



Bolagsbeskrivning inför notering på Nasdaq First North Premier Growth Market

Acrinova AB (publ) | 556984-0910

www.acrinova.com

Viktig information om Nasdaq First North Premier Growth Market

Nasdaq First North Premier Growth Market är en registrerad SME Growth Market, i enlighet med EU:s direktiv om marknader för finansiella instrument (EU 2014/65) såsom implementerad i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av en marknadsplats inom Nasdaq-gruppen. Emittenter på Nasdaq First North Premier Growth Market omfattas inte av samma regler som emittenter på den reglerade huvudmarknaden, enligt definitionen i EU:s lagstiftning (såsom implementerad i nationell lagstiftning). Istället omfattas de av en mindre omfattande uppsättning regler och förordningar anpassade till små tillväxtbolag. Risken att investera i en emittent på Nasdaq First North Premier Growth Market kan därför vara högre än att investera i en emittent på huvudmarknaden. Alla emittenter med värdepapper upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. De respektive Nasdaq-marknadsplatserna godkänner ansökan om upptagande till handel.

Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB, organisationsnummer 559200-5283 ("SKMG"), hemsida: www.skmg.se, är utsedd till Bolagets Certified Adviser.

OM BOLAGSBESKRIVNINGEN

Definitioner

I denna bolagsbeskrivning gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Acrinova" eller "Bolaget" avses Acrinova AB (publ) med organisationsnummer 556984-0910. Med "First North Premier" avses Nasdaq First North Premier Growth Market.

Styrelsens ansvar

Denna bolagsbeskrivning har upprättats av styrelsen i Acrinova med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och ska inte läsas som sådant. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North Premier. Denna bolagsbeskrivning har granskats och godkänts av Nasdaq Stockholm AB.

Certified Adviser

SKMG är Certified Adviser till Acrinova. En Certified Adviser granskar bolag vars värdepapper ska tas upp till handel på First North Premier och löpande därefter. Nasdaq godkänner ansökan om upptagande till sådan handel. Nasdaq Stockholm AB:s övervakningsfunktion ("Surveillance") ansvarar för att kontrollera att både bolag och Certified Adviser lever upp till regelverket på First North Premier. Surveillance övervakar även handeln på First North Premier. SKMG äger inga aktier i Acrinova.

Uttalanden om omvärld och framtid

Uttalanden om omvärlden och framtida förhållanden i detta dokument återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiell utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som styrelsen gör vid tidpunkten för bolagsbeskrivningen. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Revisorns granskning

Utöver vad som anges i revisionsberättelse och rapporter införlivade genom hänvisning har ingen information i bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Referenser och källhänvisningar

Styrelsen försäkrar att information från referenser och källhänvisningar har återgivits korrekt och att inga uppgifter – såvitt styrelsen känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd part – har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BOLAGSINFORMATION	4
RISKFAKTORER	5
BAKGRUND OCH MOTIV	9
MARKNADSÖVERSIKT	10
VERKSAMHETSBEKRIVNING	12
FINANSIELL ÖVERSIKT	21
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	33
AKTIE, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	34
STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR	37
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	47
BOLAGSORDNING	50
Bilaga 1. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV ACRINOVAS FASTIGHETSBESTÅND 19-08-31	51
Bilaga 2. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN ORION 7	52
Bilaga 3. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN SNICKERIET 4	53
Bilaga 4. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN CARNOT 10	54
Bilaga 5. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN OLYMPIADEN 15	55

BOLAGSINFORMATION

Acrinova – moderbolag

Firmanamn:	Acrinova AB (publ)
Handelsbeteckning:	ACRI
Säte och hemvist:	Skåne län, Malmö kommun
Organisationsnummer:	556984-0910
Datum för bolagsbildning:	2014-09-03
Datum då bolaget startade sin verksamhet:	2014-09-24
Juridisk form:	Publikt aktiebolag
Lagstiftning:	Svensk rätt och svenska aktiebolagslagen
Adress:	Krusegränd 42 B, 212 25, Malmö
Telefon:	+46 (0) 10-206 90 10
Hemsida:	www.acrinova.se

Aktieinformation Acrinova

Kortnamn:	ACRI
ISIN-kod:	SE0012827822
Preliminär notering på First North Premier:	9 december 2019

Tidpunkter för ekonomisk information

Innevarande räkenskapsperiod:	2019-01-01 – 2019-12-31
Januari - september 2019:	2019-11-14
Bokslutskommuniké för 2019:	2020-02-28
Delårsrapport 1, 2020	2020-05-14
Planerad publicering av årsredovisning	2020-04-03
Planerat datum för nästa årsstämma:	2020-04-24

RISIKFAKTORER

Ett antal riskfaktorer kan ha negativ inverkan på verksamheten i Acrinova. Det är därför av stor vikt att beakta relevanta risker vid sidan av Bolagets tillväxtpotentialer. Andra risker är förenade med den aktie som genom denna bolagsbeskrivning är planerad att tas upp till handel på First North Premier. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte bedömas utan att en samlad utvärdering av övrig information i bolagsbeskrivningen tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, inflation, befolkningstillväxt och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan påverka uthyrningsgraden i Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga, samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror, vilket i längden kan få en väsentligt negativ inverkan på Acrinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Marknadsstörningar inom fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Öresundsregionen, Skåne samt de andra regioner och orter där Bolaget har sin befintliga eller kommande fastighetsportfölj, kan påverka efterfrågan för Acrinovas erbjudande, vilket kan få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till hyresvärde och hyresintäkter

Acrinova är ett fastighetsbolag som huvudsakligen fokuserar på utveckling av kommersiella fastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Acrinova har dessutom en omfattande förvaltning av extern ägda fastigheter. Acrinova tillhandahåller både ekonomisk och teknisk förvaltning. Bolagets hyresintäkter genereras av hyresgäster vilka är fördelade på de förvaltningsobjekt som Bolaget innehar. Bolaget hade, per den 30 september 2019, 20 förvaltningsobjekt i sitt fastighetsbestånd. De hyresintäkter som Bolaget kan erhålla från sina fastigheter baseras normalt på en marknadsmässig hyra. Acrinova är beroende av att hyresgäster betalar överenskomna hyror i tid och att hyrorna är skäliga för att inte riskera att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden. Om hyresgäster inte alls, eller först efter inkassoåtgärder, fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det få väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv, som kan genomföras direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av Acrinovas verksamhet. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som Acrinova fokuserar på kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat eller endast tillgängliga för Acrinova till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter med liknade investeringsstrategier som Acrinova ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav jämfört med Acrinova.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresförhållanden upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden föreligga som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt. Även om Acrinova inför varje investering gör en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, kan verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv få en väsentligt inverkan på Acrinovas verksamhet finansiella ställning och resultat. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vid förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna för ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därtill är möjligheter att framställa garantianspråk normalt begränsade i tid.

Acrinovas möjligheter att, om önskvärt, sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. I händelse av att Acrinova skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel, om Acrinovas kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, finns en risk att försäljningspriset kan understiga det pris som Acrinova skulle erhålla vid frivillig försäljning.

Ovan beskrivna risker kan, om de materialiseras, antingen enskilt eller i kombination, få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Acrinovas framtidsplaner innebär ökade kostnader för Bolaget. Med likviditetsrisk avses risken att Acrinova saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder och löpande kostnader. Acrinova är beroende av tillgänglig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsförpliktelser avseende bland annat genomförande av investeringar, betalning av räntor, löpande kostnader i verksamheten och amorteringar. Om Acrinova skulle sakna tillgänglig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till ökade drifts- och underhållskostnader

Bolagets fastigheter används för uthyrning primärt för kommersiella aktörer och i hyresavtalen regleras ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för vatten, el, renhållning, värme samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. Vissa drifts- och underhållskostnader ligger utanför Bolagets kontroll; till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser. Ökade drifts- och underhållskostnader kan få en väsentligt negativ inverkan på Acrinovas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nyckelpersoner och medarbetare

Acrinovas nyckelpersoner har omfattande kompetens och erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområde. I det fall en eller flera nyckelpersoner väljer att avsluta sin anställning i Bolaget finns risk att detta medför negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat. Acrinova skulle till exempel kunna behöva nyrekrytera personal för att ersätta nyckelpersoner, vilket skulle kunna bli en kostsam process såväl tidsmässigt som monetärt. Det finns risk att Bolaget kortsiktigt får ökade utgifter till följd av detta. Det finns även risk att Bolaget inte kan ersätta personal. Det är heller inte möjligt att till fullo skydda sig mot obehörig spridning av information, vilket medför risk för att konkurrenter får del av och kan dra nytta av den know-how som utvecklats av Acrinova till skada för Bolaget. Det finns risk att Acrinovas konkurrenter genom att nyttja sådan informationsspridning vidareutvecklar sina produkter och att Acrinova därmed får ökad konkurrens vilket skulle kunna medföra negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrenter

En del av Bolagets konkurrenter och potentiella framtida konkurrenter är företag med stora ekonomiska resurser. Det finns risk att en omfattande satsning från en konkurrent medför försämrad försäljning eftersom konkurrenten kan komma att utveckla fastigheter och tillhörande tjänster som utkonkurrerar Acrinovas fastigheter och tillhörande tjänster och därigenom tar marknadsandelar av Bolaget. Det finns risk att ökad konkurrens medför negativa försäljnings- och resultateffekter för Bolaget.

Marknadstillväxt

Acrinova planerar att öka marknadsandelarna i de regioner som Bolaget redan har etablerat sig i samt eventuellt att även etablera sig i andra regioner. Det finns risk att Bolaget inte lyckas öka marknadsandelarna i regioner i vilka Acrinova redan är etablerade, vilket till exempel kan leda till intäktsbortfall. Det finns även risk att etablering i nya regioner medför problem och risker som är svåra att förutse.

Vidare finns risk att etableringar försenas vilket kan medföra intäktsbortfall. Om en etablering medför problem finns risk att detsamma leder till att Acrinovas kostnader kortsiktigt ökar. En snabb tillväxt kan även innebära att Bolaget gör förvärv av andra företag. Det finns risk att uteblivna synergieffekter och ett mindre lyckosamt integreringsarbete påverkar såväl Bolagets verksamhet som resultat på ett negativt sätt.

Det finns även risk att en snabb tillväxt medför problem på det organisatoriska planet. Det finns härutöver risk att det uppstår svårigheter med att rekrytera rätt personal samt att framgångsrikt integrera ny personal i organisationen vilket skulle kunna påverka Acrinovas framtidsutsikter negativt och även ge Bolaget ökade kostnader. Detta medför risk för att Bolagets rörelseresultat påverkas negativt som ett resultat av de ökade kostnaderna.

Utvecklingskostnader

Acrinova kommer även fortsättningsvis att nyutveckla och vidareutveckla fastigheter och tillhörande tjänster. Tids- och kostnadsaspekter för fastigheter kan vara svåra att på förhand fastställa med exakthet. Detta medför till exempel risk att en planerad fastighetsutveckling blir mer kostnadskrävande än planerat. Det finns risk att ovanstående medför negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat. Om till exempel utvecklingen av en ny produkt tar längre tid än beräknat finns risk att detsamma leder till ökade utvecklingskostnader och därigenom ett minskat rörelseresultat för Bolaget.

Konjunkturutveckling

Externa faktorer såsom inflation och ränteförändringar, tillgång och efterfrågan samt låg- och högkonjunkturer kan medföra negativ inverkan på rörelsekostnader, försäljningspriser och aktievärdering. Vid en lågkonjunktur finns risk att Acrinovas intäkter och aktievärdering kan bli negativt påverkade eftersom företags investeringsmöjligheter vid lågkonjunktur kan komma att minska. Vidare finns risk att efterfrågan på Acrinovas fastigheter och tillhörande tjänster minskar som ett resultat av ett förändrat konjunkturläge. Acrinovas produkter och tjänster är förhållandevis kostsamma och det finns därför risk att Bolaget vid en lågkonjunktur upplever en minskad efterfrågan, vilket kan leda till minskade intäkter och ett försämrat resultat för Bolaget.

Politisk risk

Acrinova bedriver verksamhet på en global marknad och har samarbetspartners, leverantörer och kunder över hela världen. Risker kan uppstå till följd av skillnader i rättssystem och förändringar i lagstiftning samt andra relevanta förordningar relaterade till beskattning, tullar och avgifter samt andra villkor som gäller för Bolagets verksamhet på den internationella marknaden. Regler, förordningar och rättsprinciper kan skilja sig åt vad gäller såväl materiell rätt som domstolsförfaranden och rättstillämpning. Detta får även till följd att Bolagets förmåga att utöva eller genomdriva sina rättigheter och skyldigheter kan skilja sig åt mellan olika länder och eventuella tvister eller rättsliga förfaranden kan vara dyra, tidskrävande och utgången kan vara osviss. Ovan nämnda faktorer kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat i framtiden.

Försäkringsrisk

Acrinova har en företagsförsäkring som bland annat omfattar egendoms- och avbrottsskador, rättsskydd och produktansvar såväl som allmänt ansvar. För det fall Acrinova skulle drabbas av förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster som kan uppkomma inom ramen för Bolagets verksamhet finns det en risk att Acrinovas försäkringsskydd är otillräckligt för att täcka sådana förluster. Bolaget kan komma att ådra sig betydande förluster eller skador på sina tillgångar eller sin verksamhet som inte kan kompenseras fullt ut, eller över huvud taget, för det fall någon sådan risk realiserar. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att aktörer säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk att Acrinovas försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Acrinova komma att förlora hela eller delar av det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan komma att ha en negativ inverkan på Acrinovas verksamhet, finansiella ställning och resultat i framtiden.

IT-risker

Acrinovas förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av välfungerande IT-system. I den mån Acrinova upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av sina IT-system kan Bolaget bli oförmöget att effektivt driva och förvalta sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i Acrinovas IT-system kan dessutom påverka bland annat Bolagets kundrelationer, renommé

och riskhantering vilket i sin tur kan medföra negativ inverkan på Bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning.

Skatterelaterade risker

Acrinovas verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets uppfattning och tolkning av relevant skattelagstiftning, skatteavtal samt andra tillämpliga regler. Det finns risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar, bestämmelser eller berörda myndigheters tolkning av dessa eller av administrativ praxis, är felaktig, eller att sådana regler ändras till Bolagets nackdel. Bolaget kan bli föremål för skatterevision, Skatteverkets beslut, eller ändrad lagstiftning vilket kan medföra att Bolagets skattesituation försämrats. Detta kan i sin tur påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Risker relaterade till tvister

Acrinova kan komma att bli inblandat i tvister inom ramen för den normala verksamheten och riskerar även att bli föremål för anspråk avseende avtalsfrågor, produktansvar och påstådda fel i leveranser av Bolagets produkter. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten och medföra betydande kostnader. Vidare kan utgången av komplicerade tvister vara svåra att förutse. Tvister kan således få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets värdepapper

Aktieförsäljning från större aktieägare, styrelse och ledande befattningshavare

Det finns inga avtal som reglerar huvudägarnas möjligheter att avyttra aktier i Acrinova. Således finns det en risk att nuvarande huvudägare avyttrar delar eller hela sina innehav i Bolaget. Eventuell försäljning från huvudägare kan komma att medföra att aktiekursen påverkas negativt.

Kursvariationer

Det finns risk att Acrinovas aktiekurs genomgår stora variationer i samband med en noteringen på First North Premier. Kursvariationer kan uppkomma genom stora förändringar av köp- och säljvolymerna och behöver inte nödvändigtvis ha ett samband med Acrinovas underliggande värde. Det finns risk att kursvariationerna påverkar Acrinovas aktiekurs negativt.

Psykologiska faktorer

Det finns risk att värdepappersmarknaden påverkas av psykologiska faktorer. Det finns risk att Acrinovas aktie påverkas på samma sätt som alla andra värdepapper som löpande handlas på olika listor. Psykologiska faktorer och dess effekter på kursutveckling är i många fall svåra att förutse och det föreligger risk att detta påverkar Acrinovas aktiekurs negativt.

Marknadsplats

Acrinova har ansökt om att få sin aktie godkänd för upptagande till handel på First North Premier. First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. First North Premier har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Premier regleras av First North Premiers regler och inte av de juridiska krav som ställs på bolag vid handel på en reglerad marknad. Det finns risk att en placering i ett bolag som handlas på First North Premier är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad.

Framtida nyemissioner

Acrinova kan i framtiden komma att genomföra nyemissioner av aktier och aktierelaterade instrument för att anskaffa kapital. Alla sådana emissioner kan minska det proportionella ägandet och röstandel samt vinst per aktie för innehavare av aktier i Bolaget. Vidare kan eventuella nyemissioner få en negativ effekt på aktiernas marknadspris.

BAKGRUND OCH MOTIV

Acrinova bildades under hösten 2014. Från början hade Acrinova ett fokus på den nisch inom fastighetsmarknaden som utgörs av logistikfastigheter specialanpassade för e-handelsbranschen. För att underlätta fastighetsförvärv, men också för att få tillgång till kapital från aktiemarknaden, valde styrelsen att i början av 2015 notera bolaget på Spotlight Stock Market (dåvarande AktieTorget). Efter bolagsbildningen och noteringen har fokuset expanderats från att vara ett nischat till att både förvärva, nyproducera och förvalta ett stort antal olika fastigheter, dock med fokus på kommersiella fastigheter i södra Sverige, och särskilt i Öresundsregionen. I takt med Bolagets tillväxt har styrelsen också bedömt det som fördelaktigt att notera Acrinova på en större marknadsplats, med en långsiktig målsättning att Acrinova ska noteras på en reglerad marknad.

Ett listbyte till Nasdaq First North Premier bedöms av styrelsen fungera som ett led i bolagets långsiktiga expensionsplaner samt på längre sikt även förbereda bolaget för en övergång till Nasdaqs reglerade marknad. Härutöver bedöms ett listbyte öka marknadens kännedom om bolaget, underlätta och öka möjligheterna för större och institutionella investerare att bli aktieägare i Acrinova samt skapa utökade förutsättningar för att hitta nya och större samarbetspartners.

Ansvarsutlåtande från Bolagets styrelse

Styrelsen för Acrinova är ansvarig för innehållet i denna bolagsbeskrivning. Vi intygar härmed gemensamt som styrelse att, så vitt vi vet, informationen i denna bolagsbeskrivning är korrekt och att, så vitt vi vet, bolagsbeskrivningen inte är föremål för några utelämnanden som kan tjäna till att snedvrider den bild som bolagsbeskrivningen syftar att tillhandahålla, samt att all relevant information i protokoll från styrelsemöten, revisorers utlåtanden och andra interna dokument ingår i bolagsbeskrivningen.

Malmö den 5 december 2019

Styrelsen i Acrinova

Mats Nilstoft – Styrelseordförande

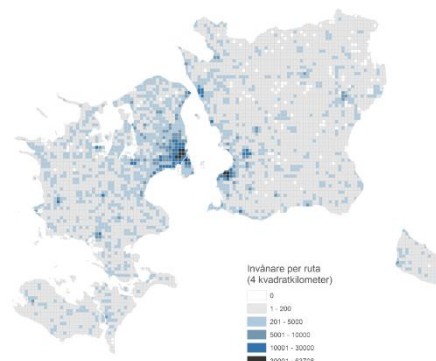
Ylwa Karlgren – Styrelseledamot

Joakim Stenberg – Styrelseledamot

MARKNADSÖVERSIKT

Övergripande om Öresundsregionen, Skåne och dess befolkning

Öresundsregionen består av hela Skåne på den svenska sidan av Öresund och Själland, Lolland, Falster; Mön och Bornholm på danska sidan av Öresund. Öresundsregionen är Nordens största och mest tätbefolkade storstadsområde med drygt fyra miljoner människor, varav cirka två tredjedelar bor på den danska sidan och en tredjedel bor på den svenska sidan av Öresund.¹ Under 2018 var Skånes befolkningsökning fortsatt stor. Totalt ökade befolkningen med 17 475 individer, vilket är ungefär 3 000 personer färre än 2016-2017 års rekordökningar. Vid årsskiftet 2018/2019 hade Skåne totalt 1 362 164 invånare. I procent ökade Skånes befolkning med 1,3 procent vilket fortfarande är på en historiskt hög nivå. Samtliga kommuner i Skåne förutom Simrishamn ökade sin befolkning under 2018. Störst ökning har Malmö, Helsingborg och Lund.²



Under en lång tid har såväl Region Hovedstaden (Köpenhamn) såväl som Region Skåne vuxit snabbare än respektive riksgenomsnitt och denna utveckling förväntas fortsätta under de närmaste tio åren. Enligt de befolkningsprognoser Danmarks Statistik och Statistiska Centralbyrån årligen presenterar kommer befolkningstillväxten i regionen att fortsätta i samma takt som visats upp sedan brons öppnande. Under år 2028 förväntas regionen ha över 4,3 miljoner invånare. I jämförelse med andra större städer i Sverige och Danmark har Köpenhamn och Malmö vuxit väldigt starkt under de senaste tio åren. Befolkningen i de bägge städerna förväntas fortsatt att öka och Malmö närmar sig platsen som Skandinaviens femte största stad.³

Fastighetsmarknaden i Sverige

En lång period av stark ekonomisk tillväxt, god tillgång på kapital och låga räntor har bidragit till snabbt stigande fastighetspriser i Sverige. De kommersiella fastighetsföretagen har samtidigt ökat sina skulder för att finansiera förvärv av fastigheter och investeringar i nyproduktion.⁴ Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var i oktober 2019 låg och en trend med färre men större affärer fortsätter. Det rullande antalet transaktioner över 12 månader förblir under 300, vilket ligger under den nedre delen av genomsnittet runt 330 – 420 affärer per år som har förelegat nästan alla månader under de senaste 15 åren. Transaktionsvolymen i oktober 2019 föll tillbaka till cirka 7,8 miljarder SEK, vilket kan jämföras med respektive 10,6 respektive 11,9 miljarder SEK för motsvarande månad 2017 och 2018. Den rullande volymen på 12 månader är dock fortsatt hög och ligger runt 148 SEK miljarder i oktober 2019.⁵

Investeringar i fastigheter i Skåne

I Skåne (och i Malmö i synnerhet) har det under det senaste decenniet gjorts en lång rad stora investeringar såsom Malmö Live, Malmö Arena, Swedbank Stadion, utbyggnad av Malmö Högskola etc. Även i andra städer i Öresundsregionen finns ett stort antal stora projekt, som exempelvis den pågående utbyggnationen av Knutpunkten (den kombinerade centralstationen och färjeterminalen) i Helsingborg, Oceanhamnen och Pixlapiren i Helsingborg och den löpande utbyggnationen av Medicon Village (AstraZenecas gamla lokaler) i Lund. I anslutning till Lunds Universitet byggs dessutom de två största forskningsanläggningarna i Sverige (MAX IV och ESS), vilket enligt styrelsen är ett tecken på den generella attraktionskraft som Öresundsregionen erbjuder.

¹ <https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/oresund/>

² <https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/befolkning/>

³ <https://www.oresundsinstitutet.org/befolkning/>

⁴ https://www.fi.se/contentassets/f0b2175448734d998679a33d8eaf8f6e/komm_fastighet_finstab.pdf

⁵ <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/snapshot-till-rapport-sida/snapshot-november-2019.pdf>

Utveckling för kommersiella hyresfastigheter i Malmö och Helsingborg (de två största städerna på den svenska sidan i Öresundsregionen)⁶

Transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter i Malmö har de senaste åren varit relativt låg, men ett antal intressanta transaktioner har noterats, som Skanskas försäljning under våren av Tyfonen 1 ("Studio") till Kungsleden. Såväl inom Universitetsholmen som i Hyllie har det noterats rekordlåga direktavkastningskrav, och rekordhöga priser, för nyproducerade kontorsfastigheter och intresset för investeringar i kommersiella fastigheter i Malmö är fortsatt stort. Prognosen för det kommande året är i huvudsak stabila direktavkastningskrav. Marknaden bedöms dock bli allt mer polariserad i takt med att ytterligare nyproduktion tillförs beståndet. Området kring Centralstationen och Universitetsholmen samt Hyllie är de områden som just nu upplever starkast efterfrågan. Hyllie har på kort tid "tagit över" från Västra Hamnen och innerstaden som det främsta A-läget i Malmö.

Projektaktiviteten är fortsatt hög, en situation som väntas hålla i sig under de kommande åren. Konkurrenten om de stora hyresgästerna är betydande, särskilt i Hyllie. Trots detta finns det viss risk för att pågående/planerad nyproduktion medför ett större lokaltillskott än vad som kommer att efterfrågas med högre vakanser till följd. Detta bedöms då främst drabba det äldre fastighetsbeståndet.

I Helsingborg fortsätter utvecklingen av Söder och Jefasts omvandling av köpcentrumet Söderpunkten är nu inne i sin slutfas. I stort sett samtliga lokaler är uthyrda och efter en viss tidsförskjutning i schemat är invigning planerad till Q4 2019. Jefast har även fått bygglov för att uppföra ett 20-våningshus i kvarteret inom vilket det kommer att inrymmas ett 80-tal lägenheter samt diverse centrumverksamheter i de nedre fem våningarna. Ett annat bolag som är aktivt på Söder är Midroc med projektet Metropol som omfattar 29 000 kvadratmeter hotell-, butiks- och kontorsytor samt bostäder. I december 2017 såldes den sista etappen, Scala, till Executive Property för cirka 330 MSEK. Projektet omfattar totalt cirka 9 800 kvadratmeter, varav hälften är bostäder och hälften är kontors- och handelsytor. Samtliga kontorslokaler är uthyrda. Tillskottet av kontorslokaler i Helsingborg har de senaste åren legat på en nivå kring 4 000 – 5 000 kvadratmeter årligen vilket bedöms som en rimlig nivå för Helsingborgs kontorsmarknad. 2019 blir tillskottet cirka 4 000 kvadratmeter (Wihlborgs i Knutpunkten), 2020 drygt 21 000 kvadratmeter (Castellum och Wihlborgs i Oceanhamnen) och 2021 cirka 4 500 kvadratmeter (Midroc i Oceanhamnen).

Konkurrenter

Det finns idag på den svenska fastighetsmarknaden ett stort antal bolag som kan ses som konkurrenter till Acrinova. Dessa inkluderar (men är inte begränsade till) bolag som K2a Knaust & Andersson, Trianon, Akelius, Castellum och andra liknande aktörer inom fastighetsbranschen.

⁶ https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk_fastighetsmarknad_fokus_24_orter_2018.pdf

VERKSAMHETSBSKRIVNING

Historik

Acrinova bildades under hösten 2014, med målsättning att bygga, förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Från början hade Bolaget ett fokus på den nisch inom fastighetsmarknaden som utgörs av logistikfastigheter specialanpassade för e-handelsbranschen. Acrinovas första förvärv var fastighetsbolaget Vissol AB, vilket genomfördes strax efter Acrinova bildades och innan noteringen. För att underlätta fastighetsförvärv, men också för att få tillgång till kapital från aktiemarknaden, valde styrelsen att i början av 2015 notera Bolaget på Spotlight Stock Market (dåvarande AktieTorget). Efter bolagsbildningen och noteringen har fokuset expanderats från att vara ett nischat fastighetsbolag mot e-handelsbranschen, till att både förvärva, nyproducera och förvalta ett stort antal olika fastigheter, dock med fokus på kommersiella fastigheter i södra Sverige, och särskilt i den så kallade Öresundsregionen (som primärt utgörs av västra Skåne, södra Halland och södra Småland). Sedan bolagsbildningen och noteringen har Acrinova successivt växt och expanderat både sitt bestånd av egenägda fastigheter och sin portfölj av förvaltade fastigheter. Bolaget äger idag 20 fastigheter och förvaltar ytterligare cirka 80 fastigheter i södra Sverige. Sammanlagt har Bolaget idag ett fastighetsbestånd som externt och oberoende värderats till cirka 550 MSEK (se bilaga 1 till denna bolagsbeskrivning) och härutöver har avtal tecknats om förvärv av fastigheter värderade till ytterligare 153 MSEK (se bilagorna 2, 3 och 4 till denna bolagsbeskrivning).

Verksamhet

Acrinovas huvudsakliga verksamhet är att ta ett helhetsansvar inom fastigheter, som både ägare, förvaltare såväl som fastighetsutvecklare. Acrinova bedriver sin verksamhet främst i Skåne, Blekinge, Småland och Halland. Som noterad fastighetskoncern är Acrinova relativt ung, men medarbetarnas och organisationens långa kompetens möjliggör för Bolaget att kunna agera på den växande fastighetsmarknaden. I bolagets styrelse och ledning finns över 200 års samlad erfarenhet av fastighetsägande, nyproduktion och förvaltning. Utgångspunkten för Acrinova är alltid att, både som bolag och individer, leverera kvalitet och stabilitet.

Med fokus på södra Sverige förvaltar Acrinova idag ett större bestånd av egna och andras fastigheter. I erbjudandet ingår såväl tekniska som ekonomiska och administrativa förvaltningstjänster med utgångspunkt i närheten till kunderna. Denna så kallade närförvaltning utgår från ett lokalt perspektiv och bygger på kunskap om fastigheterna genom egen personal. Genom detta är Acrinova enligt styrelsen en av fastighetsmarknadens mest kompletta totalleverantörer.

Affärsidé

Acrinova är ett aktivt fastighets- och förvaltningsbolag verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen (som även utgör Bolagets viktigaste marknad). Acrinovas affärsidé är att Bolagets fastighetsbestånd ska utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom Bolagets samlade kompetens ska Acrinova optimera varje fastighets värdeutveckling. Acrinovas kärnkompetens är att identifiera fastigheter där det finns en stor utvecklingspotential, vilket i praktiken kan innebära upprustning, renovering eller liknande. Genom Acrinovas breda kompetens inom fastighetsförvaltning kan bolaget efter förvärv, antingen på egen hand eller med hjälp av underleverantörer, utveckla och förädla fastigheter som av andra aktörer förkastats eller på andra sätt ansetts vara oattraktiva. Detta innebär att det finns en potential för omfattande värdeutveckling i de fastigheter som Acrinova äger och förvaltar.



Målsättningar för kommande år

Bolaget befinner sig idag i substantiell tillväxt och har under den senaste tiden meddelat ett antal planerade fastighetsförvärv som enligt styrelsen kommer bidra med ytterligare tillväxt. Med anledning av pågående expansion och utveckling har styrelsen fastslagit ett antal finansiella målsättningar för kommande år.

- Acrinova har idag ett fastighetsvärde om cirka 550 MSEK. Målsättningen avseende fastighetsvärde är att det vid utgången av 2019 ska uppgå till cirka 600 MSEK, för att därefter öka till cirka 1,5 miljarder SEK vid utgången av 2021. Fastighetsvärdet vid årsskiftet 2019/2020 är beroende på vilka fastighetsförvärv som hinner tillträdas före årsskiftet.
- Bolaget har idag ett eget kapital per aktie om cirka 20 SEK. Målsättningen är att detta nyckeltal årligen ska öka med cirka 10 %.
- Bolaget har idag en avkastning på det egna kapitalet om cirka 10,4 %, och styrelsens målsättning är att bibehålla detta nyckeltal på cirka 10 % årligen.
- Acrinova har idag en soliditet om cirka 49 % och styrelsens målsättning är att bibehålla en kontinuerlig soliditet på över 30 %.
- Acrinova har idag en räntetäckningsgrad om 3,4 gånger och styrelsens målsättning är att ha en kontinuerlig räntetäckningsgrad om 2 gånger.
- Acrinova har idag en LTV (Loan to Value, det vill säga ett låns värde jämfört med marknadsvärdet på en viss tillgång) om cirka 52 % och styrelsens målsättning är att detta nyckeltal skall ligga på en nivå om max 60 %.

Affärsområden och affärsmodell

Acrinova bedriver idag sin verksamhet inom tre huvudsakliga affärsområden, vilka beskrivs nedan. Av Bolagets omsättning utgörs idag cirka 40 % av intäkter som på olika sätt härrörs från egna fastigheter (framförallt hyror) och 60 % av intäkter som på olika sätt härrörs från förvaltning av andra fastigheter. Avseende projektverksamheten skapas värdet framförallt som realiserade eller orealiserade värdeökningar i Bolagets balansräkning.

ACRINOVA FÖRVALTNING

Som fastighetsförvaltare är Acrinova totalleverantör inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Med cirka 40 medarbetare täcker Bolaget in stora delar av södra Sverige och förvaltar fastigheter från Trelleborg i söder upp till Jönköping i norr. Inom området fastighetsservice är Acrinova verksamt inom en lång rad tjänster relaterade till skötsel av fastigheter. Dessa inkluderar allt ifrån avflyttningsstädning, lägenhetsbesiktningar och elektricitet till snöröjning, diverse mindre reparationer och VVS. För närvarande förvaltar Acrinova cirka 80 fastigheter åt andra fastighetsägare. De fastigheter som förvaltas är framförallt kommersiella, bland annat lagerlokaler, större kontorsbyggnader och likande fastigheter, såväl som ett antal fastigheter där det bedrivs detaljhandel och dagligvaruhandel av rikstäckande butikskedjor. För förvaltningstjänsterna erhåller Acrinova ersättning enligt en betalningsmodell som är sedvanlig för branschen, det vill säga månadsvis kontant betalning.



ACRINOVA PROJEKT

Acrinova startade sin projektverksamhet med inriktning på fastigheter under år 2016. Bolaget arbetar såväl med mindre som större hyresgäst Anpassningar och även större genomgripande fastighetsutveckling och nyproduktion av fastigheter. Ambitionen är att vara en självklar partner och långsiktig aktör inom stads- och fastighetsutveckling i södra Sverige och Öresundsregionen. Bland Acrinovas planerade projekt finns såväl hyresrätter som bostadsrätter, lokaler för handel och kontor, samt samhällsfastigheter så som förskolor, skolor, äldreboenden mm. Acrinova har idag tre pågående utvecklingsprojekt inom denna del av verksamheten. Sammanräknat med de externa projekt som Bolaget även arbetar med uppgår antalet projekt sammanlagt till 8 stycken.



- **Sockerstan, Staffanstorp**

Bostadsprojekt beläget på gamla sockerbruksområdet i kommunens centrala delar. Utmärkt läge vid park och rekreationsområden.

Kommunikation och handel i närområdet väl tillgodosett. Disponibel markyta är 7 000 kvadratmeter, med preliminär byggstart 2021. Projektet består av 72 lägenheter i 4-6 våningar, samt radhus med 5 bostäder preliminärt bestående av 2-3 våningar. Projektet innefattar även en serviceinrättning med förskola och samlingslokal. Projektet är i tidigt skede.



- **Trelleborg**

I Trelleborg arbetar Acrinova med två parallella projekt. Det ena är en förskola med 8 avdelningar och plats för 160 barn. Kommunen är hyresgäst. Det andra är ett bostadsprojekt i direkt anslutning till förskolan. Gemensamt för dessa projekt är modernt byggande med målsättning att åstadkomma nollenergihus genom solceller och geotermiklösningar.



- **Hjärup 4:6**

Avtal tecknat med Staffanstorps Kommun gällande bostadsbyggnation om totalt 330 bostäder. Här planerar Acrinova ett helt nytt bostadsområde med småskaliga gränder, trädplantering och kantstensparkeringar. Projektet består av en blandning av enbostadshus i 2-3 våningar och flerbostadshus i 4-5 våningar. I samband med byggnaderna planeras samlade små parkeringsgårdar, inramade med häckar eller murar, placerade så att de inte blir dominerande. Detta projekt är i tidigt skede med preliminär inriktning på färdigställande år 2023.



Acrinova har härutöver ytterligare ett antal pågående samarbetsprojekt med externa fastighetsägare. Nedan beskrivs fem exempel bland dessa projekt.

- **Körsbärsträdet 6, Ängelholm**

Bostadsprojekt i tidigt skede. Tre fastigheter om drygt 15.000 kvm. Projektet är idag ett planerande och dialog med Ängelholms kommun pågår.

- **Stridsyxan 7**

Stridsyxan 7 är en lager- och kontorsfastighet i stadsdelen Fosie i Malmö. Lokalen är på cirka 6 500 kvadratmeter och är anpassad för logistikverksamhet med lastbryggor och väl tilltagna portar.

- **Trucken**

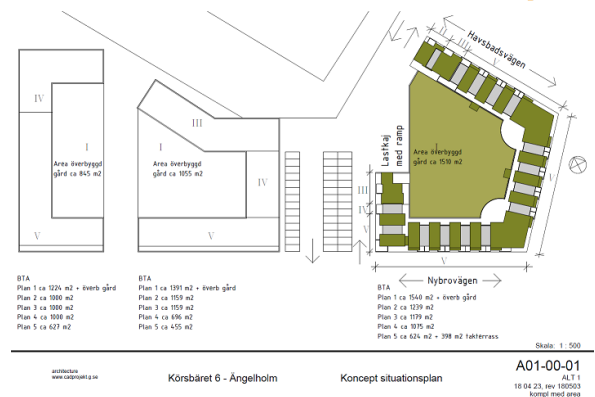
Trucken är en tomt med möjlighet för uppförande av logistikfastighet, belägen i Trelleborgs kommun. Fastigheten är anpassningsbar efter hyresgästens behov, upp till och med 3 500 kvadratmeter, och är anpassad efter lager/produktionsverksamhet.

- **Kapellparken i Klippan**

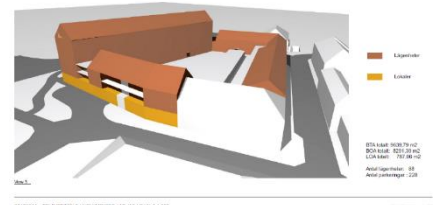
Under 2016 startade Bolaget, i samarbete med Klippans kommun, projektet "Kapellparken – Tillsammans". Området ligger cirka 2 kilometer från Klippans centrum, med närhet till service så som t.ex. livsmedelsbutiker. Bygglov för etapp ett beviljades i juni 2016 och i november 2016 flyttade hyresgästerna in. Etapp ett består av 20 radhuslägenheter fördelat på 6 huskroppar. Byggnaderna är uppförda på betongplatta och har en prefabricerad konstruktion. Byggtiden var 20 veckor. Klippans kommun blockförhyr samtliga lägenheter under 6 år. För området finns en plan om att på längre sikt bygga cirka 180 hyresrätter.

- **Trumpeten 3, Eksjö**

Bostadsprojekt i centrala delarna av Eksjö som även detta är i tidigt skede. Fullt utbyggt kommer detta att avse 88 lägenheter samt 228 parkeringar. Detaljplanearbete pågår med Eksjö kommun.



TRUMPETEN 3/ EKSJÖ



ACRINOVA FASTIGHET

Acrinova äger och förvaltar egna fastigheter. Acrinova äger och förvaltar i dagsläget 20 fastigheter i södra Sverige. Fokusområdet för de fastigheter som Acrinova äger är olika typer av kommersiella fastigheter. Dessa inkluderar bland annat kombinerade kontors- och lagerlokaler, renodlade kontorsbyggnader och fastigheter anpassade för logistikverksamhet. Förvärven som Acrinova gör inom affärsområdet Fastighet sker som regel genom en kombination av kontant betalning och en riktad emission av aktier i Acrinova till fastighetens befintliga ägare.

En detaljerad beskrivning av dessa fastigheter, inklusive bland annat yta, sammanlagt värde etc finns i avsnittet "Förteckning över Acrinovas fastighetsbestånd" på sidan 16 i denna bolagsbeskrivning.

Förteckning över Acrinovas fastighetsbestånd

Nedan är en förteckning över de fastigheter som ingår i Acrinovas fastighetsbestånd, inom ramarna för affärsområdet Acrinova Fastighet.

Källa: Delårsrapport 3 2019, Acrinova AB (publ), publicerad 2019-11-14

Förvaltningsfastigheter			
Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, yta %	87,0
Ängelholm Ankan 12	552	Uthyrningsgrad, ekonomisk %	90,7
Malmö Grimskaftet 1	4 230	Hyresvärde, MSEK	35,3
Klippan Klippan 3:107	830	Hyresintäkt, MSEK	32,1
Landskrona Lamellen 1	4 927	Uthyrbar yta, kvm	47 825
Landskrona Björnen 3	5 443	Ledig yta, kvm	6 206
Landskrona Förgasaren 1	6 384	Verkligt värde MSEK	390,7
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		
Staffanstorp Borggård 1:385	4 684		
Staffanstorp Borggård 1:549	1 657		
Trelleborg Trävaran 3	1 875		
SUMMA	47 825		
Förädlingsfastigheter			
Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, yta %	46,8
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000	Uthyrningsgrad, ekonomisk %	52,2
Trelleborg Trucken 2	0	Hyresvärde, MSEK	13,3
Landskrona Förrådet 12	15 840	Hyresintäkt, MSEK	7,0
Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750	Uthyrbar yta, kvm	29 740
Staffanstorp Borggård 1:372	7 150	Ledig yta, kvm	15 817
Övriga projekt	0	Verkligt värde MSEK	147,1
SUMMA	29 740		
Alla fastigheter			
		Uthyrningsgrad, yta %	71,6
		Uthyrningsgrad, ekonomisk %	80,2
		Hyresvärde, MSEK	48,7
		Hyresintäkt, MSEK	39,0
		Uthyrbar yta, kvm	77 565
		Ledig yta, kvm	22 023
		Verkligt värde MSEK	537,8
Finansiering			
Genomsnittlig låneränta, %	2,36		
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2		

Mer detaljer om fastigheterna i Acrinovas fastighetsbestånd

Nedan är en kortfattat beskrivning av samtliga fastigheter som Acrinova idag har i sitt fastighetsbestånd enligt tabell på föregående sida. Samtlig information i detta stycke är hämtat från oberoende värderingsintyg för respektive fastighet, vilka samtliga är utförda per 2019-08-31. Syftet med denna information är att ge läsaren en heltäckande bild över vilken typ fastigheter som Acrinova fokuserar på.

Kavalleristen 11, Helsingborg

Tomtareal: 5 660 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i 2-3 plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 1989 och inrymmer kontor. Byggnaden har stomme av betong, fasad i putsad tegel, yttertak belagt med plåt och två-glasfönster med bågar. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation med kyla. I byggnaden finns en hiss för 8 personer. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av flertalet utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 30 000 000 kr (30 MSEK).

Västra Nättraby 6, Karlskrona

Tomtareal: 7 915 m². Värderingsobjektet ligger i Nättraby cirka 10 kilometer nordväst om centrala Karlskrona. Viss kommersiell service finns närhet till fastigheter. Omgivningen utgörs av i huvudsak lättare industri, kontor och handel. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Europaväg E22. Industriläget bedöms som bra på orten. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 28 000 000 kr (28 MSEK).

Björnen 3, Landskrona

Tomtareal: 19 331 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark, där större delen av lokalerna har över 4 meter i takhöjd. Byggnaden uppfördes 1972 och inrymmer i huvudsak mindre kontors-och lagerlokaler. Under besiktningstillfället konstaterades det att byggnaden genomgår en större renovering där byggnadens inre utformning ändras. Flera av ytorna som renoveras får en god standard. Byggnaden har stomme av betong, fasader av tegel och plåt, yttertak belagt med papp. Byggnaden har mestadels två-glasfönster. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Lokalerna utgör öppna ytor där vissa har entresolplan. Vid besiktningstillfället genomgick en större lokal om cirka 2200 kvadratmeter genomgår renovering för att inrymma butiksverksamhet, denna dels bedöms nu vara färdigställd. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i varierande yttre och inre skick och en varierande standard. Efter renovering bedöms byggnaden inneha i huvudsak ett gott skick och en hög standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 36400 000 kr (36,4 MSEK).

Bulten 6, Landskrona

Tomtareal: 10 012 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark, varav en del utgör höglager. Byggnaden uppfördes 1982 och inrymmer kontor och lager. Byggnaden har stomme av stål, fasader av plåt, yttertak belagt med plåt. Byggnaden har tre-och två-glasfönster med trä-och aluminiumbågar. Entré till kontoret har golvbeläggning av klinker och målade väggar. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation med återvinning. Kontoren utgörs av cellkontor och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med parkett, väggarna är målade och innertaken utgörs av gipsskivor. Lokalerna saknar komfortkyla. Toaletter har golv belagt med klinker och delvis kaklade väggar. Till kontorslokalerna hör ett kök i gott skick. Utöver kontorsdelen finns två höglager, varav ena är ett kallager. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 11 800 000 kr (11,8 MSEK).

Förgasaren 1, Landskrona

Tomtareal: 19 553 m². Fastigheten består av en tomt om 19 553 kvadratmeter som till stor del är asfalterad och inhägnad. På tomten finns en byggnad med kontors-och produktionslokaler samt 102 parkeringsplatser varav två handikapplatser och fyra för elbilar. Inhägnaden delar upp tomten i två delar, en för parkering till kontor samt en för leveranser och dylikt till produktions-och lagerdelar. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1967 men är att betraktas som nybyggd efter totalrenovering 2011 till hyresgästen ABBs verksamhet. Byggnaden står på en betongplatta och har en stomme och bjälklag av stål. Fasaden består av plåt samt vitmålad tegel närmast marken. Taket är belagt med derbigum vid renoveringen 2011. Längs norra fasaden finns totalt fem portar. Samtliga fönster är utbytta 2011. Byggnaden värms med fjärrvärme som distribueras med tystgående aerotemprar. Ventilationen är av typen från-och tilluft med återvinning. I kontor finns VAV-system som anpassar flödet efter användning. Till kontorsdelarna finns även kyla. Samtliga el-och VVS-installationer är ifrån renovering 2011. Byggnadens interiör håller ett mycket gott skick efter renoveringen. Kontorsdelen har vitmålade väggar med klinker i gemensammautrymmen som entré, omklädningsrum med mera samt textilplattor i konferens-och kontorsrum. Matsalen i byggnadens mitt är utrustad med specialmatta för akustiken. Kontorsrummen ligger fördelade runt matsalen och atriumet i byggnadens mitt. Byggnaden är utrustad med automatiska solskydd. Vid renoveringen lades stora resurser på att anpassa akustiken till bra nivåer i byggnaden.

Verkstadsdelen är välbelyst med hela 500 lux och en takhöjd på nio meter. Hyresgästen har själv investerat i bland annat travers för 10 ton samt mindre lyftdon, passagesystem, larmsystem samt brandlarm med lasermätning. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak mycket gott yttre och inre skick och en hög standard. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 84 600 000 kr (84,6 MSEK).

Förrådet 12, Landskrona

Tomtareal: 24 736 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett till två plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 1962 och inrymmer kontor, produktionslokaler och lager. Byggnaden har byggts ut etappvis under åren 1969, 1971, 1974, 1985 och slutligen 1988. Byggnaden har stomme av betong och stål, fasader av puts och fasadelement och yttertak belagt med papp. Byggnaden har 2+1-glasfönster med plastbågar. Entré till kontorsdelen har golvbeläggning av linoleum och målade väggar. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Kontoren utgörs av cellkontor och har golv belagda med linoleum och parkett, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor. Lager-och produktionsytorna är i mycket gott skick. Den tillbyggda lagerlokalen har stomme av stål och papptak. Ett nytt personalutrymme i form av kök uppförs i produktionsytan. Utöver detta finns även omklädningsrum och toaletter i anslutning till produktionsytan. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak gott yttre och inre skick och en relativt hög standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 70 000 000 kr (70 MSEK).

Lamellen 1, Landskrona

Tomtareal: 12 973 m². På värderingsobjektet finns två byggnader uppförda i ett plan ovan mark, där större delar är höglager. Huvudbyggnaden uppfördes 1985 medan lagerbyggnaden är nyproducerad. Byggnaderna inrymmer i huvudsak lager. Huvudbyggnaden har stomme av betong, fasader av plåt och trä, yttertak belagt med papp. Byggnaden har i huvudsak två-glasfönster. Entré har golvbeläggning av plastmatta och parkett och målade väggar. Byggnaden har en lågdel och en högdel, varav lågdelen inrymmer kontor och högdelen lager. Uppvärmning sker med luftvärmepumpar. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Kontoren utgörs av cellkontor, golv belagda med plastmatta eller parkett, väggarna är målade/ och innertaken utgörs av akustikplattor. Lagerbyggnaden är nyligen producerad och har stomme av stål, fasader av fasadelement. Uppvärmning sker via en luftvärmepump. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak gott yttre och inre skick och en varierande standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 26 800 000 kr (26,8 MSEK).

Stenen 9, Landskrona

Tomtareal: 10 013 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i två plan ovan mark samt en högdel. Byggnaden uppfördes 1982 och inrymmer kontor, höglager och verkstad. Byggnaden har stomme av betong, fasader av plåt och yttertak belagt med papp som är nyligen monterat. Byggnaden har tre-och två-glasfönster med aluminiumbågar. Det finns ett trapphus med spiraltrappa till ena kontorsdelen. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Kontoren utgörs av kontorslandskap och storrum, golv belagda med parkett och plastmatta, väggarna är målade och innertaken på andra våningsplanet utgörs av akustikplattor. Kontorslokalerna på båda våningsplanen har tillgång till enklare pentry eller kök. Resterande delar består av höglager och verkstad. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 21 000 000 kr (21 MSEK).

Vevstaken 2, Landskrona

Tomtareal: 8 820 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i två plan ovan mark samt ett höglager/produktionslokal tillbyggt år 2007. Huvudbyggnaden uppfördes 1991 och inrymmer kontor, produktionslokaler och lager. Huvudbyggnaden har stomme av betong, fasader av puts, yttertak belagt med papp. Byggnaden har tre-glasfönster. Entré har golvbeläggning av sten och parkett och målade väggar. Ena delen av byggnaden har hiss. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Kontoren utgörs av cellkontor och har delvis glasade innerväggar mot korridorer, golv belagda med parkett, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor. Lokalerna har komfortkyla. Lager-och produktionsytorna är i mycket gott skick. Den tillbyggda lagerlokalen har stomme av stål och plåttak. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak mycket gott yttre och inre skick och en hög standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 22 000 000 kr (22 MSEK).

Grimskafvet 1, Malmö

Tomtareal: 18 434 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark, varav ena delen av byggnaden utgör en högdel med en takhöjd om cirka 4 -5 meter. Byggnaden uppfördes 1977 och inrymmer kontor och lättare industri. Byggnaden har stomme av betong, fasader av fasadelement, yttertak

belagt med papp. Byggnaden har mestadels tre-glasfönster. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilationen är från-och tilluftsventilation. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak gott yttre skick och en normal standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 51 300 000 kr (51,3 MSEK).

Utklippan 3, Malmö

Tomtareal: 4 017 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes först 1962 och har sedan dess renoverats och byggts ut. Byggnaden inrymmer lättare industriverksamhet samt kontor. Delar av byggnaden renoverades vid besiktningstillfället då utvalda ytor hyresgästänpassas. Byggnaden har stomme av betong, tak belagt med papp och i huvudsak tegelfasader. Byggnaden har 3-glas fönster med trä-och aluminiumbågar. Takhöjden på den lägsta delen av byggnaden är cirka 4-5 meter. Kontoren utgörs av cellkontor med golv belagt med linoleummatta och parkett. Väggarna är av målad väv. Till vardera kontor för ett mindre pentry. Utöver kontor inrymmer även byggnaden en däckverkstad med tillhörande personutrymmen. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard utifrån ändamålet. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av ett dussin utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 13 500 000 kr (13,5 MSEK).

Borggård 1:372, Staffanstorp

Tomtareal: 14 997 m². På värderingsobjektet finns en fastighet där det primärt bedrivs lagerverksamhet. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 23 400 000 kr (23,4 MSEK).

Borggård 1: 385, Staffanstorp

Tomtareal: 24 335 m². På värderingsobjektet finns en fastighet där det bedrivs kontors-, verkstads- samt lagerverksamhet. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 26 200 000 kr (26,2 MSEK).

Borggård 1: 549 Staffanstorp

Tomtareal: 4 989 m². På värderingsobjektet finns en fastighet där det primärt bedrivs lagerverksamhet. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 8 300 000 kr (8,3 MSEK).

Hjärup 4:6, Staffanstorp

Tomtareal: 29 202 m². På värderingsobjektet finns två sammanbyggda byggnader uppförda i ett till två plan ovan mark. Byggnaderna uppfördes 1975 och 1998 och inrymmer industri, lager och kontor. Byggnaderna har stomme av betong och stål, fasader av plåt, yttertak belagt med papp och plåt. Byggnaderna har tre-och två-glasfönster med aluminiumbågar. Entré och trappor har golvbeläggning av sten och målade väggar. Uppvärmning sker med el. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation. Kontoren utgörs av cellkontor och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med klinker, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor. Byggnaderna inrymmer ett något äldre lager-och produktionslokal samt ett nyare lager. Till produktionslokalerna hörs omklädningsrum och personalutrymmen samt pentry. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 25 000 000 kr (25 MSEK).

Trucken 2, Trelleborg

Tomtareal: 8 553 m². Fastigheten är ej bebyggd. Fastigheten är anpassad efter lager/produktionsverksamhet. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 2 500 000 kr (2,5 MSEK).

Trävaran 3, Trelleborg

Tomtareal: 8 261 m². På denna fastighet finns en kommersiell lokal som idag disponeras som butiks- och lagerlokal för Bygghem AB. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 12 100 000 kr (12,1 MSEK).

Ankan 12, Ängelholm

Tomtareal: 492 m². På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i tre plan ovan mark samt källare. Byggnaden uppfördes 1872 och inrymmer kontor. Byggnaden har stomme av sten och tegel, fasader av tegel och yttertak belagt med tegelpannor. Byggnaden har två-glasfönster med träbågar. Det finns ett trapphus med hiss. Entré och trappor har golvbeläggning av sten och målade väggar av sten. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till-och frånluftsventilation med återvinning. Kontoren utgörs av cellkontor eller storrums och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med parkett eller sten, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor. Lokalerna är nyligen renoverade och i ett väldigt gott skick. Toaletter har golv av klinkers och helkaklade väggar. Till lokalerna hör pentry och ett enklare kök. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak gott yttre och inre skick och en relativt hög standard. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 14 600 000 kr (14,6 MSEK).

Skrothandlaren 3, Ängelholm

Tomtareal: 16 031 m². På värderingsobjektet finns en byggnad som disponeras för kommersiell verksamhet av bland annat Cimco Marine AB, Cramo AB och Ängelholms Kommun. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 26 000 000 kr (26 MSEK).

Klippan 3:379, Klippan

Tomtareal: 7 332 m². På värderingsobjektet finns sex byggnader uppförda i ett plan ovan mark. Byggnaderna uppfördes 2017 och inrymmer bostäder. Byggnaderna har fasader av fasadelement och yttertak belagt med papp. Byggnaden har tre-glasfönster. Vardera lägenhet har en egen entré samt en uteterrass. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Enligt uppdragsgivaren bedöms lägenheterna inneha en god standard. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak gott yttre skick och en normal standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser. Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till 16 500 000 kr (16,5 MSEK).

Förvärvade fastigheter efter 2019-09-30

Under november och december 2019 har Acrinova ingått avtal om förvärv av ytterligare fyra fastigheter, belägna i Trelleborgs respektive Helsingborgs kommun. Nedan följer mer information om dessa:

Snickeriet 4, Trelleborg

Fastigheten är belägen i Norra Industriområdet, längs med Hedvägen i de centrala delarna av Trelleborg. Tillträde till fastigheten är planerat att ske i december 2019. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 6 500 kvadratmeter i form av kontor, lager och butik.

Orion 7, Trelleborg

Fastigheten är belägen i de östra delarna av centrala Trelleborg och består av två markområden med en byggnad på vardera område. På det mindre västra området finns en kontorsbyggnad med en uthyrbar area om cirka 2 000 kvadratmeter. På det större östra området finns en produktionsanläggning om cirka 9 000 kvadratmeter. Planerat tillträde är i början av 2020, så snart en pågående tillbyggnad på fastigheten är färdigställd.

Carnot 10, Helsingborg

Fastigheten, om totalt 2 235 kvadratmeter belägen i Helsingborgs kommun, utgörs primärt av bostäder fördelat på 30 lägenheter. Fastigheten är idag fullt uthyrd vilket medför ett kontinuerligt och stabilt kassaflöde. Tillträde till fastigheten är planerat att ske i december 2019.

Olympiaden 10, Helsingborg

Denna fastighet, om 8 215 kvadratmeter uthyrningsbar yta, är belägen i Helsingborgs kommun. Tomten är bebyggt med en lagerbyggnad med tillhörande kontors- och personalutrymmen. Ombyggnad till nuvarande verksamhet som kyllager gjordes år 2004/2005. Det bedrivs idag kommersiell verksamhet i fastigheten, vilket därmed kommer att utgöra ett tillskott till Bolagets löpande hyres- och förvaltningsintäkter. Målsättningen är att tillträde ska ske under december 2019.

FINANSIELL ÖVERSIKT

I den finansiella översikten ingår årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 samt 2017. Årsredovisningarna är upprättade enligt Årsredovisningslagen och IFRS (se avsnittet "Redovisnings- och värderingsprinciper nedan") och har reviderats av Bolagets revisor. Vidare presenteras delårsrapport för perioden 2019-01-01 – 2019-09-30. Delårsrapporten har inte reviderats av Bolagets revisor.

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.

Införlivade dokument avseende fullständig historisk finansiell information

Fullständig historisk finansiell information avseende Acrinova införlivas via hänvisning. I de årsredovisningar, samt Bolagets delårsrapport för januari – september 2019, som införlivas via hänvisning (se nedan) ingår revisionsberättelser för den via hänvisning införlivade finansiella informationen och redovisningsprinciper. De sidor som inte införlivas nedan bedöms inte vara relevanta eller återges på annan plats i bolagsbeskrivningen. Införlivade dokument ska läsas som en del av bolagsbeskrivningen. Via hänvisning införlivade dokument finns tillgängliga på Bolagets kontor (Krusegränd 42B, 212 25 Malmö) och hemsida (www.acrinova.se).

Införlivas via hänvisning

Årsredovisning Acrinova, 2018

Resultaträkning, koncern, sid. 8
Balansräkning, koncern, sid. 9-10
Förändring i eget kapital, koncern, sid. 11
Kassaflödesanalys, koncern, sid. 12.
Resultaträkning moderbolag, 13
Balansräkning, moderbolag, sid. 14-15
Redovisningsprinciper, sid. 18-25

Årsredovisning Acrinova, 2017

Resultaträkning, koncern, sid. 6.
Balansräkning, koncern, sid. 7-8.
Förändring i eget kapital, koncern, sid. 9.
Kassaflödesanalys, koncern, sid. 10.
Resultaträkning moderbolag, 11
Balansräkning, moderbolag, sid. 12-13
Redovisningsprinciper, sid. 16-21

Delårsrapport Acrinova, januari - september 2019

Resultaträkning, koncern, sid. 10.
Balansräkning, koncern, sid. 11-12.
Förändring i eget kapital, koncern, sid. 13.
Kassaflödesanalys, koncern, sid. 14.
Resultaträkning moderbolag, 15
Balansräkning, moderbolag, sid. 16-17
Redovisningsprinciper, sid. 18-19

**Koncernens rapport över
totalresultatet**

	juli-sep 2019	juli-sep 2018	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018 (rev.)	Jan-Dec 2017 (rev.)
tkr						
Hysesintäkter	9 813	8 275	27 226	23 871	31 719	26 116
Serviceintäkter	14 584	12 399	42 237	41 203	55 924	57 721
Totala intäkter	24 397	20 674	69 463	65 074	87 643	83 837
Direkta kostnader	-8 907	-5 010	-20 747	-19 116	-25 652	-24 742
Rörelseresultat	15 490	15 664	48 716	45 958	61 991	59 095
Central administration	-9 938	-8 495	-31 254	-27 296	-39 425	-36 186
Finansiella intäkter	88	27	386	211	174	259
Finansiella kostnader	-1 761	-1 485	-4 840	-4 170	-5 493	-5 095
Förvaltningsresultat	3 879	5 711	13 008	14 703	17 247	18 073
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	203	1 706	516	561
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	0	0	0	-374	-374	-5 947
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-715		-715	0	-715	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	2 782	0	2 782	2 646	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 620	2 494	18 521	8 303	20 885	45 507
Resultat före skatt	7 784	10 987	31 017	27 120	40 205	58 194
Aktuell skatt	-387	-1 042	-1 491	-2 154	-2 246	-1 258
Uppskjuten skatt	-1 604	-505	-5 428	-2 455	-5 147	-11 200
Periodens resultat och totalresultat	5 793	9 440	24 098	22 511	32 812	45 736
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	5 793	9 440	24 098	22 511	33 527	45 511
Minoriteten	0	0	0	0	0	225

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31	2017-12-31
tkr			(rev.)	(rev.)
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	49 285	49 285	49 285	49 377
Förvaltningsfastigheter	537 848	405 804	442 075	380 008
Maskiner och inventarier	2 104	1 309	1 146	1 495
Andelar i intresseföretag	1 600	2 790	1 600	2 790
Nyttjanderättstillgångar	13 945			
Övriga långfristiga fordringar	4 051	4 111	4 050	4 111
Summa anläggningstillgångar	608 833	463 299	498 156	437 781
Omsättningstillgångar				-
Varulager	0	-	69	
Kundfordringar	4 617	4 832	6 133	6 417
Övriga fordringar	4 230	8 979	8 678	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 335	3 289	2 202	4 384
Likvida medel	19 630	35 423	20 679	18 242
Summa omsättningstillgångar	33 812	52 523	37 761	32 580
SUMMA TILLGÅNGAR	642 645	515 822	535 917	470 361

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31 (rev.)	2017-12-31 (rev.)
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	4 916	4 677	4 677	4 631
Övrigt tillskjutet kapital	150 579	136 977	133 889	133 889
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	144 126	114 492	124 939	95 721
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	299 621	256 146	263 505	234 241
Innehav utan bestämmande inflytande		0		1 682
Summa eget kapital	299 621	256 146	263 505	235 923
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	23 383	15 278	17 885	12 733
Räntebärande skulder	274 839	209 373	224 964	185 894
Övriga skulder	12 881	8 806	784	7 105
Summa långfristiga skulder	311 103	233 457	243 633	205 732
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	10 405	10 334	8 654	9 895
Leverantörsskulder	5 888	4 561	5 104	7 962
Skatteskulder	473	1 531	2 122	1 152
Övriga skulder	8 016	2 803	4 698	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 139	6 990	8 201	6 929
Summa kortfristiga skulder	31 921	26 219	28 779	28 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	642 645	515 822	535 917	470 361

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr (Rev.)	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2017-01-01	183 522	-72	183 450
Nyemission	12 036	-	12 036
Förvärv	-	1529	1 529
Utdelning	-6 828	-	-6 828
Årets totalresultat	45 511	225	45 736
Eget kapital 2018-01-01	234 241	1 682	235 923

Tkr (Rev.)	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

Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2019-01-01	263 505	0	263 505
Nyemission	16 929	-	16 929
Förvärv	-		0
Försäljningar	-		0
Utdelning	-4 911	-	-4 911
Periodens totalresultat	24 098	-	24 098
Eget kapital 2019-09-30	299 621	-	299 621

**Koncernens rapport över
kassaflöden**

	2019	2018	2019	2018	2018	2017
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Tkr					(Rev.)	(Rev.)
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	7 784	10 987	31 017	27 120	40 920	58 194
Betald skatt	-387	-555	-1 491	-1 775	-2 246	-1 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-4 431	-6 301	-18 086	-10 475	-21 990	-33 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 966	4 131	11 440	14 870	16 684	23 807
Förändring i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	4 757	-7 097	2 900	-2 762	-2 744	1 675
Förändring av rörelseskulder	-1 781	139	-1 323	-3 305	1 315	-1 281
Summa förändring av rörelsekapital	2 976	-6 958	1 577	-6 067	-1 429	394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 942	-2 827	13 017	8 803	15 255	24 201
Investeringsverksamheten						
Avyttring av fastigheter	-	22 500	-	22 500	22 500	13 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	- 13 880	-1 249	-77 252	-39 091	-62 682	-94 516
Förvärv av maskiner och inventarier	- 747	-137	-1 204	-128	-	-642
Förvärv av nyttjanderättstillgångar	-		0			-
Försäljning av maskiner och inventarier	-		0		59	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-25	-	0	-	
Försäljningar av finansiella tillgångar	0		0		61	27 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 627	21 089	-78 456	-16 719	-40 062	-54 930
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning räntebärande skulder	11 274	-10 480	52 372	25 619	31 508	23 745
Utdelning	0	0	-4 911	-3 741	-7 483	-6 828
Nyemission	1 929	0	16 929	3 219	3 219	12 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 203	-10 480	64 390	25 097	27 244	28 953
Periodens kassaflöde	4 518	7 782	-1 049	17 181	2 437	-1 776
Ingående likvida medel	15 112	27 641	20 679	18 242	18 242	20 018
Utgående likvida medel	19 630	35 423	19 630	35 423	20 679	18 242

Resultaträkning Moderbolag

tkr	juli-sep 2019	juli-sep 2018	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018 (Rev.)	jan-dec 2017 (Rev.)
Rörelsens intäkter mm						
Nettoomsättning	0	0	0	0	7 956	1 585
Summa rörelsens intäkter	0	0	0	0	7 956	1 585
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader	-828	-1 050	-2 970	-3 284	-4 575	-3 513
Personalkostnader	-658	-652	-2 493	-2 415	-3 106	-2 758
Summa rörelsens kostnader	-1 486	-1 702	-5 463	-5 699	-7 681	-6 271
Rörelseresultat	-1 486	-1 702	-5 463	-5 699	275	-4 686
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	203		116	561
Resultat från andelar i koncernföretag	0	1	0 -	385	-792	1 514
Resultat från andelar i övriga företag	-		-	-	-	-2 048
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	284	89	805	175	306	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66	-111	-171	-487	-607	-807
Resultat efter finansiella poster	-1 268	-1 723	-4 626	-6 396	-702	-5 441
Bokslutsdispositioner	0		0	-	660	11 341
Resultat före skatt	-1 268	-1 723	-4 626	-6 396	-42	5 900
Skatt på periodens resultat	0		0		-153	-576
Periodens resultat	-1 268	-1 723	-4 626	-6 396	-195	5 324

Balansräkning Moderbolag
TILLGÅNGAR

tkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångar	138	-	105	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	169 223	142 565	144 606	124 785
Andelar i intresseföretag	1 500	1 790	1 500	1 790
Summa finansiella anläggningstillgångar	170 723	144 355	146 106	126 575
Summa anläggningstillgångar	170 861	144 355	146 211	126 575
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag	87 161	124 217	159 030	132 192
Övriga fordringar	1 290	353	895	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-75	937	158	1 265
Summa kortfristiga fordringar	88 376	125 507	160 083	133 492
Kassa och bank	19 402	85	15 166	2 322
Summa omsättningstillgångar	107 778	125 592	175 249	135 814
SUMMA TILLGÅNGAR	278 639	269 947	321 460	262 389

Balansräkning Moderbolag
EGET KAPITAL OCH SKULDER

tkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	4 916	4 677	4 677	4 631
Summa bundet eget kapital	4 916	4 677	4 677	4 631
Fritt eget kapital				
Överkursfond	152 602	135 911	135 911	132 737
Balanserad vinst	32 409	41 257	37 515	39 674
Periodens resultat	-4 626	-4 672	-195	5 324
Summa fritt eget kapital	180 385	172 496	173 231	177 735
Summa eget kapital	185 301	177 173	177 908	182 366
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6 712	69 285	4 550	16 000
Övriga långfristiga skulder	68 925	6 000	-	7 000
Summa långfristiga skulder	75 637	75 285	4 550	23 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	14 800	16 236	134 618	55 439
Leverantörsskulder	214	54	163	99
Skulder till kreditinstitut	450	-	450	
Övriga skulder	2 045	752	3 613	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192	447	158	755
Summa kortfristiga skulder	17 701	17 489	139 002	57 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	278 639	269 947	321 460	262 389

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Januari - september 2019

Nettoomsättning och rörelseresultat

Omsättningen under 2019 ökade jämfört med samma period 2018 från 65,1 MSEK till 69,5 MSEK. Av dessa är cirka 24 MSEK hänförligt till hyresintäkter och 41 MSEK hänförligt till serviceintäkter. Ökningen kommer framförallt från området Egna fastigheter. Jämfört med motsvarande period under föregående år så ökade Bolaget sina intäkter med nästan 4 MSEK, med ett resultat för tredje kvartalet som uppgår till cirka 5,8 MSEK. Dessutom har Bolaget, framförallt genom värdeökande aktiviteter såsom renoveringar och andra förbättringsarbeten, ökat värdet på sitt fastighetsbestånd med nästan 100 MSEK (men även till viss del som ett resultat av en generell prisuppgång på de orter där Acrinova är verksamt). Rörelseresultatet ökade från 46,0 MSEK under jämförande period föregående år till 48,7 MSEK. Ungefär hälften av detta är hänförligt till egna fastigheter och hälften på förvaltning.

Tillgångar och skulder

Sedan årsskiftet 2018/2019 har Bolagets anläggningstillgångar ökat från 498,2 till 608,8 MSEK. Detta beror främst på förvärv av fastigheter och värdeökning på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgjorde cirka 538 MSEK. Per den 30 september 2019 hade bolaget likvida medel om cirka 19,6 MSEK. Bolagets skulder per 2019-09-30 uppgick till cirka 343 MSEK. Av dessa utgjorde cirka 275 MSEK långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut. Bolaget hade även en uppskjuten skatteskuld om cirka 23,3 MSEK. Bolagets egna kapital uppgick till cirka 299,6 MSEK. I balansräkningen finns även en goodwill-post om cirka 49,3 MSEK, vilken är hänförlig till tidigare genomförda förvärv av de tre rörelsedrivande dotterbolagen Acrinova Förvaltning, Acrinova Fastighetsservice och VVS-Huset.

Kassaflöde

Nettokassaflödet under perioden januari - september 2019 var -1 MSEK. Investeringsverksamheten (förvärv och investeringar) hade ett kassaflöde om 78,5 MSEK. Detta finansierades bland annat med nettoupplåning om 52,4 MSEK och emission om 16,9 MSEK.

Räkenskapsåret 2018

Nettoomsättning och rörelseresultat

För 2018 visade Acrinova ett rörelseresultat på 62,0 MSEK (59,1), vilket motsvarar en ökning med 2,9 MSEK. Ökningen ligger inom den egna fastighetsverksamheten, då Bolagets förvaltnings- och servicedel i stort sett hade samma likvärdigt rörelseresultat som föregående år. Bolaget hade ett förvaltningsresultat på 17,2 MSEK (18,1), det vill säga en minskning med 0,9 MSEK. Detta beror på att Bolaget haft högre räntekostnader (0,4 MSEK) eftersom fler fastigheter förvärvats, där pluseffekten kommer i rörelseresultatet. Bolaget har även tagit engångskostnader om ca 1 MSEK för personal och konsulter som inte längre arbetar i koncernen. Den realiserade värdeökningen i Bolagets fastigheter var 20,9 MSEK (45,5). Realiserade värdeförändringar på de sålda fastigheterna uppgick till 2,6 MSEK (0). Detta visar enligt styrelsen att Acrinova under 2018 arbetat målmedvetet med utveckling och värdehöjande åtgärder på Bolagets fastigheter. Resultat efter skatt slutade på 33,5 MSEK, jämfört med 45,7 MSEK under föregående år.

Tillgångar och skulder

Under räkenskapsåret 2018 har Bolagets anläggningstillgångar ökat från cirka 438 till 498,2 MSEK. Detta beror främst på förvärv av fastigheter och värdeökning på förvaltningsfastigheter som ett resultat av förbättringsarbeten. Förvaltningsfastigheter utgjorde cirka 442 MSEK. Per den 31 december 2018 hade bolaget likvida medel om cirka 20,7 MSEK. Bolagets skulder per 2018-12-31 uppgick till cirka 273 MSEK. Av dessa utgjorde cirka 243 MSEK långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut. Bolaget hade även en uppskjuten skatteskuld om cirka 17,9 MSEK. Bolagets egna kapital uppgick till cirka 263,5 MSEK.

Kassaflöde

Acrinovas nettokassaflöde under räkenskapsåret 2018 uppgick till cirka 2,4 MSEK. Investeringsverksamheten (förvärv och investeringar) hade ett kassaflöde om cirka -40 MSEK. Detta var

främst ett resultat av nya fastighetsförvärv, vilket enligt Bolagets affärsmodell finansierats med en kombination av riktade nyemissioner till säljaren, lån från kreditinstitut samt likvida medel från Bolagets egen kassa.

Räkenskapsåret 2017

Nettoomsättning och rörelseresultat

Omsättningen under 2017 uppgick till 83,8 MSEK (jämfört med 31,6 MSEK under 2016). Den stora ökningen beror till största delen på att övervägande delen av nuvarande verksamhet införlivades i Acrinovakoncernen den 1 juni 2016. Dessutom har andra verksamheter förvärvats under 2017. Resultat före skatt uppgick till 58,2 MSEK (22,0 MSEK). Förklaringen till den stora ökningen är samma som ovan, dessutom var värdeförändringarna på fastigheter och finansiella tillgångar högre under 2017 (39,6 MSEK) än 2016 (17,0 MSEK).

Tillgångar och skulder

Under räkenskapsåret 2017 har Bolagets anläggningstillgångar ökat från cirka 348 till 438 MSEK. Detta beror främst på förvärv av fastigheter och värdeökning på förvaltningsfastigheter som ett resultat av förbättringsarbeten. Förvaltningsfastigheter utgjorde cirka 380 MSEK. Per den 31 december 2017 hade bolaget likvida medel om cirka 18,2 MSEK. Bolagets skulder per 2017-12-31 uppgick till cirka 235 MSEK. Av dessa utgjorde cirka 186 MSEK långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut. Bolaget hade även en uppskjuten skatteskuld om cirka 12,7 MSEK. Bolagets egna kapital uppgick till cirka 236 MSEK.

Kassaflöde

Acrinovas nettokassaflöde under räkenskapsåret 2017 uppgick till cirka -1,7 MSEK. Investeringsverksamheten (förvärv och investeringar) hade ett kassaflöde om cirka -56 MSEK. Detta var främst ett resultat av nya fastighetsförvärv som uppgick till cirka -96 MSEK och försäljningar av finansiella tillgångar om cirka 27 MSEK.

Finansiella resurser och finansiell struktur

Per 2019-09-30 uppgick soliditeten i Acrinova AB (publ) till 46,6 procent. De kortfristiga skulderna uppgick till 31,9 MSEK och de långfristiga skulderna uppgick till 311,1 MSEK SEK. Enligt styrelsens bedömning är Acrinovas kortsiktiga (<12 månader) betalningsförmåga god. Bolaget förväntas inte behöva tillföras ytterligare kapital för att betalningsförmågan ska kunna betraktas som god på längre sikt (>12 månader). Beaktat att Bolagets framtidsplaner är kapitalkrävande kan styrelsens bedömning i detta avseende komma att justeras och/eller förändras.

Investeringar

I tabellen nedan redovisas bokförda värden avseende Acrinovas anläggningstillgångar.

MSEK	2019-09-30	2018-12-31	2017-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	49,3	49,3	49,4
Materiella anläggningstillgångar	540,0	443,2	381,5
Finansiella anläggningstillgångar	1,6	1,6	2,8
Nyttjanderättstillgångar	13,9		
Övriga långfristiga fordringar	4,0	4,1	4,1
Summa anläggningstillgångar	608,8	498,2	437,8

Rörelsekapital

Det befintliga rörelsekapitalet är enligt styrelsens bedömning tillräckligt för de aktuella behoven under åtminstone 12 månader framåt i tiden räknat från första dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Acrinova AB (publ) har sedan noteringen 2015 bedrivit verksamheten med positivt kassaflöde på både kvartals- och årsbasis och hade per 2019-09-30 en kassa om cirka 19,6 MSEK.

Väsentliga finansiella förändringar efter 2019-09-30

Efter utgången av det tredje kvartalet har Acrinova ingått avtal om förvärv av ytterligare fyra fastigheter samt ingått ett avtal rörande en riktad kontantemission. Den finansiella påverkan på Acrinova avseende dessa finansiella förändringar beskrivs nedan:

Förvärv av fastigheten Orion 7 i Trelleborg

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till totalt 59 MSEK. Av dessa 59 MSEK kommer 12 MSEK att finansieras genom en riktad emission av 515 021 aktier i Acrinova till Trellebo Fastigheter AB, med ett pris om 23,30 SEK per aktie. Detta motsvarar ett emissionsbelopp om 12 MSEK, och innebär en utspädning om cirka 3,2 procent för befintliga aktieägare i Acrinova. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för styrelsen i Acrinova att fullgöra ingånget överlåtelseavtal, vilket medför att Acrinova kommer att kunna utöka sitt fastighetsbestånd i en prioriterad ort som passar bra in i det nuvarande fastighetsbeståndet. Resterande köpeskillning om 47 MSEK är planerad att betalas kontant från dels Acrinovas egna kassa och dels genom banklån.

Förvärv av fastigheten Snickeriet 4 i Trelleborg

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till totalt 49 MSEK. Av dessa 49 MSEK kommer 8 MSEK att finansieras genom en riktad emission av 333 333 aktier i Acrinova till Hoffs Möbler AB, med ett pris om 24 SEK per aktie. Detta motsvarar ett emissionsbelopp om 8 MSEK, och innebär en utspädning om cirka 2,1 procent för befintliga aktieägare i Acrinova. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för styrelsen i Acrinova att fullgöra ingånget överlåtelseavtal, vilket medför att Acrinova kommer att kunna utöka sitt fastighetsbestånd i en prioriterad ort som passar bra in i det nuvarande fastighetsbeståndet. Resterande köpeskillning om 41 MSEK är planerad att betalas kontant från dels Acrinovas egna kassa och dels genom banklån.

Förvärv av fastigheten Carnot 10 i Helsingborg

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till totalt 40 MSEK. Av dessa 40 MSEK kommer cirka 4 MSEK att finansieras genom en riktad emission av 166 665 aktier i Acrinova till Insipargruppen i Helsingborg AB, med ett pris om 24 SEK per aktie. Detta innebär en utspädning om cirka 1 procent för befintliga aktieägare i Acrinova. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för styrelsen i Acrinova att fullgöra ingånget överlåtelseavtal, vilket medför att Acrinova kommer att kunna utöka sitt fastighetsbestånd i en prioriterad ort som passar bra in i det nuvarande fastighetsbeståndet. Resterande köpeskillning om 36 MSEK är planerad att betalas kontant från dels Acrinovas egna kassa och dels genom banklån.

Planerat förvärv av fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg

Acrinova har ingått en avsiktsförklaring med JAH Fastighets AB om förvärv av fastigheten Helsingborg Olympiaden 15 i Helsingborgs kommun. Köpeskillingen för fastigheten uppgår till totalt 37 MSEK. Av dessa 37 MSEK kommer 15 MSEK att finansieras genom en riktad emission av 625 000 aktier i Acrinova till säljaren JAH Fastighets AB, med ett pris om 24 SEK per aktie. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är således att möjliggöra för styrelsen i Bolaget att fullgöra det planerade aktieöverlåtelseavtalet, vilket medför att Acrinova kommer att kunna utöka sitt fastighetsbestånd med cirka 6 % i en prioriterad ort som passar bra in i det nuvarande fastighetsbeståndet. Aktieöverlåtelseavtalet är planerat att ingås senast 20 december 2019. Resterande köpeskillning om 22 MSEK är planerad att betalas kontant från dels Acrinovas egna kassa och dels genom banklån.

Riktad kontantemission till Svedulf Fastighets AB

Acrinovas styrelse har beslutat att, förutsatt godkännande på extra bolagstämma, genomföra en riktad emission av totalt 2 500 000 aktier i Acrinova till Svedulf Fastighets AB, till ett pris om 22,50 SEK per aktie. Detta innebär en total emissionslikvid om 56 250 000 SEK. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen anser det vara fördelaktigt för bolaget och aktieägarna att stärka ägarbasen dels genom att bredda basen av större ägare, dels vidare genom att möjliggöra aktieäggande för en ny strategisk investerare med särskilt intresse i bolaget, samt att tillvarata möjligheten att tillföra nytt rörelsekapital på, för Bolaget, attraktiva villkor (särskilt sett till tids- och kostnadsaspekten för genomförandet av kapitaliseringen).

Begränsning i användandet av kapital

Det finns inga begränsningar avseende användande av kapital.

Revisionsberättelser och anmärkningar

Inga anmärkningar.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

I tabellen nedan presenteras Acrinovas kapitalstruktur per den 30 september 2019.

MSEK	Belopp
Summa kortfristiga räntebärande skulder	10,4
Mot borgen	
Mot säkerhet	3,2
Blancokrediter	7,2
Summa långfristiga räntebärande skulder	274,8
Mot borgen	
Mot säkerhet	274,8
Blancokrediter	
Eget kapital	
Aktiekapital	4,9
Övrigt tillskjutet kapital	150,6
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	144,1
Summa eget kapital	299,6

Nettoskuldsättning

Bolagets nettoskuldsättningsgrad (skulder/eget kapital) per datering i tabellen nedan uppgår till 103 procent per den 30 september 2019.

MSEK		
A	Kassa	19,6
B	Likvida medel	
C	Lätt realiserbara värdepapper	
D	Summa likviditet (A+B+C)	19,6
E	Kortfristiga fordringar	14,2
F	Kortfristiga bankkulder och ägarlån	10,4
G	Kortfristig del av långfristiga skulder	
H	Andra kortfristiga skulder	21,5
I	Summa kortfristiga skulder (F+G+H)	31,9
J	Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	-1,9
K	Långfristiga banklån	274,8
L	Uppskjuten skatteskuld	23,4
M	Andra långfristiga lån	12,9
N	Långfristig skuldsättning (K+L+M)	311,1
O	Nettoskuldsättning (J+N)	309,2

AKTIE, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

- Aktiekapitalet ska utgöra lägst 4 000 000 SEK och högst 16 000 000 SEK.
- Antalet aktier ska vara lägst 12 000 000 stycken och högst 48 000 000 stycken.
- Registrerat aktiekapital är 4 941 228,00 SEK.
- Registrerat antal aktier är 14 823 684.
- Kvotvärde är 0,33 SEK.
- Aktierna har emitterats enligt Aktiebolagslagen och är utgivna i svenska kronor (SEK).
- Det finns ett aktieslag. Varje aktie medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat samt berättigar till en röst på bolagsstämman. En aktie är lika med en röst.
- Bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Aktieägare i Bolaget erhåller inga fysiska aktiebrev. Samtliga transaktioner med Bolagets aktier sker på elektronisk väg genom banker och värdepappersförvaltare. Nyemitterade aktier registreras på person i elektroniskt format.
- Aktiens ISIN-kod är SE0012827822.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Pris per aktie (SEK)	Kvot- värde	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
2014	Bolagsbildning	1,00	1,00	50 000	50 000,00	50 000	50 000,00
2014	Nyemission	1,00	1,00	450 000	450 000,00	500 000	500 000,00
2014	Nyemission	39,10	1,00	409 090	409 090,00	909 090	909 090,00
2015	Nyemission	65,00	1,00	91 538	91 538,00	1 000 628	1 000 628,00
2015	Nyemission	39,10	1,00	122 761	122 761,00	1 123 389	1 123 389,00
2015	Nyemission	44,00	1,00	112 300	112 300,00	1 235 689	1 235 689,00
2015	Minskning	-	1,00	-617 844	-617 844,00	617 844	617 844,50
2015	Fondemission	-	1,00	617 844	617 844,00	1 235 689	1 235 689,00
2016	Nyemission	33,00	1,00	231 970	231 970,00	1 467 659	1 467 659,00
2016	Nyemission	34,75	1,00	615 612	615 612,00	2 083 271	2 083 271,00
2016	Nyemission	34,75	1,00	586 477	586 477,00	2 669 748	2 669 748,00
2016	Nyemission	37,50	1,00	1 300 000	1 300 000,00	3 969 748	3 969 748,00
2016	Nyemission	37,50	1,00	182 648	182 648,00	4 152 396	4 152 396,00
2016	Nyemission	65,00	1,00	307 692	307 692,00	4 460 088	4 460 088,00
2017	Nyemission	65,00	1,00	58 738	58 738,00	4 518 826	4 518 826,00
2017	Nyemission	65,00	1,00	38 462	38 462,00	4 557 288	4 557 288,00
2017	Nyemission	65,00	1,00	27 500	27 500,00	4 584 788	4 584 788,00
2017	Nyemission	65,00	1,00	46 154	46 154,00	4 630 942	4 630 942,00
2018	Nyemission	70,00	1,00	46 000	46 000,00	4 676 942	4 676 942,00
2019	Nyemission	70,00	1,00	214 286	214 286,00	4 891 228	4 891 228,00
2019	Nyemission	23,33	1,00	25 000	25 000,00	4 916 228	4 916 228,00
2019	Split (1:3)	-	0,33	9 832 456	-	14 748 684	4 916 228,00
2019	Nyemission	23,33	0,33	75 000	25 000,00	14 823 684	4 941 228,00

Antal utestående aktier per 2019-09-30: 14 823 684 aktier.

Utestående teckningsoptioner

Det finns 250 000 utestående teckningsoptioner i Acrinova. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i Acrinova till en kurs som motsvarar 150 procent av den genomsnittliga volymviktade kursen under perioden 10 juni 2019 till och med 21 juni 2019, vilket beräknats till 27,63 SEK per aktie.

Teckningsoptionerna kan nyttjas från och med den 24 oktober 2022 till och med den 14 november 2022. Optionerna har emitterats utan företrädesrätt för Bolagets aktieägare, till de personer och enligt den fördelning som anges i tabellen nedan. Skälen för avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är en önskan om att få ett optionsprogram infört ägnat för tilldelning till anställda och nyckelpersoner samt framtida anställda i bolaget i Bolaget varmed befintlig personal kan erbjudas möjlighet att ta del av en värdetillväxt i Bolagets aktie. Detta förväntas leda till att intresset för bolagets utveckling – liksom bolagets aktiekursutveckling – förstärks och att fortsatt företagslojalitet bibehålls under de kommande åren stimuleras. Notera att utav de 250 000 optionerna innehas 128 000 optioner för närvarande av personer enligt tabell nedan. Resterade 122 000 optioner har tecknats av Bolaget för möjlighet till tilldelning till framtida nyanställda.

Förnamn/Bolag	Efternamn	Antal TO
Wallén i Lund AB / Ulf Wallén (VD)		20 000
Sandra	Voltaire	5 000
Helena	Nilsson	5 000
Maria	Strindberg	5 000
Helen	Lindahl	5 000
Pocama AB / Peter Olsson (CFO)		10 000
Joakim	Ewetz	30 000
Åsa	Ekholm	5 000
Jenny	Petersson	5 000
Lars	Sonesson	5 000
Cecilia	Larsson	5 000
Magnus	Ronner*	2 000
Jan	Savolainen	1 000
Sune Invest AB / Per Lewin		10 000
Per	Johansson	5 000
Fredrik	Liljewall	5 000
Måns	Broberg	5 000
Acrinova AB (publ)		122 000
Totalt		250 000

*Ej längre verksam i Bolaget

Övrigt

Utöver ovanstående utestående optionsprogram finns vid upprättandet av denna bolagsbeskrivning inga ytterligare optionsprogram eller andra incitamentsprogram. Såvitt styrelsen känner till föreligger inte heller några aktieägaravtal mellan Bolagets ägare.

Ägarförhållanden

Ägarförteckning per den 30 september 2019

Ägare	Ägarandel (aktier)	Ägarandel (%)
Malmöhus Invest AB	3 310 296	22,33
Ateneum AB	971 868	6,56
Falvir AB	895 719	6,04
Mami 2 Invest AB	850 581	5,74
Kumpana Invest AB	792 858	5,35
Olavia AB	767 307	5,18
Nordnet Pensionsförsäkring	729 997	4,92
Nordea Liv & Pension	480 882	3,24
Handelsbanken Liv Försäkring AB*	442 608	2,99
Vasaström AB	360 000	2,43
Övriga (cirka 490 st.)	5 221 568	35,22
Totalt	14 823 684	100,0

*Inkluderar VD Ulf Walléns aktieinnehav i Bolaget.

Aktieägaravtal

Utifrån styrelsens kännedom existerar inga aktieägaravtal, aktieägarföreningar eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget.

Utfästelse om lock-up

Inga.

Vinstutdelning och rösträtt m.m.

Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Utdelningen är inte av ackumulerad art. Rätt till utdelning tillfaller placerare som på avstämningsdag för vinstutdelning är registrerade som aktieägare i Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning av eventuell vinstutdelning är avsedd att ske via Euroclear Sweden AB på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Fordran på vinstutdelning preskriberas efter tio år. Utdelning tillfaller Bolaget efter preskription. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Alla aktier medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid avveckling genom likvidation eller konkurs. Vid årsstämma ger varje aktie i Bolaget en röst och varje röstberättigad får rösta för sitt fulla antal aktier utan begränsning. Alla aktier ger aktieägare samma företrädesrätt vid emission av teckningsoptioner och konvertibler till det antal aktier som de äger. Enligt aktiebolagslagen har en aktieägare som direkt eller indirekt innehar mer än 90 procent av aktiekapitalet i ett bolag rätt att inlösa resterande aktier från övriga aktieägare i Bolaget. På motsvarande sätt har en aktieägare vars aktier kan bli föremål för inlösen rätt till sådan inlösen av majoritetsaktieägaren.

Bolaget omfattas av Take over-regler ("Regler rörande offentliga uppköpserbjudanden avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar"). Enligt dessa regler är en aktieägare skyldig att offentligt erbjuda sig att förvärva alla övriga aktier i ett bolag för det fall att aktieägarens innehav av aktier med rösträtt uppnår 30 procent. Bolaget kan komma att genomföra kontantemission såväl med som utan företräde för befintliga aktieägare. Om Bolaget beslutar att genom kontantemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare ge ut nya aktier, ska ägare av aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger.

Det föreligger inga rättigheter, förutom rätt till aktieutdelning, att ta del av Bolagets vinster. Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning. Det finns heller inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget. Bolaget planerar inte att lämna någon utdelning under den närmaste tiden. Förslag på eventuell framtida utdelning kommer att beslutas av styrelsen i Acrinova och därefter framläggas för beslut på årsstämma. Bolaget har ingen utdelningspolicy.

Övrigt

- Utöver vad som anges under avsnittet "Utestående teckningsoptioner" finns inga särskilda system för personalens förvärv av aktier eller liknande.
- Det förekommer inga särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer, förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller andra parter där styrelsemedlemmar eller andra ledande befattningshavare ingår.

STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse

Mats Nilstoft – styrelseordförande sedan 2018

Mats Nilstoft, född 1960, har över 30 års erfarenhet inom industri och fastighetssektorn. Han är delägare, styrelseledamot och ledande befattningshavare för flera tillverknings- och grossistföretag. Nilstoft har tidigare varit styrelseledamot för Dagon AB (publ) och Midway Holding AB (publ.) Han har en civilekonomexamen från Lunds universitet och har dessutom läst vid Niagara University i New York, USA.

Förhållande kring oberoende

Nilstoft är oberoende i förhållande till Bolaget och ledningen. I egenskap av delägare och styrelseledamot i Malmöhus Invest AB är Nilstoft inte att anse som oberoende i förhållande till Bolagets ägare.

Nilstoft äger 33 procent av rösterna och kapitalet i Malmöhus Invest AB, som i sin tur äger 3 310 296 aktier i Acrinova, motsvarande cirka 22,33 procent av röster och kapital i Bolaget.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
Acrinova AB (publ)	Styrelseordförande	Pågående
Laitis Handels Aktiebolag	Styrelseledamot	Pågående
Liedholms Maskinteknik AB	Styrelseledamot	Pågående
Fastighets AB Norrland	Styrelseledamot	Pågående
Car Alfred Aktiebolag	Styrelseledamot	Pågående
Nemea Holding AB	Styrelseledamot	Pågående
Ljungbyhus Maskin & Verkstad AB	Styrelseledamot	Pågående
Mustang AB	Styrelseledamot	Pågående
Skruva Teknik AB	Styrelseordförande	Pågående
Skruva Teknik AB	VD	Pågående
Laserstans Techpro AB	Styrelseordförande	Pågående
Fjällbacka Hamn AB	Styrelseledamot	Pågående
Xanan AB	Styrelseledamot	Pågående
Crossbow AB	Styrelseledamot	Pågående
Laitis i Pajala AB	Styrelseordförande	Pågående
Malmöhus Invest AB	Styrelseledamot	Pågående
Sundet Industrier AB	Styrelseledamot	Pågående
Odnour Holding AB	Styrelseledamot	Pågående
Norama Real Estate AB (publ)	Styrelseledamot	Pågående
Brocard AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Förvaltning AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Fastighets AB Borstet 1	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Malmö Ground 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Malmöhus Invest Fastighets AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fanan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fosie AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Vinga AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Trivselborgen AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Lågan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Läsidan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Malmö Stillman AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Tunnbindaren AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Industrimannen AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Norama Fastighetsbolag 4 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Ulvård Aktiebolag	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Karlsund AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Åkarp AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Hällbo AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Kronhjorten AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fastighetsbolag 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Gravören AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Gravören 9 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Ymer AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Skomakaren AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fastighetsbolag 3 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Mhem AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Linné 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Framnäs 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Trumpeten 3 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Gullvivan 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Häljaryd AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Hammaren 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Örnén AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Körsbärsträdet 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Förmannen 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Körsbärsträdet 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Attarp AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Fastighets AB Trävaran 12	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Fastighets AB Lavetten 38	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Roundo AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Roundo AB	VD	Under perioden avslutat
Tommarps Fastighets Aktiebolag	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Ture Ången 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Malmöhus Invest AB	33	33	Pågående
Laitis Handels AB	100	100	Pågående
Xanan AB	20	20	Pågående
Villefranche Sarl	20	20	Pågående
Centendo AB	30	30	Pågående

Konkurs och tvångslikvidation

Mats Nilstoft var styrelseledamot i och VD i Roundo AB, vars konkurs avslutades 2016-03-11. Nilstoft har härutöver under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Ylwa Karlgren – styrelseledamot sedan 2017

Ylwa Karlgren, född 1956, har över 30 års erfarenhet från ledande positioner och internationella arbetsmiljöer inom finansbranschen, venture capital och fastighetssektorn. Ylwa arbetar för närvarande som oberoende företagsrådgivare. Aktuella styrelseuppdrag inkluderar bland annat Ferroamp Elektronik AB och Stockholm Business Angels Start II AB. Tidigare befattningar inkluderar ledande roller inom SEB, styrelseledamot i VPS Verdipapirscentralen ASA och Markedskraft ASA.

Förhållande kring oberoende

Karlgren är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och till Bolagets största aktieägare.

Karlgren äger 7 020 aktier i Acrinova, motsvarande cirka 0,05 procent av röster och kapital i Bolaget, genom sitt helägda bolag Outset Strategies AB.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
Ferroamp Elektronik AB	Styrelseordförande	Pågående
Stockholms Affärsänglar Start Två AB	Styrelseledamot	Pågående
Outset Strategies AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova AB (publ)	Styrelseledamot	Pågående
NXT Mobile Group AB	Styrelseordförande	Pågående
Great Homes Sweden AB	Styrelseordförande	Pågående
Bomero Technology AB	Styrelseledamot	Pågående
Sista versen 46858 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Gesundabergets 1 Skidby ekonomisk förening	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Outset Strategies AB	100	100	Pågående
NXT Mobile Group AB*	88,89	88,89	Pågående
Great Homes Sweden AB*	50	50	Pågående
Boneo AB**	20	20	Pågående

*Aktierna i dessa bolag ägs genom Outset Strategies AB

**Aktierna i Boneo AB ägs av NXT Mobile Group AB

Konkurs och tvångslikvidation

Karlgren har under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Joakim Stenberg – styrelseledamot sedan 2019

Joakim Stenberg, född 1973, har arbetat i finansbranschen sedan 1998. Efter magisterexamen i finansiering från Stockholms Universitet började karriären på OM Gruppen (Nasdaq OMX). Joakim har haft positioner såsom VD, affärsutvecklare och säljare inom finansbranschen och varit verksam såväl i Sverige som internationellt. Aktuella styrelseuppdrag inkluderar Piezo Motor Uppsala AB och Pure IT Group AB.

Förhållande kring oberoende

Stenberg är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och till Bolagets största aktieägare.

Stenberg äger privat 33 750 aktier i Acrinova, motsvarande cirka 0,23 procent av röster och kapital i Bolaget.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
PiezoMotor Uppsala Aktiebolag (publ)	Styrelseledamot	Pågående
Pure IT Group AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova AB (publ)	Styrelseledamot	Pågående
Sound Blocks AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Gromentum AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Gromentum AB	50	50	Pågående

Konkurs och tvångslikvidation

Stenberg har under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Ledning

Ulf Wallén – extern verkställande direktör sedan 2016

Ulf Wallén, född 1969, har varit verksam inom olika befattningar i fastighetsbranschen sedan 1989. Han har bland annat under åren 1995 – 2014 varit VD och delägare för fastighetsbolaget Paulssons Fastigheter, och i denna roll ansvarat för ett fastighetsbestånd värt cirka 2 miljarder SEK. Han har vidare varit styrelseordförande för Norama Projektutveckling AB och är dessutom ledamot i lokalstyrelsen för Handelsbanken Lund. Wallén är även ledamot i regionsstyrelsen för Fastighetsägarföreningen i Lund och styrelseledamot i Stiftelsen Lunds Arena. Wallén är anställd i bolaget.

Ulf Wallén äger privat 442 596 aktier i Acrinova, motsvarande cirka 3 procent av röster och kapital i Bolaget. Wallén äger även, via sitt helägda bolag Wallén i Lund AB, 20 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
VVS-Huset Malmö Aktiebolag	Styrelseordförande	Pågående
Stiftelsen Lunds Arena	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova AB (publ)	Extern VD	Pågående
Acrinova Förgasaren 1 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Hjärupe AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Förrådet 12 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Förrådet 12 AB	VD	Pågående
Acrinova Utklippan 3 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Utklippan 3 AB	VD	Pågående
Wallén i Lund AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Skrothandlaren 3 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Skrothandlaren 3 AB	VD	Pågående
Acrinova Stenen 9 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Administration AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Förvaltning AB	VD	Pågående
Acrinova Förvaltning AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Trucken 2 AB	Styrelseordförande	Pågående
Wallholm AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Projekt AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Fastighetsservice AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Bostadsutveckling AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Bostadsutveckling AB	VD	Pågående
UWBJ Fastighets AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Fastighetsutveckling AB	Styrelseordförande	Pågående
Wallén Projektutveckling AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Fastighets AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Fastighets AB	VD	Pågående
Acrinova Fastighetsbolag 2 AB	Styrelseordförande	Pågående
Sladdegratan AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Klippan AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Björnen 3 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Ankan Tolv 12	Styrelseordförande	Pågående
Fortmejer Fastighets AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Karlskrona AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Grimskaftet AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Lamellen 1 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Vevstaken 2 AB	Styrelseordförande	Pågående

Acrinova Borggård 1:385 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Borggård 1:549 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Borggård 1:372 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Kavalleristen 11 AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Staffanstorps Brågarps AB	Styrelseordförande	Pågående
Acrinova Södra Gränstorp AB	Styrelseordförande	Pågående
Merterre AB	Styrelseordförande	Under perioden avslutat
SabaFruit AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Bergio Fastighets AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Linjegatans Fastighets AB	Styrelseordförande	Under perioden avslutat
Norama Sandryggen AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Grundströms Ventilation AB	Styrelseordförande	Under perioden avslutat
Bostadsrättslokaler Sverige AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Brf Juvelen i Lund	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Brf Häggenäs 1 i Ludvigsborg	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Brf Fortmejer 2	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Brf Sladdergarn	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Wallén i Lund AB	100	100	Pågående
Wallén Projektutveckling AB	100	100	Pågående

Konkurs och tvångslikvidation

Ulf Wallén har under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Peter Olsson – CFO sedan 2016

Peter Olsson, född 1959, har arbetat i fastighetsbranschen sedan 2006. Har varit CFO på börsnoterade fastighetskoncernen Dagon AB. Har också varit CFO på börsnoterade Wilhelm Sonesson AB och ekonomichef på Kvällsposten AB. Han har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Peter Olsson har inget innehav av aktier i Acrinova. Olsson äger dock, via sitt helägda bolag Pocama AB, 10 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
VVS-Huset Malmö Aktiebolag	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova AB (publ)	CFO	Pågående
Acrinova Förgasaren 1 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Hjärup AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Förrådet 12 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Utklippan 3 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Skrothandlaren 3 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Stenen 9 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Administration AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Förvaltning AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Trucken 2 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Projekt AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Fastighetsservice AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Bostadsutveckling AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Fastighetsutveckling AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Fastighets AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Fastighetsbolag 2 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Klippan AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Björnen 3 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Ankan 12 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Karlskrona AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Grimskaftet AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Lamellen 1 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Vevstaken 2 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Kavalleristen 11 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Staffanstorp Brågarp AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Borggård 1:385 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Borggård 1:549 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Borggård 1:372 AB	Styrelseledamot	Pågående
Acrinova Södra Gränstorp AB	Styrelseledamot	Pågående
Stabbesteinen Holding AB	Särskild delgivningsmottagare	Pågående
Stabbesteinen Flygstationen 1 AB	Särskild delgivningsmottagare	Pågående
Stabbesteinen Flyggodset 1 AB	Särskild delgivningsmottagare	Pågående
Pocama AB	Styrelseledamot	Pågående
Norama Gravören AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Real Estate AB (publ)	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Gravören 9 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Ymer AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Skomakaren AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fastighetsbolag 3 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Mhem 10 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Linné 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Framnäs 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Norama Bronsdolken 9 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fanan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Vinga AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Trivselborg AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Aggregatet AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Lågan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Läsidan AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fosie AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Malmö Stillman AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fornlämningen 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Tunnbindaren AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Stiggläddret 7 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Nylokal AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Industrimannen AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fastighetsbolag 4 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Ulvård Aktiebolag	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Slätthög 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Stenåldern 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Karlslund AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Åkarp AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Hällbo AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Kronhjorten AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Fastighetsbolag 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Trumpeten 3 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Attarp AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Gullvivan 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Häljaryd AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Hammaren 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Örn AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Körbärstrådet 5 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Förmannen 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Körbärstrådet 6 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Flygbasen 1 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Sandryggen AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Stridsyxan 7 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Norama Stridsyxan 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Merterre AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Aspgatans Fastighets AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Malmö Ground 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Bergio Fastighets AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Linjegatans Fastighets AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Ture Ängen 2 AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat
Stabbesteinen Sågen 1 AB	Särskild delgivningsmottagare	Under perioden avslutat
Stabbesteinen Aneby-Poppeln AB	Särskild delgivningsmottagare	Under perioden avslutat
Grundströms Ventilation AB	Styrelseledamot	Under perioden avslutat

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Pocama AB	100	100	2015

Konkurs och tvångslikvidation

Peter Olsson har under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Per Lewin – Fastighetschef sedan 2016

Per Lewin, född 1964, har lång erfarenhet av både operativa och ledande befattningar inom fastighetsbranschen. Hans karriär inleddes som elektriker på Electro Sandberg AB år 1984, och sedan 1985 har han varit fastighetsförvaltare på flera olika fastighetsbolag. År 2011 tillträdde Lewin tjänsten som fastighetschef på Norama Asset Management AB. Lewin har dessutom varit styrelseledamot i Nemea Holding AB, Fastighetsägarna Syd och Perflo i Växjö AB.

Per Lewin äger 86 178 aktier i Acrinova, motsvarande cirka 0,58 procent av röster och kapital i Bolaget, genom sitt helägda bolag Sune Invest AB. Lewin äger även, via sitt helägda bolag Sune Invest AB, 10 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Bolagsengagemang de senaste fem åren

Bolag	Position	Tidsperiod
Perflo i Växjö AB	Styrelseledamot	Pågående
Sune Invest AB	Styrelseledamot	Pågående

Delägarskap över 10 % de senaste fem åren

Bolag	Kapital (%)	Röster (%)	Tidsperiod
Perflo i Växjö AB	100	100	Pågående
Sune Invest AB	100	100	Pågående

Konkurs och tvångslikvidation

Per Lewin har under de senaste fem åren inte varit verksam i bolag som drabbats av konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Revisor

Revisor för Acrinova är Grant Thornton Sweden AB (Kullagatan 17, 251 10 Helsingborg) med huvudansvarig revisor Rickard Julin. Rickard Julin är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer och rådgivare.

Övrig information avseende styrelse och ledning

- Samtliga styrelseledamöter och ledning kan nås via Bolagets adress.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller ledning har dömts i bedrägerirelaterade mål eller andra mål av ekonomisk brottslig karaktär under de senaste fem åren och har heller inte haft näringsförbud under de senaste fem åren. Det finns inga anklagelser eller sanktioner från myndigheter mot dessa personer och inga av dessa personer har under de senaste fem åren av domstol förbjudits att ingå i förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner i företag.
- Det finns inga familjeband mellan styrelseledamöter, VD och ledning.
- Det finns inga avtal mellan Bolaget och någon styrelseledamot eller ledningsperson som ger denne rätt till någon förmån efter det att uppdraget avslutats utöver vad som framgår under rubrikerna "Ersättning till styrelse och ledning i Acrinova AB (publ) under 2018" och "Intressen i Acrinova".

Ersättning till styrelse och ledning i Acrinova

Till styrelse och ledande befattningshavare i Acrinova utgick ersättning för 2018 i enlighet med nedanstående tabell. Det finns, utöver vad som anges under avsnittet "Utestående teckningsoptioner", inga särskilda system för personalens förvärv av aktier eller liknande.

Namn och titel	Lön (SEK)	Arvode (SEK)	Varav pension (årlig)	Bonus och övriga ersättningar (SEK)	Total ersättning (SEK)
Mats Nilstoft, styrelseordförande	0	44 800	0	0	44 800
Johan Widström, styrelseledamot*	0	44 800	0	0	44 800
Ylwa Karlgren, styrelseledamot	0	44 800	0	0	44 800
Joakim Stenberg, styrelseledamot	0	0	0	0	0
Ulf Wallén, VD	1 272 244	0	0	55 735	1 327 979
Peter Olsson, CFO	820 740	0	0	37 157	857 897
Magnus Ronner, VD Acrinova Fastighetsservice AB och VVS-Huset Malmö AB*	0	0	0	0	0
Per Lewin, Fastighetschef	738 062	0	0	9 044	747 106

**Ej längre verksam i Bolaget*

Styrelsens arbetsformer

- Samtliga ledamöter är valda till och med nästa årsstämma.
- Styrelsens arbete följer styrelsens fastställda arbetsordning. Verkställande direktörens arbete regleras genom instruktioner för VD. Såväl arbetsordning som instruktioner fastställs årligen av Bolagets styrelse.
- Frågor som rör revisions- och ersättningsfrågor beslutas direkt av Bolagets styrelse.
- Från och med noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Acrinova att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Twister

Acrinova har för närvarande en pågående process i Karlskrona Tingsrätt. Målet rör en lagerfastighet utanför Karlskrona som Acrinova uppförde på uppdrag av Landstinget Blekinge. Hyresavtalet mellan parterna ogiltigförklarades i efterhand av Högsta förvaltningsdomstolen som menade att Landstinget inte gjort sin upphandling korrekt enligt lagen om offentlig upphandling. Acrinova har lämnat in en stämningsansökan i ärendet, vilken i en dom till Acrinovas fördel enligt styrelsen kan inbringa cirka 10-12 MSEK till Bolaget avseende återstående hyror i hyresavtalet. Vid en dom till Acrinovas nackdel kommer inga ytterligare kostnader att uppstå för Bolaget. Härutöver har Bolaget inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som styrelsen i Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Certified Adviser

Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB ("SKMG") är utsedd till Bolagets Certified Adviser. SKMG äger inga aktier i Bolaget.

Offentligt uppköpserbjudande

Under det senaste och nuvarande räkenskapsåret har inga officiella uppköpsbud lagts av någon tredje part.

Tillgängliga handlingar

Bolaget håller följande handlingar tillgängliga under detta dokumentets giltighetstid:

- Stiftelseurkund
- Bolagsordning
- Årsredovisningar för Acrinova AB (publ) (2018 och 2017) som via hänvisning har införlivats till denna bolagsbeskrivning

Handlingarna finns att tillgå i pappersform på Bolagets kontor med adress Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö. Bolagsordning och årsredovisningar finns även att tillgå via Bolagets hemsida.

Skattefrågor

Observera att transaktioner i Bolagets värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall.

Intressen i Acrinova

- Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Acrinova äger aktier och innehar teckningsoptioner i Bolaget. Aktieinnehav och optionsinnehav för respektive person presenteras närmare under avsnittet "Styrelse, ledning och revisor" i denna bolagsbeskrivning
- Malmöhus Invest AB, som är största ägare i Acrinova, är även huvudägare i Norama Real Estate AB som är storkund till Acrinova (för mer information hänvisas till avsnittet "Väsentliga avtal" i denna bolagsbeskrivning).

Det föreligger utöver ovanstående inte någon intressekonflikt inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar i Bolaget och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Bolaget. Alla intressekonflikter som härrör från ovan ska hanteras enligt principen om "armlängds avstånd". Om det behövs kommer Bolagets VD att involveras, och om verkställande direktören anses vara en olämplig

beslutsfattare i den aktuella intressekonflikten, ska saken eskaleras för att behandlas direkt av Acrinovas styrelse.

Väsentliga avtal

Acrinova har ett väsentligt avtal med Norama Real Estate AB. Avtalet specificerar ett samarbete där Acrinova förvaltar Norama Real Estate AB:s fastighetsbestånd. Avtalet löper i sitt nuvarande format till och med 2022-06-30 och är föremål för förnyelse vart tredje år. Avtalet medför årliga intäkter för Acrinova om cirka 12 MSEK.

Försäkringar

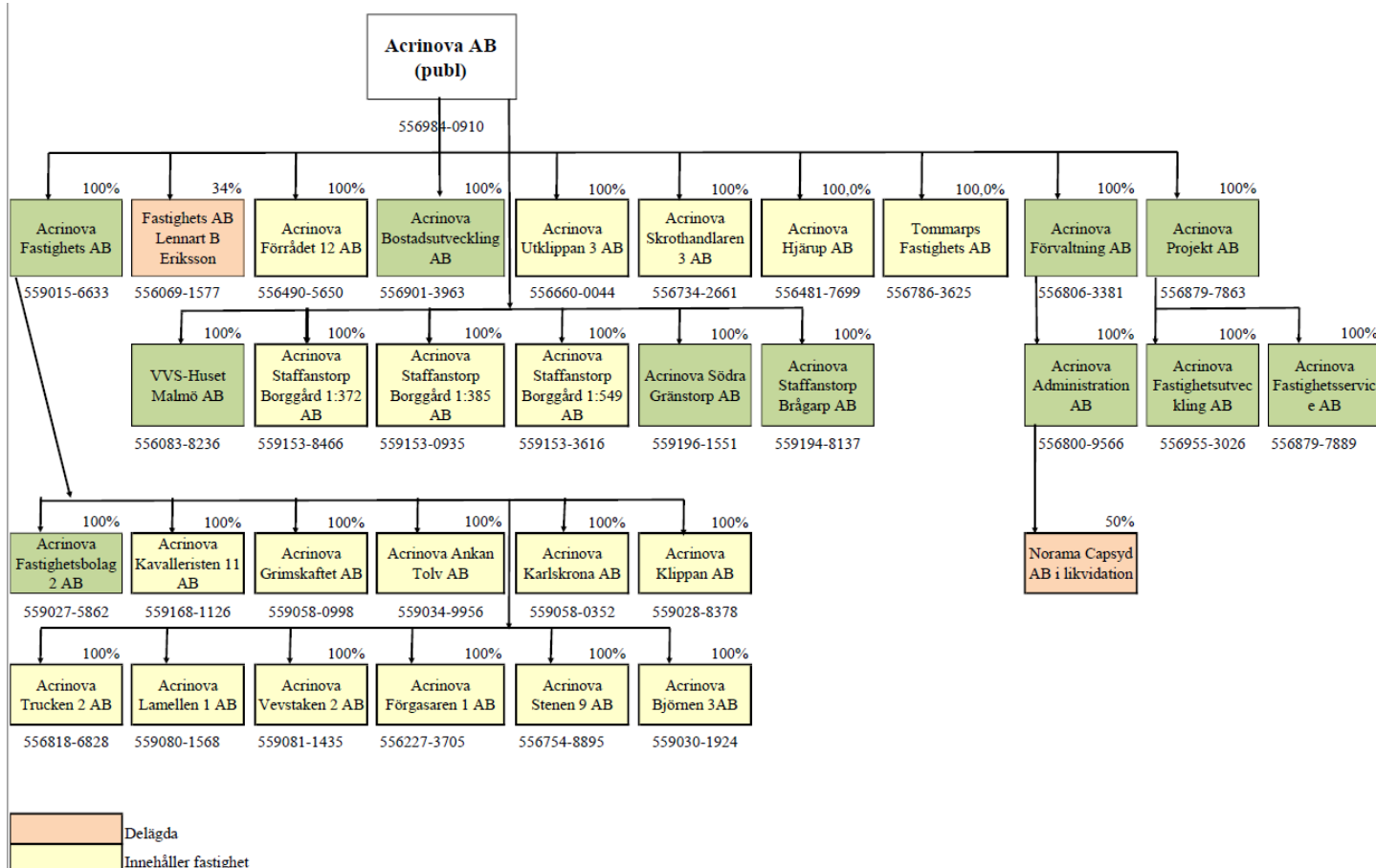
Styrelsen bedömer att Bolagets och dotterbolagens nuvarande försäkringsskydd är tillfredsställande, med hänsyn till verksamheternas art och omfattning.

Likviditetsgarant

Acrinova har utsett Sedermera Fondkommission till likviditetsgarant (market maker) för sin aktie i samband med noteringen på First North Premier. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet ska Sedermera Fondkommission säkerställa en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt fyra (4) procent. På köp- och säljsidan ska Sedermera Fondkommission säkerställa en volym motsvarande 15 000 SEK. Åtagandet påbörjas i samband med Bolagets notering på First North Premier.

Koncernförhållande och organisation

Acrinova ett svenskt publikt aktiebolag registrerat i Sverige, och är moderbolag i en koncern som består av ett antal dotterbolag (se koncernstruktur nedan). En del av Bolagets dotterbolag innehåller fastigheter och en del av dotterbolaget bedriver delar av Acrinovas löpande verksamheter så som exempelvis fastighetsunderhåll och projektering. Bolaget har idag 36 anställda.



Anställda

Nedan ges en presentation av genomsnittligt antal anställda i Acrinova under 2017, 2018 samt under januari till september 2019.

	2019 <i>Januari- september</i>	2018 <i>Januari- december</i>	2017 <i>Januari- december</i>
Kvinnor	10	10	10
Män	26	25	31
Totalt	36	35	41

Transaktioner med närstående

- Under sommaren 2019 genomfördes en närståendetransaktion, i vilken Acrinova ingick aktieöverlåtelseavtal med huvudägaren Malmöhus Invest AB avseende samtliga aktier i Tommarps Fastighets Aktiebolag samt 50 % av aktierna i bolaget Fastighets AB Trävaran 12. Genom förvärvet kunde Acrinova utöka sitt fastighetsbestånd med cirka 12 % i Trelleborg som passar väl in i bolagets nuvarande fastighetsbestånd. Köpeskillingen för förvärvet av objekten utgjordes dels av kontanter och dels genom en riktad nyemission till Malmöhus Invest AB av 150 000 aktier i Acrinova, envar med ett kvotvärde om 1/3 krona till en teckningskurs om 23 1/3 krona per aktie (kurs (justerad för split) på beslutsdatumet den 22 maj var cirka 18,30 SEK per aktie). Denna transaktion godkändes av en extra bolagsstämma i Acrinova den 24 juni 2019. En extern värdering av samtliga fastigheter gjordes inför transaktionen. För ytterligare information kring denna transaktion hänvisas till pressmeddelanden från Acrinova publicerade:
 - Den 22 maj 2019
 - Den 19 juni 2019
 - Den 24 juni 2019 (kommuniké från extra bolagsstämma)
 - Den 3 juli 2019
- Roger Eriksson, som är delägare i Acrinovas huvudägare Malmöhus Invest AB, har ett konsultavtal med Acrinova avseende affärsutveckling. För detta erhåller Eriksson ett månatligt arvode om 60 000 SEK.

Patent och varumärkesregistreringar

Acrinova har inga patent eller varumärkesregistreringar. Däremot bedömer styrelsen att det inom Bolaget finns ett antal affärshemligheter och ett starkt "know-how" avseende Acrinovas verksamhet som är svårt för konkurrenter att reproducera, vilket ytterligare stärker Bolagets konkurrenskraft.

BOLAGSORDNING

Antagen vid extra bolagsstämma den 24 juni 2019

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Acrinova AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 3 Verksamhet

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom bolag förvärva, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet samt handla med värdepapper. Bolaget kan idka affärsverksamhet både i Sverige och utomlands.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska vara lägst 4.000.000 kronor och högst 16.000.000 kronor.

§ 5 Antalet aktier

Bolaget ska ha lägst 12.000.000 aktier och högst 48.000.000 aktier.

§ 6 Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Bolagets styrelse ska bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamot och styrelsesuppleant utses årligen på årsstämma för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska minst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

§ 8 Sammankallande av bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman, dock att kallelse till extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen inte ska behandlas får utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett görs i Dagens Industri. Den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämma. Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). För att få delta på bolagsstämma krävs föransmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen.

§ 9 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex (6) månader efter varje räkenskapsårs utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling

1. Val av ordförande till stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Framläggande och godkännande av dagordningen som framgår av kallelsen
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c. om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören; och
 - d. i annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller denna bolagsordning.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorerna.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller denna bolagsordning.

§ 10 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

Bilaga 1. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV ACRINOVAS FASTIGHETSBESTÅND 19-08-31



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Acrinova AB, genom Peter Olsson, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av följande fastigheter:

- Trucken 2, Trelleborg (mark)
- Trävaran 3, Trelleborg
- Kavalleristen 11, Helsingborg
- Borggård 1:549, Staffanstorp
- Borggård 1:385, Staffanstorp
- Borggård 1:372, Staffanstorp
- Västra Nätraby 6:101, Karlskrona
- Hjärup 4:6, Staffanstorp
- Utklippan 3, Malmö (tomträtt)
- Grimskäftet 1, Malmö
- Förrådet 12, Landskrona (tomträtt)
- Björnen 3, Landskrona (tomträtt)
- Vevstaken 2, Landskrona (tomträtt)
- Bulten 6, Landskrona
- Stenen 9, Landskrona
- Förgasaren 1, Landskrona (tomträtt)
- Lamellen 1, Landskrona (tomträtt)
- Klippan 3:379, Klippan
- Skrothandlaren 3, Ängelholm
- Ankan 12, Ängelholm

Fastigheterna är värderade med värdetidpunkt 31 augusti 2019. Sex av fastigheterna innehas med tomträtt medan resterande fjorton innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Ingen av fastigheterna har i samband med detta uppdrag okulärbesiktigats. Besiktningar har skett under 2017 och 2018 förutom för följande fastigheter, som aldrig av Newsec har okulärbesiktigats. Trävaran 3, Trelleborg, Kavalleristen 11, Helsingborg, Borggård 1:549, Staffanstorp, Borggård 1:385, Staffanstorp, Borggård 1:372, Staffanstorp och Skrothandlaren 3, Ängelholm. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Samtliga värderingar är utförda av auktoriserade värderare, antingen via RICS eller Samhällsbyggarna.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat 550 000 000 (femhundrafemtio miljoner) kronor. Av det totala värdet faller 253,3 miljoner kronor eller cirka 46 procent på fastigheter som innehas med tomträtt medan resterande del, 296,7 miljoner kronor eller cirka 54 procent, faller på fastigheter som innehas med äganderätt.

Värderingarna är utförda i enlighet med ESMA's riktlinjer.

Göteborg den 1 oktober 2019
NEWSEC ADVICE AB



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Newsec Advice AB
Box 7795
SE-103 96 Stockholm

Bilaga 2. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN ORION 7

Orion 7, Trelleborgs kommun

sida 11

7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 16 augusti 2019 till:

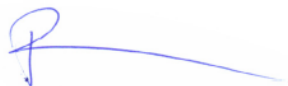
61 000 000 kr

Sextioen miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 23 augusti 2019

Bryggan Fastighetsekonomi



Peter Samuelsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 3. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN SNICKERIET 4

Snickeriet 4
Trelleborgs kommun

22(22)

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Snickeriet 4 i Trelleborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten oktober 2019 till:

Femtioen miljoner kronor
[51 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2019-10-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth

Civilingenjör, RICS registrerad värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 4. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN CARNOT 10

CROÏSETTE
REAL ESTATE PARTNER

13 (13)
2019-10-29
Helsingborg Carnot 10

8 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Helsingborg Carnot 10
	Värdetidpunkt	Oktober 2019
	Syfte	Förvärv

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall, totalt

cirka 35 800 000 – 42 500 000 kronor

cirka 16 000 – 19 000 kr/m² uthyrbar area

AVKASTNINGSKALKYLEN

Avrundat värde, totalt

cirka 41 200 000 kronor

cirka 18 400 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Helsingborg Carnot 10 vid värdetidpunkten till:

41 200 000 SEK Fyrtioen miljoner tvåhundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	Marknadsvärde per kvadratmeter (SEK/m ²)	18 416
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,46
	Avkastning, flöde (%)	3,77
	Avkastning, restvärde (%)	3,76
	Diskonteringsränta - 2 % inflation (%)	5,84

Malmö 2019-10-29



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Felix Fahlberg

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Bilaga - Avkastningskalkyl & tabeller

Bilaga - Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga - Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 5. OBEROENDE VÄRDERINGSUTLÅTANDE AV FASTIGHETEN OLYMPIADEN 15

Olympiaden 15
Helsingborgs kommun

20(20)

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Olympiaden 15 i Helsingborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten oktober 2019 till:

Fyrtiofem miljoner kronor
[45 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan. Värderingen baseras på att det i samband med ett förvärv tecknas ett 10-årigt hyresavtal med K A Lundblad AB för hela fastigheten till den hyresnivå som anges i utlåtandet och i övrig marknadsmässiga villkor när det gäller gränsdragningslista samt att taxebundna kostnader betalas av hyresgästen.

Observera att ytuppgifterna baseras på mätning på ej helt skalenlig ritning vilket gör att det finns en osäkerhet i ytuppgiften. Uppmätt yta skiljer sig t ex ca +5 % jämfört den taxerade ytuppgiften.

Malmö 2019-10-16

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth

Civilingenjör, RICS Registrerad värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Acrinova

Adress: Krusegränd 42,
212 25 Malmö, Sverige
Telefon: +46 10-206 90 10
E-mail: ulf.wallen@acrinova.se
www.acrinova.se