

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2022

Acrinova AB (publ)



Snabbfakta om Acrinova

Acrinova är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag verksamt i södra Sverige. Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen.

Vår tillväxtstrategi är enkel, vi investerar gärna i lager, industri, kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter på attraktiva lägen som passar de långsiktigt stabila hyresgäster vi vill samarbeta med. Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskänedom, är framgångsfaktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen.

Hållbarhet löper som en grön tråd genom hela Acrinovas verksamhet. 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 samt för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETER



UPPSKATTAD OMSÄTTNING

– rullande 12 månader



ANSTÄLLDA



NOLLVISION

OCH EN HÅLLBAR GRÖN PROFIL

Innehåll

Snabbfakta om Acrinova	2
Delårsrapport januari – mars 2022	4
Viktiga händelser under Q1	5
VD-kommentar	6
Med tillväxt i fokus	8
Våra affärsområden, affärsidé och vision	9
Acrinova Fastigheter	10
Acrinova Projekt	11
Klimatsmart projektutveckling	12
Fastighetsbestånd	13
Fastighetsrelaterade nyckeltal	13
Intjäningsförmåga	14
Flerårsöversikt	14
Finansiering	15
Resultat per affärsområde	16
Kommentarer	18
Aktien och ägarförteckning	20
Övrig information	22

FINANSIELLA RAPPORTER 23

KONCERNEN

Totalresultat	24
Finansiell ställning	25
Förändringar i eget kapital	27
Kassaflöden	28

MODERBOLAGET

Resultaträkning	29
Balansräkning	30

Redovisnings- och värderingsprinciper	32
Definitioner	33
Fastighetsinformation	34

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q2 2022	2022-08-12
Kvartalsrapport Q3 2022	2022-11-10
Bokslutskommuniké Q4 2022	2023-02-28

Delårsrapport

januari – mars 2022

Resultat för januari-mars 2022 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 29 240 tkr (28 772).
- Hyresintäkter uppgick till 26 529 tkr (14 691).
- Rörelseresultatet uppgick till 19 222 tkr (20 114).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 822 tkr (3 804).
- Resultat efter skatt uppgick till 27 411 tkr (22 170).

” Det första kvartalet 2022 markerar delvis starten på en ny era, eftersom Acrinova för första gången drivs som ett renodlat fastighetsbolag.

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mars 2022	jan-mars 2021	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Tkr	29 240	28 772	101 955	109 451	94 074
Hyresintäkter, Tkr	26 529	14 691	72 345	55 798	36 507
Rörelseresultat, Tkr	19 222	20 114	72 614	78 847	64 808
Förvaltningsresultat, Tkr	5 822	3 804	19 711	17 236	13 234
Resultat efter skatt, Tkr	27 411	22 170	153 164	42 740	40 993
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 686 596	954 067	1 603 550	864 036	653 515
Balansomslutning, Tkr	1 932 485	1 138 223	1 831 232	1 014 473	813 305
Likvida medel, Tkr	61 074	69 563	74 657	47 187	57 140
Avkastning på Eget Kapital, %	3,08	4,55	22,67	9,75	12,35
Soliditet, %	46,7	43,8	47,8	46,9	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,2	55,7	49,8	53,4	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,33	2,18	2,32	2,49	2,86
EPRA-NAV, kr/aktier	14,75	12,87	14,50	12,38	11,39

Kvartalets höjdpunkter

- Acrinova gör förvärv i Trelleborg av industrifastigheten Trucken 4. Uppköpets totala underliggande fastighetsvärde uppgår till 9 mkr.
- Ledningsgruppen sammansättning förändras i och med att marknadsansvarige Joakim Ewetz lämnar bolaget.
- Acrinova meddelar att ett avtal om förvärv av fastigheten Pugerup 5 i Hörby har tecknats som innebär tillträde 1 april 2022. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 70 mkr.

1 687 Mkr
Fastighetsvärde

955 Mkr
Totalt långsiktigt substansvärde

768 Mkr
Börsvärde

Alla press-releaser finns på acrinova.se

Viktiga händelser

FEB

28 FEBRUARI offentliggjordes bokslutskommuniké för helåret 2021.

MARS

8 MARS ingicks avtal om ytterligare ett förvärv i Trelleborg – fastigheten Trucken 4, belägen i Västra Industriområdet. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 9 miljoner kronor.

11 MARS tecknades avtal om förvärv av fastigheten Pugerup 5 i Hörby som rymmer industri och kommersiell verksamhet med en uthyrningsbar yta om 13 000 kvm. Enligt avtalet sker tillträde 1 april 2022. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 70 miljoner kronor.

15 MARS meddelades om förändringar i Acrinovas ledningsgrupp. Joakim Ewetz, marknadsansvarig, lämnade Acrinova för nya utmaningar.

30 MARS offentliggjordes årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Händelser efter rapportperiodens slut

1 APRIL Acrinova tillträder fastigheten Pugerup 5 i Hörby.

3 MAJ Acrinova meddelar om att bolaget avyttrar fastigheten Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 30 mkr.

”Vår strategi är klar och tydlig – vi ska fortsätta bygga ett starkt fastighetsbolag.”

Ulf Wallén
VD

Ett renodlat fastighetsbolag

Det första kvartalet 2022 markerar delvis starten på en ny era, eftersom Acrinova för första gången drivs som ett renodlat fastighetsbolag. Under 2021 avyttrade vi affärsområdet som täckte extern teknisk förvaltning, som då stod för närmare 50 procent av omsättningen. Perioden januari-mars är därför det första kvartalet som baserar omsättning och resultat enbart på det befintliga fastighetsbeståndet och projektportföljen, även om det sista av omställningskostnaderna finns upptaget i perioden.

Kvartalets omsättning uppgick till 29,2 mkr (28,8). Rörelseresultatet uppgick till 19,2 mkr (20,1). Resultatmässigt ligger vi följaktligen näst intill i linje med samma period föregående år. Det är ett kvitto på att vi har en god utveckling i vårt fastighetsbestånd, med tanke på att det i jämförelsetalen ingår en betydande andel som tillhörde den externa förvaltningen. Beståndets potential återspeglas även i vår intjäningsförmåga, som ökat från 45,9 till 46,8 under kvartalet.

Att renodla verksamheten har också inneburit att vi jobbat med vår kostnadsbas. Vårt förbättrade förvaltningsresultat visar att det arbete bolaget gjort under 2021 med att minska centrala administrationskostnader har gett effekt.

Tillväxt genereras med förvärv

Vår tillväxtplan står intakt, och målet att vårt fastighetsbestånd ska ha ett värde om minst 4 mdkr vid utgången av 2025 är vårt tydliga riktmärke. I linje med denna strategi har vi nyligen genomfört två fastighetsförvärv – i Trelleborg respektive Hörby – varav den senare efter kvartalets utgång.

Förvärvet av Trucken 4 i Trelleborg ger oss möjligheter till att effektivt bedriva vår fastighetsutveckling i området, och stärker vår närvaro i en stad som växer och attraherar allt fler företag. Uppköpet av Pugerup 5 i Hörby inrymmer både industri och kommersiell verksamhet med en uthyrningsbar yta om 13 000 kvm, och innebär att vi nu gjort nedslag i Skånes mittpunkt där många transporter och människor passerar och som blir en naturlig samlingsplats för vissa typer av verksamheter.

Stark projektportfölj

Vi fortsätter även att utveckla vår projektportfölj. I Landskrona har vi inte mindre än fyra byggprojekt igång, där starka varumärken som exempelvis industrikoncernen Freudenberg och Folktandvården kommer att flytta in. Vårt gröna bostadsprojekt i Åstorp löper på enligt plan, och kommer att bli ortens högsta byggnad när den står klar under nästa år. Acrinovas projekt- och byggrättsinnehav uppgår i dag till cirka 132 mkr, det vill säga 8 procent av det totala fastighetsvärdet, och med en tillkommande bedömd värdepotential vid färdigställande på 180 mkr.

Vårt andra bostadsprojekt, Euron 2 i Trelleborg, färdigställdes under kvartalet och hyresgästerna flyttade in i mars. För vår klimatneutrala grannbyggnad, Euron 1, där Nya Högalids Förskola flyttade in förra året, kan vi nu visa upp siffror kring energitillverkning och -förbrukning. Under de första sex månaderna står det klart att byggnaden producerat mer energi än vad den förbrukat, vilket visar på att vi håller vad vi lovar. Att bygga klimatneutrala hus är framtiden, och Acrinova är definitivt med och driver utvecklingen framåt.

I Örkeljunga förvärvade vi fastigheten Östra Spång 6:7 (Skåneporten) förra året – ett handelsområde som ligger strategiskt i korsningen mellan E4:an och riksväg 24. Utöver de verksamheter som redan finns etablerade ingick även en outnyttjad byggrätt om cirka 10 000 kvm på en total tomtareal om drygt 78 000 kvm. Vår önskan var då att vidareutveckla området till ett omfattande handelsområde på ett redan etablerat kommersiellt läge i norra Skåne. Därför var det mycket glädjande att vår detaljplan vann laga kraft i april i år. Planen är nu att skapa ytterligare ett handelsområde på cirka 4000 kvm. Processen med att sluta avtal med hyresgäster pågår och intresset bland de stora handelskedjorna är stort.

Våra senaste och största förvärv har bestått av strategiska handelsplatser som attraherar ett för oss nytt segment av extern handel – så kallad big box – som är den typ av logistikfastighet som ofta används för lagerhållning, och som bör vara placerad i ett läge vid stora knutpunkter. Jag tror mycket på segmentets framtid, och ser gärna att vi positionerar oss ytterligare här.

Framåtblick

Tittar vi framåt så kommer vi att befinna oss på en marknad med stigande räntenivåer. Vi har förberett oss på dessa förutsättningar och känner att vi står väl rustade med hjälp av olika räntesäkringsinstrument. Acrinovas strategi är klar och tydlig – vi ska fortsätta bygga ett starkt fastighetsbolag. Ambitionen är att steg för steg bygga upp en långsiktig portfölj av förvärvade och egenutvecklade fastigheter med stabila kassaflöden, parallellt med ett fortsatt fokus på projektutveckling. Första kvartalet går definitivt i den riktningen.

Med tillväxt i fokus

FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå

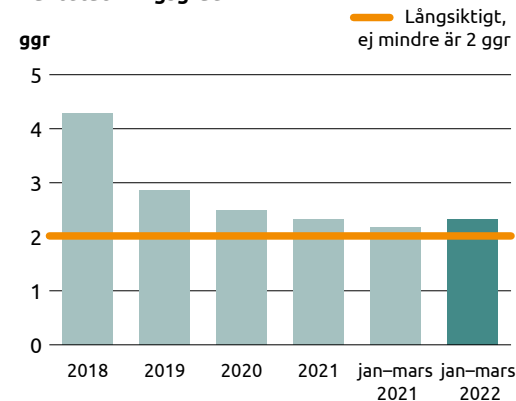
4 MILJARDER KR

till utgången av 2025

Tillväxt är ett nyckelord för Acrinova. Vår strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen. Vi växer med våra fastigheter.

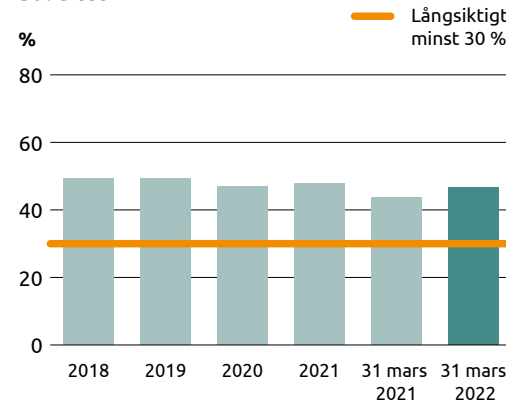
Acrinova hade som målsättning att vid utgången av 2021 inneha ett fastighetsbestånd till ett värde om minst 1,5 mdkr, vilket uppnåddes med bred marginal. Nästa mål för Acrinova är att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr vid utgången av 2025. Acrinova ska med bibehållen finansiell stabilitet växa genom förvärv, förädling och projektutveckling.

Räntetäckningsgrad

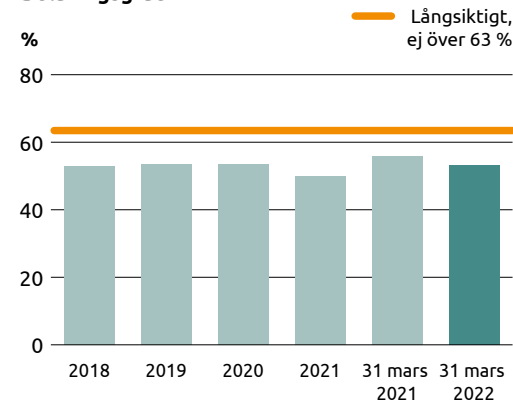


Finansiella riskbegränsningar

Soliditet



Belåningsgrad



Våra affärsområden

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen. I början av 2021 fastställde Acrinova nya tillväxtmål och inledde ett mer målinriktat hållbarhetsarbete.



Vår affärsidé

är att äga, bygga, förvalta och utveckla fastigheter med hög potential för att skapa långsiktigt hållbara värden.

Med vår långsiktighet och gedigna kompetens bidrar vi till utvecklingen av de orter där vi är verksamma.

Vår vision

är att vara den främsta värdebyggaren inom våra prioriterade delmarknader och vi strävar alltid efter att arbeta med vårt värdeskapande på ett strukturerat och systematiskt sätt.

Vi utvärderar varje fastighet och förvärv utifrån ett antal finansiella nyckeltal och utifrån fastighetens eller projektets värdepotential.

HUR VI ARBETAR

Vi strävar efter att arbeta effektivt och med hög kvalitet.

- ✓ Tydlig styrmodell
- ✓ Stark fastighetsportfölj
- ✓ Rätt person på rätt plats
- ✓ Starkt lokalt nätverk
- ✓ Fokus på finansiering

HUR VI SKAPAR VÄRDE

Vår ambition är att ta fram det bästa i varje fastighet.

- ✓ Proaktivitet och långsiktighet
- ✓ Utvecklings- och förädlingspotential
- ✓ Energieffektivisering och förnybart
- ✓ Förvaltningseffektivitet
- ✓ Fokus på uthyrning och hyresgäster

Vår geografiska marknad

- Öresundsregionen
- Tillväxtorter och större tätorter i regionen
- Särskilt fokus på områden med goda anslutningar till vägnät och annan infrastruktur

Våra framgångsfaktorer

- Vår kompetens och lokala närvaro
- Vår strategiska inriktning på fastigheter med utvecklingspotential
- Vår gröna profil och hållbarhet

Acrinova Fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd – förvaltnings- respektive förädlings- och projekt-fastigheter – består i dagsläget av 41 fastigheter i Öresundsregionen. Fokus är olika typer kommersiella fastigheter såsom kontor, lager, logistik och handelsfastigheter. Vårt fastighetsbestånd är i ständig tillväxt. Steg för steg adderar vi fastigheter med potential, som kan bidra till värdemässig tillväxt. Tillsammans bildar de en attraktiv och hållbar portfölj.

Våra fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut och dessa värderingar ligger till grund för fastighetsvärdet per fastighet.

Acrinova är en långsiktig ägare av fastigheter men kan komma att sälja fastigheter i syfte att finansiera fastighetsförvärv som bedöms ha högre avkastningspotential.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND DELAS IN I:

Förvaltningsfastigheter

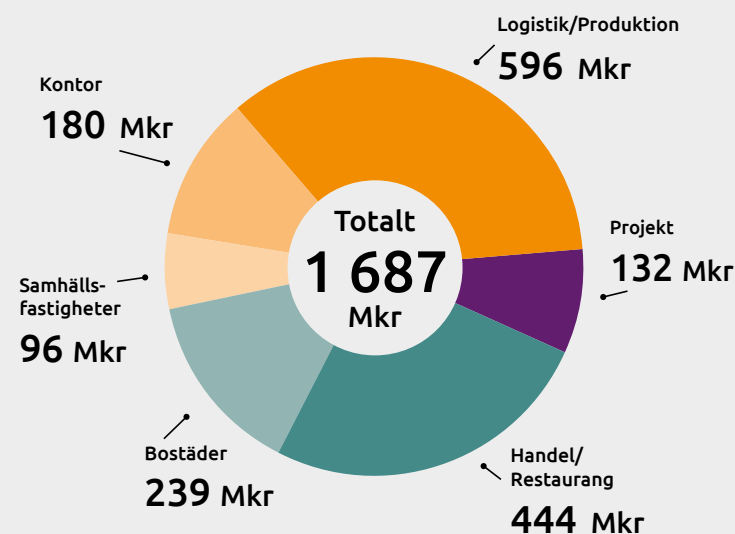
- Fastigheter med stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen
- Dessa fastigheter är ett mycket långsiktigt innehav
- Fastigheten bedöms som färdigutvecklad och har endast mindre investeringsbehov

Förädlingsfastigheter

- Fastigheter med betydande vakanser som har ett större renoverings-, om- och tillbyggnadsbehov
- Dessa fastigheter har förvärvats och analyserats omsorgsfullt och har bedömts kunna bli fullt uthyrda
- Genererar oftast ett mindre kassaflöde initialt för att fullt uthyrd kunna bli en renodlad förvaltningsfastighet



Fastighetsvärdets fördelning per fastighetstyp



Acrinova Projekt

Acrinova arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från mindre hyresgäst-anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Projekt-fastigheterna genererar inga kassaflöden i dagsläget. Det kan vara renodlad tomtmark eller äldre helt tomställda fastigheter som har förvärvats utifrån en marknadsbedömning om fastighetens geografiska läge och möjlighet till exploatering inom en femårsperiod.

Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader. Utöver det bokförda fastighetsvärdet värderas varje

produktionsprojekt utifrån bedömt marknadsvärde vid tidpunkten för färdigställande.

VÅRA PROJEKT DELAS IN I:

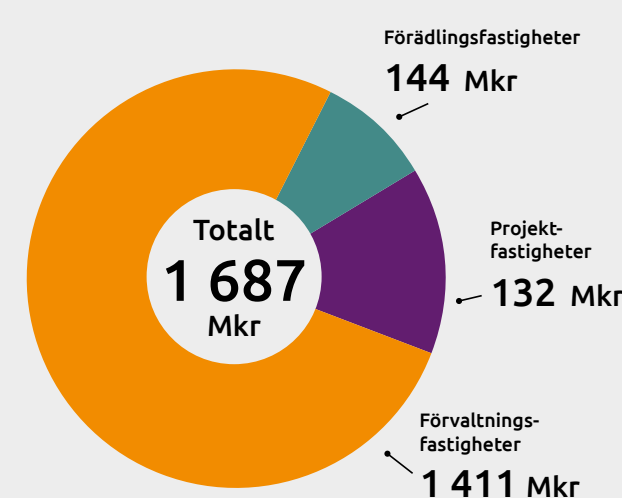
Planeringsprojekt

- Projektet är i planeringsfas och har inte byggstartats
- Ingen realiserad värdeökning har bokförts
- Inget uppskattat marknadsvärde anges

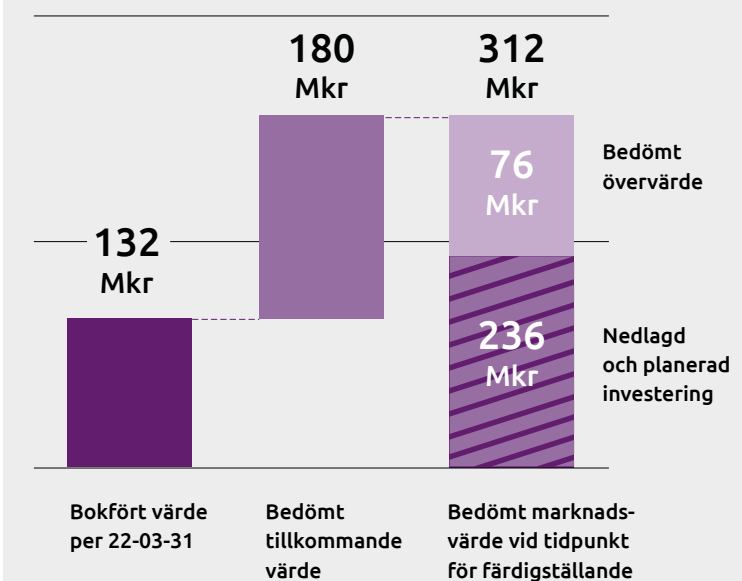
Produktionsprojekt

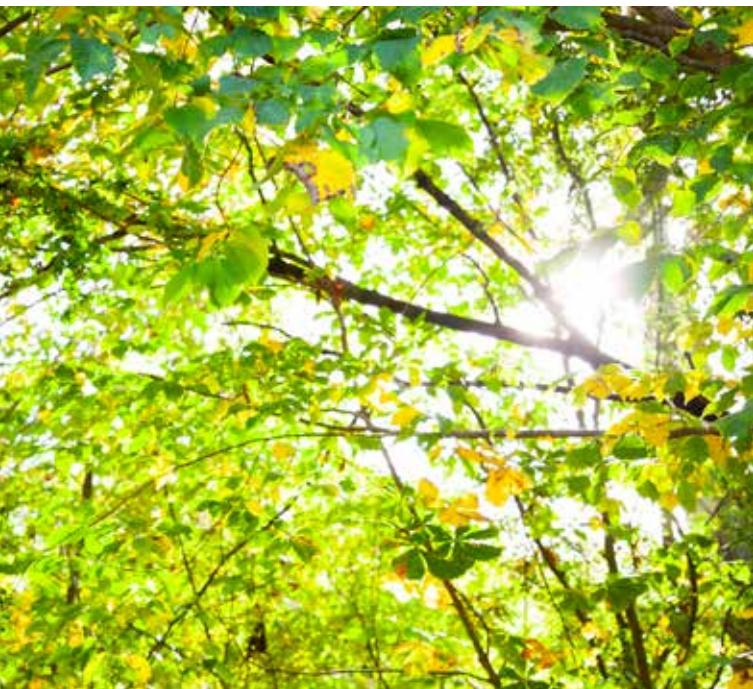
- Alla planeringssteg är genomförda och byggstart har skett
- Successiv realisering av värdeökning baserat på nedlagd investering / förväntat övervärde vid färdigställande och ingår i Acrinovas totala fastighetsvärde
- Uppskattning av marknadsvärde vid färdigställande som en upplysningspost i rapporter

Fastighetsvärdets fördelning per kategori



Projektportföljens värde





Klimatsmart projektutveckling

Fastighetsutveckling är en allt viktigare del i Acrinovas tillväxtstrategi. 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 Projekt skapar värde genom realiserade eller orealiserade värdeökningar.

PROJEKTFASTIGHETER

VID FÄRDIGSTÄLLANDET						
FASTIGHET	Typ	Projektfas	Färdig-ställande	Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, Tkr	Varav bokfört värde per 31 mars 2022**
Landskrona Karlslund 1:1	Idrottsanläggning	Projektering	Kvartal 3 2022	1 600	25 000	9 222
Landskrona Björnen 13	Livsmedels-industri	Produktion	Kvartal 3 2022	1 500	18 700	6 462
Landskrona Mården 6	Lager	Produktion	Kvartal 3 2022	2 700	46 000	25 859
Landskrona Citadellstaden 1:1	Kontor	Projektering	Kvartal 4 2022	2 200	97 000	21 391
Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet	Handel/ Restaurang	Projektering	Kvartal 2 2023	3 800	–	–
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Bostäder	Detaljplan-ändring	–	30 000	–	–
Trelleborg Trucken 2	Lager	Projektering	Kvartal 4 2023	3 500	–	2 750
Åstorp Hästhoven 6	Bostäder	Produktion	Kvartal 1 2023	3 826	125 000	63 990
Div mindre projekt						2 522
SUMMA				49 126	311 700	132 196

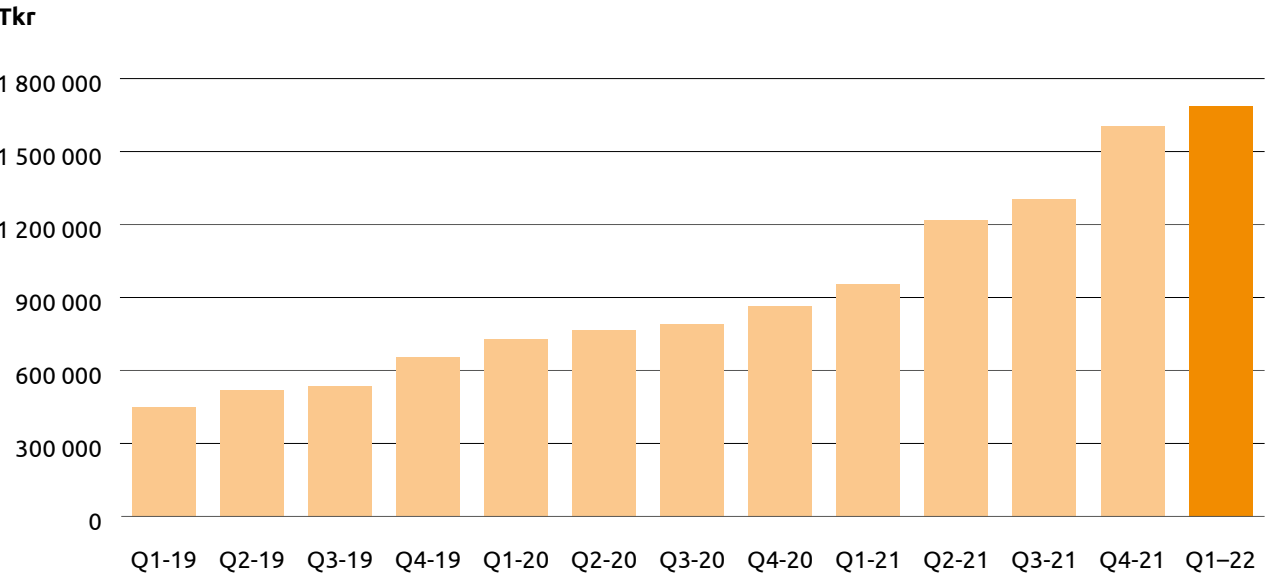
* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvakar detaljplansändring.
** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övervärde vid färdigställande avräknas 50% vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50% avräknas proportionerligt under byggnationens gång. Är värdet för en försäljning i för tid av projektet vid bokslutstillfället högre än föregående beräkning har istället detta värde redovisats i bokföringen.

Fastighetsbestånd och nyckeltal

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	2022 jan–mars	2021	2020	2019	2018
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 603 550	864 036	653 515	442 075	380 008
Förvärv	9 000	464 000	127 000	217 838	43 585
Investeringar	60 654	155 943	78 265	7 955	19 097
Försäljningar	–	-28 800	-26 000	-49 000	-21 500
Värdetförändringar	13 392	148 371	31 256	34 647	20 885
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 686 596	1 603 550	864 036	653 515	442 075

Fastighetsvärde



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 mars 2022			2021	2020	2019
	Förvaltnings-fastigheter	Förädlings-fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta, %	92,3	64,6	86,9	87,5	81,2	78,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	72,0	91,6	92,3	86,9	84,0
Hyresvärde, Mkr	109,5	13,7	123,2	112,9	73,0	62,5
Hyresintäkt, Mkr	102,9	9,9	112,8	104,2	63,5	52,5
Uthyrningsbar yta, kvm	110 816	26 740	137 556	132 561	108 327	93 272
Ledig yta, kvm	8 568	9 471	18 039	16 557	20395	20504
Verkligt värde, Mkr	1 410,3	144,1	1 686,6	1 603,6	864	654

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat.

Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Tkr	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sept 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020
Hyresvärde	131 202	120 545	92 654	94 777	79 241	73 033
Vakanser	-10 406	-9 005	-9 367	-10 711	-9 900	-9 561
Summa Hyresintäkter	120 796	111 541	83 287	84 066	69 341	63 472
Driftskostnader	-28 950	-26 020	-18 763	-19 820	-17 454	-16 831
Driftsnetto	91 846	85 521	64 524	64 246	51 887	46 641
Administration	-22 885	-22 931	-26 107	-26 375	-23 875	-21 375
Finansiella kostnader	-22 180	-17 957	-15 240	-17 500	-15 112	-13 501
FÖRVALTNINGSRESULTAT	46 781	44 633	23 177	20 371	12 900	11 765

* Fastigheten Hörby Pugerup 5 som tillträdde 1/4 ingår i intjäningsförmågan per 31 mars 2022

Flerårsöversikt

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mars 2022	jan-mars 2021	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	29 240	28 772	101 955	109 451	94 074	87 643
Hyresintäkter, Tkr	26 529	14 691	72 345	55 798	36 507	31 719
Rörelseresultat, Tkr	19 222	20 114	72 614	78 847	64 808	61 991
Förvaltningsresultat, Tkr	5 822	3 804	19 711	17 236	13 234	17 247
Resultat efter skatt, Tkr	27 411	22 170	153 164	42 740	40 993	33 527
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 686 596	954 067	1 603 550	864 036	653 515	442 075
Balansomslutning, Tkr	1 932 485	1 138 223	1 831 232	1 014 473	813 305	535 917
Likvida medel, Tkr	61 074	69 563	74 657	47 187	57 140	20 679
Avkastning på Eget Kapital, %	3,08	4,55	22,67	9,75	12,35	13,40
Soliditet, %	46,7	43,8	47,8	46,9	49,2	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,2	55,7	49,8	53,4	53,4	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,33	2,18	2,32	2,49	2,86	4,28
EPRA-NAV, kr/aktier	14,75	12,87	14,50	12,38	11,39	10,03

Finansiering

Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 mars 2022 har koncernen totalt räntebärande skulder om 897,8 Mkr (531,4) varav lån till kreditinstitut om 857,5 Mkr (498,9) och utställda reverslån om 40,3 Mkr (32,5). Den nettoräntebärande skulden är 836,7 Mkr (461,9). Av den totala låneportföljen härrör 101,5 Mkr till projekt varav 86,5 mkr är lån för Euron 2 som färdigställdes i slutet av Q1 2022 och per kvartalsslutet inte längre räknas som ett projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en låg räntenivå och har per den 31 mars 2022 en snittränta på 2,52 procent (2,42).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 53,2 procent (55,7) per 31 mars 2022. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 49,6 procent (48,4) och likvida medel uppgick till 61 074 Mkr (69 563) per 31 mars 2022.

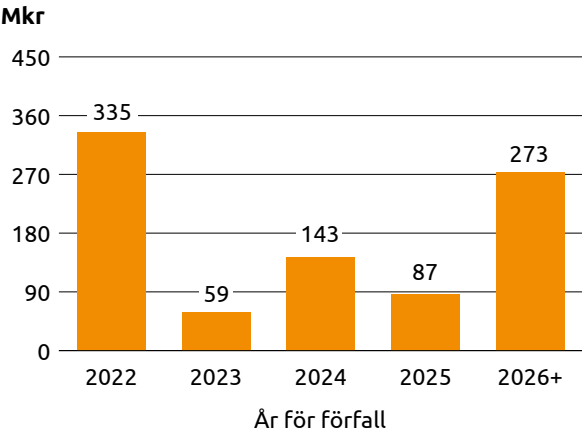
Finanspolicy

Vår finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av refinansierings-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kortsiktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av våra lån utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 62,7% (49,2%). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,6 år (2,1 år).

Kapitalbindning



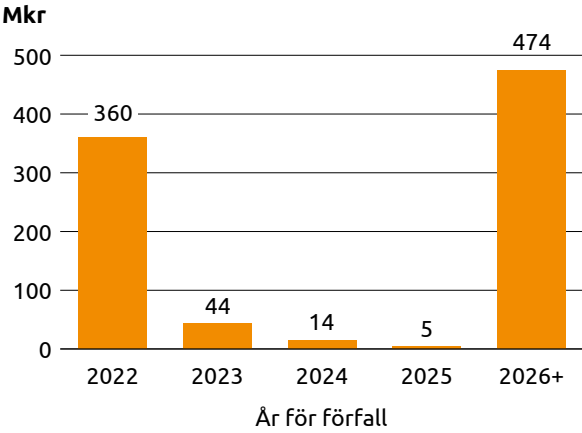
Räntebindning

Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning som innebär att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 1 år samt att andelen räntebindningsförfall inom 1 år inte får överstiga 60% av räntebärande skulder.

För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Under kvartalet har Acrinova varit fortsatt aktiva och nyttjat det låga ränteläget i början av kvartalet samt minskat ränterisken genom att göra nya derivat med längre löptider.

Den genomsnittliga räntan på bokslutsdagen var 2,52% (2,42%). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (2,0 år).

Räntebindning



Resultat per affärsområde

JANUARI – MARS 2022

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	26 529	–	–	–	26 529
Serviceintäkter	1 036	1 589	125	-39	2 711
INTÄKTER	27 565	1 589	125	-39	29 240
Direkta kostnader	-9 945	-183	-47	157	-10 018
RÖRELSERESULTAT	17 620	1 406	78	117	19 222
Kostnader för ersättningar till anställda	-1 449	-1 452	-1 117	0	-4 018
Övriga externa kostnader	-1 842	-1 304	-1 994	65	-5 075
Summa	-3 291	-2 756	-3 111	65	-9 093
Finansiella poster	-3 963	0	-162	-183	-4 307
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 366	-1 351	-3 195	0	5 822

JANUARI – MARS 2021

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	14 691	–	–	–	14 691
Serviceintäkter	869	14 351	176	-1 317	14 081
INTÄKTER	15 560	14 351	176	-1 317	28 772
Direkta kostnader	-5 179	-4 549	0	1 070	-8 658
RÖRELSERESULTAT	10 381	9 802	176	-247	20 114
Kostnader för ersättningar till anställda	-1 365	-4 960	-1 238	505	-7 058
Övriga externa kostnader	-1 274	-3 423	-1 847	401	-6 144
Summa	-2 639	-8 383	-3 085	906	-13 202
Finansiella poster	-3 306	-14	426	-213	-3 107
FÖRVALTNINGSRESULTAT	4 436	1 405	-2 482	446	3 804

Koncern-gemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader.
Personalkostnaderna i koncern-gemensamt avser bla VD och övrig koncern-gemensam personal.
I resultatet för affärsområde Förvaltning ingår resultat för VVS-huset i Malmö AB och Acrinova Fastighetsservice AB för perioden januari–mars 2021.



Kommentarer resultaträkning

Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 19 222 tkr (20 114). De totala intäkterna uppgick till 29 240 tkr (28 772) varav hyresintäkterna uppgick till 26 529 tkr (14 691). Serviceintäkterna uppgick till 2 711 tkr (14 081). Den stora minskningen av serviceintäkter beror på renodlingen av verksamheten och att Acrinova numera verkar som ett utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande istället för extern förvaltning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,6 procent (86,8) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 94,0 procent (91,8). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter och öka uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under perioden till -10 018 tkr (-8 658). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift- och underhållskostnader. Rörelseresultatet på 19 222 tkr (20 114) blev något lägre än samma period föregående år på grund av minskningen av serviceintäkterna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 5 822 tkr (3 804) vilket är 53 procent bättre än motsvarande period 2021. Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -9 093 tkr (-13 202). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börs-kostnader. Den markanta minskningen av kostnader för central administration är ett resultat av renodling av verksamheten samt de åtgärder för att sänka administrationskostnaderna som bolaget gjorde under 2021.

Finansnettot för perioden uppgick till -4 307 tkr (-3 107) vilket är en ökning med 38,6 procent medan de räntebärande skulderna ökat med 61,5 procent exkl lån för projekten. I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och check-kredit. De totala räntebärande skulderna exkl lån härrörda till projekt är per den 31 mars 796 220 tkr (493 126).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för perioden uppgick till 38 094 tkr (22 522).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 13 392 tkr (15 480) De orealiserade värdeförändringarna förklaras framför allt av omvärdering av ett antal fastigheter där vakansgraden minskat, alternativt av att hyresavtal omförhandlats eller där av-kastningskravet sänkts. Därtill har viss del av övervärden i projekt redovisats som oreali-serad värdeförändring. Se vidare under projektfastigheter på sidan 12.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 18 843 tkr (3 136) varav värdeförändringen på derivat uppgick till 26 843 tkr (3 136) och är främst en följd av förändrad marknadsränta. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Övrig förändring består av en nedskrivning av en finansiell fordran efter omvärdering.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 27 411 tkr (22 170). Skatt på periodens resultat uppgick till -10 682 tkr (-351) varav -201 tkr (-392) avser aktuell skatt och -10 481 tkr (41) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och under-skottsavdrag. Den låga skatten förklaras till stor del av att orealiserade värdeförändringar ej är skattepliktiga.

Kommentarer balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 686 596 tkr (954 067) per 2022-03-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden mars 2021 – mars 2022. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontrakts-villkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Projektfastigheter står för 132 196 tkr av totala fastighets-värdet och värdet är till övervägande del baserat på nedlagda kostnader samt en proportionerlig del av förväntat övervärdet.

Se vidare om Fastighetsbeståndet på sidorna 10–12.

Goodwill

Koncernens goodwillpost om 40 019 tkr (49 285) är hänförlig till förvärvet av Norama Asset Management AB, idag Acrinova Förvaltning AB, år 2016. Bolaget handhar ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter, fram-förallt internt inom Acrinovakoncernen. Inget nedskriv-ningsbehov har identifierats då koncernens egna fastig-hetsbestånd kontinuerligt ökar.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatte-skulden uppgick per 2022-03-31 till 76 774 tkr (33 548) och är till största del hänförlig till skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde för fastigheter och ränte-derivat, underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder och likvida medel

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 897 765 tkr (531 442), varav 857 515 tkr (498 942) avsåg skulder till kreditinstitut. Belåningsgraden uppgick till 53,2 procent (55,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 49,6 procent (48,4). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

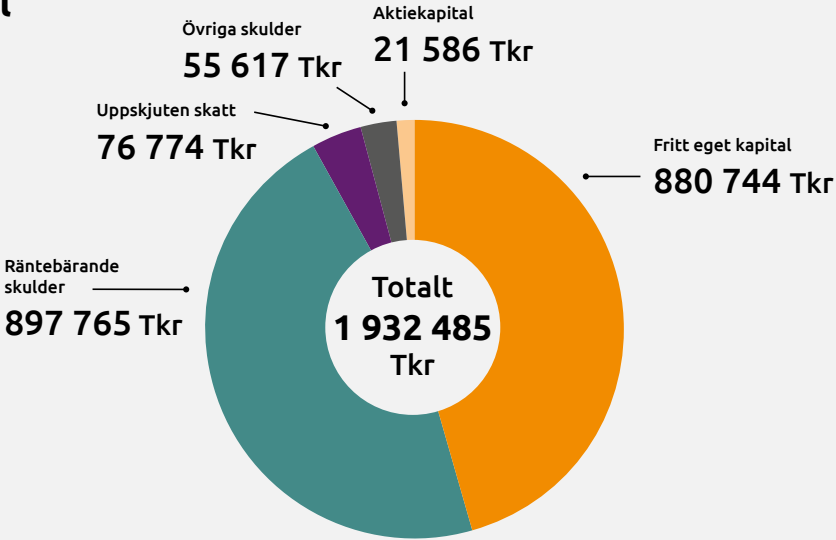
Likvida medel uppgick till 61 074 tkr (69 563).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-03-31 till 902 330 tkr (498 409).

Soliditeten per 2022-03-31 uppgick till 46,7 procent (43,8) och avkastning på eget kapital för perioden är 3,08 procent (4,55). EPRA-NAV per 2022-03-31 är 14,75 kr/aktie (12,87).

Skulder och eget kapital



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag A-och B-aktier sedan den extra bolagsstämman den 1 mars 2021. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Samtliga angivelser på denna sida är omräknade i enlighet med stämmobeslutet. Aktierna är sedan den 9 december 2019 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market nu med beteckningen ACRI A och ACRI B. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Spotlight Stock Market sedan den 2 mars 2015. Totalt finns det 64 756 926 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 41 007 351 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 21 585 641 kr. Varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

Företrädes- och kvittningsemission

Under 2022 har inga företrädes- eller kvittningsemissioner genomförts.

EPRA NAV och börsvärde

Bolagets A-aktie handlades under kvartal 1 som högst för 14,75 kr per 2022-03-28 och som lägst för 12,65 kr per 2022-03-07 och 2022-03-02. Bolagets B-aktie handlades

som högst för 12,50 kr per 2022-01-03 och som lägst för 10,10 kr per 2022-03-03 och 2022-03-04. Sista stängningskurs 2022-03-31 var 13,70 kr (ACRI A) och 10,80 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till drygt 768 Mkr. Aktiens långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 14,75 kr per aktie och totalt till 955 Mkr.

Utestående teckningsoptioner

Under 2019 lanserades ett teckningsoptionsprogram riktat till anställda. Programmet omfattade – efter omräkning p g a fondemission beslutad den 1 mars 2021 – 400 000 teckningsoptioner i Acrinova. Se www.acrinova.se för mer information.

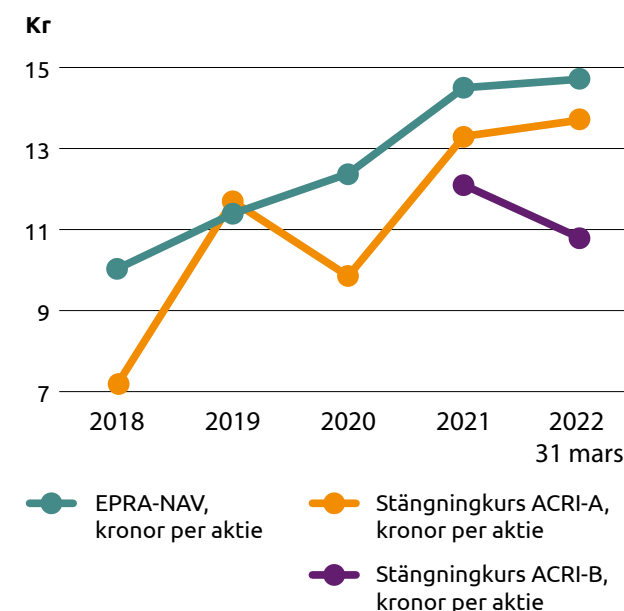
Handelsplats: Nasdaq First North Premier GM
Kortnamn: ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN: SE0015660014
Acrinova B ISIN: SE0015660030
Certified Advisor: Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB, www.skmg.se

AKTIEÄGARLISTA PER 2022-03-31

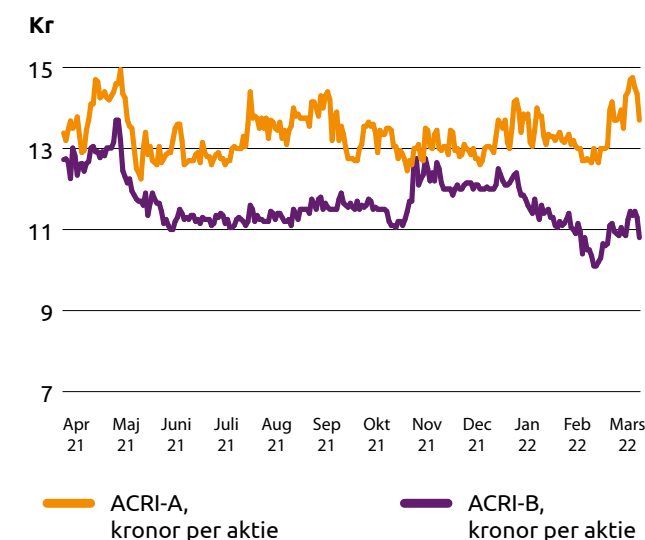
Namn	ACRI A	ACRI B	Röster, %	Innehav, %
SVEDULF FASTIGHETS AB	4 443 871	5 524 033	17,9	15,4
MALMÖHUS INVEST AB	3 908 400	6 347 432	16,3	15,8
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA	3 202 040	5 218 367	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 488 625	4,5	4,0
ATENEUM LAROMA AB	1 014 000	2 000 000	4,4	4,7
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	964 606	2,6	2,4
JAH AB	625 000	625 000	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	505 628	401 564	2,0	1,4
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	705 954	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	415 727	665 395	1,7	1,7
ÖVRIGA (CA 2 400 ST)	7 462 395	17 066 375	32,9	37,9
TOTALT	23 749 575	41 007 351	100	100



EPRA-NAV och stängningskurs t o m 2022-03-31



Börsutveckling 2021-04-01–2022-03-31



DATA PER AKTIE	jan–mars 2022	jan–mars 2021	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,09	0,09	0,46	0,44	0,41	0,62
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie	0,42	0,54	3,59	1,09	1,26	1,20
Eget kapital, kr/aktie	13,93	12,07	13,51	11,53	10,75	9,39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	14,75	12,87	14,50	12,38	11,39	10,03
Utestående aktier	64 756 926	41 295 070	64 756 926	20 647 535	18 615 347	14 030 826
Justerat antal utestående aktier efter fondemission	64 756 926	41 295 070	64 756 926	41 295 070		
Genomsnittligt antal aktier	64 756 926	41 295 070	42 702 231	19 631 441	16 323 087	13 961 826

Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den aktiesplit som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2021. Inga förändringar av riskfaktorer har noterats.

Coronapandemin och kriget i Ukraina fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen men har hittills inte haft någon större påverkan på Acrinova.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 maj 2022.

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

Finansiella rapporter

Det tydligaste beviset för Acrinovas tillväxtstrategi återfinns i siffrorna och våra finansiella rapporter. Här blir det tydligt hur bolaget växer och närmar sig uppsatta, strategiska mål.

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	2022 jan–mars 3 mån	2021 jan–mars 3 mån	2021 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	26 529	14 691	72 345
Serviceintäkter	2 711	14 081	29 610
TOTALA INTÄKTER	29 240	28 772	101 955
Direkta kostnader	-10 018	-8 658	-29 341
RÖRELSERESULTAT	19 222	20 114	72 614
Central administration	-9 093	-13 202	-38 780
Finansiella intäkter	39	70	493
Finansiella kostnader	-4 346	-3 177	-14 615
FÖRVALTNINGSRESULTAT	5 822	3 804	19 711
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	7 958
Resultat från andelar i intresseföretag	37	102	-731
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	5 984
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	18 843	3 136	5 772
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	1 300
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13 392	15 480	148 371
RESULTAT FÖRE SKATT	38 094	22 522	188 364
Aktuell skatt	-201	-392	-1 999
Uppskjuten skatt	-10 481	41	-33 201
PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	27 411	22 170	153 164
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	27 411	22 170	153 164
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
Resultat k/aktie	0,42	0,54	3,59

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	40 019	49 285	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 686 596	954 067	1 603 550
Maskiner och inventarier	10 465	3 732	10 619
Andelar i intresseföretag	5 288	6 243	5 429
Nyttjanderättstillgångar	9 823	13 920	10 289
Övriga långfristiga fordringar	26 561	19 040	63 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 778 751	1 046 286	1 733 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	2 579	7 288	3 307
Övriga fordringar	85 118	10 079	16 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 963	5 007	3 477
Likvida medel	61 074	69 563	74 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	153 734	91 937	97 869
SUMMA TILLGÅNGAR	1 932 485	1 138 223	1 831 232

Koncernens rapport över finansiell ställning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	13 765	21 586
Överkursfond	540 424	275 033	540 488
Balanserade vinstmedel	312 911	187 440	159 747
Periodens resultat	27 411	22 170	153 164
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	902 332	498 409	874 985
SUMMA EGET KAPITAL	902 332	498 409	874 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	76 774	33 548	66 288
Räntebärande skulder till kreditinstitut	834 767	482 946	747 509
Övriga räntebärande skulder	40 250	32 500	29 000
Övriga skulder	7 864	10 955	8 298
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	959 655	559 949	851 095
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	22 747	15 996	22 232
Leverantörsskulder	17 513	37 884	24 280
Skatteskulder	–	–	976
Övriga skulder	6 725	6 688	37 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 514	19 297	20 629
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	70 498	79 865	105 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 932 485	1 138 223	1 831 232

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2021-01-01	6 882	281 916	144 700	42 740	476 238
					0
SUMMA TOTALRESULTAT				22 170	22 170
Fondemission					
Nyemission	6 883		-6 883		
Omföring			42 740	-42 740	
Förvärvat					
Utdelning					
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	6 883	0	35 857	-42 740	22 170
EGET KAPITAL 2021-03-31	13 765	281 916	180 557	22 170	498 409
SUMMA TOTALRESULTAT				130 994	130 994
Fondemission					
Nyemission	7 821	258 572			266 393
Omföring					0
Förvärvat					0
Utdelning			-20 810		-20 810
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	7 821	258 572	-20 810	130 994	376 578
EGET KAPITAL 2021-12-31	21 586	540 488	159 747	153 164	874 986
SUMMA TOTALRESULTAT				27 411	27 411
Fondemission	0		0		0
Nyemission	0	-65			-65
Omföring			153 164	-153 164	0
Förvärvat					0
Utdelning			0		0
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	0	-65	153 164	-125 753	27 347
EGET KAPITAL 2022-03-31	21 586	540 424	312 911	27 411	902 332

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2022 jan–mars 3 mån	2021 jan–mars 3 mån	2021 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	38 094	22 522	188 364
Betald skatt	-5 420	-5 306	-5 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-30 863	-14 561	-149 981
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	1 811	2 655	32 445
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar	-38 362	-4 751	-5 588
Förändring av rörelseskulder	-33 998	34 116	53 044
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	-72 360	29 365	47 455
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-70 549	32 020	79 900
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter	–	–	16 961
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-68 867	-74 551	-607 356
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 072	-79	-9 210
Försäljning av maskiner och inventarier	–	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar	28 897	-4 697	-47 468
Försäljningar av finansiella tillgångar	–	–	11 952
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-41 042	-79 327	-635 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	98 073	69 684	337 108
Utdelning	–	–	-20 810
Nyemission	-65	–	266 393
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	98 008	69 684	582 691
PERIODENS KASSAFLÖDE	-13 583	22 376	27 470
Ingående likvida medel	74 657	47 187	47 187
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	61 074	69 563	74 657

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 jan–dec
RÖRELSENS INTÄKTER MM			
Nettoomsättning	3 199	2 572	12 226
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	3 199	2 572	12 226
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-2 041	-1 847	-8 283
Personalkostnader	-1 117	-1 238	-5 333
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 158	-3 085	-13 615
RÖRELSERESULTAT	41	-513	-1 390
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i intresseföretag	178	102	102
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	8 541
Orealiserad väreförändring finansiell tillgång	-8 000	–	–
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	524	427	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	-673	-267	-2 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-7 930	-251	7 593
BOKSLUTSDISPOSITIONER	–	–	517
RESULTAT FÖRE SKATT	-7 930	-251	8 110
Skatt på periodens resultat	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-7 930	-251	8 110

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR			
Tkr	2022-03-30	2021-03-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	–	–	–
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	567 922	333 558	552 868
Andelar i intresseföretag	6 262	6 243	6 262
Långfristig fordran intresseföretag	15 173	4 387	23 173
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	589 358	344 188	582 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	589 358	344 188	582 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Forordringar hos koncernföretag	251 594	172 328	265 120
Övriga fordringar	3 992	5 194	3 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	774	400	584
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	256 360	177 922	268 956
KASSA OCH BANK	43 096	65 060	43 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	299 456	242 982	312 142
SUMMA TILLGÅNGAR	888 814	587 170	894 446

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	13 765	21 586
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	21 586	13 765	21 586
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	532 084	273 756	532 149
Balanserad vinst	17 986	29 981	9 350
Periodens resultat	-7 930	-251	8 110
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	542 140	303 486	549 609
SUMMA EGET KAPITAL	563 726	317 251	571 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	60 005	4 056	13 000
Övriga räntebärande skulder	40 250	32 500	29 000
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	100 255	36 556	42 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	221 303	229 967	249 857
Leverantörsskulder	671	658	822
Skulder till kreditinstitut	–	–	–
Övriga skulder	1 819	1 720	29 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 041	1 018	1 120
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	224 833	233 363	281 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	888 814	587 170	894 446

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. 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.

Effekter av IFRS 16

Per 31 mars 2022 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 5,5 mkr, finansiella leasingavtal 2,1 mkr och hyresavtal till 2,2 mkr. Motsvarande poster finns under rubriken nyttjanderättstillgångar. För tomträttsavgälden innebär det att kostnader uppgående till 157 tkr flyttats från direkta kostnader till finansiella kostnader i resultaträkningen. För finansiella leasingavtal och hyresavtal innebär det att endast 26 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

Verkligt värde på finansiella instrument

Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 31 mars 2022 var 30 025 tkr (546). Värdet per 31 december 2021 var 3 182 tkr vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för perioden på 26 843 tkr (3 136), och förändringen är främst en följd av förändrad marknadsränta.

Aktivering av räntor

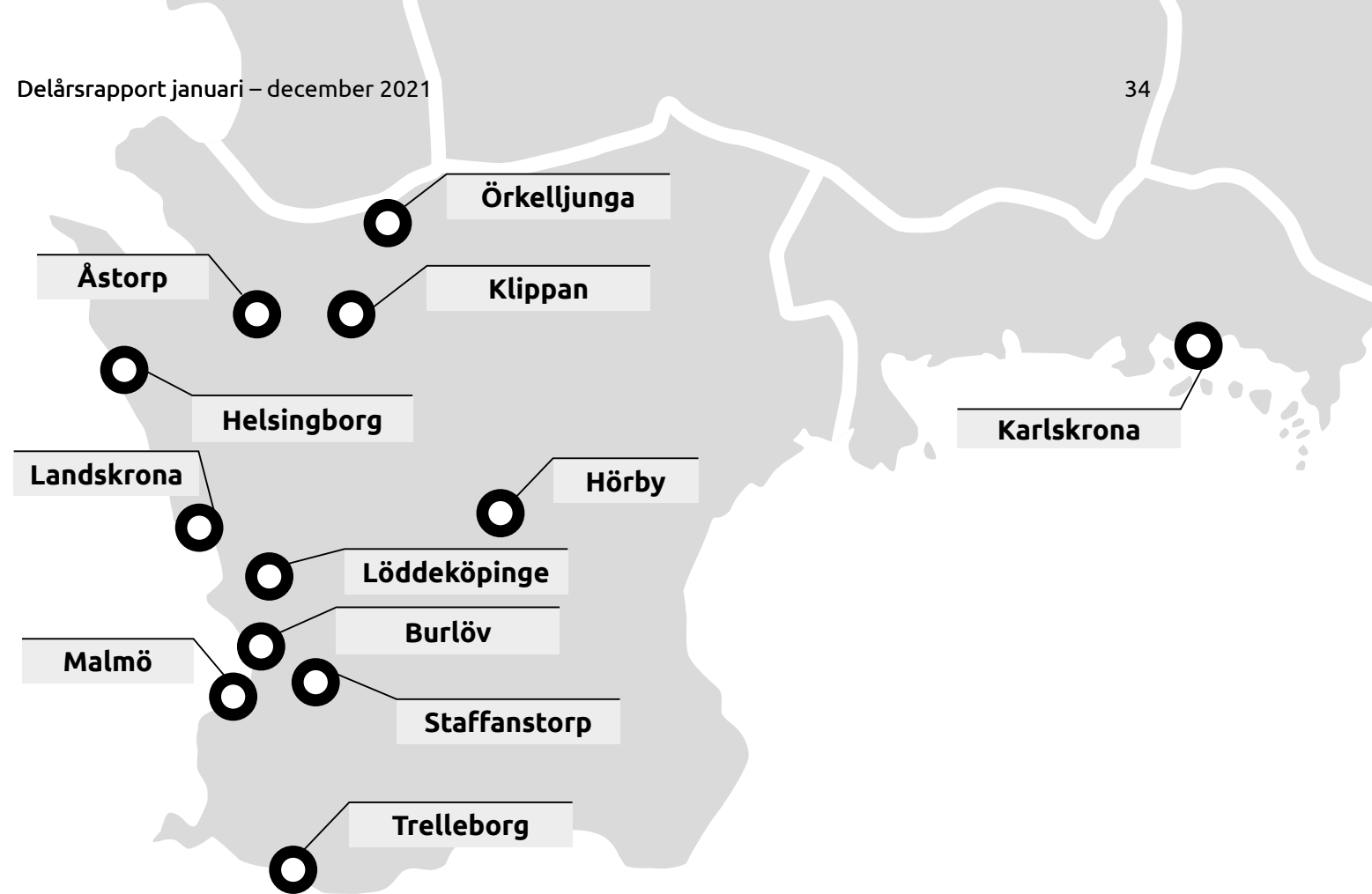
Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden med start under år 2021. Under 2022 har det totalt aktiverats 764 tkr.

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 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.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.
EPRA NAV, KR/AKTIE	Långsiktigt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier.
FASTIGHETSVÄRDE	Verkligt värde fastställt genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt.
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.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
RESULTAT PER AKTIE, KR	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansiella kostnader.
SOLIDITET, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
TOTALT LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE	Långsiktigt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftsnetto i procent av hyresintäkter.



Fastighetsinformation

Öresundsregionen är hela Nordens tillväxtmotor, full av möjligheter. Acrinova har valt Öresundsregionen till sin hemmamarknad på grund av dess potential, med många intressanta fastigheter och hyresgäster.

Förädlingsfastigheter

FASTIGHET	Yta, kvm	Ledig yta	Hyesvärde	Outhyrt, kr	Värde Q1 2022	Fastighetstyp
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 850	7 297 934	1 498 475	75 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 433 816	576 000	23 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:372	7 150	5 197	2 878 751	1 779 000	23 100 000	Handel/Restaurang
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 137 346	0	23 000 000	Handel/Restaurang
SUMMA	26 740	9 471	13 747 847	3 853 475	144 100 000	

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHET	Yta, kvm	Outhyrt, yta	Hyesvärde	Outhyrt, kr	Värde Q1 2022	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	2 879 196	0	32 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Carnot 10	2 275	0	2 723 446	0	49 000 000	Bostäder
Helsingborg Kavalleristen 11	2 375	988	4 347 646	1 062 975	44 000 000	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	3 704 065	0	58 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 417 328	567 600	46 000 000	Handel/Restaurang
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	621 590	0	7 000 000	Logistik/produktion
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000	0	2 629 158	0	28 500 000	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 536 500	0	25 000 000	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	11 927	384	14 911 339	249 600	189 000 000	Handel/Restaurang
Landskrona Björnen 3	5 324	730	3 871 078	350 346	48 500 000	Handel/Restaurang
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 321 509	0	11 400 000	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	6 503 628	0	96 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 308 512	0	33 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 464 753	157 564	15 700 000	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	2 215	2 091 489	1 390 656	15 300 000	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 131 801	0	31 000 000	Handel/Restaurang
Lund Markören 7	2 455	120	6 761 892	216 000	83 000 000	Handel/Restaurang
Malmö Batteriet 4	1 230	0	995 795	0	16 000 000	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 249 893	0	13 500 000	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	2 529 158	0	37 000 000	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 715 439	0	32 100 000	Kontor
Skellefteå Städet 12	1 747	0	1 280 760	0	14 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:385	4 684	0	3 020 277	0	28 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117	720	4 049 297	440 640	27 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 657	404	1 163 384	161 900	12 000 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	5 402 557	0	96 000 000	Samhällsfastighet
Trelleborg Euron 2	4 230	70	6 844 824	127 344	165 000 000	Bostäder
Trelleborg Orion 7	11 557	0	6 066 253	0	65 200 000	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	1 986	6 492 799	1 827 524	50 500 000	Kontor
Trelleborg Trucken 4	607	0	618 099	0	9 000 000	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 012 065	0	14 800 000	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	0	1 826 620	0	16 800 000	Logistik/produktion
SUMMA	110 816	8 568	109 492 150	6 552 149	1 410 300 000	



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