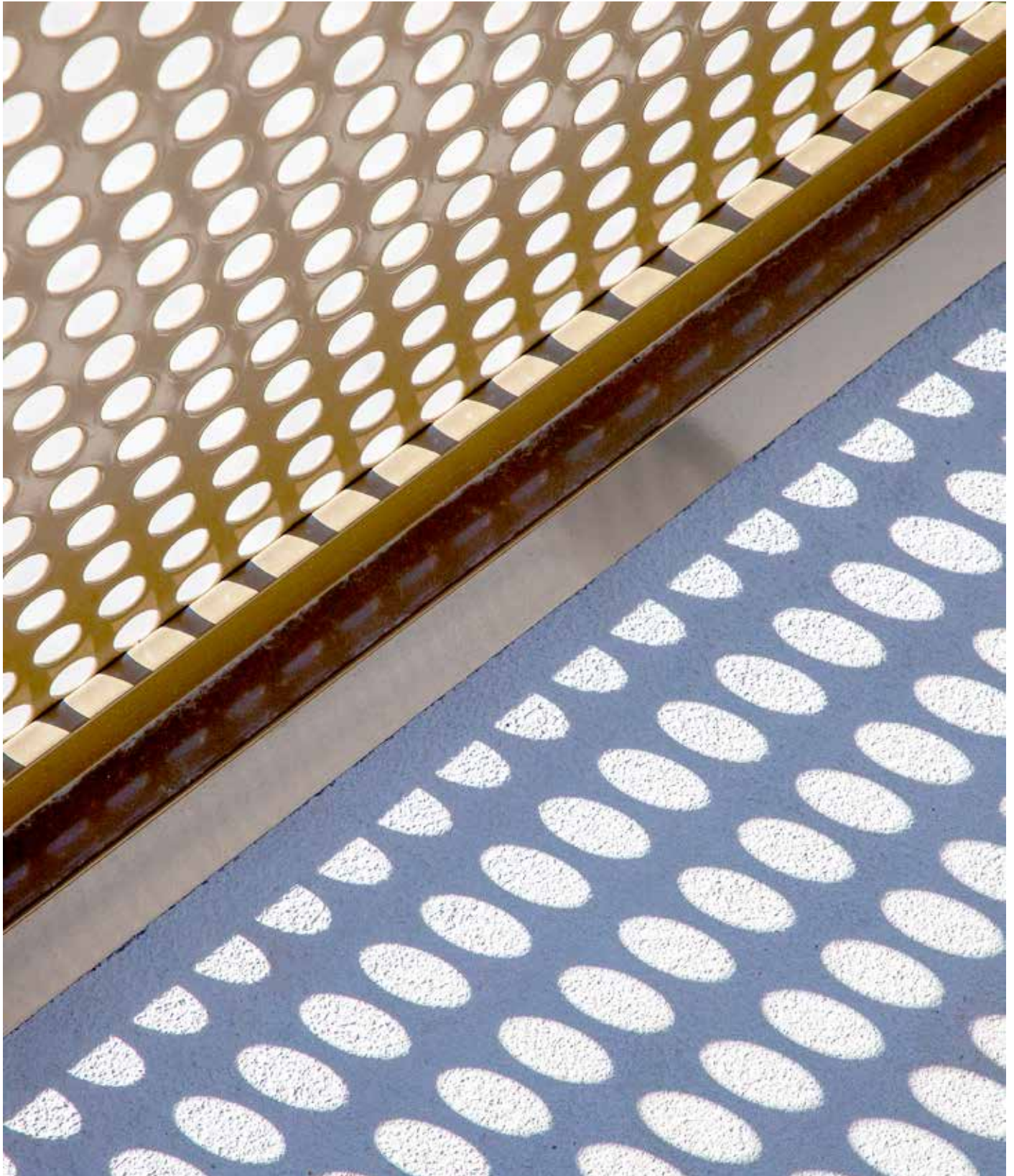


DELÅRSRAPPORT

JANUARI–JUNI 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

 **ca 1,8**
MILJARDER KR

FASTIGHETER

 **43**
inkl projektfastigheter

UPPSKATTAD OMSÄTTNING – rullande 12 månader

 **ca 120**
MILJONER KR

ANSTÄLLDA

 **10**

NOLLVISION

OCH EN HÅLLBAR GRÖN PROFIL

Innehåll

Snabbfakta om Acrinova	2
Delårsrapport januari – juni 2022	4
Viktiga händelser under Q2	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	17
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
Övriga upplysningar	33
Revisors rapport	34
Definitioner	35
Fastighetsinformation	36

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q3 2022	2022-11-10
Bokslutskommuniké Q4 2022	2023-02-28



Delårsrapport

januari – juni 2022

Resultat för januari-juni 2022 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 60 587 tkr (51 348).
- Hyresintäkter uppgick till 57 193 tkr (30 171).
- Rörelseresultatet uppgick till 40 617 tkr (35 719).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12 325 tkr (6 912).
- Resultat efter skatt uppgick till 58 350 tkr (55 700).
- Resultat per aktie uppgick till 0,90 kr (1,16).

Trots en turbulent omvärld går Acrinovas tillväxtresa som planerat. Vårt mål att vårt fastighetsbestånd ska ha ett värde som uppgår till 4 mdkr år 2025, står fast.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 helår
Nettoomsättning, Tkr	31 347	22 576	60 587	51 348	101 955
Hyresintäkter, Tkr	30 664	15 480	57 193	30 171	72 345
Rörelseresultat, Tkr	21 395	15 605	40 617	35 719	72 614
Förvaltningsresultat, Tkr	6 503	3 107	12 325	6 912	19 711
Resultat efter skatt, Tkr	30 939	33 528	58 350	55 700	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 833 130	1 217 900	1 833 130	1 217 900	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 054 963	1 423 034	2 054 963	1 423 034	1 831 232
Likvida medel, Tkr	42 508	76 609	42 508	76 609	74 657
Avkastning på Eget Kapital, %	3,39	5,76	6,50	9,75	22,67
Soliditet, %	44,8	46,8	44,8	46,8	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	54,4	53,5	54,4	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,17	1,88	2,24	2,02	2,32
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie*	0,48	0,70	0,90	1,16	2,89
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie	0,48	0,70	0,90	1,48	3,59
EPRA-NAV, kr/aktie	14,92	12,93	14,92	12,93	14,50

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

Kvartalets höjdpunkter

- Acrinova avyttrar fastigheterna Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona samt bostadsfastigheten Carnot 10 i Helsingborg. Köparna tillträder i Q3, och avyttringarnas totala underliggande fastighetsvärde uppgår till 80,5 mkr.
- Ett flertal hyresavtal tecknas med välkända företag som JYSK, Åhléns Outlet, SWEP och Renta.
- Ledningsgruppen förstärks med Måns Broberg, transaktionsansvarig.

1 833 Mkr
Fastighetsvärde

966 Mkr
Totalt substansvärde

639 Mkr
Börsvärde

Alla press-releaser finns på acrinova.se

Viktiga händelser

3 MAJ Acrinova tecknar avtal om försäljning av fastigheten Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona. I affären uppgår det underliggande fastighetsvärdet till 30 mkr.

10 JUNI Acrinova tecknar avtal om försäljning av fastigheten Carnot 10 i Helsingborg. I affären uppgår det underliggande fastighetsvärdet till 50,5 mkr.

APRIL

28 APRIL Acrinova tecknar hyresavtal med Åhléns Outlet som flyttar in i handelsfastigheten i Löddeköpinge.

MAJ

9 MAJ Acrinova tecknar ett hyresavtal med SWEP AB, som kommer att flytta in i fastigheten som Acrinova uppför på Järvgatan i Landskrona.

10 MAJ Den officiella byggstarten för Acrinovas fastighet som uppförs på Järvgatan i Landskrona sker genom ett "första spadtaget"-event, där hyresgäster, byggherre samt representanter för Landskrona kommun närvarade.

10 MAJ Acrinova offentliggör delårsrapport för perioden januari-mars 2022.

20 MAJ Meddelas att Måns Broberg, transaktionsansvarig, tar plats i ledningsgruppen.

JUNI

23 JUNI Det första hyresavtalet gällande fastigheten på Truckvägen 1 i Trelleborg, belägen på Västra Industriområdet, tecknas med maskinuthyrningsföretaget Renta AB.

29 JUNI Meddelas att det första hyresavtalet gällande byggrätten för handelsfastigheten i Löddeköpinge är tecknat med detaljhandelskedjan JYSK.

Händelser efter rapportperiodens slut

Den 1 juli såldes fastigheterna Karlskrona Västra Nättraby 6:17 och Skellefteå Stådet 12.

Tillväxtplanen står fast

Trots en turbulent omvärld går Acrinovas tillväxtresa som planerat. Under andra kvartalet har vi tecknat ett flertal viktiga hyresavtal med välkända företag. För att kunna stå beredda att göra fler förvärv har vi genomfört ett par strategiska avyttringar vilket ger oss en stark kassa framöver när köparna tillträder. Vårt mål att vårt fastighetsbestånd ska ha ett värde som uppgår till 4 mdkr år 2025 står fast.

Positiv utveckling i kvartalet

Andra kvartalet visar på en positiv utveckling gällande både omsättning och resultat. Kvartalets omsättning uppgick till 31,3 mkr (22,6). Rörelseresultatet uppgick till 21,4 mkr (15,6). Vi har i övrigt fortsatt att arbeta med vår kostnadsbas vilket återspeglas i vårt förbättrade förvaltningsresultat på 6,5 mkr (3,1).

Avtal med starka varumärken

Under våren tecknade vi ett flertal hyresavtal som visar styrkan i vår fastighetsportfölj. Bland större nytecknade avtal kan nämnas Åhléns Outlet som öppnar ny butik i vår handelsfastighet i Löddeköpinge. Även JYSK flyttar in i samma fastighet genom att vi utnyttjar den byggrätt som ingick när vi gjorde förvärvet för drygt ett år sedan. Industrikoncernen SWEP såg möjligheten att flytta sitt huvudkontor till den kontorsbyggnad som vi uppför på Järvgatan i Landskrona. Sist men inte minst har maskinuthyrningsföretaget Renta valt att etablera sig i Trelleborg vilket innebär att Acrinova bygger en industrilokal på cirka 1000 kvm. Sammantaget är det ett antal affärer inom en bred bas av olika branscher som tillsammans ger oss en stark helhet.

Avyttringar banar väg för tillväxt

Vi ser hela tiden över vår fastighetsportfölj för att kunna optimera våra innehav och skapa de bästa förutsättningarna för ytterligare förvärv. Av den anledningen avyttrade vi två fastigheter under kvartalet – industrifastigheten Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona samt bostadsfastigheten Carnot 10 i Helsingborg. Avyttringarna möjliggör en stark kassa och en oförändrad tillväxtplan. Målet är att vårt fastighetsbestånd ska ha ett värde om minst 4 mdkr vid utgången av 2025.

Sund mix i fastighetsportföljen

Vår fastighetsportfölj består idag av en balanserad mix av kommersiella fastigheter, bostäder och projekt – en styrka när marknaden ter sig volatil. De bostadsfastigheter vi äger i dag har vi uppfört själva, vilket ger en betydligt högre avkastning på sikt.

Vår projektportfölj är minst sagt aktiv och består i dag av fyra projekt i Landskrona där vi uppför kommersiella fastigheter, ett bostadsprojekt i Åstorp, utveckling av byggrätten i Löddeköpinge samt uppförandet av en industrifastighet i Trelleborg. Genom god planering och väl genomförda upphandlingar kommer merparten av projekten att hålla sig till de kostnadskalkyler vi satt upp innan byggstart. Projekten uppförs också självklart i enlighet med vår Nollvision, vilket innebär att de byggs för att göra ett så litet klimatavtryck som möjligt.

Framåtblick

Vi befinner oss på en marknad med stigande räntenivåer, vilket naturligtvis ger effekter i vår bransch. Acrinova har tidigt förberett sig på ett sådant scenario genom att använda sig av olika räntesäkringsinstrument, vilket tryggar våra räntenivåer. Det gör att vi fortsatt ser möjligheter till bra affärer - trots en turbulent omvärld.

Vi fortsätter nu att utveckla Acrinova enligt plan, med förvärv som på sikt bygger upp en långsiktig portfölj av fastigheter med stabila kassaflöden och genom att förbereda ett listbyte till Nasdaq Small Cap. Det senaste året har vi vuxit kraftigt och vi tänker växa mer. Därför hör vi hemma på den reglerade aktiemarknaden där vi kommer att få ännu bättre förutsättningar för vår värdegenerering.

”Vi fortsätter att utveckla Acrinova enligt plan med en portfölj av fastigheter med stabila kassaflöden och ett listbyte till Nasdaq Small Cap.”

Ulf Wallén
VD

Med tillväxt i fokus

FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå

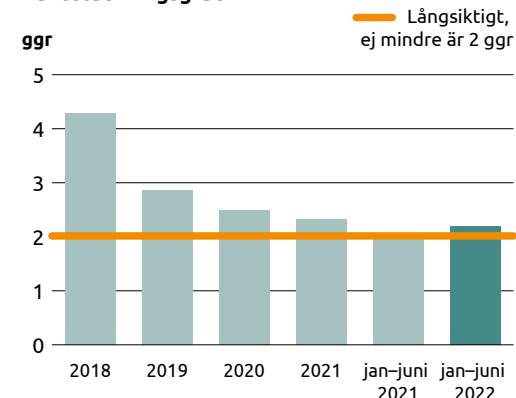
4 MILJARDER KR

till utgången av 2025

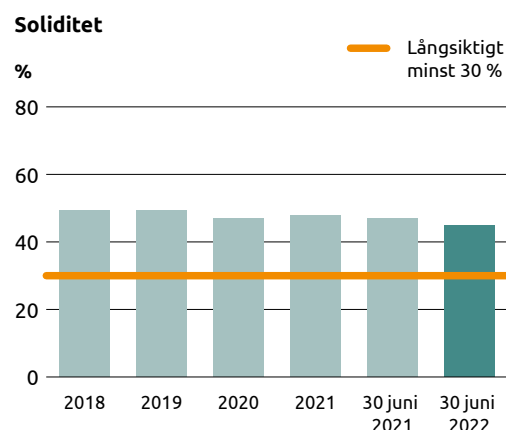
Tillväxt är ett nyckelord för Acrinova. Vår strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen. Vi växer med våra fastigheter.

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.

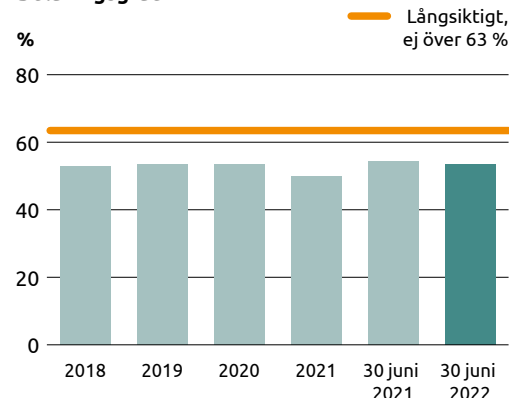
Räntetäckningsgrad



Finansiella riskbegränsningar



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 projektfastigheter – består i dagsläget av 43 fastigheter i Öresundsregionen. Fokus är olika typer kommersiella fastigheter såsom kontor, lager, logistik, handelsfastigheter och bostäder. 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.

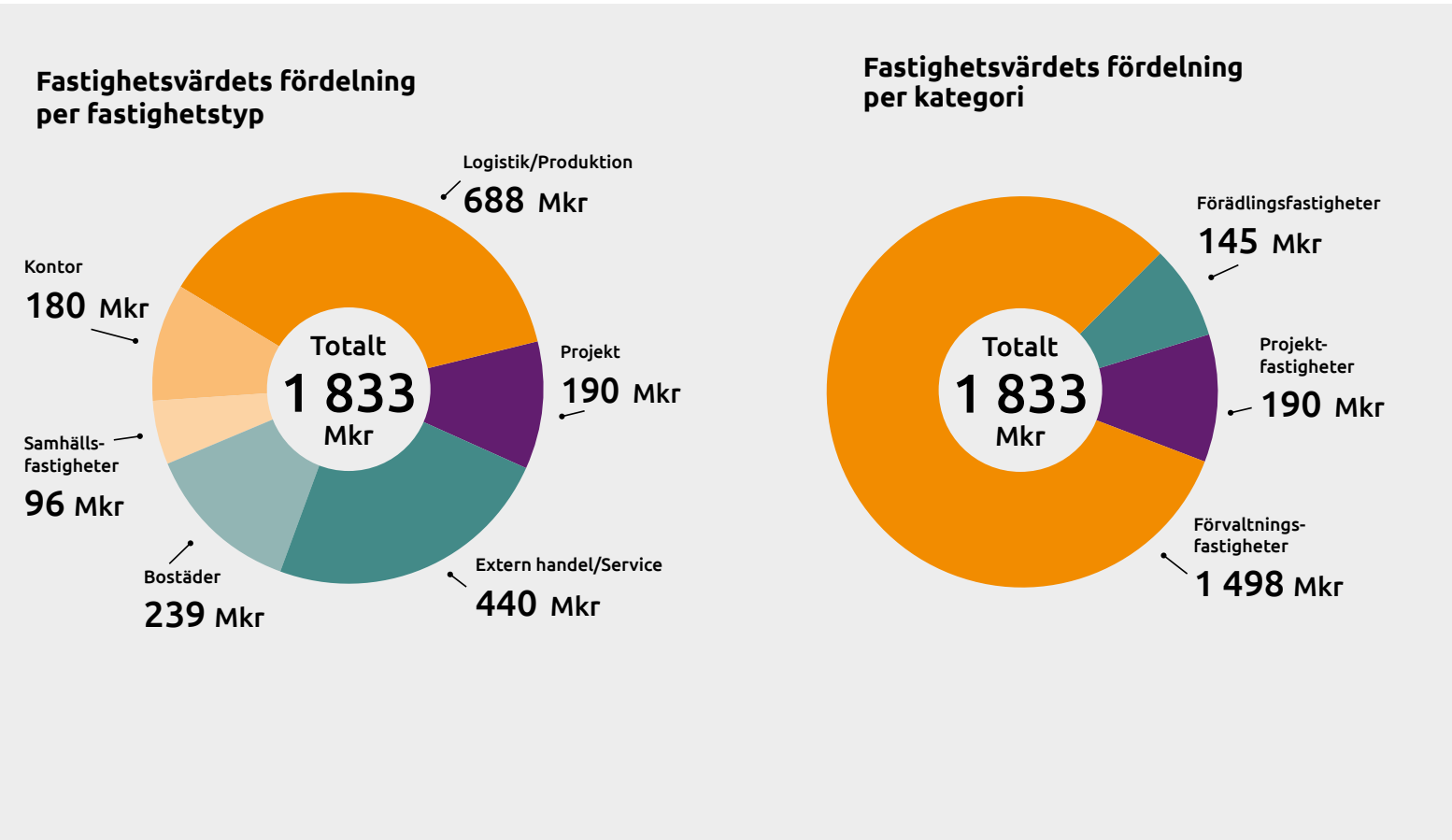
VÅRT FASTIGHETSBESTÅND DELAS IN I:

Förvaltningsfastigheter

- Fastigheter med stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen
- Dessa fastigheter är ett 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



Acrinova Projekt

Acrinova arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från mindre hyresgäst-anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Projektfastigheterna 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.

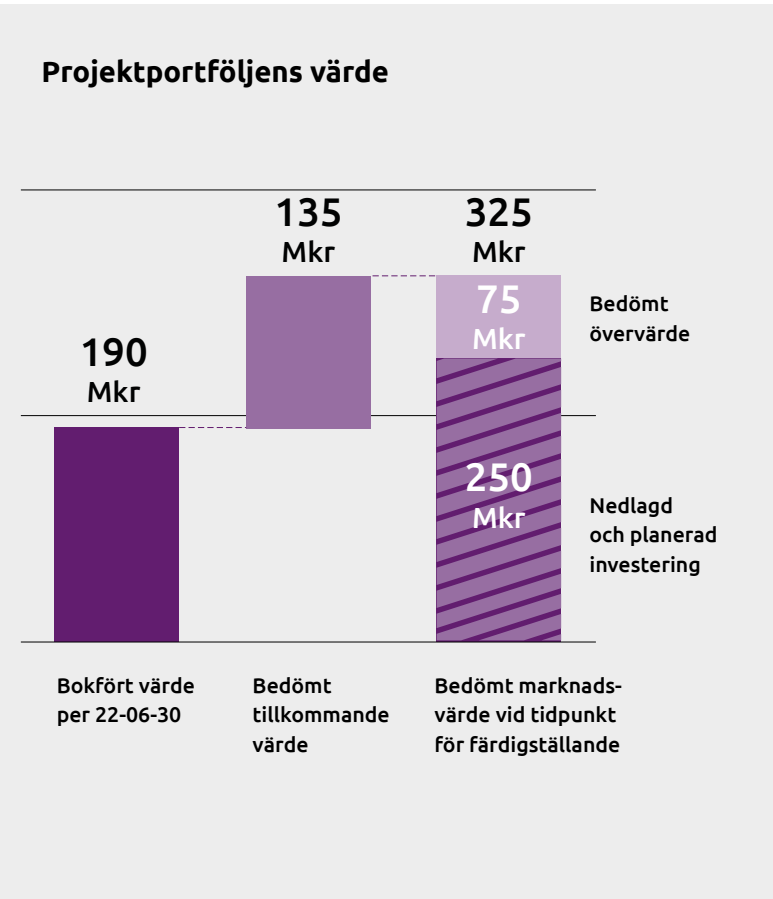
VÅRA PROJEKT DELAS IN I:

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





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 30 juni 2022**
Landskrona Motellet 6	Idrotts-anläggning	Produktion	Kvartal 3 2022	1 600	25 000	22 000
Landskrona Björnen 13	Livsmedels-industri	Produktion	Kvartal 4 2022	1 500	18 700	15 210
Landskrona Mården 7	Lager	Produktion	Kvartal 4 2022	2 700	46 000	33 510
Landskrona Björnen 23	Kontor	Produktion	Kvartal 3 2023	2 200	110 000	26 400
Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet	Extern handel/Service	Projektering	Kvartal 3 2023	3 800	–	–
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Bostäder	Detaljplan-ändring	–	30 000	–	–
Trelleborg Trucken 2	Verkstad	Projektering	Kvartal 3 2023	1 000	–	2 750
Åstorp Hästhoven 6	Bostäder	Produktion	Kvartal 1 2023	3 826	125 000	85 420
Div mindre projekt						4 440
SUMMA				46 626	324 700	189 730

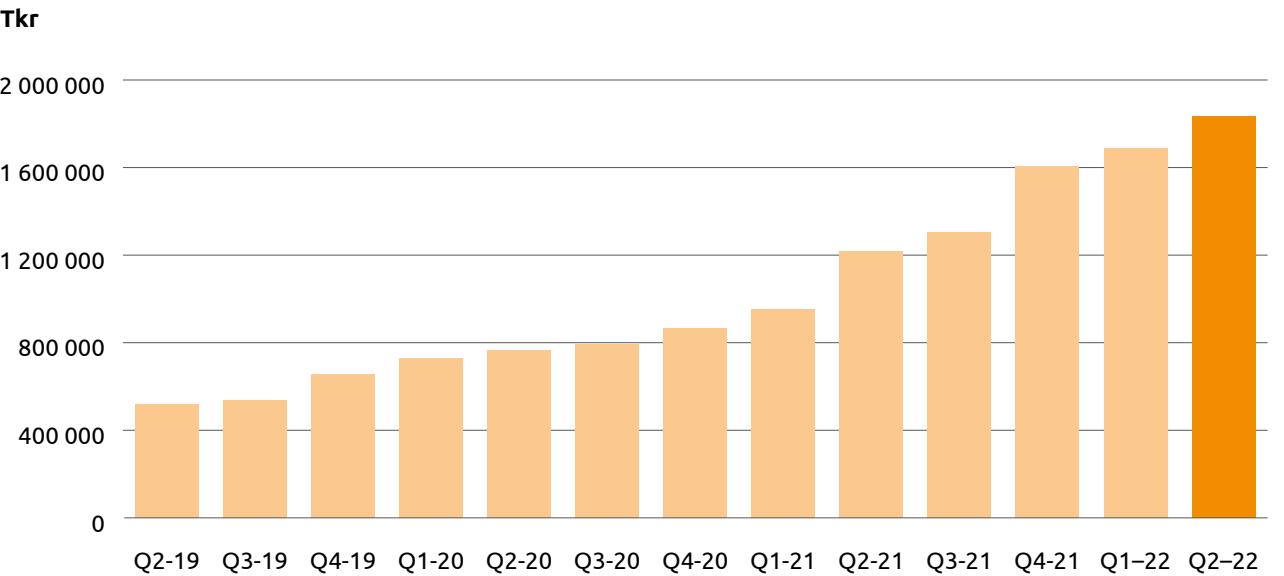
* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.
** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övervärde vid färdigställande avräknas 50% vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt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

Fastighetsbestånd och nyckeltal

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	2022 jan-juni	2021	2020	2019	2018
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 603 550	864 036	653 515	442 075	380 008
Förvärv	79 000	464 000	127 000	217 838	43 585
Investeringar	122 568	155 943	78 265	7 955	19 097
Försäljningar	0	-28 800	-26 000	-49 000	-21 500
Värdeförändringar	28 364	148 371	31 256	34 647	20 885
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 833 130	1 603 550	864 036	653 515	442 075

Fastighetsvärde



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 juni 2022			2021	2020	2019
	Förvaltnings-fastigheter	Förädlings-fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta, %	93,5	68,0	88,9	87,5	81,2	78,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	73,4	92,5	92,3	86,9	84,0
Hyresvärde, Mkr	117,7	14,2	131,9	112,9	73,0	62,5
Hyresintäkt, Mkr	111,6	10,5	122,0	104,2	63,5	52,5
Uthyrningsbar yta, kvm	123 194	26 740	149 934	132 561	108 327	93 272
Ledig yta, kvm	8 067	8 561	16 628	16 557	20395	20504
Verkligt värde, Mkr	1 498,3	145,1	1 833,1*	1 603,6	864	654

* I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektfastigheterna.

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	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sept 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020
Hyresvärde	131 930	131 202	120 545	92 654	94 777	79 241	73 033
Vakanser	-9 920	-10 406	-9 005	-9 367	-10 711	-9 900	-9 561
Summa Hyresintäkter	122 010	120 796	111 541	83 287	84 066	69 341	63 472
Driftskostnader	-31 400	-28 950	-26 020	-18 763	-19 820	-17 454	-16 831
Driftsnetto	90 610	91 846	85 521	64 524	64 246	51 887	46 641
Administration	-22 965	-22 885	-22 931	-26 107	-26 375	-23 875	-21 375
Finansiella kostnader	-26 990	-22 180	-17 957	-15 240	-17 500	-15 112	-13 501
FÖRVALTNINGSRESULTAT	40 655	46 781	44 633	23 177	20 371	12 900	11 765

Flerårsöversikt

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	60 587	51 348	101 955	109 451	94 074	87 643
Hyresintäkter, Tkr	57 193	30 171	72 345	55 798	36 507	31 719
Rörelseresultat, Tkr	40 617	35 719	72 614	78 847	64 808	61 991
Förvaltningsresultat, Tkr	12 325	6 912	19 711	17 236	13 234	17 247
Resultat efter skatt, Tkr	58 350	55 700	153 164	42 740	40 993	33 527
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 833 130	1 217 900	1 603 550	864 036	653 515	442 075
Balansomslutning, Tkr	2 054 963	1 423 034	1 831 232	1 014 473	813 305	535 917
Likvida medel, Tkr	42 508	76 609	74 657	47 187	57 140	20 679
Avkastning på Eget Kapital, %	6,50	9,75	22,67	9,75	12,35	13,40
Soliditet, %	44,8	46,8	47,8	46,9	49,2	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	54,4	49,8	53,4	53,4	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,24	2,02	2,32	2,49	2,86	4,28
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie*	0,90	1,16	2,89	1,09	1,26	1,20
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie	0,90	1,48	3,59	2,18	2,51	2,40
EPRA-NAV, kr/aktier	14,92	12,93	14,50	12,38	11,39	10,03

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

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 30 juni 2022 har koncernen totalt räntebärande skulder om 980,7 Mkr (662,5) varav lån till kreditinstitut om 928,3 Mkr (624,0) och utställda reverslån om 52,4 Mkr (38,5). Den nettoräntebärande skulden är 938,1 Mkr (585,9). Av den totala låneportföljen härrör 53,2 Mkr till projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en låg räntenivå och har per den 30 juni 2022 en snittränta på 2,74 procent (2,20).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 53,5 procent (54,4) per 30 juni 2022. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,2 procent (48,1) och likvida medel uppgick till 42 508 Mkr (76 609) per 30 juni 2022.

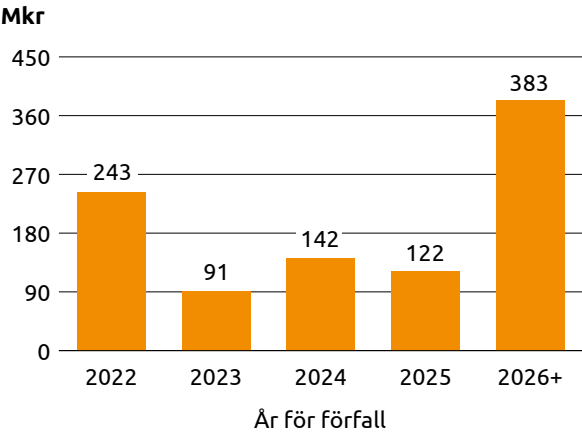
Finanspolicy

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) 75% (63%). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,0 år (2,1 år).

Kapitalbindning



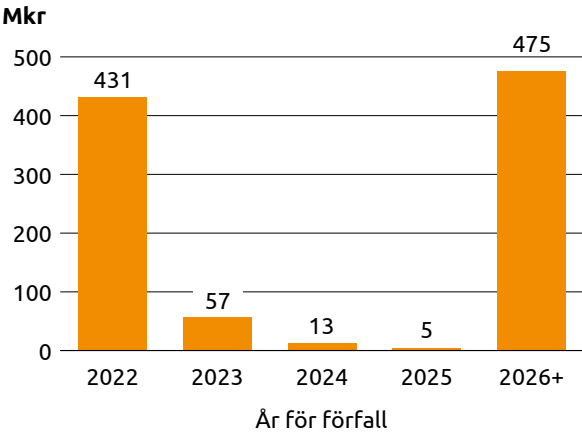
Räntebindning

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. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av året för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova nu tydliga effekter av, både genom att räntenivåer kan hålls nere samt att marknadsvärdet på derivaten har ökat.

Den genomsnittliga räntan per 30 juni var 2,74% (2,20%). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (1,7 år).

Räntebindning



Resultat per affärsområde

JANUARI – JUNI 2022

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	57 193	–	–	–	57 193
Serviceintäkter	374	2 823	136	61	3 394
INTÄKTER	57 567	2 823	136	61	60 587
Direkta kostnader	-19 588	-498	-198	314	-19 969
RÖRELSERESULTAT	37 979	2 325	-62	375	40 617
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 898	-1 928	-3 650	–	-8 476
Övriga externa kostnader	-3 477	-2 150	-4 435	-15	-10 078
Summa	-6 375	-4 078	-8 085	-15	-18 554
Finansiella poster	-10 547	–	1 170	-360	-9 738
FÖRVALTNINGSRESULTAT	21 057	-1 754	-6 977	–	12 325

JANUARI – JUNI 2021

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	30 171	–	–	–	30 171
Serviceintäkter	1 721	21 173	423	-2 140	21 177
INTÄKTER	31 892	21 173	423	-2 140	51 348
Direkta kostnader	-11 106	-5 700	–	1 178	-15 628
RÖRELSERESULTAT	20 786	15 472	423	-962	35 719
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 743	-7 146	-3 232	946	-12 174
Övriga externa kostnader	-1 387	-5 537	-3 814	702	-10 036
Summa	-4 130	-12 683	-7 046	1 648	-22 210
Finansiella poster	-6 504	-66	393	-420	-6 597
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 152	2 724	-6 231	266	6 912

JANUARI – DECEMBER 2021

Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern-gemensamt	Elimi-neringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	72 345	–	–	–	72 345
Serviceintäkter	3 924	26 356	566	-1 236	29 610
INTÄKTER	76 269	26 356	566	-1 236	101 955
Direkta kostnader	-24 787	-5 700	-437	1 583	-29 341
RÖRELSERESULTAT	51 482	20 656	129	347	72 614
Kostnader för ersättningar till anställda	-5 724	-7 840	-5 500	508	-18 556
Övriga externa kostnader	-3 725	-8 711	-7 679	-111	-20 225
Summa	-9 449	-16 551	-13 178	397	-38 780
Finansiella poster	-13 778	-65	464	-744	-14 123
FÖRVALTNINGSRESULTAT	28 255	4 040	-12 585	–	19 711

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

Kommentarer resultaträkning

Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 40 617 tkr (35 719). De totala intäkterna uppgick till 60 587 tkr (51 348) varav hyresintäkterna uppgick till 57 193 tkr (30 171). Serviceintäkterna uppgick till 3 394 tkr (21 177). Den stora minskningen av serviceintäkter beror på att bolaget nu färdigställt renodlingen av verksamheten och numera verkar som ett utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande istället för extern förvaltning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 92,5 procent (88,6) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 94,8 procent (91,9). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter och öka uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under perioden till -19 969 tkr (-15 628). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift- och underhållskostnader. Rörelseresultatet på 40 617 tkr (35 719) blev högre än samma period föregående år trots en stor minskning av serviceintäkterna. Anledningen till att rörelseresultatet trots allt är bättre än samma period föregående år är ökningen av det egna fastighetsbeståndet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 12 325 tkr (6 912) vilket är 78 procent bättre än motsvarande period 2021. Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -18 554 tkr (-22 210). 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 de åtgärder för att sänka administrationskostnaderna som bolaget gjorde under 2021.

Finansnettot för perioden uppgick till -9 738 tkr (-6 597) vilket är en ökning med 47,6 procent medan de räntebärande skulderna ökat med 60,0 procent exkl lån för projekten. I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. De totala räntebärande skulderna exkl lån härrörda till projekt är per den 30 juni 927 426 tkr (579 712).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för perioden uppgick till 79 109 tkr (64 374).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 28 011 tkr (49 614). De orealiserade värdeförändringarna förklaras framför allt av omvärdering av ett antal fastigheter där vakansgraden minskat, alternativt av att hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet sänkts. Därtill har viss del av övervärden i projekt redovisats som orealiserad värdeförändring. Se vidare under projektfastigheter på sidan 12.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 38 672 tkr (3 329) varav värdeförändringen på derivat uppgick till 46 672 tkr (3 329) 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 på 8 000 tkr

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 58 350 tkr (55 700). Skatt på periodens resultat uppgick till -20 759 tkr (-8 675) varav -1 850 tkr (-1 735) avser aktuell skatt och -18 909 tkr (-6 940) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

Kommentarer balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 833 130 tkr (1 217 900) per 2022-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden juni 2021 – juni 2022. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Under perioden januari-juni 2022 har två förvärv genomförts till ett totalt värde om 79 mkr.

Projektfastigheter står för 189 730 tkr av totala fastighetsvärdet och värdet är till övervägande del baserat på nedlagda kostnader samt en proportionerlig del av förväntat övervärdet. Se vidare om Fastighetsbeståndet på sidan 10–13.

Goodwill

Koncernens goodwillpost om 40 019 tkr (40 019) är hänförlig till förvärvet av Norama Asset Management AB, idag Acrinova Förvaltning AB, år 2016. Bolaget handhar ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter, både internt inom Acrinovakoncernen och för ett mindre antal externa kunder. Inget nedskrivningsbehov har identifierats då koncernens egna fastighetsbestånd kontinuerligt ökar.

Fordringar

Övriga kortfristiga fordringar per 2022-06-30 är 70 705 tkr (24 984). Den stora ökningen beror framför allt på fordran som uppkommer i samband med marknadsvärderingen av räntederivat. Då dessa stigit kraftigt i samband med att marknadsräntorna höjts ökar även fordran.

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 skatteskulden uppgick per 2022-06-30 till 85 202 tkr (40 529) och är till största del hänförlig till skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde för fastigheter och räntederivat, men även till viss del underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 juni till 980 656 tkr (662 482), varav 928 256 tkr (623 982) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion. Belåningsgraden uppgick till 53,5 procent (54,4) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 51,2 procent (48,1). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Likvida medel

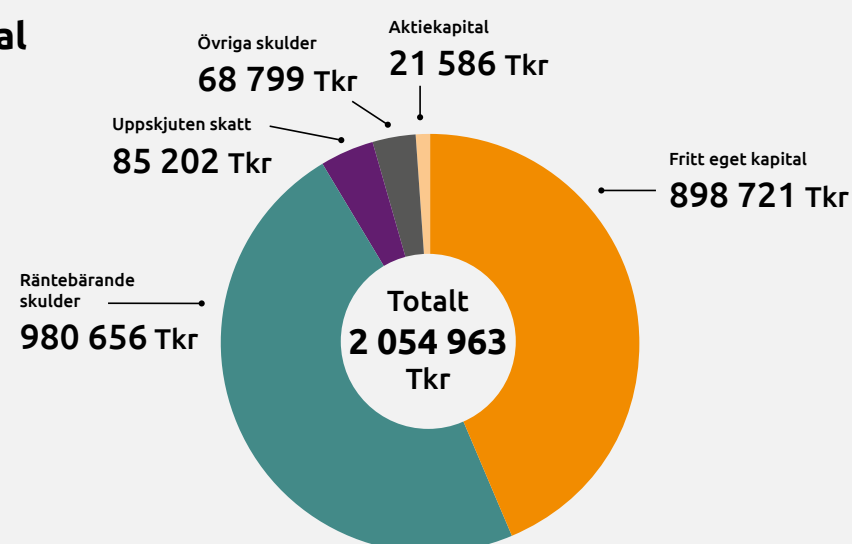
Likvida medel uppgick till 42 508 tkr (76 609).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-06-30 till 920 307 tkr (666 075).

Soliditeten per 2022-06-30 uppgick till 44,8 procent (46,8) och avkastning på eget kapital för perioden är 6,50 procent (9,75). EPRA-NAV per 2022-06-30 är 14,92 kr/aktie (12,93).

Skulder och eget kapital



Kommentarer Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 6 516 tkr (5 615) och är framför allt fakturering av management fee.

Resultatet påverkas negativt av en omvärdering och nedskrivning av en finansiell fordran med 8 000 tkr. Resultat efter skatt uppgår till -12 029 tkr (1 023).

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 39 812 tkr (102 783) och beror på köp av aktier i samband med förvärv.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2022-06-30 till 112 376 tkr (38 500 tkr) och beror på en större kredit som tagits upp av Acrinova AB för att finansiera det ökade kapitalbehovet i koncernen på grund av förvärv och projektutveckling/nyproduktion.



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 2 som högst för 14,40 kr per 2022-04-21 och 2022-05-13 och som lägst för 10,75 kr per 2022-06-28. Bolagets B-aktie handlades

som högst för 11,45 kr per 2022-04-07 och som lägst för 8,94 kr per 2022-06-22. Sista stängningskurs 2022-06-30 var 10,95 kr (ACRI A) och 9,24 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till 639 Mkr. Aktiens långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 14,92 kr per aktie och totalt till 966 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.

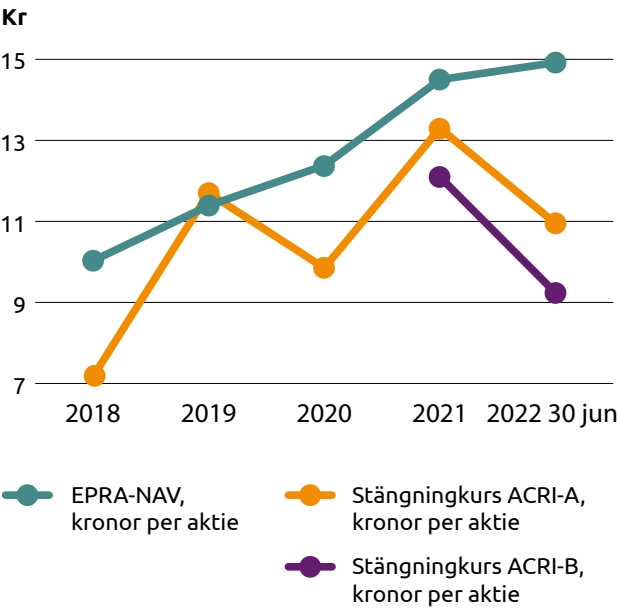
Handelsplats:	Nasdaq First North Premier GM
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030
Certified Advisor:	Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB, www.skmg.se

AKTIEÄGARLISTA PER 2022-06-30

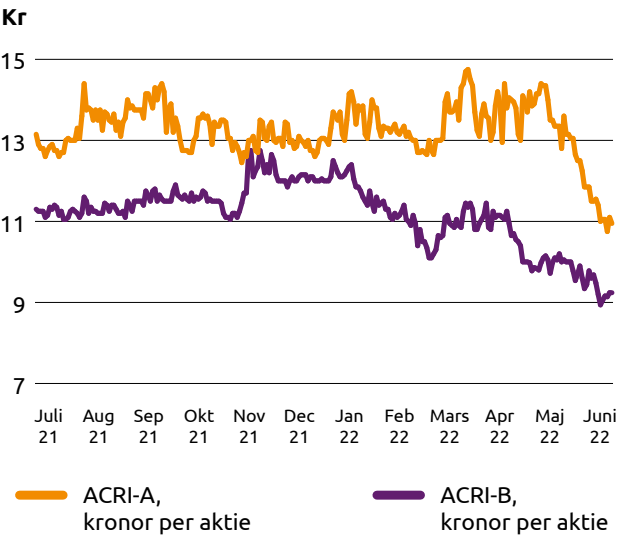
Namn	AK A	AK B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 057 400	6 413 552	20,5	17,7
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 453 309	5 524 033	18,0	15,4
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA	3 202 040	5 218 367	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 588 625	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	964 606	2,6	2,4
JAH AB	625 000	625 000	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	401 564	2,2	1,5
EWERLÖF, MARIA	533 049	0	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBO	444 700	705 954	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	442 634	719 636	1,9	1,8
ÖVRIGA (CA 2 300 ST)	6 688 629	18 846 014	30,8	39,4
TOTALT	23 749 575	41 007 351	100,0	100,0



EPRA-NAV och stängningskurs t o m 2022-06-30



Börsutveckling 2021-07-01–2022-06-30



DATA PER AKTIE	april-juni 2022	april-juni 2021	jan-juni 2022	jan-juni 2021	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,10	0,06	0,19	0,14	0,37
Räkenskapsårets resultat, kr/aktie	0,48	0,70	0,90	1,16	2,89
Eget kapital, kr/aktie	14,21	12,20	14,21	12,20	13,51
Substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	14,92	12,93	14,92	12,93	14,50
Utestående aktier	64 756 926	54 593 661	64 756 926	54 593 661	64 756 926
Justerat antal utestående aktier efter fondemission	64 756 926	54 593 661	64 756 926	54 593 661	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier justerat för fondemission	64 756 926	47 944 366	64 756 926	47 944 366	53 025 998

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.

Coronapandemin fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen men har hittills inte haft någon större påverkan på Acrinova. Ukrainakrigets påverkan på bolaget är i dagsläget svårt att avgöra men det finns en risk för att det kan innebära försenade leveranser samt höjda priser för projekten.

Inga övriga förändringar av riskfaktorer har noterats.

Granskning

Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 augusti 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 i sammandrag

Tkr	2022 apr–jun 3 mån	2021 apr–jun 3 mån	2022 jan–jun 6 mån	2021 jan–jun 6 mån	2021 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	30 664	15 480	57 193	30 171	72 345
Serviceintäkter	683	7 096	3 394	21 177	29 610
TOTALA INTÄKTER	31 347	22 576	60 587	51 348	101 955
Direkta kostnader	-9 952	-6 970	-19 969	-15 628	-29 341
RÖRELSERESULTAT	21 395	15 605	40 617	35 719	72 614
Central administration	-9 461	-9 008	-18 554	-22 210	-38 780
Finansiella intäkter	76	21	115	91	493
Finansiella kostnader	-5 506	-3 511	-9 852	-6 688	-14 615
FÖRVALTNINGSRESULTAT	6 503	3 107	12 325	6 912	19 711
Resultat från andelar i koncernföretag	-18	–	-18	–	7 958
Resultat från andelar i intresseföretag	81	-131	117	-29	-731
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	4 548	–	4 548	5 984
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	19 829	193	38 672	3 329	5 772
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	1 300
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14 619	34 134	28 011	49 614	148 371
RESULTAT FÖRE SKATT	41 015	41 851	79 109	64 374	188 364
Aktuell skatt	-1 649	-1 343	-1 850	-1 735	-1 999
Uppskjuten skatt	-8 428	-6 981	-18 909	-6 940	-33 201
PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	30 939	33 528	58 350	55 700	153 164
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	30 939	33 528	58 350	55 700	153 164
Resultat k/aktie, ej justerat för fondemission	0,48	0,70	0,90	1,48	3,59
Resultat kr/aktie, jämförelsetal justerat efter fondemission	0,48	0,70	0,90	1,16	2,89

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR

Tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	40 019	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 833 130	1 217 900	1 603 550
Maskiner och inventarier	10 969	3 228	10 619
Andelar i intresseföretag	5 369	6 132	5 429
Nyttjanderättstillgångar	8 188	12 353	10 289
Övriga långfristiga fordringar	35 051	36 176	63 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 932 727	1 315 808	1 733 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	955	1 512	3 307
Övriga fordringar	70 705	24 984	16 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 068	4 120	3 477
Likvida medel	42 508	76 609	74 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	122 237	107 225	97 869
SUMMA TILLGÅNGAR	2 054 963	1 423 034	1 831 232

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	18 198	21 586
Överkursfond	540 412	419 879	540 488
Balanserade vinstmedel	299 960	172 298	159 747
Periodens resultat	58 350	55 700	153 164
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	920 307	666 075	874 985
SUMMA EGET KAPITAL	920 307	666 075	874 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	85 202	40 529	66 288
Räntebärande skulder till kreditinstitut	905 467	607 386	747 509
Övriga räntebärande skulder	52 400	38 500	29 000
Övriga skulder	6 769	9 940	8 298
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 049 838	696 355	851 095
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	22 788	16 596	22 232
Leverantörsskulder	31 956	18 331	24 280
Skatteskulder	–	1 454	976
Övriga skulder	4 697	6 113	37 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 377	18 109	20 629
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	84 818	60 604	105 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 054 963	1 423 034	1 831 232

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

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
SUMMA TOTALRESULTAT				55 700	55 700
Fondemission	6 883		-6 883		–
Nyemission	4 433	137 963			142 396
Omföring			42 740	-42 740	–
Förvärvat					–
Utdelning			-8 259		-8 259
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	11 316	137 963	27 598	12 960	189 837
EGET KAPITAL 2021-06-30	18 198	419 879	172 298	55 700	666 075
SUMMA TOTALRESULTAT				97 464	97 464
Fondemission					–
Nyemission	3 388	120 609			123 997
Omföring					–
Förvärvat					–
Utdelning			-12 551		-12 551
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	3 388	120 609	-12 551	97 464	208 911
EGET KAPITAL 2021-12-31	21 586	540 488	159 747	153 164	874 985
SUMMA TOTALRESULTAT				58 350	58 350
Fondemission					–
Nyemission		-76			-76
Omföring			153 164	-153 164	–
Förvärvat					–
Utdelning			-12 951		-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	0	-76	140 213	-94 814	45 322
EGET KAPITAL 2022-06-30	21 586	540 412	299 960	58 350	920 307

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2022 apr–jun 3 mån	2021 apr–jun 3 mån	2022 jan–jun 6 mån	2021 jan–jun 6 mån	2021 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	41 014	41 851	79 108	64 374	188 364
Betald skatt	-1 086	111	-6 506	-5 195	-5 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-42 708	-37 030	-73 571	-51 591	-149 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 781	4 933	-970	7 589	32 445
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	32 198	-8 242	-6 164	-12 993	-5 588
Förändring av rörelseskulder	14 572	-20 764	-19 426	13 352	53 044
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	46 769	-29 006	-25 591	359	47 455
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	43 989	-24 073	-26 560	7 948	79 900
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter	–	–	–	–	16 961
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-122 497	-229 699	-191 364	-304 250	-607 356
Förvärv av maskiner och inventarier	-172	-564	-1 245	-643	-9 210
Försäljning av maskiner och inventarier	–	–	–	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 680	-17 186	20 217	-21 883	-47 468
Försäljningar av finansiella tillgångar	–	13 388	–	13 388	11 952
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-131 350	-234 060	-172 392	-313 388	-635 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	81 756	131 041	179 828	200 725	337 108
Utdelning	-12 951	-8 259	-12 951	-8 259	-20 810
Nyemission	-9	142 396	-73	142 396	266 393
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	68 795	265 178	166 803	334 862	582 691
PERIODENS KASSAFLÖDE	-18 566	7 045	-32 148	29 423	27 470
Ingående likvida medel	61 074	69 563	74 657	47 187	47 187
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	42 508	76 609	42 508	76 609	74 657

Resultaträkning Moderbolag i sammandrag

Tkr	jan–juni 2022	jan–juni 2021	jan–dec 2021
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	6 516	5 615	12 226
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	6 516	5 615	12 226
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-5 602	-3 814	-8 283
Personalkostnader	-3 766	-3 232	-5 333
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 367	-7 046	-13 615
RÖRELSERESULTAT	-2 852	-1 431	-1 390
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	178	2 285	102
Resultat från andelar i koncernföretag	-18	–	8 541
Orealiserad väreförändring finansiell tillgång	-8 000	–	–
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	1 093	982	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 430	-813	-2 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-12 029	1 023	7 593
Bokslutsdispositioner	–	–	517
RESULTAT FÖRE SKATT	-12 029	1 023	8 110
Skatt på periodens resultat	–	–	–
Periodens resultat	-12 029	1 023	8 110

Balansräkning Moderbolag i sammandrag

TILLGÅNGAR

Tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	600 781	414 763	552 868
Andelar i intresseföretag	6 262	6 262	6 262
Långfristig fordran intresseföretag	15 073	17 594	23 173
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	622 116	438 619	582 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	622 116	438 619	582 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar hos koncernföretag	222 218	222 688	265 120
Övriga fordringar	3 167	1 353	3 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 513	486	584
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	226 898	224 527	268 956
KASSA OCH BANK	38 566	57 242	43 186
Summa omsättningstillgångar	265 464	281 769	312 142
SUMMA TILLGÅNGAR	887 580	720 388	894 446

Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	18 198	21 586
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	21 586	18 198	21 586
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	532 074	411 540	532 149
Balanserad vinst	5 035	21 901	9 350
Periodens resultat	-12 029	1 023	8 110
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	525 080	434 464	549 609
SUMMA EGET KAPITAL	546 666	452 662	571 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	59 976	–	13 000
Övriga räntebärande skulder	52 400	38 500	29 000
Övriga långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	112 376	38 500	42 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	222 310	226 948	249 857
Leverantörsskulder	2 741	401	822
Övriga skulder	2 135	1 207	29 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 352	670	1 120
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	228 538	229 226	281 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	887 580	720 388	894 446

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 9 december 2019. Acrinova är en aktivt fastighets- och förvaltningskoncern verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling.

Acrinova skall utveckla dessa affärsområden för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning, förvaltning dotterbolag, affärsutveckling, konsulttjänster inom fastighetsföretagande mm.

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. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan. 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.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Acrinovas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Övriga upplysningar

Hyres- och serviceintäkter

Kontrakts-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2022	33	12 955 605	12%
2023	57	5 012 319	5%
2024	30	19 033 064	17%
2025	16	8 066 984	7%
2026	11	18 270 620	17%
2027+	31	46 748 845	42%
Summa	178	110 087 437	100%
Tillsvidarekontrakt	136	11 922 163	

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och utdebiterade förvaltningsarvoden.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen avser den utdebiterade hyran samt tilläggsdebitering för fastighetsskatt.

Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering i samband med hyresavtal såsom värme, kyla, sopor, vatten m m och intäkter från administrativ- och teknisk fastighetsförvaltning till externa kunder. Ersättningen för det sistnämnda utgörs av en fast ersättning per timme/fast arvode per månad/år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde varje år genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar, vilket har gjorts under perioden juli 2021–juni 2022. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Utbyten av delar aktiveras och den utbytta delen utrangeras. Vid större ny-, till-eller ombyggnader aktiveras låneutgiften.

Effekter av IFRS 16

Per 30 juni 2022 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 5,4 mkr, finansiella leasingavtal 1,5 mkr och hyresavtal till 1,3 mkr. Motsvarande poster finns under rubriken nyttjanderättstillgångar. För tomträttsavgälden innebär det att kostnaden uppgående till 315 tkr flyttats från direkta kostnader till finansiella kostnader i resultaträkningen. För finansiella leasingavtal och hyresavtal innebär det att endast 39 tkr flyttas från centrala administrationskostnader till finansiella kostnader.

Verkligt värde på finansiella instrument

Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som realiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 juni 2022 var 49 672 tkr (739). Värdet per 31 december 2021 var 3 182 tkr vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för perioden på 46 672 tkr (3 329), och förändringen är främst en följd av förändrad marknadsränta. De realiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 46 672 tkr (738).

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 2 256 tkr.

Närståendetransaktioner

Inga väsentliga närståendetransaktioner har genomförts under perioden.

Händelser efter balansdagen

Den 1 juli såldes fastigheterna Karlskrona Västra Nättraby 6:17 och Skellefteå Städet 12.

Revisors rapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av en fullständig uppsättning av finansiella rapporter upprättade i enlighet med IAS 34

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Acrinova AB (publ), org nr 556984–0910 per den 30 juni 2022 och till den hörande rapporter över resultat, förändring i eget kapital och förändring i kassaflödet under den tremånadersperiod som slutade per detta datum samt en sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig

granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 juni 2022 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Helsingborg

Rickard Julin
Auktoriserad revisor

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	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 SUBSTANSVÄRDE	Totalt 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 Q2 2022	Fastighetstyp
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 850	7 297 934	1 498 475	75 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Hjärrup 4:6	3 750	1 134	2 695 542	576 000	23 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:372	7 150	4 577	3 146 488	1 719 000	23 100 000	Extern handel/Service
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 107 384	0	24 000 000	Extern handel/Service
SUMMA	26 740	8 561	14 247 348	3 793 475	145 100 000	

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHET	Yta, kvm	Outhyrt, yta	Hyesvärde	Outhyrt, kr	Värde Q2 2022	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	2 855 196	0	38 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Carnot 10	2 275	0	2 719 540	0	49 000 000	Bostäder
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	733	4 494 575	839 984	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	2 426 464	567 600	32 000 000	Extern handel/Service
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	621 590	0	7 000 000	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	12 309	0	7 958 552	0	70 000 000	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	Extern handel/Service
Landskrona Björnen 3	5 324	730	3 883 612	350 346	48 500 000	Extern handel/Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 321 509	0	11 400 000	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	6 584 892	0	96 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 308 512	0	35 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 464 753	157 564	21 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	2 215	2 091 489	1 390 656	24 000 000	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 157 541	0	33 000 000	Extern handel/Service
Lund Markören 7	2 455	120	6 761 892	216 000	91 000 000	Extern handel/Service
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	1 275 076	0	14 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:385	4 684	200	2 988 696	145 702	28 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117	0	4 142 958	0	27 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 657	748	1 068 400	381 900	12 000 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	5 402 557	0	96 000 000	Samhällsfastighet
Trelleborg Euron 2	4 230	0	6 844 824	0	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	6 511 243	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	1 830 968	0	16 800 000	Logistik/produktion
SUMMA	123 194	8 067	117 682 603	6 126 876	1 498 300 000	



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