



**Acrinova AB (publ)**

Bokslutskommuniké

Januari-december

2019

## Sammanfattning av bokslutskommuniké för 2019

Med "Acrinova AB (publ)" eller "Moderbolaget" avses Acrinova AB (publ) med organisationsnummer 556984-0910. Med "Bolaget" eller "Acrinova" avses koncernen, det vill säga Acrinova AB (publ) och dess dotterbolag. Samtliga belopp i rapporten anges i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Notera att samtliga aktierelaterade nyckeltal från föregående år är justerade för den aktieuppdelning (1:3) som genomförts under 2019.

### Fjärde kvartalet (2019-10-01 – 2019-12-31)

- Nettoomsättningen uppgick till 24 130 (22 569).
- Rörelseresultatet uppgick till 16 092 (16 033).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 226 (2 544).
- Periodens resultat uppgick till 16 895 (11 016).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 1,01 kr (0,79).

### Räkenskapsåret 2019 (2019-01-01 – 2019-12-31)

- Nettoomsättningen uppgick till 94 074 (87 643).
- Rörelseresultatet uppgick till 64 808 (61 991).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13 234 (17 247).
- Periodens resultat uppgick till 40 993 (33 527).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 2,51 kr (2,40).
- Eget kapital per aktie uppgick till 21,51 kr (18,78).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 22,79 kr (20,06).
- Soliditeten uppgick till 49,2 % (49,2 %)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,86 ggr (4,28)
- Likvida medel (banktillgodohavanden) uppgick vid periodens utgång till 57 140 tkr (20 679).

### Fastighetsbeståndets förändring

(Tkr)	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>442 075</b>	<b>380 008</b>
Förvärv	217 838	43 585
Investeringar	7 955	19 097
Försäljningar	-49 000	-21 500
Värdetförändringar	34 647	20 885
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>653 515</b>	<b>442 075</b>

## Väsentliga händelser under 2019

- Den 9 januari meddelande Acrinova att Bolaget ingått avtal om markanvisning för bostäder i Staffanstorps kommun för uppförande av bostäder om sammanlagt ca 7 000 kvadratmeter BTA.
- Den 24 januari meddelande Acrinova att Bolaget ingått avtal om markanvisning för bostäder i Trelleborgs kommun för byggande av bostäder om sammanlagt cirka 2 500 kvadratmeter BTA.
- Den 15 april meddelade Acrinova att Bolaget ingått avtal om att förvärva fastigheterna Borggård 1:372, 1:385 och 1:549 i Staffanstorp. En del av köpeskillingen kommer att erläggas genom att Acrinova utger 214 286 aktier á 70 kr (före split 3:1), dvs 15,0 mkr till säljaren. Resterande del av affären finansieras genom egna medel och banklån.
- Den 26 april hölls årsstämma i Acrinova. Stämmokommuniké finns tillgänglig på Bolagets hemsida ([www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)).
- Den 13 maj meddelade Acrinova att Bolagets styrelse har beslutat att inleda en process för att genomföra ett listbyte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Premier.
- Den 22 maj meddelade Acrinova att styrelsen fattat beslut om förvärv av fastigheter i Trelleborg. Samtliga är kommersiella fastigheter i vilka det redan i dagsläget bedrivs kommersiell verksamhet i, alternativt finns en mycket god framtida potential i. Beslutet villkorades av ett godkännande från extra bolagsstämma.
- Den 31 maj meddelade Acrinova ett antal finansiella mål som styrelsen har fastslagit avseende bolagets expansion och utveckling under kommande år. Några målsättningar som särskilt kan lyftas fram är att Bolaget avser att öka sitt fastighetsvärde från dagens drygt 575 MSEK till över 1,5 miljard SEK, samt att Bolaget också framöver avser att öka sitt eget kapital per aktie med cirka 10 procent per år.
- Den 19 juni meddelades en förändring i det planerade förvärvet av fastigheter i Trelleborg. Med anledning av att säljaren av fastigheten Lavetten 38 dragit tillbaka sitt erbjudande om försäljning meddelar styrelsen nytt förslag till beslut, förutsatt godkännande på extra bolagsstämma, om förvärv av de två fastigheterna Trävaran 3 och 50 procent av Trävaran 12.
- Den 24 juni hölls extra bolagsstämma i Acrinova. Stämmokommuniké finns tillgänglig på Bolagets hemsida ([www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)).
- Den 3 juli meddelades tilldelning av 150 000 aktier till Malmöhus Invest AB i den riktade nyemission som genomförts med stöd av stämmobeslut från den 24 juni.
- Den 25 september meddelades att en valberedning, som representerar Bolagets tre största ägare med sammanlagt cirka 37 procent av rösterna och kapitalet i Acrinova, har utsetts.
- Den 9 oktober meddelades att Sedermera Fondkommission har utsetts till likviditetsgarant för bolagets aktie. Handeln med likviditetsgaranti inleddes den 10 oktober.
- Den 10 oktober meddelades att riktade nyemission till Malmöhus Invest AB om sammanlagt 150 000 aktier som meddelades genom pressmeddelande den 3 juli 2019, nu är registrerad på Bolagsverket.
- Den 12 november meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal med Trellebo Fastigheter AB om förvärv av fastigheten Orion 7 Trelleborgs kommun. Fastigheten är i dagsläget fullt uthyrd och köpeskillingen uppgår till sammanlagt 59 MSEK. Förvärvet gör att Acrinova kommer att kunna utöka sitt fastighetsbestånd i en prioriterad ort som passar bra in i det nuvarande fastighetsbeståndet.

- Den 13 november meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal med Hoff's Möbler AB om förvärv av fastigheten Snickeriet 4 i Trelleborgs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 6 500 kvadratmeter i form av kontor, lager och butik.
- Den 15 november meddelade Acrinova att Bolaget ingått ett avtal med Trelleborgs kommun om att uppföra och därefter hyra ut en förskola för cirka 160 barn på Södra Gränstorpsområdet. Den planerade byggstarten är år 2020 med planerat tillträde 2021. Styrelsen bedömer att projektet kommer att ha en sammanlagd uppförandekostnad om cirka 60 MSEK. Hyresavtalet mellan Acrinova och Trelleborgs kommun sträcker sig 20 år från tillträdet.
- Den 22 november meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal med Inslipargruppen i Helsingborg AB om förvärv av fastigheten Carnot 10 i Helsingborgs kommun. Fastigheten, om totalt 2 235 kvadratmeter, utgörs primärt av bostäder fördelat på 30 lägenheter.
- Den 22 november meddelade Acrinova att Bolagets styrelseledamot Johan Widström på egen begäran valt att avsluta sitt uppdrag som styrelseledamot i Acrinova.
- Den 3 december meddelade Acrinova att Bolaget har godkänts för notering på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel i Acrinovas aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market var måndagen den 9 december 2019.
- Den 3 december meddelade Acrinova att Bolagets styrelse föreslår en riktad kontantemission till Svedulf Fastighets AB om totalt 2 500 000 aktier för 22,50 SEK per aktie, motsvarande en emissionslikvid om cirka 56 MSEK. Acrinova meddelar även att Bolaget har ingått en avsiktsförklaring med JAH Fastighets AB om förvärv av fastigheten Helsingborg Olympiaden 15 i Helsingborgs kommun.
- Den 5 december meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal med Tolima Holding AB om förvärv av fastigheten Staffanstorp Borggård 1:482 i Staffanstorps kommun. Fastigheten, med uthyrningsbar area om totalt 3 117 kvadratmeter, utgörs primärt av kommersiella lokaler fördelat på kontor och lagerlokaler.
- Den 6 december meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal om försäljning av fastigheten Grimskafvet 1 i Malmö kommun till Norama Real Estate AB (publ). Köpeskillingen uppgår till 51 MSEK. Av dessa 51 MSEK utgör 2 MSEK reavinst och affären frigör härutöver cirka 25 MSEK i likvida medel till Acrinova.
- Den 20 december hölls extra bolagsstämma i Acrinova AB (publ). Stämmokommuniké finns tillgänglig på Bolagets hemsida ([www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)).

### **Väsentliga händelser efter perioden**

- Den 9 januari 2020 meddelade Acrinova att styrelsen beslutat om en spridningsemission av aktier, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, om högst 2,5 MEUR (cirka 26,3 MSEK). Syftet med erbjudandet är att få en större spridning av ägandet i Bolaget vilket skapar förutsättningar för en ökad likviditet i aktien, samt för att tillföra ytterligare kapital för fortsatt tillväxt.
- Den 10 januari 2020 meddelade Acrinova att Bolaget har ingått avtal med Hellasvägen Invest AB om förvärv av fastigheten Höör Hällbo 17 i Höörs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 23 500 kvm.

## VD Ulf Wallén kommenterar

När jag ser tillbaka på 2019, noterar jag hur året innehöll många värdefulla och strategiska framsteg för Acrinova.

I december genomförde vi ett strategiskt listbyte från Spotlight Stock Market till Nasdaq First North Premier. Detta var ett viktigt steg för Acrinova som bolag och för vår exponering mot marknaden. Acrinovas långsiktiga målsättning är att – i takt med våra expansionsplaner – gå till Nasdaqs reglerade marknad.

I samband med listbytet genomförde vi en spridningsemission som till vår glädje tecknades till 370 procent och tillförde Acrinova 3 650 nya aktieägare. En av de målsättningar vi länge arbetat med är att bredda vår aktieägarbas och därigenom få en mer likvid handel i vår aktie, och genom denna framgångsrika spridningsemission kommer vi en lång väg i detta arbete. Dessutom tillfördes vi cirka 26,3 MSEK i likvida medel, vilka är värdefulla i vår pågående expansion. Jag vill tacka marknaden för det omfattande intresse som visats för Bolaget och jag vill även hälsa alla våra nya aktieägare välkomna till Acrinova. Med vår ökade varumärkeskännetid och stärkta kassa kommer vi att fortsätta vår offensiva tillväxtstrategi och arbeta vidare för att nå våra målsättningar.



Verksamhetsåret som passerat har innefattat flera viktiga avtal och affärer. Vi genomförde bland annat en riktad emission till Svedulf Fastighets AB, vilken tillförde Acrinova cirka 56 MSEK och en stark ny ägare. Svedulf Fastighets AB, har en lång och mycket gedigen bakgrund i skånskt näringsliv och har byggt upp flera framgångsrika verksamheter genom åren. Att få in en strategisk ägare med dessa kvaliteter kommer definitivt att vara Acrinova till gagn i vår fortsatta utveckling. I samband med emissionen förvärvade vi Olympiaden 15 i Helsingborgs kommun, vilken kompletterar vårt nuvarande fastighetsbestånd. Härutöver ingick vi avtal om markanvisning för uppförande av bostäder med både Staffanstorps och Trelleborgs kommun, samt ytterligare ett avtal med Trelleborgs kommun om att uppföra och därefter hyra ut en förskola på det avtalade området. Vidare bestod året av många lyckade förvärv på flera håll i Skåne, helt i linje med våra tillväxtplaner och expansion av verksamheten.

Vi hade som målsättning att ha fastigheter för ca 600 mkr vid årets utgång. Vi landade på 654 mkr (442). Eget kapital per aktie ökade till 21,51 kr (18,78) detta motsvarar en ökning med drygt 14%. Vår uttalade målsättning är en ökning med 10% per år.

Rörelseresultatet för året blev 64,8 mkr (62,0) vilket är en förväntad utveckling. Förvaltningsresultatet blev dock lägre än föregående år, 13,2 mkr (17,2). Detta beror på att bolaget tagit engångskostnader inför noteringen på Nasdaq First North Premier på ca 3 mkr. Dessutom har vi bemannat upp med kvalificerad personal i förebyggande syfte inför fortsatt tillväxt.

Tack vare vårt hårda arbete med att utveckla och hyra ut våra fastigheter, hade vi under året en värdetillväxt i beståndet på 32,6 mkr (20,9). Detta gör att resultat före skatt ökar med 23% till 50,3 mkr (40,9).

Sammantaget är jag stolt över vårt arbete och jag vill passa på att tacka vårt utomordentligt duktiga team för deras gedigna arbete under året samt våra aktieägare för förtroendet, vilket möjliggör vår fortsatta tillväxtresa.

*Ulf Wallén*

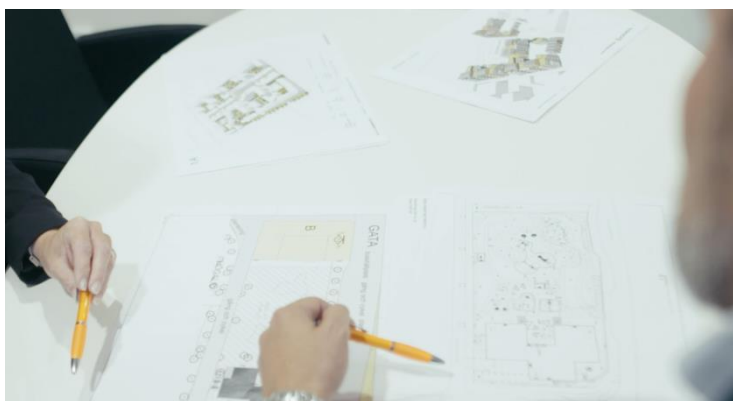
**VD, Acrinova AB (publ)**

## Om Acrinova

### VÄRDEN SOM BYGGER VÄRDEN

#### 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 och gedigna kompetens ger Bolaget styrka att kunna agera framgångsrikt på en växande marknad. 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. Det är där värdet ligger, både för Bolagets kunder och för dess ägare.

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 alltid från ett lokalt perspektiv och bygger på kunskap om fastigheterna genom egen personal. Acrinova är en av fastighetsmarknadens mest kompletta totalleverantörer. Med erfarenhet, kompetens, kvalitet och stabilitet bygger Bolaget värden – både idag och i framtiden.

#### Affärsidé

Acrinova är ett aktivt fastighets- och förvaltningsbolag verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen. 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.



## Affärsområden och affärsmodell

### ACRINOVA FÖRVALTNING

Som fastighetsförvaltare är Acrinova totalleverantör inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Med cirka 30 medarbetare täcker Bolaget in stora delar av södra Sverige och förvaltar



fastigheter från Trelleborg i söder upp till Jönköping i norr. Inom området fastighetservice 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 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.

### 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.

## Ägarförteckning

Nedanstående tabell redovisar Bolagets tio största ägare per den 31 december 2019.

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel av röster och kapital</b>
Malmöhus Invest AB	3 460 296	18,6
Svedulf Fastighets AB	2 500 000	13,4
Ateneum AB	971 868	5,2
Falvir AB	939 650	5,0
Mami 2 Invest AB	850 581	4,6
Kumpana Invest AB	792 858	4,3
Olavia AB	767 307	4,1
Nordnet Pensionsförsäkring	748 450	4,0
JAH Fastighets AB	625 000	3,4
Nordea Livförsäkring	480 882	2,6
<i>Övriga (cirka 490 st.)</i>	<i>6 478 455</i>	<i>34,8</i>
<b>Total 2019-12-31</b>	<b>18 615 347</b>	<b>100,0%</b>

## Aktien

Antalet utestående aktier per den 31 december 2019 uppgick till 18 615 347 st. (14 030 826). Aktiekapitalet uppgick till 6 205 116 SEK (4 676 942). Av antalet aktier var 3 624 998 ej registrerade per 31/12. Dessa var registrerade 22/1 2020. Av aktiekapitalet var det 1 208 333 aktier som ej var registrerat per 31/12. Genomsnittligt antal aktier under det fjärde kvartalet 2019 uppgick till 16 682 016 st. (14 030 826) och genomsnittligt antal aktier för räkenskapsåret 2019 uppgick till 16 323 087 st. (13 961 826). Kvotvärdet per den 31 december 2019 var 0,33 SEK per aktie. Aktien noterades den 9 december 2019 på Nasdaq First North Premier Growth Market med beteckningen ACRI. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Spotlight Stock Market sedan den 2 mars 2015.

## Förslag till vinstutdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att en utdelning om 0,80 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma kommer att hållas den 23 april 2020 i Malmö. Årsredovisning för räkenskapsåret 2019 kommer att finnas tillgänglig för nedladdning via Bolagets hemsida ([www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)) senast tre veckor före årsstämman.

## Granskning

Revisionen av årsbokslutet är genomförd och klar. Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Kalendarium

Planerat datum för årsstämma	23 april 2020
Delårsrapport 1, 2020	13 maj 2020
Halvårsrapport, 2020	24 juli 2020
Delårsrapport 3, 2020	12 november 2020
Bokslutskommuniké, 2020	26 februari 2021

## För ytterligare information, vänligen kontakta

**VD Ulf Wallén**

0708 30 79 90

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



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

## Resultat per affärsområde

januari - december 2019

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
<b>Tkr</b>					
Hysesintäkter	37 714				37 714
Serviceintäkter	1 305	57 774		-2 719	56 360
<b>Intäkter</b>	<b>39 019</b>	<b>57 774</b>	<b>0</b>	<b>-2 719</b>	<b>94 074</b>
Direkta kostnader	-12 284	-19 651		2 669	-29 266
<b>Rörelseresultat</b>	<b>26 735</b>	<b>38 123</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>64 808</b>
Kostnader för ersättningar till anställda	-3 600	-20 034	-3 316	-63	-27 013
Övriga externa kostnader	-915	-11 910	-5 480	113	-18 192
Summa	-4 515	-31 944	-8 796	50	-45 205
Finansiella poster	-5 175	189	-1 383		-6 369
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>17 045</b>	<b>6 368</b>	<b>-10 179</b>	<b>0</b>	<b>13 234</b>

## Resultat per affärsområde

januari - december 2018

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

Koncerngemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader. Personalkostnaderna i koncerngemensamt avser bl.a. VD och övriga koncerngemensam personal

## Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Ängelholm Ankan 12	552
Klippan Klippan 3:379	830
Landskrona Lamellen 1	4 927
Landskrona Björnen 3	5 443
Landskrona Förgasaren 1	6 384
Landskrona Bulten 6	2 804
Landskrona Stenen 9	3 545
Landskrona Vevstaken 2	3 340
Malmö Utklippan 3	1 171
Ängelholm Skrothandlaren 3	4 352
Helsingborg Kavalleristen 11	2 031
Staffanstorps Borggård 1:385	4 684
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117
Staffanstorps Borggård 1:549	1 657
Trelleborg Trävaran 3	1 875
Helsingborg Carnot 10	2 279
Helsingborg Olympiaden 15	8 215
Trelleborg Snickeriet 4	6 326
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000
<b>SUMMA</b>	<b>66 532</b>

Uthyrningsgrad, yta %	87,7
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	89,2
Hyresvärde, mkr	50,7
Hyresintäkt, mkr	45,2
Uthyrbar yta, kvm	66 532
Ledig yta, kvm	8 211
Verkligt värde mkr	527,8

## Förädlingsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Trelleborg Trucken 2	0
Landskrona Förrådet 12	15 840
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150
Övriga projekt	0
<b>SUMMA</b>	<b>26 740</b>

Uthyrningsgrad, yta %	54,0
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	61,7
Hyresvärde, mkr	11,8
Hyresintäkt, mkr	7,3
Uthyrbar yta, kvm	26 740
Ledig yta, kvm	12 293
Verkligt värde mkr	125,7

## Alla fastigheter

Uthyrningsgrad, yta %	78,0
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	84,0
Hyresvärde, mkr	62,5
Hyresintäkt, mkr	52,5
Uthyrbar yta, kvm	93 272
Ledig yta, kvm	20 504
Verkligt värde mkr	653,5

## Finansiering

Genomsnittlig låneränta, %	2,39
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9

## Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Hysesintäkter	9 281	7 848	36 507	31 719
Serviceintäkter	14 849	14 721	57 567	55 924
<b>Totala intäkter</b>	<b>24 130</b>	<b>22 569</b>	<b>94 074</b>	<b>87 643</b>
Direkta kostnader	-8 038	-6 536	-29 266	-25 652
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16 092</b>	<b>16 033</b>	<b>64 808</b>	<b>61 991</b>
Central administration	-13 951	-12 129	-45 205	-39 425
Finansiella intäkter	90	-	476	174
Finansiella kostnader	-2 005	-1 360	-6 845	-5 493
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>226</b>	<b>2 544</b>	<b>13 234</b>	<b>17 247</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-1 190	203	516
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-	-	-	-374
Orealiserade värdeförändringar derivat	2 929	-	2 214	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 000	-136	2 000	2 646
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14 126	12 582	32 647	20 885
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19 281</b>	<b>13 800</b>	<b>50 298</b>	<b>40 920</b>
Aktuell skatt	-128	-92	-1 619	-2 246
Uppskjuten skatt	-2 258	-2 692	-7 686	-5 147
<b>Periodens resultat och totalresultat</b>	<b>16 895</b>	<b>11 016</b>	<b>40 993</b>	<b>33 527</b>
<b>Hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	16 895	11 016	40 993	33 527
Minoriteten	-	-	-	-

## Koncernens rapport över finansiell ställning

<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>tkr</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	49 285	49 285
Förvaltningsfastigheter	653 515	442 075
Maskiner och inventarier	2 166	1 146
Andelar i intresseföretag	6 193	1 600
Nyttjanderättstillgångar	13 263	-
Övriga långfristiga fordringar	9 347	4 050
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>733 769</b>	<b>498 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	-	69
Kundfordringar	11 184	6 133
Övriga fordringar	7 596	8 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 616	2 202
Likvida medel	57 140	20 679
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>79 536</b>	<b>37 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>813 305</b>	<b>535 917</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	4 997	4 677
Ej registrerat aktiekapital	1 208	-
Övrigt tillskjutet kapital	241 462	137 063
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	152 659	121 765
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>400 326</b>	<b>263 505</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>400 326</b>	<b>263 505</b>
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	25 565	17 885
Räntebärande skulder	338 198	224 964
Övriga skulder	12 229	784
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>375 992</b>	<b>243 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	10 871	8 654
Leverantörsskulder	6 428	5 104
Skatteskulder	973	2 122
Övriga skulder	11 991	4 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 724	8 201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>36 987</b>	<b>28 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>813 305</b>	<b>535 917</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
<b>Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>234 241</b>	<b>1 682</b>	<b>235 923</b>
Nyemission	3 220	-	3 220
Förvärv	-	-1 793	-1 793
Försäljningar	-	111	111
Utdelning	-7 483	-	-7 483
Årets totalresultat	33 527	-	33 527
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>263 505</b>	<b>0</b>	<b>263 505</b>
Nyemission	105 927	-	105 927
Utdelning	-10 099	-	-10 099
Periodens totalresultat	40 993	-	40 993
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>400 326</b>	<b>-</b>	<b>400 326</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2019	2018	2019	2018
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	Okt-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	27 065	13 800	50 298	40 920
Betald skatt	-515	-92	-1 619	-2 246
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-22 457	-13 970	-36 112	-21 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 093</b>	<b>-262</b>	<b>12 567</b>	<b>16 684</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-3 457	18	-5 314	-2 744
Förändring av rörelseskulder	2 855	4 241	3 313	1 315
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-602</b>	<b>4 259</b>	<b>-2 001</b>	<b>-1 429</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 491</b>	<b>3 997</b>	<b>10 566</b>	<b>15 255</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	51 000	-	51 000	22 500
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-162 421	-21 136	-225 793	-62 682
Förvärv av maskiner och inventarier	-944	128	-1 401	-
Försäljning av maskiner och inventarier	-	59	-	59
Förvärv av finansiella tillgångar	-9 890	-	-9 890	-
Försäljningar av finansiella tillgångar	-	61	-	61
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-122 255</b>	<b>-20 888</b>	<b>-186 084</b>	<b>-40 062</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyupplåning räntebärande skulder	75 053	5 889	116 151	31 508
Utdelning	-5 188	-3 742	-10 099	-7 483
Nyemission	90 927	-	105 927	3 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>160 792</b>	<b>2 147</b>	<b>211 979</b>	<b>27 244</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>42 028</b>	<b>-14 744</b>	<b>36 461</b>	<b>2 437</b>
Ingående likvida medel	15 112	35 423	20 679	18 242
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>57 140</b>	<b>20 679</b>	<b>57 140</b>	<b>20 679</b>

## Resultaträkning Moderbolag

tkr	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
<b>Rörelsens intäkter mm</b>				
Nettoomsättning	8 000	7 956	8 000	7 956
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>8 000</b>	<b>7 956</b>	<b>8 000</b>	<b>7 956</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-3 072	-1 291	-6 042	-4 575
Personalkostnader	-823	-691	-3 316	-3 106
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-3 895</b>	<b>-1 982</b>	<b>-9 358</b>	<b>-7 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 105</b>	<b>5 974</b>	<b>-1 358</b>	<b>275</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i intresseföretag	-	116	203	116
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-407	-	-792
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	251	131	1 056	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104	-120	-275	-607
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4 252</b>	<b>5 694</b>	<b>-374</b>	<b>-702</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>584</b>	<b>660</b>	<b>584</b>	<b>660</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 836</b>	<b>6 354</b>	<b>210</b>	<b>-42</b>
Skatt på periodens resultat	-5	-153	-5	-153
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 831</b>	<b>6 201</b>	<b>205</b>	<b>-195</b>



## Balansräkning Moderbolag

<b>TILLGÅNGAR</b>		
tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>138</b>	<b>105</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	274 876	144 606
Andelar i intresseföretag	6 193	1 500
Långfristig fordran intresseföretag	5 297	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>286 366</b>	<b>146 106</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>286 504</b>	<b>146 211</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	138 962	159 030
Övriga fordringar	3 092	895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232	158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>142 286</b>	<b>160 083</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>42 820</b>	<b>15 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>185 106</b>	<b>175 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>471 610</b>	<b>321 460</b>

## Balansräkning Moderbolag

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>tkr</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
<b>Aktiekapital</b>	4 997	4 677
Ej registrerat aktiekapital	1 208	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 205</b>	<b>4 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	240 312	135 911
Balanserad vinst	27 221	37 515
Periodens resultat	205	-195
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>267 738</b>	<b>173 231</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>273 943</b>	<b>177 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	34 800	4 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 800</b>	<b>4 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	158 942	134 618
Leverantörsskulder	514	163
Skulder till kreditinstitut	-	450
Övriga skulder	3 154	3 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257	158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>162 867</b>	<b>139 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>471 610</b>	<b>321 460</b>

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består dels av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter, dels av serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar till hyran och arvode för teknisk och administrativ förvaltning. Hyresintäkterna omfattas inte av IFRS 15 utan redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17 *Leasingavtal*.

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

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

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

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

### IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Acrinova tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar inte förändringen Acrinovas redovisning. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. En beräknad leasingkund tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

## BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

I juni 2018 beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent eftersom koncernen inte kan göra någon bedömning om och i så fall hur mycket som kommer att återföras under åren 2019-2020.

## EFFEKTER AV IFRS 16

Per 31 december 2019 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 7,5 mkr, finansiella leasingavtal 3,7 mkr och hyresavtal till 2,2 mkr. Motsvarande poster finns under rubriken nyttjanderättstillgångar. För tomträttsavgälden innebär det att kostnaden uppgående till 0,7 mkr flyttats från direkta kostnader till finansiella kostnader i resultaträkningen. För finansiella leasingavtal och hyresavtal innebär det att endast 64 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

## DEFINITIONER

<b>Förvaltningsresultat</b>	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
<b>Resultat per aktie, kr</b>	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.
<b>Hysesvärde</b>	Hysesintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
<b>Hysesintäkter</b>	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
<b>Uthyrningsgrad, ekonomisk %</b>	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärdet.
<b>Uthyrningsgrad, yta %</b>	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	(Rörelseresultatet minus centrala administrationskostnader plus finansiella intäkter) i förhållande till finansiella kostnader.
<b>EPRA NAV</b>	Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.