-4 480	-1 688		-6 555
Summa Adm	-1 606	-13 744	-3 451	0	-18 801
Finansiella	-2 533	32	0		-2 501
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 079</b>	<b>4 364</b>	<b>-3 451</b>	<b>0</b>	<b>8 992</b>

**Resultat per affärsområde januari - december 2017**

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
<b>Tkr</b>					
Hysesintäkter	27 534			-2 564	24 970
Serviceintäkter	467	56 815	1 585		58 867
<b>Intäkter</b>	<b>28 001</b>	<b>56 815</b>	<b>1 585</b>	<b>-2 564</b>	<b>83 837</b>
Kostnader	-6 481	-19 310	-1 517	2 566	-24 742
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21 520</b>	<b>37 505</b>	<b>68</b>	<b>2</b>	<b>59 095</b>
Personalkostnader	-2 440	-17 994	-3 189		-23 623
Övriga administrationskostnader	-273	-10 294	-1 996		-12 563
Summa Adm	-2 713	-28 288	-5 185		-36 186
Finansiella	-4 945	111	0	-2	-4 836
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 862</b>	<b>9 328</b>	<b>-5 117</b>	<b>0</b>	<b>18 073</b>

Koncerngemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader.

Personalkostnaderna i koncerngemensamt avser bla VD och övriga koncerngemensam personal

### Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Ängelholm Ankan 12	552
Malmö Bokbindaren 6	511
Malmö Grimskafvet 1	4 230
Malmö Stammen 15 + 9	213
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
<b>SUMMA</b>	<b>32 859</b>

Uthyrningsgrad, yta %	97,7 *
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	94,9 *
Hyresvärde, mkr	24,6
Hyresintäkt, mkr	23,4
Uthyrbar yta, kvm	32 859
Ledig yta, kvm	753
Verkligt värde mkr	272,0

### 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
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750
<b>SUMMA</b>	<b>28 075</b>

Uthyrningsgrad, yta %	63,1 *
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	71,5 *
Hyresvärde, mkr	13,8
Hyresintäkt, mkr	9,8
Uthyrbar yta, kvm	28 075
Ledig yta, kvm	10 353
Verkligt värde mkr	148,6

### Alla fastigheter

Uthyrningsgrad, yta %	81,8 *
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	86,5 *
Hyresvärde, mkr	38,4
Hyresintäkt, mkr	33,2
Uthyrbar yta, kvm	60 934
Ledig yta, kvm	11 106
Verkligt värde mkr	420,6

\* innehåller även tecknade ej startade hyresavtal

### Finansiering

Genomsnittlig låneränta, %	2,32
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	182

## 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 AktieTorget ([www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se)) med beteckningen ACRI.

## Revisorns granskning

Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

## Kalendarium

Kvartalsrapport Q3

16 november

För ytterligare information kontakta

VD Ulf Wallén

0708 30 79 90

[ulf.wallén@acrinova.se](mailto:ulf.wallén@acrinova.se)

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	2018	2017
(Tkr)	jan-juni	jan-dec
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>380 008</b>	<b>251 727</b>
Förvärv	21 730	63 657
Investeringar	13 081	32 117
Försäljningar	-	- 13 000
Värdeförändringar	5 809	45 507
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>420 628</b>	<b>380 008</b>

## Sammanfattning perioden januari - juni 2018.

- Nettoomsättningen uppgick till 44 400 tkr (42 682).
- Rörelseresultatet uppgick till 30 294 tkr (29 693).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8 992 tkr (8 451).
- Periodens resultat uppgick till 13 071 tkr (6 040).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 2,81 kr (1,34).
- Eget kapital per aktie uppgick till 52,75 kr (42,76).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 27 641 tkr (17 722).

## Sammanfattning perioden april - juni 2018.

- Nettoomsättningen uppgick till 22 809 tkr (23 834).
- Rörelseresultatet uppgick till 15 775 tkr (17 299).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 769 tkr (4 232).
- Periodens resultat uppgick till 7 045 tkr (4 221).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 1,51 kr (0,93).
- Eget kapital per aktie uppgick till 52,75 kr (42,76).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 27 641 tkr (17 722).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Acrinovas årsredovisning för 2017. Från och med 2018 träder IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består dels av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter, dels av serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar till hyran och arvode för teknisk och administrativ förvaltning. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Detta medför att Acrinovas intäkter delas upp i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Acrinova marginellt. Således medför IFRS 9 obetydlig påverkan på Acrinovas resultat- och balansräkning. I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

## Koncernens rapport över totalresultatet

	Apr- Juni 2018	Apr- Juni 2017	Jan- Juni 2018	Jan- Juni 2017	Jan- Dec 2017
	tkr				
Hysesintäkter	8 071	7 258	15 596	14 204	24 970
Serviceintäkter	14 738	16 576	28 804	28 478	58 867
<b>Intäkter</b>	<b>22 809</b>	<b>23 834</b>	<b>44 400</b>	<b>42 682</b>	<b>83 837</b>
Rörelsens kostnader	-7 034	-6 535	-14 106	-12 989	-24 742
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 775</b>	<b>17 299</b>	<b>30 294</b>	<b>29 693</b>	<b>59 095</b>
Central administration	-9 653	-11 682	-18 801	-18 739	-36 186
Finansiella intäkter	132	133	184	148	259
Finansiella kostnader	-1 485	-1 518	-2 685	-2 651	-5 095
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 769</b>	<b>4 232</b>	<b>8 992</b>	<b>8 451</b>	<b>18 073</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	1 300	-	1 706	561	561
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-374	-362	-374	-362	-5 947
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-	487	-	-4 210	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 899	349	5 809	2 482	45 507
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 594</b>	<b>4 706</b>	<b>16 133</b>	<b>6 922</b>	<b>58 194</b>
Aktuell skatt	-489	-252	-1 112	-282	-1 258
Uppskjuten skatt	-1 060	-233	-1 950	-600	-11 200
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>7 045</b>	<b>4 221</b>	<b>13 071</b>	<b>6 040</b>	<b>45 736</b>
<b>Hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	7 405	4 096	13 071	5 907	45 511
Minoriteten	-	125	-	133	225



## Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	49 285	49 337	49 377
Förvaltningsfastigheter	420 628	272 494	380 008
Maskiner och inventarier	1 337	1 534	1 495
Andelar i intresseföretag	2 790	2 790	2 790
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	35 841	-
Övriga långfristiga fordringar	4 111	1	4 111
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>478 151</b>	<b>361 997</b>	<b>437 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager	0	122	0
Kundfordringar	4 853	6 497	6 417
Övriga fordringar	2 058	6 495	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 092	4 271	4 384
Likvida medel	27 641	17 722	18 242
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>37 644</b>	<b>35 107</b>	<b>32 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>515 795</b>	<b>397 104</b>	<b>470 361</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 677	4 557	4 631
Övrigt tillskjutet kapital	136 977	129 174	133 889
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	105 051	59 556	95 721
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>246 705</b>	<b>193 287</b>	<b>234 241</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 590	1 682
<b>Summa eget kapital</b>	<b>246 705</b>	<b>194 877</b>	<b>235 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14 838	2 132	12 733
Räntebärande skulder	221 266	166 082	185 894
Övriga skulder	6 804	12 500	7 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>242 908</b>	<b>180 714</b>	<b>205 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	10 923	7 363	9 895
Leverantörsskulder	3 725	4 814	7 962
Skatteskulder	1 044	220	1 152
Övriga skulder	2 838	3 650	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 652	5 466	6 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26 182</b>	<b>21 513</b>	<b>28 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>515 795</b>	<b>397 104</b>	<b>470 361</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
<b>Eget kapital 2017-01-01</b>		<b>183 522</b>	<b>-72</b>	<b>183 450</b>
Nyemission		12 036	-	12 036
Förvärv		-	1529	-
Utdelning		-6 828	-	-6 828
Årets totalresultat		45 511	225	45 736
<b>Eget kapital 2018-01-01</b>		<b>234 241</b>	<b>1 682</b>	<b>235 923</b>
Nyemission		3 134	-	3 134
Förvärv/försäljningar		-	-1682	-1 682
Utdelning		-3 741	-	-3 741
Periodens totalresultat		13 071	-	13 071
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>		<b>246 705</b>	<b>-</b>	<b>246 705</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

	2018 3 mån Tkr apr-juni	2017 3 mån apr-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	8 594	4 706	16 133	6 922	58 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 014	-688	-5 286	9 349	-33 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 580</b>	<b>4 018</b>	<b>10 847</b>	<b>16 271</b>	<b>25 065</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	2 793	7 204	4 335	-1 372	1 675
Förändring av rörelseskulder	-1 194	-1 387	-3 552	-5 942	-1 281
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 599</b>	<b>5 817</b>	<b>783</b>	<b>-7 314</b>	<b>394</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 179</b>	<b>9 835</b>	<b>11 630</b>	<b>8 957</b>	<b>25 459</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	-	13 000	-	13 000	13 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-14 233	-1 936	-37 842	-31 285	-95 774
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	73	-336	9	-438	-642
Förvärv/försäljningar av finansiella tillgångar	-35	-3 184	25	-3 184	27 228
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 195</b>	<b>7 544</b>	<b>-37 808</b>	<b>-21 907</b>	<b>-56 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	30 168	-6 333	36 099	6 796	23 745
Utdelning	-3 741	-3 389	-3 741	-3 389	-6 828
Nyemission	-	2 349	3 219	7 247	12 036
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>26 427</b>	<b>-7 373</b>	<b>35 577</b>	<b>10 654</b>	<b>28 953</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>20 411</b>	<b>10 006</b>	<b>9 399</b>	<b>-2 296</b>	<b>-1 776</b>
Ingående likvida medel	7 230	7 716	18 242	20 018	20 018
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>27 641</b>	<b>17 722</b>	<b>27 641</b>	<b>17 722</b>	<b>18 242</b>

## Resultaträkning Moderbolag

	tkr	Apr-Juni 2018	Apr-juni 2017	Jan-Juni 2018	Jan-Juni 2017	Jan-Dec 2017
<b>Rörelsens intäkter mm</b>						
Nettoomsättning		-	749	-	763	1 585
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		-	<b>749</b>	-	<b>763</b>	<b>1 585</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		-1 594	-1 359	-2 234	-1 716	-3 513
Personalkostnader		-1 147	-685	-1 763	-1 508	-2 758
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 741</b>	<b>-2 044</b>	<b>-3 997</b>	<b>-3 224</b>	<b>-6 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 741</b>	<b>-1 295</b>	<b>-3 997</b>	<b>-2 461</b>	<b>-4 686</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Resultat från andelar i intresseföretag		-406	-	-	561	561
Resultat från andelar i koncernföretag		-386	1 566	-386	1 566	1 514
Resultat från andelar i övriga företag		-	-56	-	-56	-2 048
Övr. ränteint. och liknande resultatposter		77	-	86	24	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193	-139	-376	-389	-807
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 649</b>	<b>76</b>	<b>-4 673</b>	<b>-755</b>	<b>-5 441</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		-	-	-	-	11 341
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 649</b>	<b>76</b>	<b>-4 673</b>	<b>-755</b>	<b>5 900</b>
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	-576
<b>Periodens resultat</b>		<b>-3 649</b>	<b>76</b>	<b>-4 673</b>	<b>-755</b>	<b>5 324</b>

## Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	142 565	69 208	124 785
Andelar i intresseföretag	1 790	1 790	1 790
Övriga aktier och andelar	-	32 408	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>144 355</b>	<b>103 406</b>	<b>126 575</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>144 355</b>	<b>103 406</b>	<b>126 575</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	124 217	120 789	132 192
Övriga fordringar	353	3	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	937	1 588	1 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>125 507</b>	<b>122 380</b>	<b>133 492</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>85</b>	<b>5 767</b>	<b>2 322</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>125 592</b>	<b>128 147</b>	<b>135 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>269 947</b>	<b>231 553</b>	<b>262 389</b>

## Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	4 677	4 557	4 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 677</b>	<b>4 557</b>	<b>4 631</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	135 911	128 023	132 737
Balanserad vinst	41 257	43 113	39 674
Periodens resultat	-4 672	-755	5 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>172 496</b>	<b>170 381</b>	<b>177 735</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>177 173</b>	<b>174 938</b>	<b>182 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	69 285	15 718	16 000
Övriga långfristiga skulder	6 000	12 500	7 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>75 285</b>	<b>28 218</b>	<b>23 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	16 236	26 863	55 439
Leverantörsskulder	54	649	99
Övriga skulder	752	165	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447	720	755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 489</b>	<b>28 397</b>	<b>57 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>269 947</b>	<b>231 553</b>	<b>262 389</b>

Denna information är sådan information som Acrinova AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 juli 2018.