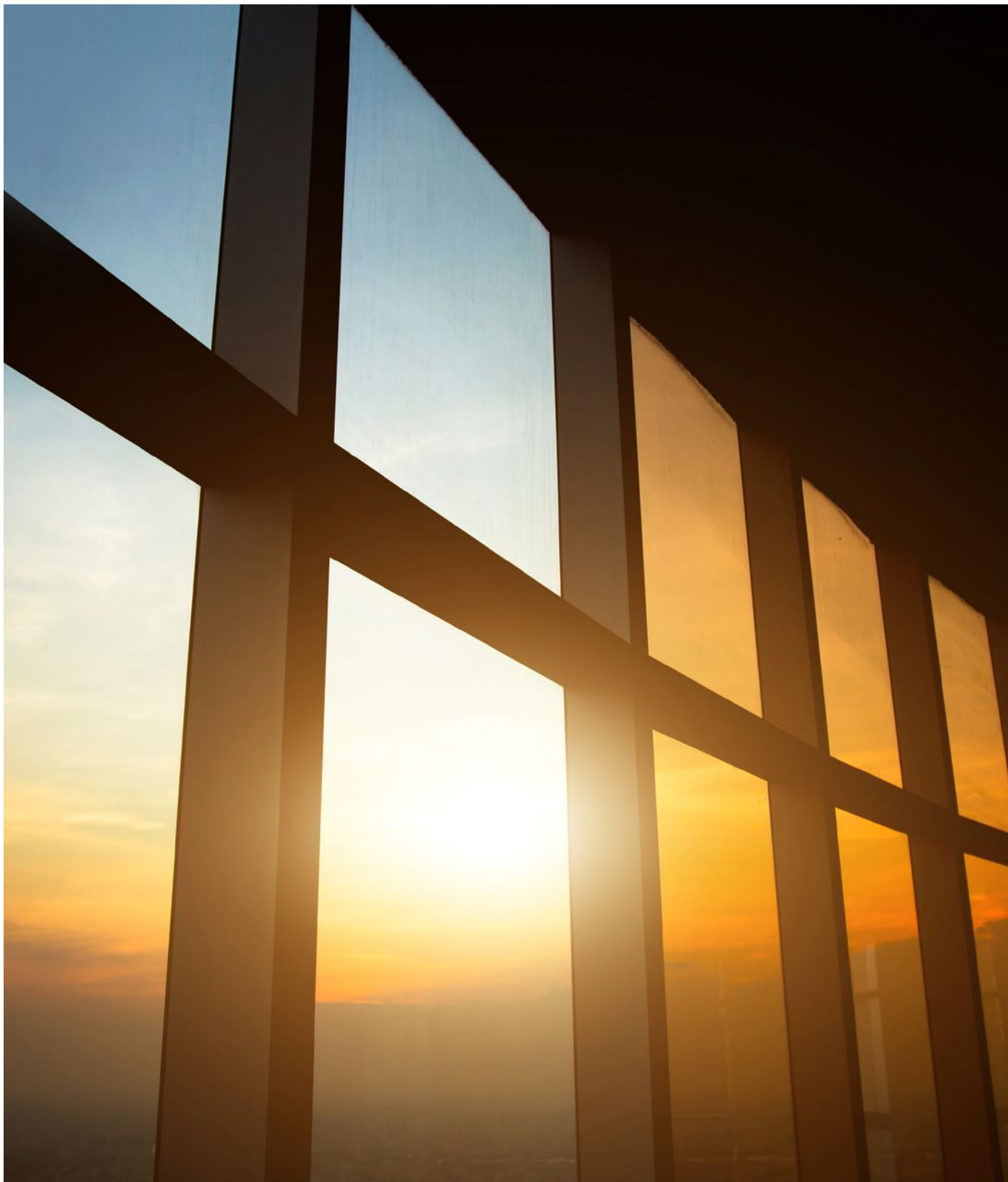


BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
Januari–december 2020







Innehåll

Sammanfattning	4
Väsentliga händelser	5
VD-ordet	6
Om Acrinova	8
Aktien och ägarförteckning	10
Övrig information	11
Acrinova Projekt	12
Fastighetsvärden och -bestånd	14
Resultat per affärsområde	16

FINANSIELLA RAPPORTER KONCERNEN

Totalresultat	18
Finansiell ställning	19
Förändringar i eget kapital	21
Kassaflöden	22

MODERBOLAGET

Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Redovisningsprinciper	26
Definitioner	27

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.

Bokslutskommuniké 2020

Årets resultat

43
miljoner kr

Fjärde kvartalet (2020-10-01 – 2020-12-31)

- Nettoomsättningen uppgick till 29 434 tkr (24 130).
- Hyresintäkter, som är en del av nettoomsättningen, uppgick till 15 055 tkr (9 281).
- Rörelseresultatet uppgick till 20 916 tkr (16 092).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 991 tkr (226).
- Periodens resultat uppgick till 25 266 tkr (16 895).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 1,23 kr (1,01).

Årets förvaltningsresultat

17
miljoner kr

Räkenskapsåret 2020 (2020-01-01 – 2020-12-31)

- Nettoomsättningen uppgick till 109 451 tkr (94 074).
- Hyresintäkter, som är en del av nettoomsättningen, uppgick till 55 798 tkr (36 507).
- Rörelseresultatet uppgick till 78 847 tkr (64 808).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17 236 tkr (13 234).
- Räkenskapsårets resultat uppgick till 42 740 tkr (40 993).
- Räkenskapsårets resultat per aktie uppgick till 2,18 kr (2,51).
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 24,76 kr (22,79).
- Soliditeten uppgick till 46,9 % (49,2).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,49 ggr (2,86).
- Likvida medel (banktillgodohavanden) uppgick vid periodens utgång till 47 187 tkr (57 140).

Fastighetsvärde

864
miljoner kr

Substansvärde per aktie

24,76
kr

Börsvärde per 30 dec 2020

407
miljoner kr

2020

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

10 OKTOBER

tillträdde Acrinova Topplocket 4 i Malmö samt Hästhoven 6 i Åstorp. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 34 Mkr. I samband med tillträdet genomförde Bolaget även en riktad emission på 130 000 aktier till en kurs på 24 kr per aktie.

22 OKTOBER

offentliggjorde Acrinova uthyrningsrapport för perioden januari – september 2020.

OKTOBER

2 OKTOBER

meddelade Acrinova att Bolaget avyttrar fastigheten Skrothandlaren 3 i Ängelholm.

15 OKTOBER

meddelade Acrinova att Bolaget ingått avtal om förvärv av två fastigheter inom sitt geografiska upptagningsområde, Verkstaden 10 och Valfisken Större 24. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 21,5 Mkr. Tillträde skedde den 30 oktober och i samband med detta genomförde Acrinova en riktad emission på 104 167 aktier till en kurs på 24 kr per aktie.

NOVEMBER

9 NOVEMBER

deltog Acrinova i Stora Aktiedagen i Göteborg.

26 NOVEMBER

meddelade Acrinova att Bolaget byter likviditetsgarant till Pareto Securities AB.

12 NOVEMBER

offentliggjorde Acrinova delårsrapport för perioden januari – september 2020.

30 NOVEMBER

deltog Acrinova i Stora Aktiedagen i Stockholm.

DECEMBER

2 DECEMBER

meddelade Acrinova att Bolaget tecknat förlängningsavtal med Hitachi ABB Power Grids i Landskrona.

16 DECEMBER

meddelade Acrinova att Bolaget hyr ut Malmöfastighet till Consilium Syd AB och ställer om fastigheten till "nollvision" för drift.

15 DECEMBER

meddelade Acrinova att Bolaget avslutar avtal med förvaltningskund och ökar fokus på egna fastigheter.

17 DECEMBER

meddelade Acrinova att Bolagets certifierats för ISO 14001:2015.

Väsentliga händelser för hela räkenskapsåret finns på acrinova.se

2021

Väsentliga händelser efter periodens utgång

25 JANUARI

offentliggjorde styrelsen i Acrinova förslag på nya aktieslag, fondemission samt bemyndigande.

26 JANUARI

meddelade Acrinova att Bolaget beräknar påbörja klimatsmart landmärke i Åstorp i kvartal 4.

JANUARI

21 JANUARI

meddelade Acrinova byggnation av klimatneutral fastighet och erhållande av statligt investeringsstöd om drygt 35 Mkr.

25 JANUARI

offentliggjorde Acrinova kallelse till extra bolagsstämma.

Vårt bästa resultat någonsin

Ett speciellt år är till ända. När jag summerar det sista kvartalet och helåret 2020 kan jag konstatera att vi uppfyllt våra viktigaste affärsmål! Acrinova fortsätter att prestera och avslutar året med ett fastighetsvärde på 864 Mkr, ett förvaltningsresultat på drygt 17 Mkr och en positiv nettouthyrning. Substansvärdet på aktien har ökat till 24,76 kr. Trots utmanande marknadsförhållanden står Acrinova stabilt och kan fortsätta sin expansion. Jag är riktigt stolt!

Bygger värde i fastigheter

Tillväxtmotorn i verksamheten är fastighetsförvärv. Ambitionen är att öka tillväxttakten och 2020 var vårt mest transaktionsintensiva år hittills. Under året har vi gjort en rad lyckade affärer och har varit särskilt aktiva i Trelleborg och Malmö. Allt handlar om att vi som team hittar fastigheter med hög förädlingspotential. Vi tvekar inte att ta oss an utmanande fastigheter med hög vakansgrad och konvertera dem mot ökad lönsamhet. Nyckeln är hög kompetens och god lokalkännedom om våra prioriterade orter i Öresundsregionen.

Stabila hyreskontrakt

Acrinovas uthyrning har varit fortsatt positiv med ett ökande antal hyresförfrågningar. Vakanta ytor i våra förvaltningsfastigheter har minskat under året och vi kan uppvisa en hög uthyrningsgrad. Att uthyrningen varit fortsatt stark trots pandemin kan förklaras av att majoriteten av våra hyresgäster är verksamma i branscher som påverkats marginellt av Covid-19. Men det är också ett bevis på att vi är på rätt väg med våra strategier. Acrinova är snabba och lyhörda och försöker alltid att ha ett lokalerbudande som vi kan anpassa till kundernas skiftande behov.

Klimatsmart projektutveckling

Projektutveckling är en allt viktigare del av Acrinovas affärer, där vi tar tillvara förädlingspotentialen i fastigheterna och bidrar till samhällsutvecklingen. I Trelleborg uppför vi just nu en förskola för 160 barn, samt en bostadsfastighet med 80 lägenheter. Båda dessa byggnader är fossilfria nollenergihus som får sin energi från egna solceller och bergvärme och som därmed blir självförsörjande på energi. Vi räknar också med att inom kort påbörja byggnation av ett punkthus på bästa läge i Åstorp med 54 lägenheter. Fastigheten blir en klimatneutral och fos-

silfri bostadsfastighet tack vare värmepumpsanläggning, solceller och andra energieffektiva lösningar.

Hela verksamheten ska vara grön

Vi vässar nu vårt fokus mot fastighetsägande och ökar våra insatser mot energieffektivisering, sänkta förvaltningskostnader och förbättrade driftnetton. Vi arbetar strukturerat för att minska våra fastigheters miljöpåverkan genom att utveckla nya nollenergifastigheter, minska energiförbrukningen i befintliga fastigheter och använda förnybara energikällor.

Under 2020 har vi kvalitetssäkrat vårt hållbarhetsarbete, vilket i december resulterade i en ISO-certifiering med fokus på miljöledningsarbete. En riktig milstolpe! De flesta medarbetare har varit delaktiga och de har upplevt arbetet som viktigt och betydelsefullt. Framöver fortsätter vi att utveckla vår kunskap om hållbara fastigheter och hållbart företagande.

Ett år med pandemin

Några ord om pandemin. Coronan har satt sin prägel på allt – varje dag – och vi alla har på något sätt påverkats. Affärsmässigt har dock Acrinova varit relativt opåverkat då de flesta av våra hyresgäster tillhör sektorer som inte varit direkt exponerade. Som bolag och team har vi blivit mer sammansvetsade och mer effektiva, kanske tack vare digitala arbetssätt som ökar flexibiliteten. Under året har vi arbetat hårt med att minimera risker för hälsa och säkerhet, och där har omsorg, omtanke och lyhördhet varit nyckelord. Vi har ytterligare höjt vår medvetenhet kring miljö, klimat och hållbar tillväxt. Jag vill tacka medarbetare, hyresgäster och kunder för gott samarbete i dessa speciella tider.

Framåtblick – mot nya möjligheter och högre substans

Med vässade strategier ökar vi tempot i våra fastighetsinvesteringar. Vi fortsätter att skärpa fokus för att skapa tillväxt i kassaflöden och fastighetsvärden. Acrinovas resa inleddes för drygt fem år sedan och vi har haft en stadig tillväxt sedan dess. Jag vill nu sätta ribban för vår nästa femårsperiod. Målet är en väsentligt större fastighetsportfölj med ett fastighetsvärde på cirka 2 miljarder inom ett par år och 4 miljarder efter ytterligare några år. Vi är numera på Nasdaq First North Premier och siktar på Small Cap-listan. Jag är övertygad om att Acrinova kommer att vara en mycket attraktiv investering med vårt nuvarande substansvärde.

Att ha uppdraget att leda Acrinova mot nya möjligheter är en förmån. Följ med oss på resan – vi kommer att fortsätta prestera och det på en klart högre nivå!



**"Vi kommer att
fortsätta prestera
och det på en klart
högre nivå!"**

Ulf Wallén
VD



**Bygger hållbara
värden i fastigheter**

OM ACRINOVA

Acrinova är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och noterat på Nasdaq First North Premier. Med ett strategiskt fokus på fastigheter med hög utvecklingspotential skapar vi långsiktigt hållbara värden. Acrinova har sedan starten 2015 byggt upp en portfölj med ett fastighetsvärde på 864 Mkr och en omsättning på 110 Mkr.

Affärsidé

Acrinova ska äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att ta ett aktivt helhetsansvar, vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar vi till utvecklingen av de orter där vi är verksamma.

Marknad

Acrinova är verksamt på den svenska sidan av Öresundsregionen, som är en del av den dynamiska "Greater Copenhagen". Med över 4 miljoner invånare är Greater Copenhagen Nordens mest tätbefolkade region och även den största arbetsmarknaden. Här genereras mer än 25 procent av Sveriges och Danmarks gemensamma BNP. I denna gränsöverskridande region finns också ett flertal universitet och högskolor vilket ger företag tillgång till kvalificerad arbetskraft. Acrinova bedömer att denna tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar. Det är här vi ska vara verksamma och fånga upp affärsmöjligheter och lönsamma fastighetstransaktioner.

Våra framgångsfaktorer

Vår kompetens och lokala närvaro

Även om Acrinova är ett ungt bolag har vi lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Våra engagerade medarbetare har kompetensen att hitta lämpliga investeringsobjekt och förmågan och nytänkandet att utveckla fastigheterna till att nå sin fulla potential. Vår lokala förankring och nätverk ger en förståelse för varje delmarknad och skapar närhet till kunderna, hög tillgänglighet och snabba beslutsvägar. Vi ser möjligheterna och därmed kan vi agera framgångsrikt på en fastighetsmarknad i ständig förändring.

Vår strategiska inriktning

Acrinova har en strategisk inriktning som innebär att vi identifierar, utvecklar och förvaltar fastigheter med hög potential och som ibland har förbisetts av andra aktörer. Förmågan att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är faktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen. Fastigheterna i

beståndet har en sammansättning och exponering som ger en god motståndskraft mot att påverkas av oväntade eller plötsliga svängningar i samhällsekonomin.

Vår gröna profil och hållbarhet

Acrinova arbetar för att skapa långsiktigt hållbara värden i företaget och i samhället, och har sedan 2020 en ISO-certifiering med fokus på miljöledningsarbete. Vi tar ansvar för att våra fastigheter optimeras för så låg miljöpåverkan som möjligt. Vår nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter så långt som möjligt, för att minska deras klimatavtryck. När det kommer till social hållbarhet ser vi till att våra medarbetare trivs och mår bra, och att vi bidrar positivt till samhället på de delmarknader där vi är aktiva.

Affärsområden

Acrinova Fastighet

Acrinova fastighetsbestånd består i dagsläget av 26 fastigheter i Öresundsregionen. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, lager och logistik. Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 108 tkvm och fastighetsvärdet uppgår till ca 864 Mkr.

Acrinova Projekt

Acrinova arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från mindre hyresgästanpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

Acrinova Förvaltning

Acrinova förvaltar främst de egna fastigheterna, men i viss mån även externa fastigheter, genom att agera totalleverantör inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Med egna medarbetare tar Acrinova och dotterbolagen Fastighetsservice och VVS-Huset ett helhetsansvar.

Aktien och ägarförteckning

Aktien

Antalet utestående aktier per den 31 december 2020 uppgick till 20 647 535 st (18 615 347). Aktiekapitalet uppgick till 6 882 511 kr (6 205 116). Kvotvärdet per den 31 december 2020 var 0,3333 kr 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.

Bolagets aktie handlades (stängningskurs) som högst för 26,00 kr per 2020-02-25 och som lägst för 16,30 kr per 2020-05-12. Sista stängningskurs 2020-12-30 var 19,70 kr och börsvärdet uppgick till knappt 407 Mkr.

Aktiens långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 24,76 kr per aktie.

AKTIEÄGARLISTA

AKTIEÄGARE	Antal aktier	Andel av röster och kapital (%)
Svedulf Fastighets AB	3 800 000	18,4
Malmöhus Invest AB	3 700 094	17,9
Ateneum AB	1 014 000	4,9
Falvir AB	1 000 000	4,8
Olavia AB	947 307	4,6
JAH AB	625 000	3,0
Oxhögens Fastigheter AB	613 842	3,0
Trellebo Fastigheter AB	515 021	2,5
Grevelius, Fredrik	472 161	2,3
Handelsbanken Liv	447 450	2,2
Övriga (cirka 2 000 st)	7 512 660	36,4
TOTAL 2020-12-31	20 647 535	100,0%

Övrig information

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet framgår på sid 5. Väsentliga händelser för hela räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång finns på Bolagets hemsida www.acrinova.se.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Corona-virusets spridning är ett orosmoln. Vi följer noggrant utvecklingen och eventuell påverkan på Acrinova och på bolagets kunder, hyresgäster, partners, leverantörer och medarbetare.

För mer information om koncernens och moderbolagets finansiella risker, hänvisas till Årsredovisning 2019, som publicerades den 2 april 2020. Denna finns tillgänglig på Acrinovas hemsida: www.acrinova.se

Förslag till vinstutdelning

För det fall att den extra bolagsstämman 2021-03-01 beslutar i enlighet med styrelsens förslag om att genomföra en fondemission föreslår styrelsen och verkställande direktör att en utdelning om 0,40 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

För det fall att den extra bolagsstämman 2021-03-01 ej beslutar i enlighet med styrelsens förslag om att genomföra en fondemission föreslår styrelsen och verkställande direktör att en utdelning om 0,80 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma kommer att hållas den 22 april 2021 i Malmö. Årsredovisning för räkenskapsåret 2020 kommer att finnas tillgänglig för nedladdning via Bolagets hemsida (www.acrinova.se) senast tre veckor före årsstämman.

Kalendarium

Årsstämma 2021	2021-04-22
Delårsrapport Q1	2021-05-12
Delårsrapport Q2	2021-08-12
Delårsrapport Q3	2021-11-11
Bokslutskommuniké 2021	2022-02-28

Certified advisor

Acrinovas aktie handlas på First North Premier Growth Market. Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB är bolagets Certified Adviser.

Kontaktuppgifter:

Email: ca@skmg.se | Tel: +46 11 32 30 732 | www.skmg.se

Granskning

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

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10
weronica.greberg@acrinova.se

Avlämnande av bokslutskommuniké

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Malmö den 26 februari 2021

Styrelsen och verkställande direktören

Acrinova Projekt

– klimatsmart projektutveckling

Acrinova arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från mindre hyresgäst Anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

PÅGÅENDE PROJEKTFASTIGHETER

FASTIGHET	Typ av byggnad	Uthyrningsbar yta vid färdigställande	Projektfas	Planerat färdigställande	Uppskattat värde vid färdigställande**
Trelleborg Euron 1	Samhällsfastighet - Förskola	1 745	Produktion	April 2021	89 000 000
Trelleborg Euron 2	Hyreshus	4 282	Produktion	April 2022	160 000 000
Åstorp Hästhoven 6	Hyreshus	3 826	Bygglov	2022/2023	122 000 000
Trelleborg Trucken	Logistikfastighet	3 500	Projektering	2022/2023	--
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Hyreshus	30 000	Detaljplanändring	--	--
SUMMA		20 853			371 000 000

* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

** Projektfastigheterna är endast upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i redovisningen. Undantaget är Euron 1 där övervärdet avräknas proportionerligt efterhand som byggnationen fortgår då det finns färdigt hyresavtal.

Miljömedvetet i Åstorp

Hästhoven är ett nytt punkthus på Åstorps kanske bästa läge. Precis i början på Storgatan med utsikt över staden och omgivningarna, sträcker sig denna byggnad mot skyarna och förvandlar en öde tomt till något finare.

Hästhoven byggs enligt "Sweden Green Councils" Miljöbyggnad kategori Silver som innebär miljövänliga materialval och ett miljöfokus under byggnationen, vilket ger låg energiförbrukning för driften av fastigheten.

Byggstart under 2021.



Nollenergihus i Trelleborg

Under 2020 påbörjades projekt Euron 1 och Euron 2. Först ut under våren var byggnationen av en förskola och under hösten påbörjades byggnationen av en bostadsfastighet. De båda fastigheterna byggs som nollenergihus. Genom energisnål konstruktion, solceller och bergsvärme produceras lika mycket energi som fastigheterna förbrukar.

Bostadsfastigheten med 80 lägenheter och förskolan med plats för 160 barn uppförs som Miljöbyggnad Silver enligt certifieringssystemet Sweden Green Building Council.



Fastighetsbeståndets förändring

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	2020	2019	2018	2017	2016
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	653 515	442 075	380 008	251 727	15 377
Förvärv	127 000	217 838	43 585	63 657	188 124
Investeringar	78 265	7 955	19 097	32 117	42 137
Försäljningar	-26 000	-49 000	-21 500	-13 000	-
Värdeförändringar	31 256	34 647	20 885	45 507	6 094
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	864 036	653 515	442 075	380 008	251 727



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
Malmö Topplocket 4	1 711
Helsingborg Olympiaden 15	8 215
Helsingborg Kavalleristen 11	2 126
Staffanstorps Borggård 1:385	4 684
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117
Staffanstorps Borggård 1:549	1 657
Helsingborg Carnot 10	2 275
Trelleborg Valfisken Större 24	264
Trelleborg Verkstaden 10	3 982
Trelleborg Trävaran 3	1 875
Trelleborg Snickeriet 4	6 326
Trelleborg Orion 7	11 557
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000
SUMMA	79 785

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER NYCKELTAL

Uthyrningsgrad, yta %	92,1
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	92,8
Hyresvärde, Mkr	60,4
Hyresintäkt, Mkr	56,1
Uthyrbar yta, kvm	79 785
Ledig yta, kvm	6 335
Verkligt värde Mkr	647,8

Förädlingsfastigheter

FASTIGHET	Yta, kvm
Landskrona Förrådet 12	15 840
Staffanstorps Hjärupe 4:6	3 750
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150
Malmö Kamaxeln 5	1 802
Övriga projekt	-
SUMMA	28 542

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER NYCKELTAL

Uthyrningsgrad, yta %	50,7
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	58,7
Hyresvärde, Mkr	12,6
Hyresintäkt, Mkr	7,4
Uthyrbar yta, kvm	28 542
Ledig yta, kvm	14 060
Verkligt värde Mkr	216,2

Alla fastigheter

NYCKELTAL TOTALT

Uthyrningsgrad, yta %	81,2
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	86,9
Hyresvärde, Mkr	73,0
Hyresintäkt, Mkr	63,5
Uthyrbar yta, kvm	108 327
Ledig yta, kvm	20 395
Verkligt värde Mkr	864,0

FINANSIERING

Genomsnittlig låneränta, %	2,39
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,49
Belåningsgrad fastigheter	53,4%

Resultat per affärsområde

JANUARI–DECEMBER 2020

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	55 798	-	-	-	55 798
Serviceintäkter	3 712	50 116	4 349	-4 525	53 653
INTÄKTER	59 510	50 116	4 349	-4 525	109 451
Direkta kostnader	-16 773	-16 362	-168	2 700	-30 603
RÖRELSERESULTAT	42 737	33 753	4 181	-1 825	78 847
Kostnader för ersättningar till anställda	-5 400	-20 538	-4 261	2 031	-28 168
Övriga externa kostnader	-4 369	-11 997	-6 553	442	-22 477
Summa	-9 769	-32 535	-10 814	2 472	-50 644
Finansiella poster	-10 268	140	-	-839	-10 967
FÖRVALTNINGSRESULTAT	22 700	1 357	-6 632	-192	17 236

JANUARI–DECEMBER 2019

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	36 507	-	-	-	36 507
Serviceintäkter	2 512	57 774	-	-2 719	57 567
INTÄKTER	39 019	57 774	-	-2 719	94 074
Direkta kostnader	-12 284	-19 651	-	2 669	-29 266
RÖRELSERESULTAT	26 735	38 123	-	-50	64 808
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
FÖRVALTNINGSRESULTAT	17 045	6 368	-10 179	-	13 234

Koncern-gemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader. Personalkostnaderna i koncern-gemensamt avser bla VD och övriga koncern-gemensam personal.

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	2020 okt-dec 3 månader	2019 okt-dec 3 månader	2020 jan-dec 12 månader	2019 jan-dec 12 månader
Hysesintäkter	15 055	9 281	55 798	36 507
Serviceintäkter	14 378	14 849	53 653	57 567
TOTALA INTÄKTER	29 434	24 130	109 451	94 074
Direkta kostnader	-8 517	-8 038	-30 603	-29 266
RÖRELSERESULTAT	20 916	16 092	78 847	64 808
Central administration	-14 815	-13 951	-50 644	-45 205
Finansiella intäkter	73	90	350	476
Finansiella kostnader	-3 184	-2 005	-11 316	-6 845
FÖRVALTNINGSRESULTAT	2 991	226	17 236	13 234
Resultat från andelar i koncernföretag	10 212	-	10 364	-
Resultat från andelar i intresseföretag	152	-	152	203
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	5 492	-	-180	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	-4 804	2 929	-4 804	2 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 500	2 000	1 500	2 000
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17 647	14 126	31 256	32 647
RESULTAT FÖRE SKATT	33 190	19 281	55 524	50 298
Aktuell skatt	-502	-128	-3 878	-1 619
Uppskjuten skatt	-7 422	-2 258	-8 907	-7 686
PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	25 266	16 895	42 740	40 993

HÄNFÖRLIGT TILL

Moderbolagets aktieägare	25 266	16 895	42 740	40 993
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING TILLGÅNGAR

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Goodwill	49 285	49 285
Förvaltningsfastigheter	864 036	653 515
Maskiner och inventarier	3 869	2 166
Andelar i intresseföretag	6 243	6 193
Nyttjanderättstillgångar	11 888	13 263
Övriga långfristiga fordringar	14 343	9 347
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	949 663	733 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kundfordringar	3 812	11 184
Övriga fordringar	8 969	7 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 842	3 616
Likvida medel	47 187	57 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	64 810	79 536
SUMMA TILLGÅNGAR	1 014 473	813 305

Koncernens rapport över finansiell ställning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	6 883	4 997
Ej registrerat aktiekapital	-	1 208
Övrigt tillskjutet kapital	281 916	238 288
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	187 440	155 833
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	476 238	400 326
SUMMA EGET KAPITAL	476 238	400 326
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	32 887	25 565
Räntebärande skulder	434 447	338 198
Övriga skulder	21 860	12 229
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	489 195	375 992
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	14 838	10 871
Leverantörsskulder	8 409	6 428
Skatteskulder	4 914	973
Övriga skulder	6 213	11 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 665	6 724
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	49 039	36 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 014 473	813 305

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019
TOTALT EGET KAPITAL VID PERIODENS BÖRJAN	400 326	263 505
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		
Belopp vid periodens början	400 326	263 505
Nyemission	41 131	105 927
Förvärv	-	-
Försäljningar	-	-
Utdelning	-7 959	-10 099
Periodens totalresultat	42 740	40 993
BELOPP VID PERIODENS SLUT	476 238	400 326
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
TOTALT EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	476 238	400 326

Koncernens rapport över kassaflöden

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	okt-dec 2020 3 månader	okt-dec 2019 3 månader	jan-dec 2020 12 månader	jan-dec 2019 12 månader
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	33 190	27 065	55 524	50 298
Betald skatt	2 492	-515	63	-1 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-15 161	-22 457	-27 799	-36 112
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	20 521	4 093	27 788	12 567
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av rörelsefordringar	3 155	-3 457	4 773	-5 314
Förändring av rörelseskulder	-14 259	2 855	1 296	3 313
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	-11 104	-602	6 069	-2 001
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	9 417	3 491	33 857	10 566
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter	26 000	51 000	26 000	51 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-80 316	-162 421	-205 265	-225 793
Förvärv av maskiner och inventarier	-617	-944	-2 522	-1 401
Försäljning av maskiner och inventarier	-	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-5 775	-9 890	-5 045	-9 890
Försäljningar av finansiella tillgångar	-	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-60 708	-122 255	-186 832	-186 084
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning räntebärande skulder	64 771	75 053	109 849	116 151
Utdelning	-	-5 188	-7 959	-10 099
Nyemission	5 532	90 927	41 131	105 927
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	70 303	160 792	143 021	211 979
PERIODENS KASSAFLÖDE	19 012	42 028	-9 953	36 461
Ingående likvida medel	28 175	15 112	57 140	20 679
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	47 187	57 140	47 187	57 140

Resultaträkning

Moderbolag

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Tkr	okt-dec 2020 3 månader	okt-dec 2019 3 månader	jan-dec 2020 12 månader	jan-dec 2019 12 månader
RÖRELSENS INTÄKTER MM				
Nettoomsättning	10 009	8 000	14 017	8 000
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	10 009	8 000	14 017	8 000
RÖRELSENS KOSTNADER				
Övriga externa kostnader	-1 586	-3 072	-6 721	-6 042
Personalkostnader	-1 219	-823	-4 261	-3 316
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 805	-3 895	-10 982	-9 358
RÖRELSERESULTAT	7 204	4 105	3 035	-1 358
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER				
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	152	203
Resultat från andelar i koncernföretag	10 199	-	10 199	-
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	336	251	1 088	1 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	-195	-104	-1 535	-275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	17 544	4 252	12 938	-374
BOKSLUTSDISPOSITIONER	-2 315	584	-2 315	584
RESULTAT FÖRE SKATT	15 229	4 836	10 623	210
Skatt på periodens resultat	-109	-5	-109	-5
PERIODENS RESULTAT	15 120	4 831	10 514	205

Balansräkning Moderbolag

BALANSRÄKNING MODERBOLAG TILLGÅNGAR

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	184	138
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	324 781	274 876
Andelar i intresseföretag	6 243	6 193
Långfristig fordran intresseföretag	4 627	5 297
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	335 651	286 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	335 836	286 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	179 550	138 962
Övriga fordringar	1 474	3 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293	232
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	181 317	142 286
Kassa och bank	31 832	42 820
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	213 149	185 106
SUMMA TILLGÅNGAR	548 524	471 610

Balansräkning Moderbolag

BALANSRÄKNING MODERBOLAG EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	6 883	4 997
Ej registrerat aktiekapital	-	1 208
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	6 883	6 205
FRITT EGET KAPITAL		
Överkursfond	280 639	240 312
Balanserad vinst	19 467	27 221
Periodens resultat	10 514	205
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	310 620	267 738
SUMMA EGET KAPITAL	317 503	273 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	4 056	34 800
Övriga långfristiga skulder	12 500	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	16 556	34 800
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernföretag	210 266	158 942
Leverantörsskulder	318	514
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga skulder	3 956	3 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386	257
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	214 926	162 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	548 984	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. Fastställa av transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkten vid tidpunkten för uppfyllelsen av prestationsåtagandet.

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

IFRS 15 kräver en uppdelning i kategorier av intäkter från avtal med kunder. Acrinova har dock bara en kategori av intäkter nämligen serviceintäkter. För att särskilja dessa från hyresintäkter enligt IAS 17 har koncernen valt att

i resultaträkningen dela upp nettoomsättningen i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Samma uppdelning har gjorts för jämförelseperioden.

IFRS 16 Leasingavtal

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

Bedömningar och uppskattningar

I juni 2018 beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettot 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 fram till 2021.

Effekter av IFRS 16

Per 31 december 2020 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 7,1 mkr, finansiella leasingavtal 3,5 mkr och hyresavtal till 1,2 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 128 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

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.
EPRA NAV	Långsiktigt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier.
HYRESVÄRDE	Hysesintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hysesintäkt i förhållande till hyresvärdet.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyr yta i förhållande till uthyrningsbar yta.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Rörelseresultatet minus centrala administrations-kostnader plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.



Krusegränd 42B, 212 25 Malmö | 010-206 90 10 | www.acrinova.se