



Acrinova AB (publ)

**Delårsrapport
januari-mars
2019**

Affärsidé

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

Genom vår samlade kompetens ska vi optimera varje fastighets värdeutveckling.

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

VD kommenterar

För perioden visar vi ett rörelseresultat på 14,9 mkr (14,5), vilket är en ökning med 0,4 mkr jämfört med samma period föregående år. Bolgets förvaltningsresultat uppgår till 3,5 mkr (4,2), vilket är en minskning med 0,7 mkr. Detta beror dels på att vi har högre räntekostnader (-0,3 mkr), och dels på att personalkostnaderna ökat (-0,4) pga att vi förstärkt organisationen på bl a förvaltningssidan.

Den realiserade värdeökningen i våra fastigheter var 5,2 mkr (2,9). Vi arbetar fortsatt målmedvetet med utveckling och värdehöjande åtgärder på våra fastigheter vilket också återspeglas i värderingarna.

Resultat efter skatt slutade på 6,9 mkr mot 6,0 mkr för motsvarande period under föregående år.

Väsentliga händelser under perioden

Acrinova ingick i januari ett avtal om markanvisning för byggande av bostäder om sammanlagt cirka 2 500 kvadratmeter. Avtalet träffades med Trelleborgs kommun i Skåne. Detaljplanearbetet för området pågår.

Väsentliga händelser efter perioden

Acrinova avtalade i april om att förvärva fastigheterna Borggård 1:372, 1:385 och 1:549 i Staffanstorps. Fastigheterna tillträdde i början av maj. Fastigheterna har en uthyrbar yta på ca 13 600 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor/industri. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 57,8 mkr. En del av köpeskillingen erlades genom att Acrinova utger 214 286 aktier á 70 kr, dvs 15,0 mkr till säljaren. Resterande del av affären finansierades genom egna medel och banklån.

Styrelsen i Acrinova AB beslutade den 13 maj att inleda en process för att genomföra ett listbyte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Premier. Acrinovas ambition är att bolagets aktier ska listas på Nasdaq First North Premier under andra halvan av 2019.

Aktien

Antalet utestående aktier 4 676 942 st.

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

Aktien listades den 2 mars 2015 på Spotlight Stock Market,

www.spotlightstockmarket.com

(fd AktieTorget) med beteckningen ACRI.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

Kvartalsrapport Q2 - 2019

25 juli

Kvartalsrapport Q3 - 2019

14 november

För ytterligare information kontakta

VD Ulf Wallén

0708 30 79 90

ulf.wallén@acrinova.se

Sammanfattning perioden januari – mars 2019.

- Nettoomsättningen uppgick till 21 302 (21 591).
- Rörelseresultatet uppgick till 14 878 (14 519).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 546 (4 223).
- Periodens resultat uppgick till 6 857 (6 026).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 1,47 kr (1,29).
- Eget kapital per aktie uppgick till 57,81 kr (52,42).
- Soliditeten uppgick till 48,9 % (50,6)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,35 ggr (4,48)
- Likvida medel (banktillgodohavanden) uppgick vid periodens utgång till 19 940 tkr (7 230).

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

(Tkr)	2019 jan-mars	2018 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	442 075	380 008
Förvärv	-	43 585
Investeringar	2 562	19 097
Försäljningar	-	-21 500
Värdeförändringar	5 198	20 885
Verkligt värde vid periodens utgång	449 835	442 075

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

Resultat per affärsområde januari - mars 2019

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	7 952				7 952
Serviceintäkter	320	14 009		-979	13 350
Intäkter	8 272	14 009	0	-979	21 302
Direkta kostnader	-2 510	-4 893		979	-6 424
Rörelseresultat	5 762	9 116	0	0	14 878
Kostnader för ersättningar till anställda	-787	-4 831	-663		-6 281
Övriga externa kostnader	-267	-2 419	-936		-3 622
Summa	-1 054	-7 250	-1 599	0	-9 903
Finansiella poster	-1 357	-72	0		-1 429
Förvaltningsresultat	3 351	1 794	-1 599	0	3 546

Resultat per affärsområde januari - mars 2018

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	7 525		0		7 525
Serviceintäkter	214	13 852			14 066
Intäkter	7 739	13 852	0	0	21 591
Kostnader	-1 955	-5 117	0		-7 072
Rörelseresultat	5 784	8 735	0	0	14 519
Kostnader för ersättningar till anställda	-611	-4 561	-616		-5 788
Övriga externa kostnader	-295	-2 425	-640		-3 360
Summa	-906	-6 986	-1 256	0	-9 148
Finansiella poster	-1 154	6	0		-1 148
Förvaltningsresultat	3 724	1 755	-1 256	0	4 223

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

Uthyrningsgrad, yta %	89,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	92,5
Hyresvärde, mkr	27,0
Hyresintäkt, mkr	25,0
Uthyrbar yta, kvm	34 166
Ledig yta, kvm	3 711
Verkligt värde mkr	297,0

Förädlingsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Karlskrona Västra Nätraby 6:17	3 000
Trelleborg Trucken 2 (mark)	0
Landskrona Björnen 3	5 602
Landskrona Förrådet 12	15 840
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750
SUMMA	28 192

Uthyrningsgrad, yta %	61,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	65,3
Hyresvärde, mkr	14,5
Hyresintäkt, mkr	9,5
Uthyrbar yta, kvm	28 192
Ledig yta, kvm	10 954
Verkligt värde mkr	152,8

Fastigheter totalt

Uthyrningsgrad, yta %	76,5
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	83,0
Hyresvärde, mkr	41,5
Hyresintäkt, mkr	34,5
Uthyrbar yta, kvm	62 358
Ledig yta, kvm	14 665
Verkligt värde mkr	449,8

Finansiering

Genomsnittlig låneränta, %	2,0
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	166

Koncernens rapport över totalresultatet

	tkr	Jan-Mars 2019	Jan-Mars 2018	Jan-Dec 2018
Hysesintäkter		7 952	7 525	31 719
Serviceintäkter		13 350	14 066	55 924
Totala intäkter		21 302	21 591	87 643
Direkta kostnader		-6 424	-7 072	-25 652
Rörelseresultat		14 878	14 519	61 991
Central administration		-9 903	-9 148	-39 425
Finansiella intäkter		55	52	174
Finansiella kostnader		-1 484	-1 200	-5 493
Förvaltningsresultat		3 546	4 223	17 247
Resultat från andelar i intresseföretag		203	406	516
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		-	-	-374
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	-	2 646
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		5 198	2 910	20 885
Resultat före skatt		8 947	7 539	40 920
Aktuell skatt		-344	-623	-2 246
Uppskjuten skatt		-1 746	-890	-5 147
Periodens resultat och totalresultat		6 857	6 026	33 527
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		6 857	6 105	33 527
Minoriteten		0	-79	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR tkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	49 285	49 377	49 285
Förvaltningsfastigheter	449 835	406 553	442 075
Maskiner och inventarier	1 138	1 427	1 146
Andelar i intresseföretag	1 600	2 790	1 600
Nyttjanderättstillgångar	10 815	-	-
Övriga långfristiga fordringar	4 050	4 051	4 050
Summa anläggningstillgångar	516 723	464 198	498 156
Omsättningstillgångar			
Varulager	69	60	69
Kundfordringar	3 617	5 636	6 133
Övriga fordringar	8 436	3 180	8 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 418	3 920	2 202
Likvida medel	19 940	7 230	20 679
Summa omsättningstillgångar	36 480	20 026	37 761
SUMMA TILLGÅNGAR	553 203	484 224	535 917

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 677	4 677	4 677
Övrigt tillskjutet kapital	133 889	137 063	133 889
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	131 796	101 825	124 939
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	270 362	243 565	263 505
Innehav utan bestämmande inflytande		1 603	
Summa eget kapital	270 362	245 168	263 505
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19 631	13 778	17 885
Räntebärande skulder	224 024	195 568	224 964
Övriga skulder	9 900	7 144	784
Summa långfristiga skulder	253 555	216 490	243 633
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 624	6 113	8 654
Leverantörsskulder	4 301	6 181	5 104
Aktuell skatteskuld	444	1 757	2 122
Övriga skulder	6 746	2 098	4 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 172	6 417	8 201
Summa kortfristiga skulder	29 287	22 566	28 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	553 204	484 224	535 917

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2018-01-01		234 241	1 682	235 923
Nyemission		3 220	-	3 220
Förvärv		-	-1793	-1 793
Försäljningar		-	111	111
Utdelning		-7 483	-	-7 483
Årets totalresultat		33 527	-	33 527
Eget kapital 2019-01-01		263 505	-	263 505
Nyemission		-	-	-
Periodens totalresultat		6 857	-	6 857
Eget kapital 2019-03-31		270 362	-	270 362

Koncernens rapport över kassaflöden

	2019	2018	2018
	3 mån	3 mån	12 mån
Tkr	Jan-Mars	Jan-Mars	Jan-Dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	8 947	7 539	40 920
Aktuell skatt	-344	-30	-2 246
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-5 120	-3 242	-21 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 483	4 267	16 684
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	542	1 542	-2 744
Förändring av rörelseskulder	538	-2 358	1 315
Summa förändring av rörelsekapital	1 080	-816	-1 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 563	3 451	15 255
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	-	22 500
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-2 562	-23 609	-62 682
Förvärv av maskiner och inventarier	-64	-64	-
Försäljning av maskiner och inventarier	-	-	59
Försäljningar av finansiella tillgångar	-	60	61
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 626	-23 613	-40 062
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåning räntebärande skulder	-2 676	5 931	31 508
Utdelning	-	-	-7 483
Nyemission	-	3 219	3 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 676	9 150	27 244
Årets kassaflöde	-739	-11 012	2 437
Ingående likvida medel	20 679	18 242	18 242
Utgående likvida medel	19 940	7 230	20 679

Resultaträkning Moderbolag

	tkr	Jan-Mars 2019	Jan-Mars 2018	Jan-Dec 2018
Rörelsens intäkter mm				
Nettoomsättning		-	-	7 956
Summa rörelsens intäkter		-	-	7 956
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-936	-640	-4 575
Personalkostnader		-663	-616	-3 106
Summa rörelsens kostnader		-1 599	-1 256	-7 681
Rörelseresultat		-1 599	-1 256	275
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i intresseföretag		203	406	116
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-792
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter		238	9	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40	-183	-607
Resultat efter finansiella poster		-1 198	-1 024	-702
Bokslutsdispositioner		-	-	660
Resultat före skatt		-1 198	-1 024	-42
Skatt på periodens resultat		-	-	-153
Periodens resultat		-1 198	-1 024	-195

Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR tkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar	138	-	105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	144 707	137 136	144 606
Andelar i intresseföretag	1 500	1 790	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	146 207	138 926	146 106
Summa anläggningstillgångar	146 345	138 926	146 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	104 708	125 620	159 030
Övriga fordringar	1 280	503	895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	1 338	158
Summa kortfristiga fordringar	106 100	127 461	160 083
Kassa och bank	18 240	85	15 166
Summa omsättningstillgångar	124 340	127 546	175 249
SUMMA TILLGÅNGAR	270 685	266 472	321 460

Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER tkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 677	4 677	4 677
Summa bundet eget kapital	4 677	4 677	4 677
Fritt eget kapital			
Överkursfond	135 911	135 911	135 911
Balanserad vinst	37 320	44 998	37 515
Periodens resultat	-1 198	-1 024	-195
Summa fritt eget kapital	172 033	179 885	173 231
Summa eget kapital	176 710	184 562	177 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 550	47 429	4 550
Övriga långfristiga skulder	-	7 000	-
Summa långfristiga skulder	4 550	54 429	4 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	85 727	26 195	134 618
Leverantörsskulder	117	169	163
Skulder till kreditinstitut	450	-	450
Övriga skulder	2 976	741	3 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155	376	158
Summa kortfristiga skulder	89 425	27 481	139 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	270 685	266 472	321 460

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Upplysningar 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 avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter. 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.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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 omfattas inte av IFRS 15 utan redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17 *Leasingavtal*.

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

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

Koncernens övergång till IFRS 15 har inte inneburit någon påverkan varken på intäkter eller redovisat resultat eftersom koncernen, precis som tidigare, redovisar sina serviceintäkter över tid.

IFRS 15 kräver en uppdelning i kategorier av intäkter från avtal med kunder. Acrinova har dock bara en kategori av intäkter nämligen serviceintäkter. För att särskilja dessa från hyresintäkter enligt IAS 17 har koncernen valt att i resultaträkningen dela upp nettoomsättningen i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Samma uppdelning har gjorts för jämförelseperioden.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Acrinova tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar inte förändringen Acrinovas redovisning. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. En beräknad

leasingskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent eftersom koncernen inte kan göra någon bedömning om och i så fall hur mycket som kommer att återföras under åren 2019-2020.

EFFEKTER AV IFRS 16

Per 31 mars 2019 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 7,4 Mk, finansiella leasingavtal 2,9 mkr och hyresavtal till 0,5 mkr. Motsvarande poster finns under rubriken nyttjanderättstillgångar. För tomträttsavgälden innebär det att kostnaden uppgående till 0,2 mkr flyttats från direkta kostnader till finansiella kostnader i resultaträkningen. För finansiella leasingavtal och hyresavtal innebär det att endast 12 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Acrinova avtalade i april om att förvärva fastigheterna Borggård 1:372, 1:385 och 1:549 i Staffanstorps. Fastigheterna tillträdde i början av maj. Fastigheterna har en uthyrbar yta på ca 13 600 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor/industri. Förvärvet skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 57,8 mkr. En del av köpeskillingen erlades genom att Acrinova utger 214 286 aktier á 70 kr, dvs 15,0 mkr till säljaren. Resterande del av affären finansierades genom egna medel och banklån.

Styrelsen i Acrinova AB beslutade den 13 maj att inleda en process för att genomföra ett listbyte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Premier. Acrinovas ambition är att bolagets aktier ska listas på Nasdaq First North Premier under andra halvan av 2019.

DEFINITIONER

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
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Resultat per aktie, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång
Hysesvärde	Hysesintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor
Hysesintäkter	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärdet.
Uthyrningsgrad, yta %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.
Räntetäckningsgrad, ggr	(Rörelseresultatet minus centrala administrationskostnader plus finansiella intäkter) i förhållande till finansiella kostnader

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 13 maj 2019.