

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–SEPTEMBER 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

 **40**
inkl projektfastigheter

UPPSKATTAD OMSÄTTNING

– rullande 12 månader

 **ca 125**
MILJONER KR

ANSTÄLLDA

 **10**

NOLLVISION

OCH EN HÅLLBAR GRÖN PROFIL



Innehåll

Snabbfakta om Acrinova	2
Delårsrapport januari – september 2022	4
Viktiga händelser under Q3	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
Segmentsinformation	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
Definitioner	35
Fastighetsinformation	36

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké Q4 2022	2023-02-28
Årsredovisning 2022	2023-03-30
Årsstämma 2023	2023-04-28

Delårsrapport

januari – september 2022

Resultat för januari-september 2022 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 92 858 tkr (76 508).
- Hyresintäkter uppgick till 87 196 tkr (50 520).
- Rörelseresultatet uppgick till 64 321 tkr (55 804).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22 610 tkr (15 176).
- Resultat efter skatt uppgick till 74 390 tkr (127 759).
- Resultat per aktie uppgick till 1,15 kr (2,46).

” Det tredje kvartalet visar på positiv utveckling, trots att fastighetsmarknaden står inför förändringar.

FINANSIELLA NYCKELTAL*	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021 helår
Nettoomsättning, Tkr	32 271	25 161	92 858	76 508	101 955
Hyresintäkter, Tkr	30 004	20 350	87 196	50 520	72 345
Rörelseresultat, Tkr	23 704	20 085	64 321	55 804	72 614
Förvaltningsresultat, Tkr	10 285	8 263	22 610	15 176	19 711
Resultat efter skatt, Tkr	16 040	72 059	74 390	127 759	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 796 255	1 305 360	1 796 255	1 305 360	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 016 035	1 620 651	2 016 035	1 620 651	1 831 232
Likvida medel, Tkr	27 343	176 442	27 343	176 442	74 657
Avkastning på Eget Kapital, %	1,73	9,58	8,21	19,45	22,67
Soliditet, %	46,4	51,7	46,4	51,7	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,7	51,8	51,7	51,8	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,41	3,11	2,31	2,42	2,32
Resultat per aktie, kr	0,25	1,23	1,15	3,06	3,59
Resultat per aktie, kr**	0,25	1,23	1,15	2,46	2,89
EPRA-NAV, kr/aktie	15,05	14,21	15,05	14,21	14,50

*Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. Läs mer på sidan 35 om innebörd och definitioner.

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

Kvartalets höjdpunkter

- Försäljningen av industrifastigheten Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona, samt bostadsfastigheten Carnot 10 i Helsingborg, slutfördes då köparna tillträdde.
- Ett hyresavtal tecknades med den danska detaljhandelskedjan Thansen för en del av byggrätten gällande Kävlinge Löddeköpinge 23:14.

1 796 Mkr
Fastighetsvärde

975 Mkr
Totalt substansvärde

507 Mkr
Börsvärde

Alla press-releaser finns på [acrinova.se](https://www.acrinova.se)

Viktiga händelser

JULI

1 JULI Försäljningen av fastigheten Västra Nättraby 6:101 i Karlskrona slutfördes när köparen tillträdde. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 30 mkr.

AUG

3 AUGUSTI Acrinova tecknar hyresavtal med detaljhandelskedjan Thansen för en del av byggrätten i fastigheten Kävlinge Löddeköpinge 23:14. Hyreskontraktet täcker en lokal som blir cirka 1200 kvm.

12 AUGUSTI Acrinova offentliggör delårsrapport för perioden januari-juni 2022.

SEP

1 SEPTEMBER Försäljningen av fastigheten Carnot 10 i Helsingborg slutfördes när köparen tillträdde. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 50,5 mkr.

12-13 SEPTEMBER Acrinova deltar på aktiedagar i Stockholm, arrangerade av Aktiespararna respektive Financial Hearings.

Händelser efter rapportperiodens slut

Inga sådana händelser har rapporterats.



”Acrinova har alltid haft långsiktighet som strategi, vilket nu skapar förutsättningar för att möta en marknad med stigande inflation och kostnadsökningar.”

Ulf Wallén
VD

Långsiktighet ger stabilitet

Det tredje kvartalet visar på positiv utveckling, trots att fastighetsmarknaden står inför förändringar. Acrinova har alltid haft långsiktighet som strategi, vilket nu skapar förutsättningar för att möta en marknad med stigande inflation och kostnadsökningar.

Stark uthyrningsgrad i kvartalet

Det tredje kvartalet visar positiv utveckling gällande både omsättning och resultat. Kvartalets omsättning uppgick till 32,3 mkr (25,2). Rörelseresultatet uppgick till 23,7 mkr (20,1). Våra fortsatta aktiviteter för att minska kostnader ger effekt på vårt förbättrade förvaltningsresultat på 10,3 mkr (8,3). Vi kan också återigen uppvisa en positiv nettouthyrning, och kvartalets ekonomiska uthyrningsgrad har stigit med drygt en procentenhet jämfört med samma period föregående år.

En marknad i förändring

Omvärldsfaktorer som ökad inflation och stigande energipriser skapar förändrade förutsättningar på vår marknad. Acrinova var tidigt ute med att bygga hållbara och energieffektiva hus som använder solceller och bergvärme som energikällor, och har i dag en bred projektportfölj som byggs helt i enlighet med vår Nollvision. Dessutom har vi påbörjat arbetet med att ställa om fastigheter i vårt befintliga bestånd så att även dessa blir energioptimerade. Detta innebär att vår fastighetsportfölj delvis består av ett antal energieffektiva fastigheter som gagnar såväl miljö, Acrinova och våra hyresgäster när energipriserna stiger ovanligt mycket.

Hyresgästbeståndet består av starka varumärken

I tider av osäkerhet är det även av vikt att hyresgästbeståndet består av stabila aktörer. Acrinova har under det senaste året tecknat hyresavtal med just starka väletablerade företag inom lager/industri och handel/service. Förra kvartalet presenterade vi nytecknade avtal med exempelvis Ähléns Outlet, JYSK och industrikoncernen SWEP. Under tredje kvartalet har vi även tecknat ett nytt hyresavtal med den danska detaljhandelskedjan Thansen, som längre fram kommer att öppna upp butik i den nybyggda delen av handelsfastigheten i Löddeköpinge.

Balanserad fastighets- och projektportfölj

Vår fastighetsportfölj är en väl balanserad mix av kommersiella fastigheter, bostäder och projekt – en styrka när marknaden ter sig volatil. Vår projektportfölj är viktig för vår tillväxt och arbetet med att färdigställa nya hus fortlöper enligt plan. Under kvartalet har vi färdigställt tre fastigheter i Landskrona. Samtliga av de övriga projekten som håller på att färdigställas har tecknade hyreskontrakt med etablerade företag.

Vår projektportfölj består nu av ett projekt i Landskrona där vi uppför en kontorsfastighet, ett bostadsprojekt i Åstorp, utveckling av byggrätten i Löddeköpinge samt uppförandet av en industrifastighet i Trelleborg. Samtliga projekt är upphandlade med takpris eller fast pris vilket innebär att vi kommer att hålla oss inom de kostnads-kalkyler vi satt upp innan byggstart.

Framåtblick

Finansmarknaden har präglats av stigande räntor ett tag. Acrinovas verksamhet är till största del finansierad genom banklån, och vi har i god tid arbetat med räntesäkringsinstrument vilket gör oss mindre känsliga för ränteökningar. Vi fortsätter därför att arbeta på vår kostnadsbas och håller vår organisation tajt med ett relativt mindre antal medarbetare. Därav känner vi oss väl rustade för de utmaningar fastighetsbranschen står inför den närmsta tiden.

Med långsiktig tillväxt i fokus

FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå

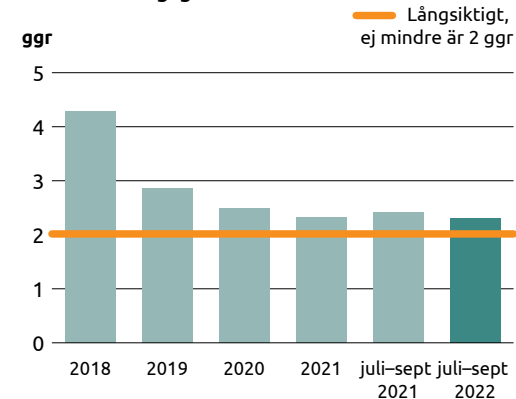
4 MILJARDER KR

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.

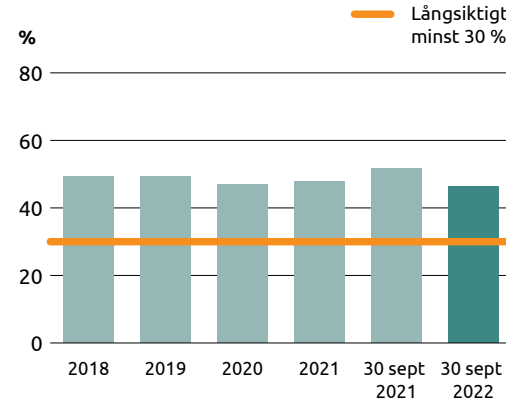
Acrinova hade som målsättning att vid utgången av 2021 inneha ett fastighetsbestånd till ett värde om minst 1,5 mdkr, vilket uppnåddes med bred marginal. Nästa mål för Acrinova är att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr vid utgången av 2025. Acrinova ska med bibehållen finansiell stabilitet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

Räntetäckningsgrad

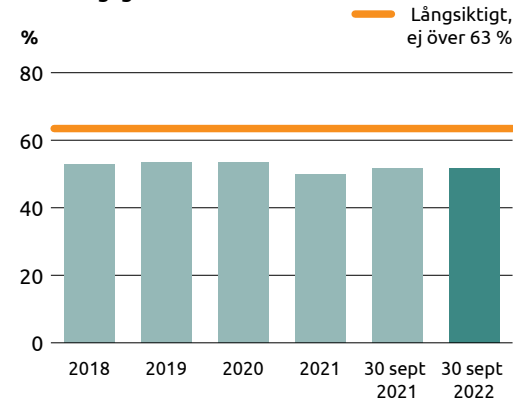


Finansiella riskbegränsningar

Soliditet



Belåningsgrad



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.

Vår affärsidé

är att äga, 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 strategi

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

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 40 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

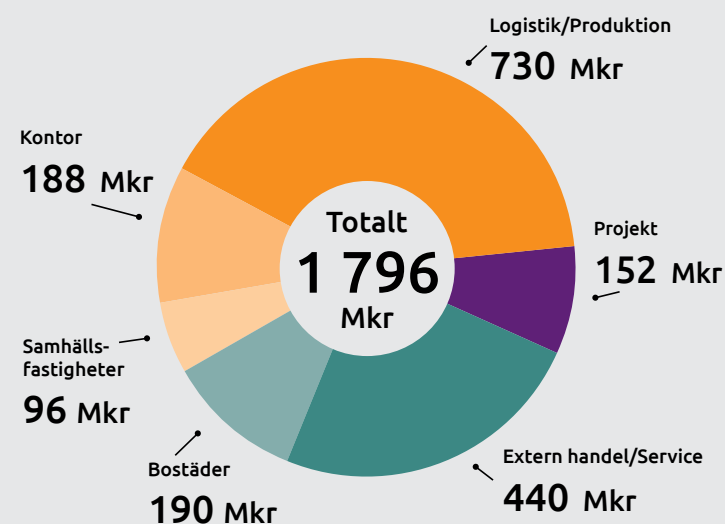
- Fastigheter med stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen
- Dessa fastigheter är ett långsiktigt innehav
- Fastigheten bedöms som färdigutvecklad och har endast mindre investeringsbehov

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



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:

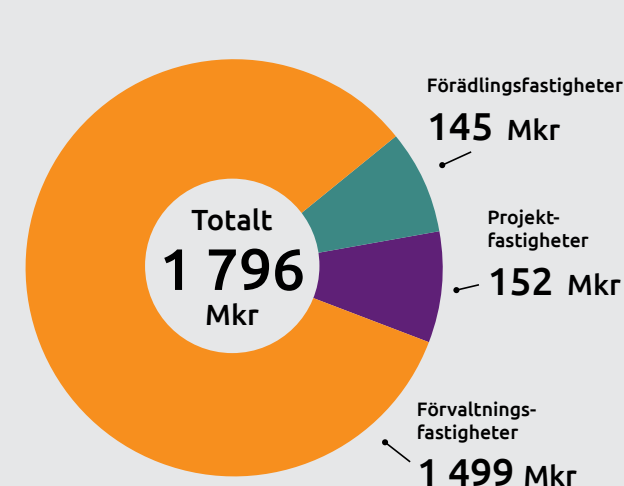
Planeringsprojekt

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

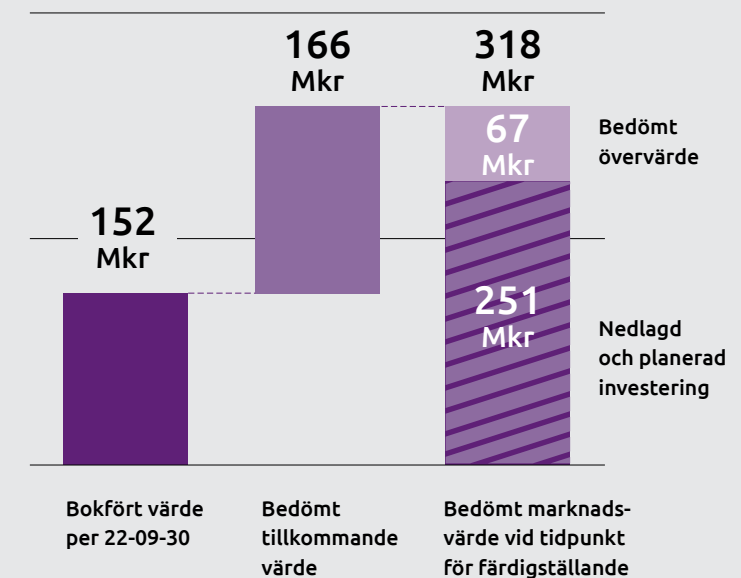
Produktionsprojekt

- Alla planeringssteg är genomförda och byggstart har skett
- Successivt upparbetning 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 redovisat värde per 30 september 2022**
Landskrona Björnen 23	Kontor	Produktion	Kvartal 3 2023	2 200	110 000	43 240
Kävlinge Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet	Extern handel/Service	Produktion	Kvartal 3 2023	3 800	56 000	7 670
Staffanstorps Hjärup 4:6*	Bostäder	Detaljplan-ändring	--	30 000	--	--
Trelleborg Trucken 2	Logistik/produktion	Projektering	Kvartal 3 2023	1 000	26 000	3 774
Åstorp Hästhoven 6	Bostäder	Produktion	Kvartal 1 2023	3 826	125 000	95 700
Div mindre projekt					1 471	1 471
SUMMA				40 826	318 471	151 855

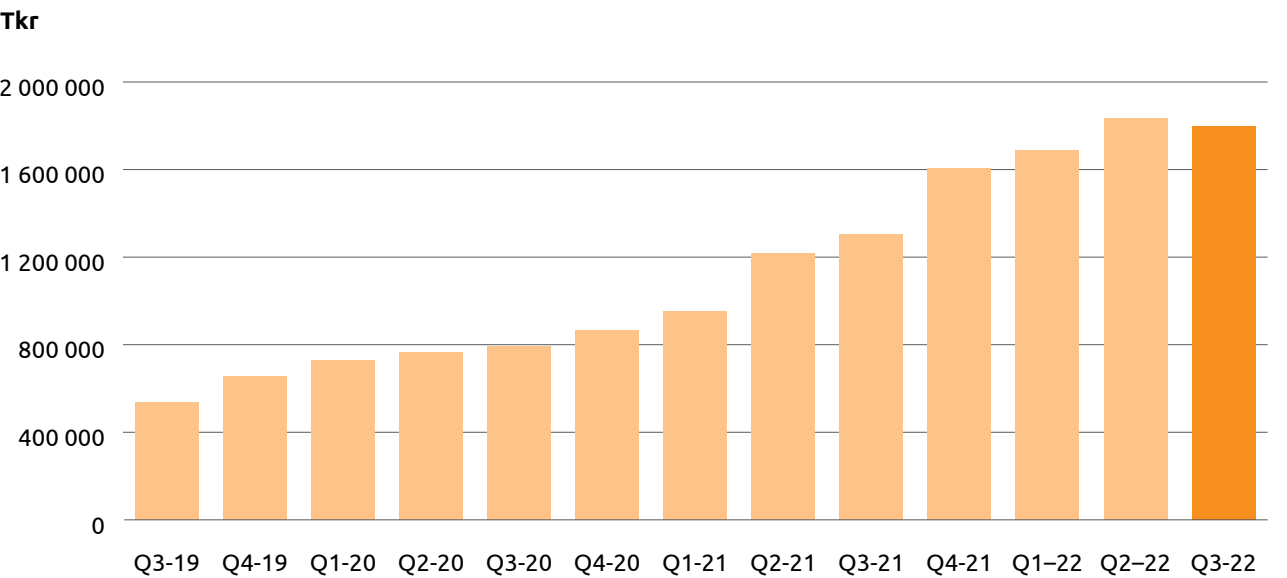
* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.
** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övertvärde vid färdigställande avräknas 50%. Vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50% avräknas proportionerligt under byggnationens gång. År 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-sept	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	190 346	155 943	78 265	7 955	19 097
Försäljningar	-92 000	-28 800	-26 000	-49 000	-21 500
Värdeförändringar	15 359	148 371	31 256	34 647	20 885
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 796 255	1 603 550	864 036	653 515	442 075

Fastighetsvärde



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

	30 september 2022			2021	2020	2019
	Förvaltnings-fastigheter	Förädlings-fastigheter	Totalt**			
Uthyrningsgrad, yta %	94,6	71,8	90,5	87,5	81,2	78,0
Ekonomisk, uthyrningsgrad %	95,7	75,9	93,6	92,3	86,9	84,0
Hyresvärde, Mkr	120,4	14,2	134,7	112,9	73,0	62,5
Hyresintäkt, Mkr	115,3	10,8	126,1	104,2	63,5	52,5
Uthyrningsbar yta	121 648	26 740	148 388	132 561	108 327	93 272
Ledig yta, kvm	6 561	7 531	14 092	16 557	20395	20504
Verkligt värde, Mkr	1 499,3	145,1	1 796,3	1 603,6	864	654

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA's riktlinjer. Läs mer på sidan 35 om innebörd och definitioner.
** 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 sept 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021	30 sept 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 dec 2020
Hysesvärde	134 665	131 930	131 202	120 545	92 654	94 777	79 241	73 033
Vakanser	-8 608	-9 920	-10 406	-9 005	-9 367	-10 711	-9 900	-9 561
Summa Hyresintäkter	126 056	122 010	120 796	111 541	83 287	84 066	69 341	63 472
Driftskostnader	-30 400	-31 400	-28 950	-26 020	-18 763	-19 820	-17 454	-16 831
Driftsnetto	95 656	90 610	91 846	85 521	64 524	64 246	51 887	46 641
Administration	-23 415	-22 965	-22 885	-22 931	-26 107	-26 375	-23 875	-21 375
Finansiella kostnader	-28 002	-26 990	-22 180	-17 957	-15 240	-17 500	-15 112	-13 501
FÖRVALTNINGSRESULTAT	44 239	40 655	46 781	44 633	23 177	20 371	12 900	11 765

Flerårsöversikt

FINANSIELLA NYCKELTAL*	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	92 858	76 508	101 955	109 451	94 074	87 643
Hysesintäkter, Tkr	87 196	50 520	72 345	55 798	36 507	31 719
Rörelseresultat, Tkr	64 321	55 804	72 614	78 847	64 808	61 991
Förvaltningsresultat, Tkr	22 610	15 176	19 711	17 236	13 234	17 247
Resultat efter skatt, Tkr	74 390	127 759	153 164	42 740	40 993	33 527
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 796 255	1 305 360	1 603 550	864 036	653 515	442 075
Balansomslutning, Tkr	2 016 035	1 620 651	1 831 232	1 014 473	813 305	535 917
Likvida medel, Tkr	27 343	176 442	74 657	47 187	57 140	20 679
Utestående aktier	64 756 926	62 756 926	64 756 926	20 647 535	18 615 347	14 030 826
Justerat antal utestående aktier efter fondemission	64 756 926	62 756 926	64 756 926	41 295 070	37 230 694	28 061 652
Genomsnittligt antal aktier*	64 756 926	52 025 998	53 025 988	39 262 882	32 646 173	27 923 652
Avkastning på Eget Kapital, %	8,21	19,45	22,67	9,75	12,35	13,40
Soliditet, %	46,4	51,7	47,8	46,9	49,2	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	51,7	51,8	49,8	53,4	53,4	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,31	2,42	2,32	2,49	2,86	4,28
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,35	0,36	0,46	0,44	0,41	0,62
Resultat per aktie, kr	1,15	3,06	3,59	2,18	2,51	2,40
Resultat per aktie, kr**	1,15	2,46	2,89	1,48	1,26	1,20
Eget kapital, kr/aktie*	14,46	13,35	13,51	11,53	10,75	9,39
EPRA-NAV, kr/aktier	15,05	14,21	14,50	12,38	11,39	10,03

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Läs mer på sidan 35 om innebörd och definitioner.
**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 september 2022 har koncernen totalt räntebärande skulder om 927,9 Mkr (676,6) varav lån till kreditinstitut om 900,5 Mkr (638,9) och utställda reverslån om 27,4 Mkr (37,8). Den netto-räntebärande skulden är 900,5 Mkr (500,2). Av den totala låneportföljen härrör 63,4 Mkr till projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och har per den 30 september 2022 en snittränta på 3,20 procent (2,25).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,7 procent (51,8) per 30 september 2022. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 50,1 procent (38,3) och likvida medel uppgick till 27 343 Mkr (176,4) per 30 september 2022.

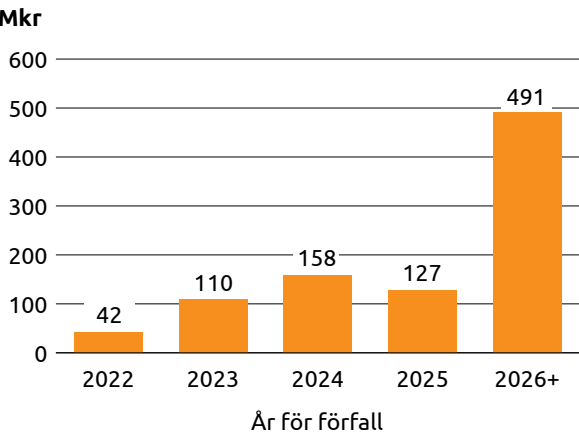
Finanspolicy

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 exkl amortering (över tolv månader) 88% (41,5%). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,3 år (2,5 år).

Kapitalbindning



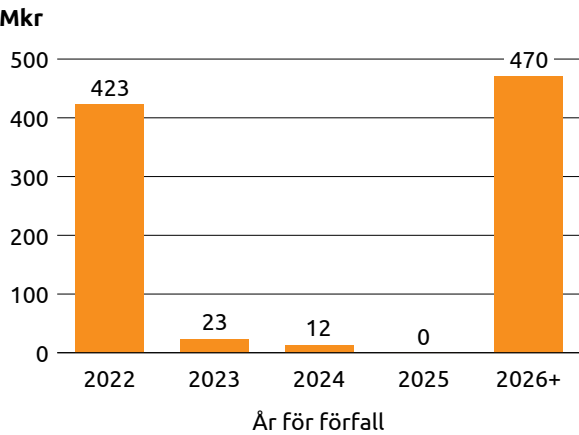
Räntebindning

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 på bokslutsdagen var 3,20% (2,25%). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 år (1,9 år).

Räntebindning



Segmentsinformation

Acrinova har i sin redovisning och interna uppföljning delat upp verksamheten i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och den rapportering som ledningen inhämtar för att analysera verksamheten.

JANUARI – SEPTEMBER 2022					
Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncerngemensamt	Elimineringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	87 196	–	–	–	87 196
Serviceintäkter	3 677	3 569	318	-1 902	5 662
INTÄKTER	90 873	3 569	318	-1 902	92 858
Direkta kostnader	-30 421	–	-319	2 202	-28 537
RÖRELSERESULTAT	60 453	3 569	–	300	64 321
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 862	-3 541	-4 797	–	-11 201
Övriga externa kostnader	-4 222	-3 743	-6 004	219	-13 750
Summa	-7 084	-7 284	-10 801	219	-24 951
Finansiella poster	-17 949	-1	1 710	-520	-16 760
FÖRVALTNINGSRESULTAT	35 419	-3 716	-9 092	–	22 610
Värdeförändringar	30 192	–	48 614	–	78 806
RESULTAT FÖRE SKATT	65 611	-3 716	39 522	–	101 416
Goodwill	–	40 019	–	–	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 796 255	–	–	–	1 796 255

JANUARI – SEPTEMBER 2021					
Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncerngemensamt	Elimineringar	Totalt koncern
Hysesintäkter	50 520	–	–	–	50 520
Serviceintäkter	2 974	24 447	131	-1 563	25 988
INTÄKTER	53 494	24 447	131	-1 563	76 508
Direkta kostnader	-16 400	-5 700	-30	1 426	-20 704
RÖRELSERESULTAT	37 094	18 747	101	-137	55 804
Kostnader för ersättningar till anställda	-4 159	-7 613	-3 805	508	-15 069
Övriga externa kostnader	-3 780	-7 151	-4 657	192	-15 396
Summa	-7 939	-14 764	-8 462	700	-30 465
Finansiella poster	-9 834	-65	299	-563	-10 163
FÖRVALTNINGSRESULTAT	19 321	3 917	-8 062	–	15 176
Värdeförändringar	122 581	–	19 202	–	141 783
RESULTAT FÖRE SKATT	141 902	3 917	11 140	–	156 959
Goodwill	–	40 019	–	–	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 305 360	–	–	–	1 305 360

JANUARI – DECEMBER 2021					
Tkr	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncerngemensamt	Elimineringar	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
Värdeförändringar	149 671	–	18 983	–	168 654
RESULTAT FÖRE SKATT	177 926	4 040	6 398	–	188 364
Goodwill	0	40 019	–	–	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 603 550	–	–	–	1 603 550

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 januari-september 2022 uppgick till 64 321 tkr (55 804) och för kvartalet till 23 704 tkr (20 085). De totala intäkterna uppgick till 92 858 tkr (76 508) varav hyresintäkterna uppgick till 87 196 tkr (50 520) för hela perioden 2022 och för kvartalet var hyresintäkterna 30 004 tkr (20 350) och beror på ett ökat fastighetsbestånd. Serviceintäkterna uppgick till 5 662 tkr (25 988) och för tredje kvartalet var serviceintäkterna 2 268 tkr (4 811). Den stora minskningen av serviceintäkter jämfört med samma period 2021 beror på att bolaget nu genomfört renodlingen av verksamheten och numera verkar som ett mer utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande i stället för extern förvaltning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,6 procent (89,7) för det totala beståndet vilket är 1,1 procentenhet högre än för Q2 2022, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,7 procent (93,2). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter och öka uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under perioden till -28 537 tkr (-20 704) och för kvartalet till -8 567 tkr (-5 076). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift- och underhållskostnader. Ökningen är också direkt effekt av ett större fastighetsbestånd. Rörelseresultatet på 64 321 tkr (55 804) 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 22 610 tkr (15 176) vilket är 49 procent bättre än motsvarande period 2021. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 10 285 tkr (8 263). Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -24 951 tkr (-30 465) för perioden och för kvartalet till -6 396 tkr (-8 255). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. 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 -16 760 tkr (-10 164) och för kvartalet till -7 023 tkr (-3 567). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Ökningen av finansiella kostnader beror på framförallt större fastighetsbestånd samt höjda räntor. De totala räntebärande skulderna exkl lån härrörda till projekt är per den 30 september 864 520 tkr (641 997).

Resultat före skatt
Resultat före skatt för perioden uppgick till 101 416 tkr (156 959) och för kvartalet till 22 307 tkr (92 584).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 30 191 tkr (122 581) för perioden och för kvartalet uppgick de till 2 180 tkr (72 967). Skillnaderna mot föregående år är att det under 2021 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. Under 2022 har bolaget sålt 3 st fastigheter med vinst men där historiskt redovisade värden nu plockats bort från orealiserade värden, därav att det för kvartalet redovisas ett minus på orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, alternativt av att hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats. Se vidare på sidan 32 för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 48 360 tkr (5 086) varav värdeförändringen på derivat uppgick till 56 360 tkr (5 086) för perioden och för kvartalet till 9 688 tkr (1 758) och är en följd av förändrad marknadsränta. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Övrig förändring för perioden består av en nedskrivning av en finansiell fordran efter omvärdering på 8 000 tkr.

Resultat efter skatt
Periodens resultat efter skatt uppgick till 74 390 tkr (127 759) och för kvartalet uppgick det till 16 040 tkr (72 059). Skatt på periodens resultat uppgick till -27 026 tkr (-29 199) varav -4 041 tkr (-5 300) avser aktuell skatt och -22 985 tkr (-23 899) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

Kommentarer balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 796 255 tkr (1 305 360) per 2022-09-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden maj 2022 – september 2022. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Under perioden januari-september 2022 har två förvärv genomförts till ett totalt värde om 79 mkr. Projektfastigheter står för 151 855 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.

Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgår till 15 850 tkr (56 667) per 2022-09-30. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran gällande investeringsbidrag som är beslutad men som kommer att betalas ut under Q2 eller Q3 2023 har omklassificerats till kortfristiga fordringar. Övrig förändring av fordran är en nedskrivning av en finansiell fordran efter omvärdering på 8 000 tkr.

Övriga kortfristiga fordringar per 2022-09-30 är 101 286 tkr (16 711). Den stora ökningen beror framför allt på den fordran som uppkommer i samband med marknadsvärdering av räntederivat. Då dessa stigit kraftigt i samband med att marknadsräntorna höjts ökar även fordran. Även omklassificeringen av investeringsbidraget från Övriga långfristiga fordringar påverkar denna post.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 27 343 tkr (176 442). Anledningen till den stora skillnaden i likvida medel jämfört med samma

period förra året är framförallt att det under 2021 genomfördes en stor riktad emission i september. Dessutom har Bolaget under kvartal 3 2022 amorterat av ett större lån.

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 2022-09-30 till 85 778 tkr (56 201) 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

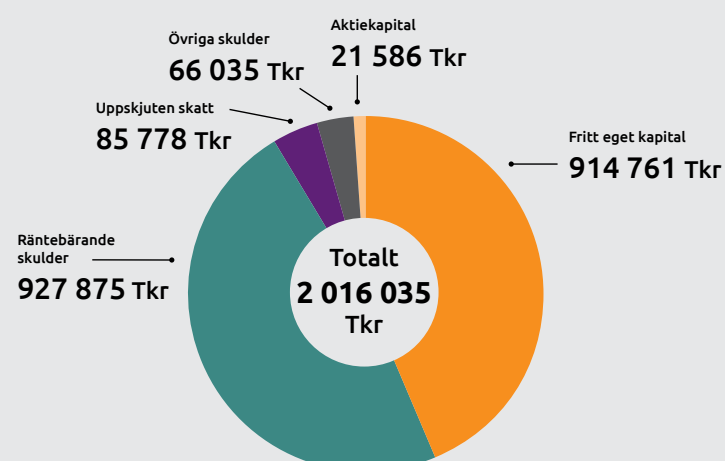
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 september 2022 till 927 875 tkr (676 641), varav 900 475 tkr (638 891) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion. Belåningsgraden uppgick till 51,7 procent (51,8) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 50,1 procent (38,3). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-09-30 till 936 347 tkr (837 780). Skillnaden i eget kapital beror på en emission under kvartal 4 2021 samt resultat från perioden oktober 2021- september 2022.

Soliditeten per 2022-09-30 uppgick till 46,4 procent (51,7) och avkastning på eget kapital för perioden är 8,21 procent (19,45). EPRA-NAV per 2022-09-30 är 15,05 kr/aktie (14,21).

Skulder och eget kapital



Kommentarer kassaflöde

Koncernen visar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, vilket under januari-september 2022 uppgick till 35 006 tkr (26 988).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -143 155 (-351 423) vilket under 2022 framför allt beror

på förvärv av två fastigheter samt de nyproduktionsprojekt som är i produktion.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 112 827 tkr (448 932). Skillnaden mot 2021 beror till övervägande del på större nyemissioner under 2021.

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 9 840 tkr (8 262) 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 -2 523 tkr (8 258).

Finansiella anläggningstillgångar per 2022-09-30 uppgår till 591 061 tkr (445 729) och beror framför allt på köp av aktier i samband med förvärv.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2022-09-30 till 32 400 tkr (37 750 tkr) och beror framförallt på reverser som ställts ut för att delfinansiera förvärv.

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 3 som högst för 10,65 kr per 2022-08-16 och som lägst för 9,02 kr per 2022-09-29. Bolagets B-aktie handlades som högst för

9,38 kr per 2022-08-15 och som lägst för 6,80 kr per 2022-09-29. Sista stängningskurs 2022-09-30 var 9,14 kr (ACRI A) och 7,06 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 507 Mkr. Aktiens långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 15,05 kr per aktie (14,21) och totalt till 975 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.

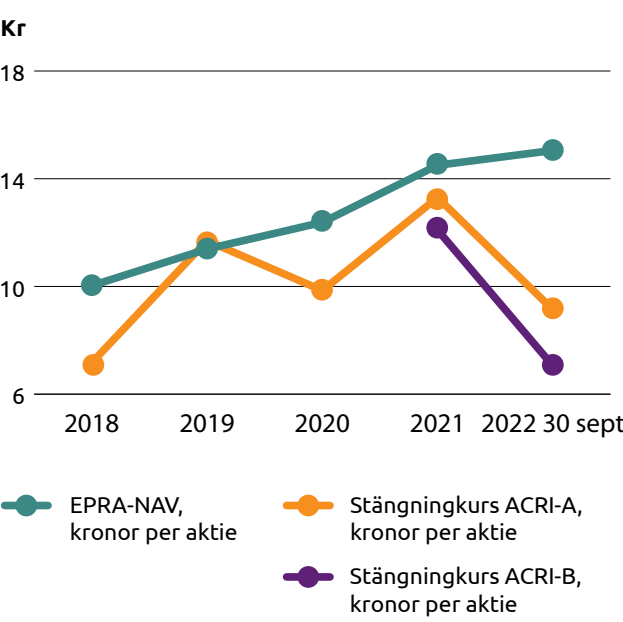
Handelsplats:	Nasdaq First North Premier GM
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030
Certified Advisor:	Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB, www.skmg.se

AKTIEÄGARLISTA PER 2022-09-30

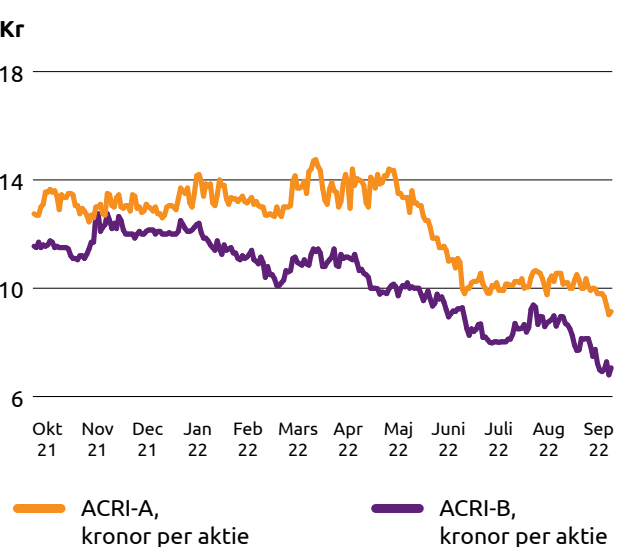
Namn	AK A	AK B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 057 400	6 468 552	20,5	17,8
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 473 309	5 534 033	18,1	15,5
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 218 367	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 588 625	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	964 606	2,6	2,4
JAH 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
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	720 617	1,9	1,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	705 954	1,9	1,8
ÖVRIGA (CA 2 300 ST)	6 666 460	18 780 033	30,7	39,3
TOTALT	23 749 575	41 007 351	100,0	100,0



EPRA-NAV och stängningskurs t o m 2022-09-30



Börsutveckling 2021-10-01–2022-09-30



DATA PER AKTIE	juli-sept 2022	juli-sept 2021	jan-sept 2022	jan-sept 2021	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,16	0,14	0,35	0,29	0,37
Resultat per aktie, kr	0,25	1,23	1,15	3,06	3,59
Resultat per aktie, kr*	0,25	1,23	1,15	2,46	2,89
Eget kapital, kr/aktie*	14,46	13,35	14,46	13,35	13,51
EPRA NAV, kr/aktie	15,05	14,21	15,05	14,21	14,50
Utestående aktier	64 756 926	62 756 926	64 756 926	62 756 926	64 756 926
Justerat antal utestående aktier efter fondemission	64 756 926	62 756 926	64 756 926	62 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier*	64 756 926	58 675 294	64 756 926	52 025 998	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. Även 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.

Det rådande ränteläget i Sverige kan komma att få en betydande inverkan på Fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en del av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 september 2022, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av Bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 4,5 miljoner kronor på årsbasis.

Inga övriga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2021.

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 nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 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 jul-sept 3 mån	2021 jul-sept 3 mån	2022 jan-sept 9 mån	2021 jan-sept 9 mån	2021 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	30 004	20 350	87 196	50 520	72 345
Serviceintäkter	2 268	4 811	5 662	25 988	29 610
TOTALA INTÄKTER	32 271	25 161	92 858	76 508	101 955
Direkta kostnader	-8 567	-5 076	-28 537	-20 704	-29 341
RÖRELSERESULTAT	23 704	20 085	64 321	55 804	72 614
Central administration	-6 396	-8 255	-24 951	-30 465	-38 780
Finansiella intäkter	166	235	281	326	493
Finansiella kostnader	-7 189	-3 802	-17 041	-10 490	-14 615
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 285	8 263	22 610	15 176	19 711
Resultat från andelar i koncernföretag	18	8 124	–	8 124	7 958
Resultat från andelar i intresseföretag	137	37	254	8	-731
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	1 436	–	5 984	5 984
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	9 688	1 758	48 360	5 086	5 772
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14 832	1 300	14 832	1 300	1 300
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-12 652	71 667	15 359	121 281	148 371
RESULTAT FÖRE SKATT	22 307	92 584	101 416	156 959	188 364
Aktuell skatt	-2 191	-3 566	-4 041	-5 300	-1 999
Uppskjuten skatt	-4 076	-16 959	-22 985	-23 899	-33 201
PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	16 040	72 059	74 390	127 759	153 164
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	16 040	72 059	74 390	127 759	153 164
Resultat k/aktie, ej justerat för fondemission	0,25	1,23	1,15	3,06	3,59
Resultat kr/aktie, jämförelsetal justerat efter fondemission	0,25	1,23	1,15	2,46	2,89

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	40 019	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 796 255	1 305 360	1 603 550
Maskiner och inventarier	10 529	3 111	10 619
Andelar i intresseföretag	6 172	6 168	5 429
Nyttjanderättstillgångar	8 117	10 619	10 289
Övriga långfristiga fordringar	15 850	56 667	63 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 876 941	1 421 944	1 733 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	583	1 820	3 307
Övriga fordringar	101 286	16 711	16 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 882	3 734	3 477
Likvida medel	27 343	176 442	74 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	139 094	198 707	97 869
SUMMA TILLGÅNGAR	2 016 035	1 620 651	1 831 232

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	20 919	21 586
Överkursfond	540 412	516 804	540 488
Balanserade vinstmedel	299 960	172 298	159 747
Periodens resultat	74 390	127 759	153 164
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	936 347	837 780	874 985
SUMMA EGET KAPITAL	936 347	837 780	874 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	85 778	56 201	66 288
Räntebärande skulder till kreditinstitut	779 596	293 833	394 558
Övriga räntebärande skulder	6 000	14 750	14 000
Övriga skulder	6 791	8 117	8 298
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	878 165	372 901	483 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	120 880	345 057	375 183
Övriga räntebärande skulder	21 400	23 000	15 000
Leverantörsskulder	20 720	15 567	24 280
Skatteskulder	–	2 958	976
Övriga skulder	6 903	6 575	37 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 621	16 811	20 629
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	201 523	409 969	473 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 016 035	1 620 651	1 831 232

* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har ändrats i jämförelsetalen enligt ny klassificering, se avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper. Omklassificeringen har påverkat raderna Räntebärande skulder till kreditinstitut och Övriga räntebärande skulder.

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				127 759	127 759
Fondemission	6 883		-6 883		–
Nyemission	7 154	234 888			242 042
Omföring			42 740	-42 740	–
Förvärvat					–
Utdelning			-8 259		-8 259
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	14 037	234 888	27 598	85 019	361 542
EGET KAPITAL 2021-09-30	20 919	516 804	172 298	127 759	837 780
SUMMA TOTALRESULTAT				25 405	25 405
Fondemission					
Nyemission	667	23 684			24 351
Omföring					0
Förvärvat					0
Utdelning			-12 551		-12 551
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	667	23 684	-12 551	25 405	37 206
EGET KAPITAL 2021-12-31	21 586	540 488	159 747	153 164	874 985
SUMMA TOTALRESULTAT				74 390	74 390
Fondemission	–		–		–
Nyemission	–	-76			-76
Omföring			153 164	-153 164	–
Förvärvat					–
Utdelning			-12 951		-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	0	-76	140 213	-78 774	61 362
EGET KAPITAL 2022-09-30	21 586	540 412	299 960	74 390	936 347

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2022 jul-sept 3 mån	2021 jul-sept 3 mån	2022 jan-sept 9 mån	2021 jan-sept 9 mån	2021 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	22 308	92 583	101 416	156 959	188 364
Betald skatt	-1 399	-2 062	-7 906	-7 257	-5 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 067	-71 123	-58 504	-122 714	-149 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 976	19 398	35 006	26 988	32 445
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	-23 126	8 351	-29 290	-4 642	-5 588
Förändring av rörelseskulder	-3 276	-3 953	-22 702	9 400	53 044
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	-26 402	4 399	-51 992	4 758	47 455
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	9 574	23 797	-16 986	31 746	79 900
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter	95 500	16 965	95 500	16 965	16 961
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-82 633	-32 758	-273 997	-337 008	-607 356
Förvärv av maskiner och inventarier	-2 237	-533	-3 482	-1 176	-9 210
Förvärv av finansiella tillgångar	18 607	-20 273	38 824	-42 156	-47 468
Försäljningar av finansiella tillgångar	–	-1 436	–	11 952	11 952
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	29 237	-38 035	-143 155	-351 422	-635 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	74 720	14 424	375 529	215 149	337 108
Amortering räntebärande skulder	-128 696	–	-249 677	–	–
Utdelning	–	–	-12 951	-8 259	-20 810
Nyemission	–	99 646	-73	242 042	266 393
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-53 976	114 070	112 827	448 932	582 691
PERIODENS KASSAFLÖDE	-15 165	99 832	-47 314	129 255	27 470
Ingående likvida medel	42 509	76 609	74 657	47 187	47 187
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	27 343	176 442	27 343	176 442	74 657

Resultaträkning Moderbolag i sammandrag

Tkr	jan-sept 2022	jan-sept 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	9 840	8 262	12 226
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	9 840	8 262	12 226
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-6 311	-4 854	-8 283
Personalkostnader	-4 809	-4 088	-5 333
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 120	-8 941	-13 615
RÖRELSERESULTAT	-1 280	-679	-1 390
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	178	102	102
Resultat från andelar i koncernföretag	8 240	8 590	8 541
Orealiserad väreförändring finansiell tillgång	-8 000	–	–
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	1 944	1 697	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 605	-1 452	-2 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 523	8 258	7 593
Bokslutsdispositioner	–	–	517
RESULTAT FÖRE SKATT	-2 523	8 258	8 110
Skatt på periodens resultat	–	–	–
Periodens resultat	-2 523	8 258	8 110

Balansräkning Moderbolag i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	569 888	412 275	552 868
Andelar i intresseföretag	7 000	6 262	6 262
Långfristig fordran intresseföretag	14 173	27 192	23 173
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	591 061	445 729	582 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	591 061	445 729	582 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar hos koncernföretag	217 649	233 438	265 120
Övriga fordringar	3 042	1 395	3 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 318	653	584
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	225 009	235 486	268 956
Kassa och bank	23 054	153 350	43 186
Summa omsättningstillgångar	248 063	388 836	312 142
SUMMA TILLGÅNGAR	839 124	834 565	894 446

Balansräkning Moderbolag i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	21 586	20 919	21 586
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	21 586	20 919	21 586
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	532 074	508 466	532 149
Balanserad vinst	5 035	21 901	9 350
Periodens resultat	-2 523	8 258	8 110
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	534 586	538 625	549 609
SUMMA EGET KAPITAL	556 171	559 544	571 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	–
Övriga räntebärande skulder	6 000	14 750	14 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	6 000	14 750	14 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	246 914	229 701	249 857
Räntebärande skulder till kreditinstitut	5 000	–	13 000
Övriga räntebärande skulder	21 400	23 000	15 000
Leverantörsskulder	1 610	380	822
Övriga skulder	1 361	6 205	29 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668	985	1 120
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	276 952	260 271	309 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	839 124	834 565	894 446

* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har ändrats i jämförelsetalen enligt ny klassificering, se avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper. Omklassificeringen har påverkat raderna Räntebärande skulder till kreditinstitut och Övriga räntebärande skulder.

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 med undantag för vad som nämns nedan.

Låneskulder

Bolaget har valt att redovisa räntebärande skulder i enlighet med IAS 1 för att på ett tydligt sätt visa den legala innebörden av ingångna kreditavtal.

Tidigare har alla räntebärande skulder hos kreditinstitut anses som långfristiga då de ständigt förlängs på kreditförfalldagen och det har endast varit de nästkommande 12 månadernas amortering som redovisats som kortfristig del. Då denna rätt att förlänga krediterna hos kreditinstitut inte är att anses som en ovillkorad rätt att förlänga krediterna har Bolaget ändrat princip och redovisar de krediter som förfaller till omläggning inom de nästkommande 12 månaderna som kortfristig skuld. Även den del av långfristiga krediter som ska amorteras inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld. Alla jämförelsetal har räknats om enligt denna princip.

Samma princip beaktas i moderbolaget.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts under perioden maj-september 2022. Under september 2022 värderades 75% av beståndet av oberoende extern värderare. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Under året görs även löpande interna värderingar utifrån samma modell som de externa värderingarna. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde. I den speciella situation som fastighetsbranschen just nu befinner sig i, med få eller inga transaktioner genomförda i närtid, har Bolaget valt att anta en försiktighetsprincip angående värderingarna av fastigheterna.

Underhåll och reparationer

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 ränteutgiften under byggtiden.

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	19	3 932 773	3%
2023	73	7 833 373	7%
2024	29	18 520 806	16%
2025	18	8 653 723	7%
2026	11	18 838 879	16%
2027+	36	59 565 884	51%
Summa	186	117 345 438	100%
Tillsvidarekontrakt	144	17 319 185	

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.

Verkligt värde på finansiella instrument

Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som realiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 september 2022 var 59 542 tkr (2 496). Värdet per 31 december 2021 var 3 182 tkr vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för perioden på 56 360 tkr (5 086), och förändringen är främst en följd av förändrad marknadsränta. De realiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 56 360 tkr (5 086).

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 produktionsperioden med start under år 2021. Under 2022 har det totalt aktiverats 2 790 tkr (1 612).

Närståendetransaktioner

Under kvartal 3 har två fastigheter sålts till närstående-bolag. Karlskrona Västra Nättraby 6:17 såldes till Östersjöhus AB för 30 Mkr och Skellefteå Stådet 1 såldes till Malmöhus Invests AB för 15 Mkr. Transaktionerna skedde till marknadsvärde och inom ramen för den löpande verksamheten.

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett mindre konsultarvode betalats ut till styrelseordförande.

Händelser efter balansdagen

Den 1 juli såldes fastigheterna Karlskrona Västra Nättraby 6:17 och Skellefteå Stådet 1 och den 1 september såldes Helsingborg Carnot 10.



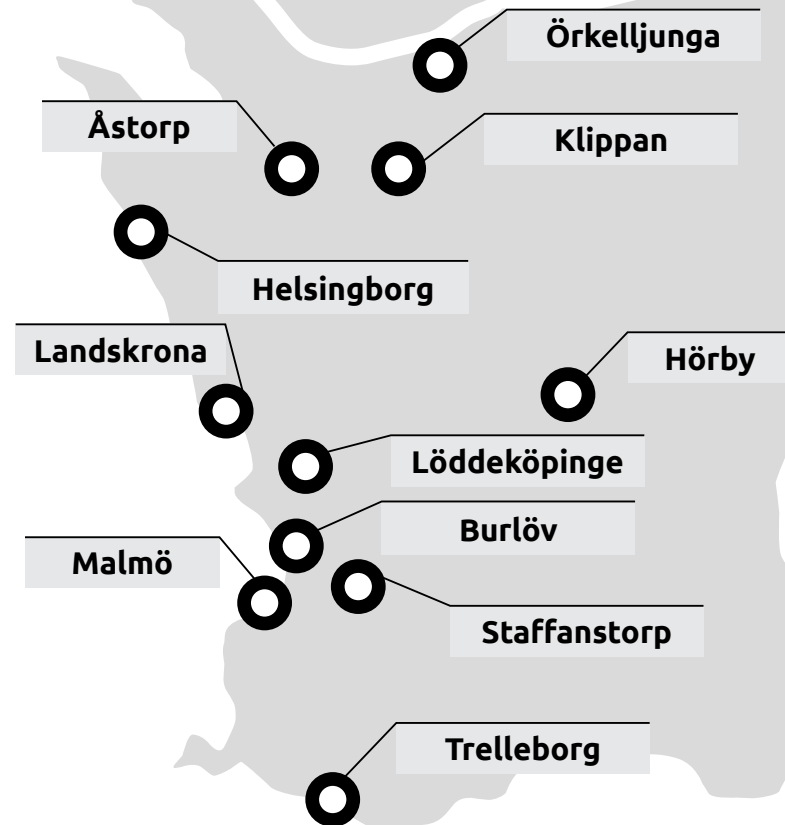
Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter vid analys av bolagets finansiella ställning och prestation.

De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Acrinova tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på bolagets hemsida under avsnittet för finansiella rapporter, www.acrinova.se/hem/investor-relations/finansiella-rapporter/

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets Förräntning av det egna kapitalet under perioden.
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 EPRA NAV, KR/AKTIE	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
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.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR GENOMSnittlig KAPITALBINDNING	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighets-skatt 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 RESULTAT PER AKTIE, KR RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansiella kostnader. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
RÖRELSERESULTAT SOLIDITET, %	Bolagets rörelseintäkter med avdrag för direkta rörelsekostnader, även kallat driftnetto. Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.
TOTALT SUBSTANSVÄRDE	Totalt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
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	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Värde Q3 2022	Fastighetstyp
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 850	7 338 179	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	3 547	3 076 172	1 347 380	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	7 531	14 217 277	3 421 855	145 100 000	

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHET	Yta, kvm	Outhyrt, yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Värde Q3 2022	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	2 879 196	24 000	38 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	538	4 920 006	575 708	49 500 000	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	3 704 065	0	58 000 000	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 444 964	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	11 996	200	7 882 952	88 200	70 000 000	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 536 500	0	24 900 000	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	11 927	384	14 697 085	249 600	189 000 000	Extern handel/Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 200 000	0	18 700 000	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 3	5 324	730	3 883 612	350 346	48 500 000	Extern handel/Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 393 509	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	3 432 012	0	35 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 618 000	0	23 900 000	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	2 826 600	0	44 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 858 457	157 564	21 000 000	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	2 534 179	0	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	6 968 055	216 000	91 000 000	Extern handel/Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 619 645	0	19 500 000	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 249 893	0	13 500 000	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	420	2 614 158	336 000	36 700 000	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 708 439	0	32 100 000	Kontor
Staffanstorp Borggård 1:385	4 684	200	3 178 196	145 702	28 500 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117	0	5 239 958	0	27 000 000	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 657	732	1 202 582	375 500	9 800 000	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	6 710 343	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	300	1 837 119	272 890	16 800 000	Logistik/produktion
SUMMA	121 648	6 561	120 447 346	5 186 634	1 499 300 000	



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