



Acrinova AB (publ)

Halvårsrapport
januari-juni
2020

Sammanfattning av halvårsrapporten för 2020

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.

Andra kvartalet (2020-04-01 – 2020-06-30)

- Nettoomsättningen uppgick till 27 538 (23 764).
- Rörelseresultatet uppgick till 18 968 (18 348).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 277 (5 583).
- Periodens resultat uppgick till 3 524 (11 448).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 0,17 kr (0,80).

Första halvåret (2020-01-01 – 2020-06-30)

- Nettoomsättningen uppgick till 54 186 (45 066).
- Rörelseresultatet uppgick till 38 017 (33 226).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 299 (9 129).
- Periodens resultat uppgick till 11 175 (18 305).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 0,57 kr (1,28).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 22,96 kr (21,38).
- Soliditeten uppgick till 48,7 % (46,5)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (3,9)
- Likvida medel (banktillgodohavanden) uppgick vid periodens utgång till 37 272 tkr (15 112).

Fastighetsbeståndets förändring

(Tkr)	2020	2019
	jan-juni	jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	653 515	442 075
Förvärv	71 000	217 838
Investeringar	31 159	7 955
Försäljningar	-	-49 000
Värdeförändringar	9 518	34 647
Verkligt värde vid periodens utgång	765 192	653 515

Väsentliga händelser under perioden

- Den 1 april meddelade Acrinova att Bolaget slutfört förvärvet av fastigheten Orion 7 i Trelleborgs kommun.
- Den 2 april offentliggjorde Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.
- Den 3 april meddelade Acrinova att Bolagets förvärv av fastigheten Höör Hällbo 17 i Höörs kommun avbrutits till följd av rådande finansieringsklimat i den pågående Coronapandemin
- 14 april meddelade Acrinova att Bolaget inlett sin byggnation av den miljövänliga förskolan på Södra Gränstorp i Trelleborgs kommun.
- Den 23 april hölls årsstämma i Acrinova. Stämmokommuniké finns tillgänglig på Bolagets hemsida (www.acrinova.se).
- Den 13 maj meddelade Acrinova att Bolaget anställt ny CFO.
- Den 15 maj meddelade Acrinova att Bolaget förvärvat fastigheten Kamaxeln 5 på Toftanäsområdet i Malmö.
- Den 20 maj meddelade Acrinova att Bolaget påbörjat ett certifieringsarbete för miljösystem enl. ISO 14001.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

VD Ulf Wallén kommenterar

När jag blickar tillbaka på den gångna perioden noterar jag att det andra kvartalet 2020 inte liknat något annat kvartal. Coronapandemin har gjort att stora delar av världen under en period varit stängd, och ett antal branscher har drabbats mycket hårt av sjunkande efterfrågan. Ett antal åtgärder har genomförts i Sverige för att hantera de ekonomiska aspekterna av krisen.

För Acrinovas del har vi på fastighetsdelen inte sett några större effekter av denna ekonomiska nedgång. Den övervägande delen av våra hyresgäster tillhör inte de branscher som drabbats hårdast. Effekten på vår fastighetsdel är några hundratusen kronor i hyresrabatter. Vårt dotterbolag VVS-huset har drabbats hårdare av coronaeffekter. Under perioden mars till maj tappade vi en del privatkunder. I juni kunde vi se en återhämtning igen i den sektorn. Sammantaget för VVS-huset har vi tappat drygt en miljon kronor i resultat. Eftersom vi har en negativ värdeeffekt på våra räntederivat i andra kvartalet, och att värdeökningarna på våra fastigheter avtagit i kvartal två, har vi ett resultat efter skatt för första halvåret som är sämre än föregående år.



I övrigt fortsätter Acrinova att utvecklas i en önskvärd takt. Vi har inledningsvis välkomnat två planerliga nyförvärv av fastigheten Orion 7 i Trelleborgs kommun, samt Kamaxeln 5 på Toftanäsområdet i Malmö, till den befintliga fastighetsportföljen.

Vidare valde vi, med det rådande klimatet som anledning, att avbryta förvärvet av fastigheten Höör Hällbo 17 i Höörs kommun, något som innebär att vi tills vidare reviderar våra expansionsplaner på denna ort och det innebär att vi valt att avvakta med transaktionen tills vidare.

Framtiden för Acrinova innefattar ett ökat fokus på miljömedvetna val. Vi tog det första viktiga klivet i rätt riktning i maj, då arbetet inleddes för att Acrinova ska få en miljöcertifiering. Vi vill med detta säkerställa rätt nivå och kontroll på våra fastigheter ur ett miljöperspektiv. Primärt gäller det att färdigställa ett miljöledningsverktyg och arbeta fram ett regelverk för Acrinovas miljöarbete. Vi har i nuläget ett stort antal egenägda fastigheter i fastighetsportföljen som gör att det är hög tid för oss att lägga vår tid, energi och övriga resurser på att säkerställa att vi vidhåller ett miljöfokus i samtliga av våra ansatser. Hur miljöcertifieringsarbetet utvecklas kommer att presenteras succesivt framöver.

Vi vill fortsätta att verka i det främsta ledet inom fastighetsbranschen genom att ständigt rikta blicken mot nya höjder. Vi utvärderar kontinuerligt och strategiskt möjligheterna avseende ytterligare förvärv för att utöka vårt fastighetsbestånd.

Jag vill med detta sagt tacka våra aktieägare för det omfattande intresse som ges Acrinova, det stärker oss att veta att tron på det vi gör är så stor.

Ulf Wallén

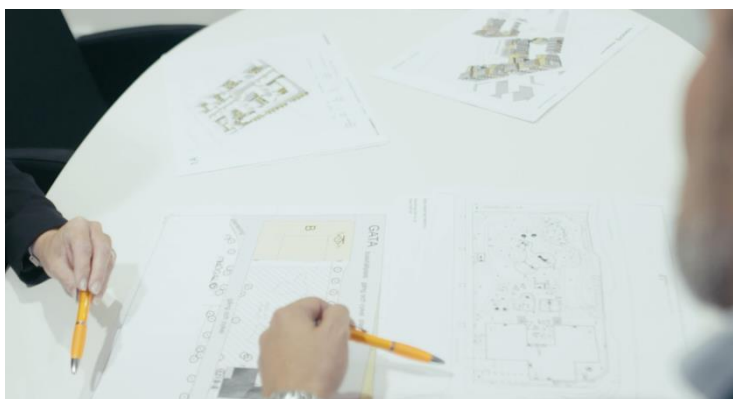
VD, Acrinova AB (publ)

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 verksam 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 30 juni 2020.

Namn	Andel av röster och kapital (%)
Svedulf Fastighets AB	17,6
Malmöhus Invest AB	17,5
Ateneum AB	5,0
Falvir AB	4,9
Olavia AB	4,6
JAH AB	3,1
Oxhögens Fastigheter AB	3,0
Trellebo Fastigheter AB	2,5
Handelsbanken Liv	2,2
Nordnet Pension	2,0
<i>Övriga (cirka 2 400 st.)</i>	<i>37,6</i>
Total 2020-06-30	100,0%

Aktien

Antalet utestående aktier per den 30 juni 2020 uppgick till 20 413 368 st (4 891 228). Aktiekapitalet uppgick till 6 804 456 SEK (4 891 228). Kvotvärdet per den 30 juni 2020 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.

Granskning

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Kalendarium

Kvartalsrapport Q3 - 2020	12 november 2020
Bokslutskommuniké - 2020	26 februari 2021
Årsstämma - 2021	April 2021
Kvartalsrapport Q1 - 2021	12 Maj 2021

För ytterligare information, vänligen kontakta

VD Ulf Wallén
0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

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

Resultat per affärsområde

januari - juni 2020

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	26 239	-	-	-	26 239
Serviceintäkter	1 447	25 070	4 008	-2 578	27 947
Intäkter	27 686	25 070	4 008	-2 578	54 186
Direkta kostnader	-9 085	-7 370	-98	384	-16 169
Rörelseresultat	18 601	17 700	3 910	-2 194	38 017
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 100	-10 997	-2 287	358	-15 026
Övriga externa kostnader	-898	-6 414	-3 645	2 398	-8 559
Summa	-2 998	-17 411	-5 932	2 756	-23 585
Finansiella poster	-4 770	69	0	-432	-5 133
Förvaltningsresultat	10 833	358	-2 022	130	9 299

Resultat per affärsområde

januari - juni 2019

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	17 407	-	-	-	17 407
Serviceintäkter	429	29 463	-	-2 233	27 659
Intäkter	17 836	29 463	-	-2 233	45 066
Direkta kostnader	-4 958	-9 510	-	2 628	-11 840
Rörelseresultat	12 878	19 953	-	395	33 226
Kostnader för ersättningar till anställda	-1 500	-9 950	-1 749	-	-13 199
Övriga externa kostnader	-460	-5 501	-2 142	-14	-8 117
Summa	-1 960	-15 451	-3 891	-14	-21 316
Finansiella poster	-2 466	78	0	-393	-2 781
Förvaltningsresultat	8 452	4 580	-3 891	-12	9 129

Koncerngemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader.

Personalkostnaderna i koncerngemensamt avser bla VD och övriga koncerngemensam personal

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Ängelholm Ankan 12	552
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	2 126
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
Trelleborg Orion 7	11 557
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000
SUMMA	78 184

Uthyrningsgrad, yta %	90,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	91,4
Hysesvärde, mkr	57,7
Hysesintäkt, mkr	52,7
Uthyrbar yta, kvm	78 184
Ledig yta, kvm	7 723
Verkligt värde mkr	605,6

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
Malmö Kamaxeln 5	1 000
Övriga projekt	0
SUMMA	27 740

Uthyrningsgrad, yta %	54,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	59,4
Hysesvärde, mkr	12,7
Hysesintäkt, mkr	7,5
Uthyrbar yta, kvm	27 740
Ledig yta, kvm	12 740
Verkligt värde mkr	159,6

Alla fastigheter

Uthyrningsgrad, yta %	80,7
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	85,7
Hysesvärde, mkr	70,4
Hysesintäkt, mkr	60,3
Uthyrbar yta, kvm	105 924
Ledig yta, kvm	20 463
Verkligt värde mkr	765,2

Finansiering

Genomsnittlig låneränta, % 2,48

Genomsnittlig räntebindningstid, år 2,7

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2020	2019	2020	2019	2019
	april-juni 3 mån	april-juni 3 mån	jan-juni 6 mån	jan-juni 6 mån	jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	16 543	9 461	29 133	17 413	36 507
Serviceintäkter	10 995	14 303	25 053	27 653	57 567
Totala intäkter	27 538	23 764	54 186	45 066	94 074
Direkta kostnader	-8 570	-5 416	-16 169	-11 840	-29 266
Rörelseresultat	18 968	18 348	38 017	33 226	64 808
Central administration	-11 095	-11 413	-23 585	-21 316	-45 205
Finansiella intäkter	88	243	207	298	476
Finansiella kostnader	-2 684	-1 595	-5 340	-3 079	-6 845
Förvaltningsresultat	5 277	5 583	9 299	9 129	13 234
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	152	203	203
Orealiserade värdeförändringar derivat	-1 626	-	-5 519	-	2 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	2 000
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	79	8 703	9 518	13 901	32 647
Resultat före skatt	3 730	14 286	13 450	23 233	50 298
Aktuell skatt	-572	-760	-880	-1 104	-1 619
Uppskjuten skatt	366	-2 078	-1 395	-3 824	-7 686
Periodens resultat och totalresultat	3 524	11 448	11 175	18 305	40 993
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	3 524	11 448	11 175	18 305	40 993
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	49 285	49 285	49 285
Förvaltningsfastigheter	765 192	519 348	653 515
Maskiner och inventarier	4 050	1 438	2 166
Andelar i intresseföretag	6 193	1 600	6 193
Nyttjanderättstillgångar	12 266	17 964	13 263
Övriga långfristiga fordringar	8 822	4 051	9 347
Summa anläggningstillgångar	845 808	593 686	733 769
Omsättningstillgångar			
Varulager	-	69	-
Kundfordringar	5 142	5 394	11 184
Övriga fordringar	6 211	9 863	7 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 046	3 613	3 616
Likvida medel	37 272	15 112	57 140
Summa omsättningstillgångar	56 671	34 051	79 536
SUMMA TILLGÅNGAR	902 479	627 737	813 305

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL			
tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	6 804	4 891	4 997
Ej registrerat aktiekapital	-	-	1 208
Övrigt tillskjutet kapital	276 461	268 703	241 462
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	155 875	18 305	152 659
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	439 140	291 899	400 326
Summa eget kapital	439 140	291 899	400 326
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26 994	21 779	25 565
Räntebärande skulder	374 924	264 401	338 198
Övriga skulder	11 442	16 318	12 229
Summa långfristiga skulder	413 360	302 498	375 992
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 736	10 315	10 871
Leverantörsskulder	11 216	5 200	6 428
Skatteskulder	120	949	973
Övriga skulder	9 997	7 833	11 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 910	9 043	6 724
Summa kortfristiga skulder	49 979	33 340	36 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	902 479	627 737	813 305

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Totalt eget kapital vid periodens början	400 326	263 505	263 505
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	400 326	263 505	263 505
Nyemission	35 599	15 000	105 927
Utdelning	-7 960	-4 911	-10 099
Periodens totalresultat	11 175	18 305	40 993
Belopp vid periodens slut	439 140	291 899	400 326
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital vid periodens slut	439 140	291 899	400 326

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2020	2019	2020	2019	2019
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-36 848	14 286	13 450	23 233	50 298
Betald skatt	-840	-760	-1 733	-1 104	-1 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23 077	-8 547	-9 268	-13 667	-36 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 611	4 979	2 449	8 462	12 567
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	3 688	-2 399	2 997	-1 857	-5 314
Förändring av rörelseskulder	-334	2 362	12 025	2 900	3 313
Summa förändring av rörelsekapital	3 354	-37	15 022	1 043	-2 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 257	4 942	17 471	9 505	10 566
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-	-	-	-	51 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-36 438	-60 810	-102 159	-63 372	-225 793
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 300	-393	-2 260	-457	-1 401
Försäljning av maskiner och inventarier	-	-	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-17 964	-	-17 964	-9 890
Försäljningar av finansiella tillgångar	395	-	525	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 343	-79 167	-103 894	-81 793	-186 084
Finansieringsverksamheten					
Nyupplåning räntebärande skulder	-11 538	59 308	38 916	56 632	116 151
Utdelning	-7 960	-4 911	-7 960	-4 911	-10 099
Nyemission	-	15 000	35 599	15 000	105 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 498	69 397	66 555	66 721	211 979
Periodens kassaflöde	-68 098	-4 828	-19 868	-5 567	36 461
Ingående likvida medel	105 370	19 940	57 140	20 679	20 679
Utgående likvida medel	37 272	15 112	37 272	15 112	57 140

Resultaträkning Moderbolag

tkr	jan-juni 2020	jan-juni 2019	jan-dec 2019
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	4 008	-	8 000
Summa rörelsens intäkter	4 008	-	8 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 743	-2 142	-6 042
Personalkostnader	-2 288	-1 835	-3 316
Summa rörelsens kostnader	-6 031	-3 977	-9 358
Rörelseresultat	-2 023	-3 977	-1 358
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	152	203	203
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	476	521	1 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 091	-105	-275
Resultat efter finansiella poster	-2 486	-3 358	-374
Bokslutsdispositioner	-	-	584
Resultat före skatt	-2 486	-3 358	210
Skatt på periodens resultat	-	-	-5
Periodens resultat	-2 486	-3 358	205

Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR			
tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar	229	138	138
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	309 155	164 973	274 876
Andelar i intresseföretag	6 193	1 500	6 193
Långfristig fordran intresseföretag	4 772	-	5 297
Summa finansiella anläggningstillgångar	320 120	166 473	286 366
Summa anläggningstillgångar	320 349	166 611	286 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	149 919	153 675	138 962
Övriga fordringar	1 481	1 584	3 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 448	333	232
Summa kortfristiga fordringar	152 848	155 592	142 286
Kassa och bank	14 234	11 598	42 820
Summa omsättningstillgångar	167 082	167 190	185 106
SUMMA TILLGÅNGAR	487 431	333 801	471 610

Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	6 804	4 891	4 997
Ej registrerat aktiekapital	-	-	1 208
Summa bundet eget kapital	6 804	4 891	6 205
Fritt eget kapital			
Överkursfond	275 185	150 697	240 312
Balanserad vinst	19 467	32 409	27 221
Periodens resultat	-2 486	-3 358	205
Summa fritt eget kapital	292 166	179 748	267 738
Summa eget kapital	298 970	184 639	273 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27 400	6 937	34 800
Summa långfristiga skulder	27 400	6 937	34 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	159 517	138 710	158 942
Leverantörsskulder	336	450	514
Skulder till kreditinstitut	-	450	-
Övriga skulder	814	2 184	3 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394	431	257
Summa kortfristiga skulder	161 061	142 225	162 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	487 431	333 801	471 610

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

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

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

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

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

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Acrinova tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar inte förändringen Acrinovas redovisning. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. En beräknad 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 30 juni 2020 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 7,2 mkr, finansiella leasingavtal 3,3 mkr och hyresavtal till 1,8 mkr. Motsvarande poster finns under rubriken nyttjanderättstillgångar. För tomträttsavgälden innebär det att kostnaden uppgående till 0,3 mkr flyttats från direkta kostnader till finansiella kostnader i resultaträkningen. För finansiella leasingavtal och hyresavtal innebär det att endast 65 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång

DEFINITIONER

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

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 juli 2020.