

# **BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**

**JANUARI–DECEMBER 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 marknadskännedom, är framgångsfaktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen.

Hållbarhet löper som en grön tråd genom hela Acrinovas verksamhet. Vår Nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter samt för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

## FASTIGHETSVÄRDE



## FASTIGHETER



## UPPSKATTAD OMSÄTTNING – rullande 12 månader



## ANSTÄLLDA



# NOLLVISION

OCH EN HÅLLBAR GRÖN PROFIL

## Innehåll

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Snabbfakta om Acrinova                | 2  |
| Delårsrapport januari – december 2022 | 4  |
| Viktiga händelser under Q4            | 5  |
| VD-kommentar                          | 6  |
| Med långsiktig tillväxt i fokus       | 8  |
| Vår vision, affärsidé och strategi    | 9  |
|                                       |    |
| Acrinova Fastigheter                  | 10 |
| Acrinova Projekt                      | 11 |
| Klimatsmart projektutveckling         | 12 |
| Fastighetsbestånd och 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 |
| Kvartalsrapport Q1 2023   | 2023-05-11 |
| Kvartalsrapport Q2 2023   | 2023-08-15 |
| Kvartalsrapport Q3 2023   | 2023-11-10 |
| Kvartalsrapport Q4 2023   | 2024-02-28 |



# Bokslutskommuniké

## januari – december 2022

### Resultat för januari-december 2022 i korthet

- Totala intäkter uppgick till 130 532 tkr (101 955).
- Hyresintäkter uppgick till 119 990 tkr (72 345).
- Rörelseresultatet uppgick till 89 433 tkr (72 614).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27 026 tkr (19 711).
- Resultat efter skatt uppgick till 79 336 tkr (153 164).
- Resultat per aktie uppgick till\* 1,23 kr (2,89).



**Kvartalet är stabilt och Acrinova levererar återigen ett starkt förvaltningsresultat.**

| FINANSIELLA NYCKELTAL                | 2022<br>okt-dec | 2021<br>okt-dec | 2022      | 2021      | 2020      | 2019    |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Totala intäkter, Tkr                 | 37 674          | 25 447          | 130 532   | 101 955   | 109 451   | 94 074  |
| Hyresintäkter, Tkr                   | 32 793          | 21 825          | 119 990   | 72 345    | 55 798    | 36 507  |
| Rörelseresultat, Tkr                 | 25 112          | 16 809          | 89 433    | 72 614    | 78 847    | 64 808  |
| Förvaltningsresultat, Tkr            | 4 416           | 4 535           | 27 026    | 19 711    | 17 236    | 13 234  |
| Resultat efter skatt, Tkr            | 4 946           | 25 405          | 79 336    | 153 164   | 42 740    | 40 993  |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr | 1 854 325       | 1 603 550       | 1 854 325 | 1 603 550 | 864 036   | 653 515 |
| Balansomslutning, Tkr                | 2 095 704       | 1 831 232       | 2 095 704 | 1 831 232 | 1 014 473 | 813 305 |
| Likvida medel, Tkr                   | 28 311          | 74 657          | 28 311    | 74 657    | 47 187    | 57 140  |
| Avkastning på Eget Kapital, %        | 0,53            | 2,97            | 8,74      | 22,67     | 9,75      | 12,35   |
| Soliditet, %                         | 44,9            | 47,8            | 44,9      | 47,8      | 46,9      | 49,2    |
| Belåningsgrad fastigheter, %         | 53,7            | 49,8            | 53,7      | 49,8      | 53,4      | 53,4    |
| Räntetäckningsgrad, ggr              | 1,58            | 2,06            | 2,09      | 2,32      | 2,49      | 2,86    |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie*      | 0,07            | 0,07            | 0,42      | 0,37      | 0,44      | 0,41    |
| Resultat per aktie, kr               | 0,08            | 0,40            | 1,23      | 3,59      | 2,18      | 2,51    |
| Resultat per aktie, kr*              | 0,08            | 0,40            | 1,23      | 2,89      | 1,09      | 1,26    |
| Eget kapital, kr/aktie*              | 14,54           | 13,51           | 14,54     | 13,51     | 11,53     | 10,75   |
| EPRA-NAV, kr/aktier                  | 15,10           | 14,50           | 15,10     | 14,50     | 12,38     | 11,39   |

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

## Kvartalets höjdpunkter

- Acrinova bedöms uppfylla kraven för notering på Nasdaq Stockholm
- Acrinova offentliggör prospekt i samband med listbytet till Nasdaq Stockholm
- Handeln i Acrinovas aktier inleds på Nasdaq Stockholm

**1 854 Mkr**  
Fastighetsvärde

**978 Mkr**  
Totalt substansvärde

**517 Mkr**  
Börsvärde

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

## Viktiga händelser

OKT

**7 OKTOBER** Acrinova startar uthyrningen av lägenheter i Klippan.

NOV

**10 NOVEMBER** Acrinova offentliggör delårsrapport för Q3 2022.

DEC

**6 DECEMBER** Nasdaq Stockholms bolagskommitté bedömer att Acrinova uppfyller gällande noteringskrav för notering på Nasdaq Stockholm och godkänner ansökan om upptagande till handel av bolagets aktier av serie A och serie B till handel på Nasdaq Stockholm.

**16 DECEMBER** Handeln i Acrinovas aktier inleds på Nasdaq Stockholm.

## Händelser efter rapportperiodens slut

**16 JANUARI:** Acrinova meddelar att Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig, tar plats i ledningsgruppen från och med 1 februari 2023.

**3 FEBRUARI:** Acrinova meddelar att Lars Sonesson ersätter Cecilia Larsson i ledningsgruppen.

**7 FEBRUARI:** Acrinova meddelar att bolaget har för avsikt att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om upp till 25 Mkr i syfte att finansiera tillväxt.





**”Vi fortsätter att leverera ett starkt förvaltningsresultat – ett styrkebesked när marknaden samtidigt präglas av ökade energikostnader och stigande räntor.”**

**Ulf Wallén**  
VD

## Ett stabilt bolag på Nasdaq Stockholm

Det fjärde kvartalet avrundar ett år som kröntes av listbytet till Nasdaq Stockholm – ett bevis på att Acrinova är ett kvalitativt fastighetsbolag som möter krav och förväntningar. Förvaltningsresultatet ligger fortfarande på en hög nivå, vilket är ett styrkebesked när marknaden präglas av ökade energikostnader och stigande räntor.

Acrinova fortsätter sin stabila utveckling. Förvaltningsresultatet är starkt, både för kvartalet och helåret, vilket visar att vårt arbete med effektiviseringar och god kostnadskontroll har fortsatt att ge resultat. Förvaltningsresultatet för kvartalet belastas av kostnaden för listbytet, som är en engångskostnad. Justerat för denna kostnad på cirka 5 Mkr så gör vi ännu ett starkt år.

### Listbytet en milstolpe

Vår ambition har hela tiden varit att vår aktie ska handlas på Nasdaq Stockholm, något som blev verklighet i december 2022. I en tid då marknaden präglats av volatilitet och osäkerhet, blev det extra viktigt för oss att driva igenom listbytet. Eftersom transaktionsmarknaden av naturliga skäl har stått stilla under kvartalet, har vi kunnat ta bolaget igenom den krävande process det innebär med en notering. Det har varit ett gediget arbete som har letts av vår CFO. Med listbytet hoppas vi bli ännu mer synliga och framför allt få en större ägarspridning samt god likviditet i aktien.

### Klimatanpassat fastighetsbestånd

Acrinova har tidigt satsat på klimatanpassad projektutveckling, något som resulterat i flera nybyggda fastigheter vilka uppnår kraven för vår Nollvision. Det innebär att vi uppfört byggnader som är energisnåla och som blir så gott som klimatneutrala i framtiden.

Vi har även börjat se över vårt totala fastighetsbestånd för att se vilka anpassningar som kan göras för att optimera det ur ett hållbarhetsperspektiv. Det har bland annat lett till att vi certifierat en av våra fastigheter i enlighet med Sweden Building Councils program ”Miljöbyggnad iDrift”. Nu vill vi naturligtvis använda samma tank för de övriga fastigheterna. Till stora delar handlar det om att bygga solceller på tak eller integrera sådana

i designen och ställa krav på energileverantörer om 100 procent fossilfri energileverans. Arbetet med att hitta en modell för hur sådan solcellsetablering ska gå till pågår just nu. Allt sker i samarbete med våra hyresgäster.

### Tät dialog med hyresgäster

Att vara fastighetsägare innebär ett stort ansvar, inte minst i tider då marknaden visar negativ tillväxt, stigande räntenivåer och ökade energipriser. Vi har under tidigare perioder av instabilitet sett att våra hyresgäster, vilka till stor del består av starka och väletablerade företag, klarar sig väl även i osäkra tider. Min bedömning är att scenariot är detsamma även nu, även om vi givetvis för en nära dialog med våra hyresgäster om hur vi bäst uppnår sänkta energikostnader tillsammans.

### Framåtblick 2023

Acrinova fortsätter att utvecklas enligt plan och vårt tillväxtmål består. Framöver får vi givetvis noggrant följa hur transaktionsmarknaden utvecklas och agera efter det. Grundsynen är att vi är öppna för att göra fler förvärv.

Finansiellt är vi ett stabilt bolag där vi tidigt under året vidtog åtgärder för att räntesäkra vår låneportfölj. Som ett resultat har vi en bra förfallostruktur för kommande år. Det ger oss möjlighet att fortsätta på den inslagna vägen och även växla upp vårt arbete inom hållbarhet, kostnadskontroll och projektutveckling. Acrinovas styrelse föreslår därför en utdelning på 0,40 kr/aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen.

Jag vill passa på att rikta ett tack till alla som varit med oss under 2022 – medarbetare, kunder, leverantörer och aktieägare. Vi är stolta över vårt Acrinova och ser fram emot att driva igenom våra engagemang under det kommande året.



# Med långsiktig tillväxt i fokus

## FASTIGHETSVÄRDE

**Ambition att nå**

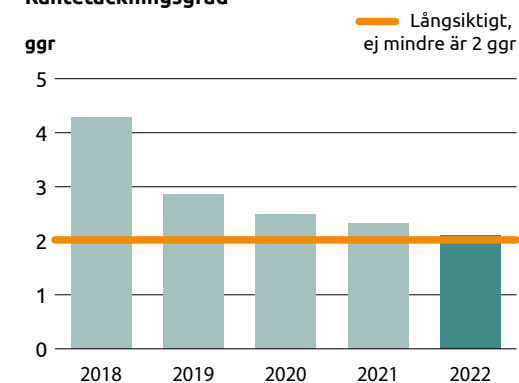
**4** MILJARDER KR

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.

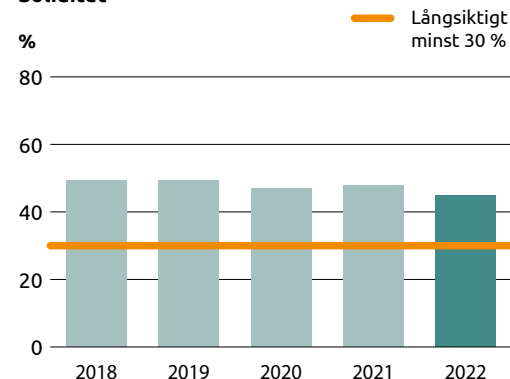
Acrinova hade som målsättning att vid utgången av 2021 inneha ett fastighetsbestånd till ett värde om minst 1,5 mdkr, vilket uppnåddes med bred marginal. Nästa mål för Acrinova är att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr vid utgången av 2025. Acrinova ska med bibehållen finansiell stabilitet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

### Räntetäckningsgrad

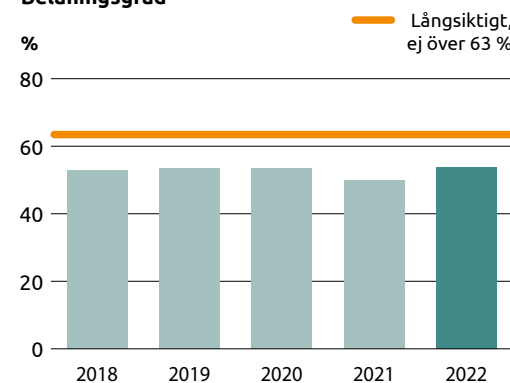


## Finansiella riskbegränsningar

### 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

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

### HUR VI SKAPAR VÄRDE

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

## Vår geografiska marknad

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

## Våra framgångsfaktorer

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

# Acrinova Fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd – förvaltnings- respektive förädlings- och projekt fastigheter – består i dagsläget av 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

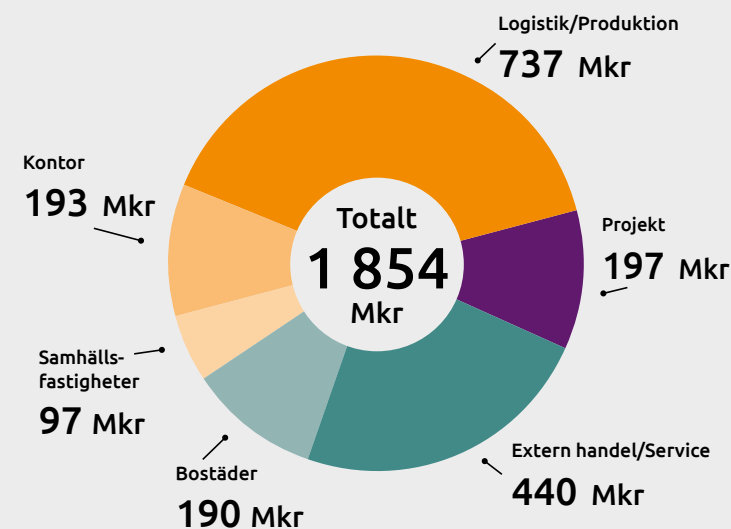
### Förädlingsfastigheter

- 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



Flintkärnan 9, Malmö

### Fastighetsvärdets fördelning per fastighetstyp



# 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:

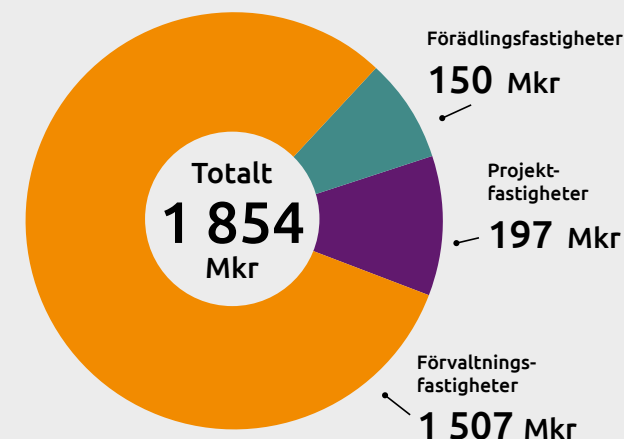
### Planeringsprojekt

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

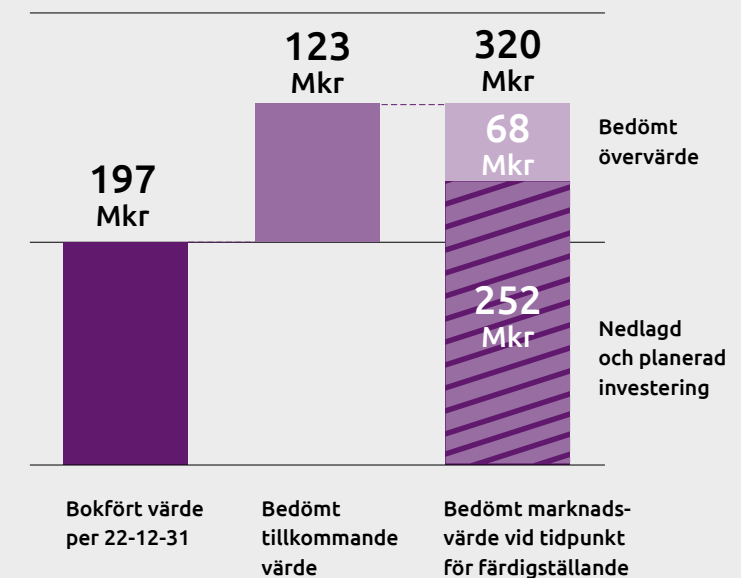
### Produktionsprojekt

- Alla planeringssteg är genomförda och byggstart har skett
- 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 hyresgäst Anpassningar 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

| FASTIGHET                                          | Typ                   | Projektfas         | Färdigställe   | VID FÄRDIGSTÄLLANDET   |                       |                                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
|                                                    |                       |                    |                | Uthyrningsbar yta, kvm | Uppskattat värde, Tkr | Varav redovisat värde per 31 december 2022** |
| Landskrona Björnen 23                              | Kontor                | Produktion         | Kvartal 3 2023 | 2 200                  | 110 000               | 59 000                                       |
| Kävlinge Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet | Extern handel/Service | Produktion         | Kvartal 3 2023 | 3 800                  | 56 000                | 21 470                                       |
| Staffanstorp Hjärup 4:6*                           | Bostäder              | Detaljplan-ändring | --             | 30 000                 | --                    | --                                           |
| Trelleborg Trucken 2                               | Logistik/produktion   | Produktion         | Kvartal 3 2023 | 1 000                  | 26 000                | 2 918                                        |
| Åstorp Hästhoven 6                                 | Bostäder              | Produktion         | Kvartal 1 2023 | 3 826                  | 125 000               | 111 200                                      |
| Div mindre projekt                                 |                       |                    |                |                        | 2 737                 | 2 737                                        |
| <b>SUMMA</b>                                       |                       |                    |                | <b>40 826</b>          | <b>319 737</b>        | <b>197 325</b>                               |

\* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvakar detaljplansändring.

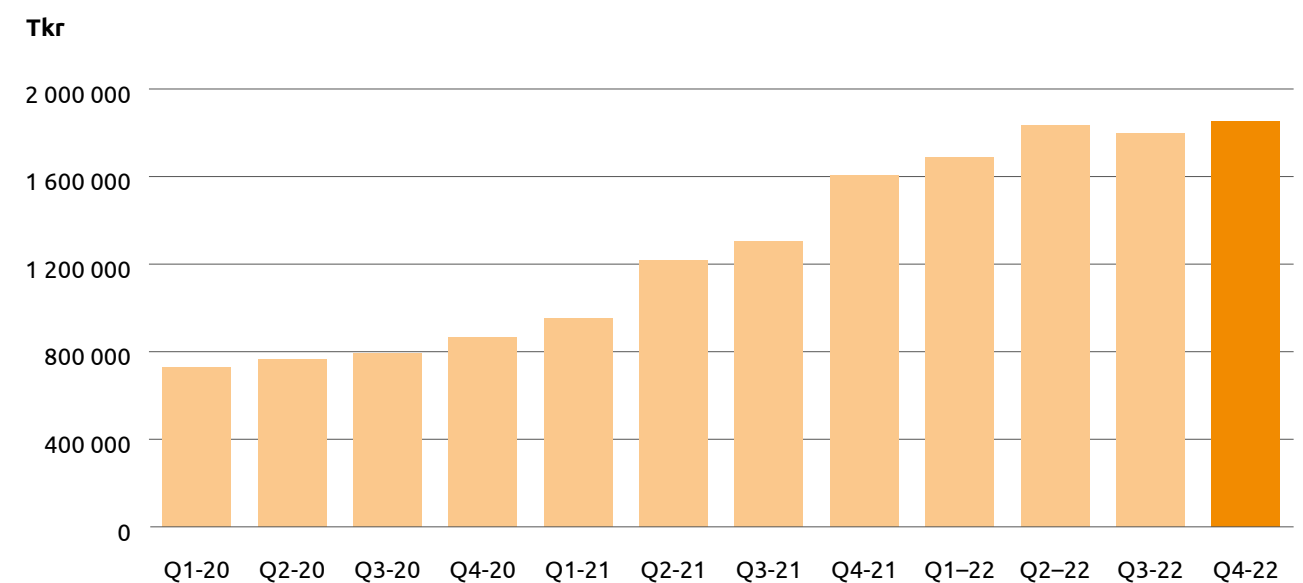
\*\* Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övervärde vid färdigställande avräknas 50% Vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50% avräknas proportionerligt under byggnationens gång. 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             | 2021             | 2020           | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI</b>        | <b>1 603 550</b> | <b>864 036</b>   | <b>653 515</b> | <b>442 075</b> | <b>380 008</b> |
| Förvärv                                    | 79 000           | 464 000          | 127 000        | 217 838        | 43 585         |
| Investeringar                              | 250 735          | 157 243          | 78 265         | 7 955          | 19 097         |
| Försäljningar                              | -92 000          | -30 100          | -26 000        | -49 000        | -21 500        |
| Orealiserade värdeförändringar             | 13 039           | 148 371          | 31 256         | 34 647         | 20 885         |
| <b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b> | <b>1 854 325</b> | <b>1 603 550</b> | <b>864 036</b> | <b>653 515</b> | <b>442 075</b> |

### Fastighetsvärde



### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL\*

|                             | 2022                    |                       |          | 2021    | 2020    | 2019   |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|---------|---------|--------|
|                             | Förvaltningsfastigheter | Förädlingsfastigheter | Totalt** |         |         |        |
| Uthyrningsgrad, yta %       | 93,2                    | 72,5                  | 89,5     | 87,5    | 81,2    | 78,0   |
| Ekonomisk, uthyrningsgrad % | 94,6                    | 77,6                  | 92,9     | 92,3    | 86,9    | 84,0   |
| Hyresvärde, Mkr             | 128,1                   | 14,7                  | 142,8    | 112,9   | 73,0    | 62,5   |
| Hyresintäkt, Mkr            | 121,2                   | 11,4                  | 132,6    | 104,2   | 63,5    | 52,5   |
| Uthyrningsbar yta           | 121 675                 | 26 740                | 148 415  | 132 561 | 108 327 | 93 272 |
| Ledig yta, kvm              | 8 282                   | 7 352                 | 15 634   | 16 557  | 20395   | 20504  |
| Verkligt värde, Mkr         | 1 506,9                 | 150,1                 | 1 854,3  | 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 om 197,3 Mkr.



# 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. Även projektfastigheter med kontrakterade hyror har justerats till helårseffekt. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivat-instrument beräknat på nettoskuden.

| Tkr                         | 31 dec 2022    | 30 sept 2022   | 30 juni 2022   | 31 mars 2022   | 31 dec 2021    |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde                  | 159 603        | 134 665        | 131 930        | 131 202        | 120 545        |
| Vakanser                    | -10 191        | -8 608         | -9 920         | -10 406        | -9 005         |
| <b>Summa Hyresintäkter</b>  | <b>149 413</b> | <b>126 056</b> | <b>122 010</b> | <b>120 796</b> | <b>111 541</b> |
| Driftskostnader             | -44 170        | -30 400        | -31 400        | -28 950        | -26 020        |
| <b>Driftsnetto</b>          | <b>105 243</b> | <b>95 656</b>  | <b>90 610</b>  | <b>91 846</b>  | <b>85 521</b>  |
| Administration              | -28 967        | -23 415        | -22 965        | -22 885        | -22 931        |
| Finansiella kostnader       | -33 779        | -28 002        | -26 990        | -22 180        | -17 957        |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b> | <b>42 497</b>  | <b>44 239</b>  | <b>40 655</b>  | <b>46 781</b>  | <b>44 633</b>  |

# Flerårsöversikt

| FINANSIELLA NYCKELTAL                               | 2022<br>okt-dec | 2021<br>okt-dec | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| Totala intäkter, Tkr                                | 37 674          | 25 447          | 130 532    | 101 955    | 109 451    | 94 074     |
| Hyresintäkter, Tkr                                  | 32 793          | 21 825          | 119 990    | 72 345     | 55 798     | 36 507     |
| Rörelseresultat, Tkr                                | 25 112          | 16 809          | 89 433     | 72 614     | 78 847     | 64 808     |
| Förvaltningsresultat, Tkr                           | 4 416           | 4 535           | 27 026     | 19 711     | 17 236     | 13 234     |
| Resultat efter skatt, Tkr                           | 4 946           | 25 405          | 79 336     | 153 164    | 42 740     | 40 993     |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr                | 1 854 325       | 1 603 550       | 1 854 325  | 1 603 550  | 864 036    | 653 515    |
| Balansomslutning, Tkr                               | 2 095 704       | 1 831 232       | 2 095 704  | 1 831 232  | 1 014 473  | 813 305    |
| Likvida medel, Tkr                                  | 28 311          | 74 657          | 28 311     | 74 657     | 47 187     | 57 140     |
| Utestående aktier                                   | 64 756 926      | 64 756 926      | 64 756 926 | 64 756 926 | 20 647 535 | 18 615 347 |
| Justerat antal utestående aktier efter fondemission | 64 756 926      | 64 756 926      | 64 756 926 | 64 756 926 | 41 295 070 | 37 230 694 |
| Genomsnittligt antal aktier*                        | 64 756 926      | 63 756 926      | 64 756 926 | 53 025 998 | 39 262 882 | 32 646 173 |
| Avkastning på Eget Kapital, %                       | 0,53            | 2,97            | 8,74       | 22,67      | 9,75       | 12,35      |
| Soliditet, %                                        | 44,9            | 47,8            | 44,9       | 47,8       | 46,9       | 49,2       |
| Belåningsgrad Fastigheter, %                        | 53,7            | 49,8            | 53,7       | 49,8       | 53,4       | 53,4       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                             | 1,58            | 2,06            | 2,09       | 2,32       | 2,49       | 2,86       |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie*                     | 0,07            | 0,07            | 0,42       | 0,37       | 0,44       | 0,41       |
| Resultat per aktie, kr                              | 0,08            | 0,40            | 1,23       | 3,59       | 2,18       | 2,51       |
| Resultat per aktie, kr*                             | 0,08            | 0,40            | 1,23       | 2,89       | 1,48       | 1,26       |
| Eget kapital, kr/aktie*                             | 14,54           | 13,51           | 14,54      | 13,51      | 11,53      | 10,75      |
| EPRA-NAV, kr/aktier                                 | 15,10           | 14,50           | 15,10      | 14,50      | 12,38      | 11,39      |

\*Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission 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 31 december 2022 har koncernen totalt räntebärande skulder om 995,7 Mkr (798,7) varav lån till kreditinstitut om 970,5 Mkr (769,7) och utställda reverslån om 25,2 Mkr (29,0). Den netto-räntebärande skuden är 967,4 Mkr (724,1). Av den totala låneportföljen härrör 92,1 Mkr (60,8) 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 31 december 2022 en snittränta på 3,39 procent (2,17).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 53,7 procent (49,8) per 31 december 2022. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,2 procent (45,2) och likvida medel uppgick till 28,3 Mkr (74,7) per 31 december 2022.

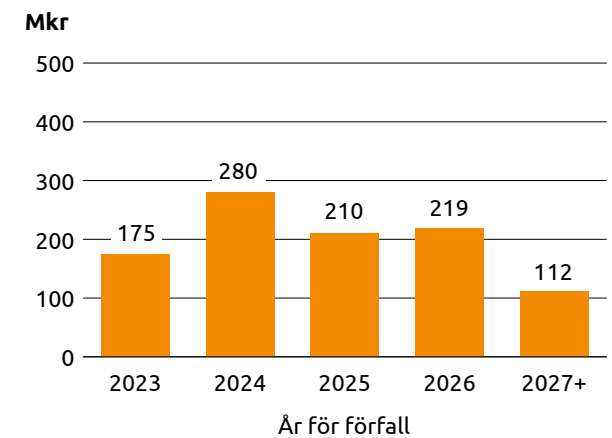
## Finanspolicy

Acrinovas 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) 82,5 procent (51,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,7 år (2,4 år).

## Kapitalbindning



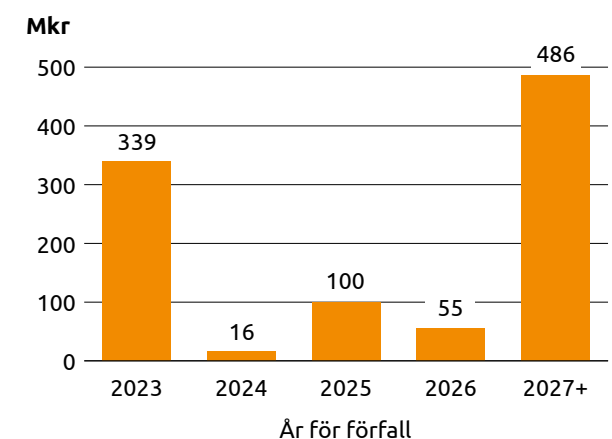
## Räntebindning

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 procent 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 2022 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 3,39 procent (2,17). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,4 år (3,1 år).

## Räntebindning





# Segmentsinformation

Acrinovas verksamhet är koncentrerad till Öresundsregionen. Acrinova har i sin redovisning och interna uppföljning delat upp verksamheten i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Det sistnämnda är emellertid ej av väsentlig storlek och särredovisas därför inte utan ingår under Övrigt i enlighet med IFRS 8.

## JANUARI – DECEMBER 2022

| Tkr                                       | Egna fastigheter | Övrigt         | Totalt koncern |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                             | 119 990          | -              | 119 990        |
| Serviceintäkter                           | 5 681            | 4 860          | 10 542         |
| <b>INTÄKTER</b>                           | <b>125 671</b>   | <b>4 860</b>   | <b>130 532</b> |
| Direkta kostnader                         | -40 812          | -286           | -41 099        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>84 859</b>    | <b>4 573</b>   | <b>89 433</b>  |
| Kostnader för ersättningar till anställda | -5 724           | -8 884         | -14 608        |
| Övriga externa kostnader                  | -6 047           | -17 698        | -23 744        |
| Summa                                     | -11 772          | -26 582        | -38 352        |
| Finansiella poster                        | -24 831          | 776            | -24 055        |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>               | <b>48 256</b>    | <b>-21 233</b> | <b>27 026</b>  |
| Värdeförändringar                         | 27 784           | 48 675         | 76 459         |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                | <b>76 040</b>    | <b>27 443</b>  | <b>103 485</b> |
| Goodwill                                  | –                | 40 019         | 40 019         |
| Förvaltningsfastigheter                   | 1 854 325        | –              | 1 854 325      |

## JANUARI – DECEMBER 2021

| Tkr                                       | Egna fastigheter | Övrigt        | Totalt koncern |
|-------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|
| Hysesintäkter                             | 72 345           | –             | 72 345         |
| Serviceintäkter                           | 3 924            | 25 686        | 29 610         |
| <b>INTÄKTER</b>                           | <b>76 269</b>    | <b>25 686</b> | <b>101 955</b> |
| Direkta kostnader                         | -24 787          | -4 554        | -29 341        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>51 482</b>    | <b>21 132</b> | <b>72 614</b>  |
| Kostnader för ersättningar till anställda | -5 724           | -12 832       | -18 556        |
| Övriga externa kostnader                  | -3 725           | -16 501       | -20 225        |
| Summa                                     | -9 449           | -29 333       | -38 780        |
| Finansiella poster                        | -13 778          | -345          | -14 123        |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>               | <b>28 255</b>    | <b>-8 546</b> | <b>19 711</b>  |
| Värdeförändringar                         | 149 671          | 18 983        | 168 654        |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                | <b>177 926</b>   | <b>10 437</b> | <b>188 364</b> |
| Goodwill                                  | –                | 40 019        | 40 019         |
| Förvaltningsfastigheter                   | 1 603 550        | –             | 1 603 550      |

Kolumnen Övrigt avser koncerngemensamma kostnader, övergripande administrativa kostnader, koncerngemensam personal samt intäkter från förvaltnings- och administrativa tjänster.

# Kommentarer resultaträkning

## Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för januari-december 2022 uppgick till 89 433 tkr (72 614) och för kvartalet till 25 112 tkr (16 809). De totala intäkterna uppgick till 130 532 tkr (101 955) varav hyresintäkterna uppgick till 119 990 tkr (72 345) för hela perioden 2022 och för kvartalet var hyresintäkterna 32 793 tkr (21 825) och beror på ett ökat fastighetsbestånd. Serviceintäkterna uppgick till 10 542 tkr (29 610) och för fjärde kvartalet var serviceintäkterna 4 881 (3 622). Den stora minskningen av serviceintäkter jämfört med helåret 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. Att serviceintäkterna för kvartal 4 ändå blev relativt höga beror på ett skadestånd från en hyresgäst som önskade frånträda sitt hyresavtal.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 92,9 procent (92,3) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 94,6 procent (95,0). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil uthyrningsgrad.

Direkta kostnader uppgick under året till -41 099 tkr (-29 341) och för kvartalet till -12 562 tkr (-8 637). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift- och underhållskostnader. Ökningen är också direkt effekt av ett större fastighetsbestånd. Rörelseresultatet på 89 433 tkr (72 614) blev högre än januari-december 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 i form av förvärv och färdigställande av projekt.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för januari-december 2022 uppgick till 27 026 tkr (19 711) vilket är 37 procent bättre än motsvarande period 2021. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 4 416 tkr (4 535). Det något sämre resultatet för kvartalet beror till stor del på att 4 863 tkr i kostnader för listbytet till Nasdaq Stockholm, Small Cap, i december belastar resultatet i kvartal 4. Denna post är av engångskaraktär och justerat för denna post skulle förvaltningsresultatet ha förbättrats med 105 procent. Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till -38 352 tkr (-38 780) för januari-december 2022 och för kvartalet till -13 402 tkr (-8 316). I de centrala

administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Ökningen i kvartal 4 jämfört med samma kvartal 2021 beror, som ovan nämnts, på listbytet.

Finansnettot för räkenskapsåret uppgick till -24 055 tkr (-14 122) och för kvartalet till -7 294 tkr (-3 958). 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 framför allt höjda räntor samt ett större fastighetsbestånd och därmed en större räntebärande skuld. De totala räntebärande skulderna uppgick per 2022-12-31 till 995 689 tkr (798 741). Exkluderat för lån härrörda till projekt var de 903 615 tkr (737 971).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt för räkenskapsåret uppgick till 103 485 tkr (188 364) och för kvartalet till 2 069 tkr (31 405).

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 27 784 tkr (149 671) för helåret 2022 och för kvartalet uppgick de till -2 408 tkr (27 090). Skillnaderna mot föregående år är att det under 2021 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. Under 2022 har bolaget sålt tre stycken fastigheter med vinst men där historiskt redovisade värden nu plockats bort från orealiserade värden enligt IFRS-regelverket. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare på sidan 32 för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 48 592 tkr (5 772) varav värdeförändringen på derivat uppgick till 56 592 tkr (5 772) för året och för kvartalet till 232 tkr (685) och är en följd av förändrad marknadsränta. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Övrig förändring för året består av en nedskrivning av en finansiell fordran efter omvärdering på 8 000 tkr.

## Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 79 336 tkr (153 164) och för kvartalet uppgick det till 4 946 tkr (25 405). Skatt på årets resultat uppgick till -24 149 tkr (-35 200) varav -2 793 tkr (-1 999) avser aktuell skatt och -21 356 tkr (-33 201) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

# Kommentarer balansräkning

## Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 854 325 tkr (1 603 550) per 2022-12-31. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden maj 2022 – november 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 2022 har två förvärv genomförts till ett totalt värde om 79 mkr. Projektfastigheter står för 197 325 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 sidorna 10–13.

## Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgår till 16 850 tkr (63 457) per 2022-12-31. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran gällande investeringsbidrag som är beslutad och som kommer att betalas ut under Q2 eller Q3 2023 har omklassificerats till kortfristig fordran. Övrig förändring av fordran är en nedskrivning av en finansiell fordran efter omvärdering på 8 000 tkr.

Övriga kortfristiga fordringar per 2022-12-31 är 118 693 tkr (16 428). Den stora ökningen beror framför allt på den fordran som uppkommer i samband med marknadsvärdering av räntederivaten. Då detta värde 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 28 311 tkr (74 657). Anledningen till den stora skillnaden i likvida medel jämfört med samma tidpunkt 2021 är framför allt att det under 2021 genomfördes en stor riktad emission i september. Under 2022 har bolaget startat upp ett antal projekt vilket kräver mycket likviditet i början av projektfasen. Dessutom har bolaget under andra halvan av 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 2022-12-31 till 84 148 tkr (66 288) 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 31 december 2022 till 995 689 tkr (798 741), varav 970 539 tkr (769 741) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion.

Övriga kortfristiga skulder per 2022-12-31 är 10 461 tkr (37 036). Den stora förändringen jämfört med 2021-12-31 beror på att Acrinova köpte två bolag i december 2021 men betalning skedde först under kvartal 1 2022 vilket resulterade i en stor kortfristig skuld vid årsskiftet.

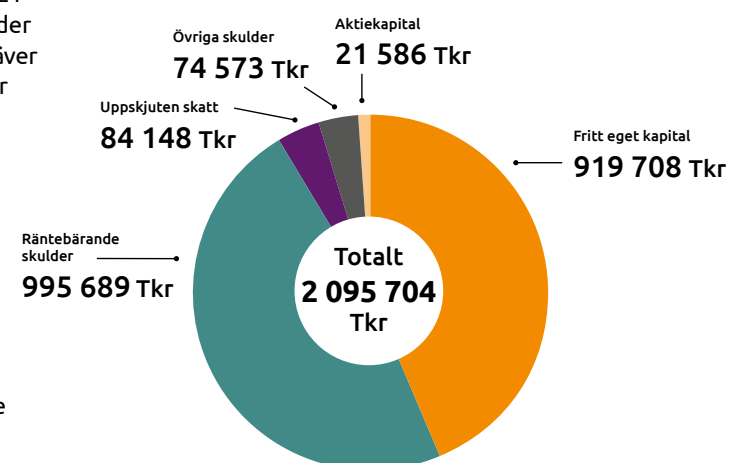
Belåningsgraden uppgick till 53,7 procent (49,8) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,2 procent (45,2). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15. En väsentlig anledning är att Acrinova under 2022 har ökat belåningsgraden är att tre projekt som genomförts utan byggkreditiv nu har slutfinansierats.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 941 294 tkr (874 985). Skillnaden i eget kapital beror på räkenskapsårets resultat reducerat med utdelning som betalats ut under året.

Soliditeten per 2022-12-31 uppgick till 44,9 procent (47,8) och avkastning på eget kapital för 2022 är 8,7 procent (22,7). EPRA-NAV per 2022-12-31 är 15,10 kr/aktie (14,50).

## Skulder och eget kapital



Helena Nilsson, redovisningsekonom, Helen Lindahl, redovisningsekonom, Weronica Greberg, CFO.

# Kommentarer kassaflöde

Koncernen visar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, vilket under räkenskapsåret 2022 uppgick till 43 756 tkr (32 445). För kvartalet var samma kassaflöde 8 750 tkr (5 456). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -204 880 tkr (-635 121) för helåret 2022. Det negativa kassaflödet beror framför allt på förvärv av två fastigheter samt de nyproduktionsprojekt som är i produktion. Avvikelsen mot 2021 beror på färre förvärv under 2022.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för kvartalet var -61 725 (-283 698) och beror på att det 2021 gjordes ett större och några mindre förvärv under sista kvartalet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 182 297 tkr (582 691) för räkenskapsåret. Skillnaden mot föregående år beror framförallt på större nyemissioner under 2021 samt att den något lägre förvärvstakten 2022 föranleder lägre nyupplåning. För kvartalet var kassaflödet för finansieringsverksamheten 69 470 tkr (133 759).

# Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för 2022 uppgår till 18 753 tkr (12 226) 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 1 211 tkr (8 110).

Finansiella anläggningstillgångar per 2022-12-31 uppgår till 590 864 tkr (582 304) och beror framför allt på köp av aktier i samband med förvärv.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2022-12-31 till 30 150 tkr (42 000 tkr) och majoriteten består av 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 16 december 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap med beteckningen ACRI A och ACRI B. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 9 december 2019 och innan dess 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.

## Börsvärde och EPRA NAV

Bolagets A-aktie handlades under kvartal 4 som högst för 8,66 kr per 2022-10-03 och som lägst för 7,92 kr per

2022-11-23. Bolagets B-aktie handlades som högst för 8,84 kr per 2022-12-19 och som lägst för 6,86 kr per 2022-11-04. Sista stängningskurs 2022-12-31 var 8,20 kr (ACRI A) och 7,86 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 517 Mkr. Aktiens långsiktiga substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 15,10 kr per aktie (14,50) och totalt till 978 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. Detta program löpte ut under kvartal 4 2022 och inga optioner utnyttjades.

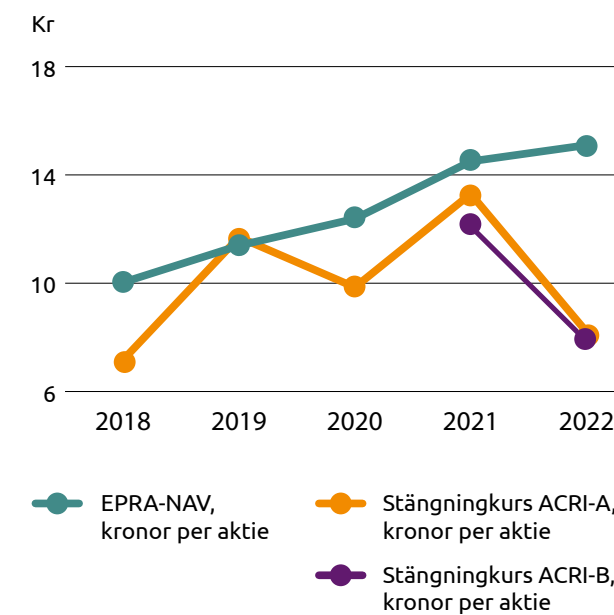
|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Handelsplats:</b>    | Nasdaq Stockholm, Small Cap |
| <b>Kortnamn:</b>        | ACRI A respektive ACRI B    |
| <b>Acrinova A ISIN:</b> | SE0015660014                |
| <b>Acrinova B ISIN:</b> | SE0015660030                |

## AKTIEÄGARLISTA PER 2022-12-31

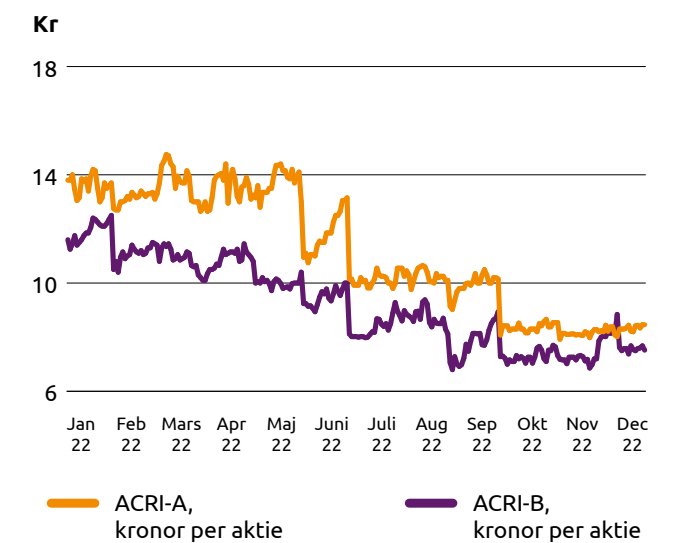
| Namn                                     | AK A              | AK B              | Röster %     | Innehav %    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| MALMÖHUS INVEST AB                       | 5 057 400         | 6 495 201         | 20,5         | 17,8         |
| SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG            | 4 516 907         | 5 538 920         | 18,2         | 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 FÖRSÄKRINGS AKTIEBOLAG | 444 700           | 705 954           | 1,9          | 1,8          |
| ÖVRIGA (CA 2 300 ST)                     | 6 622 862         | 18 748 497        | 30,5         | 39,2         |
| <b>TOTALT</b>                            | <b>23 749 575</b> | <b>41 007 351</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |



## EPRA-NAV och stängningskurs t o m 2022-12-31



## Börsutveckling 2022-01-01–2022-12-31



## DATA PER AKTIE

|                                                     | okt-dec 2022 | okt-dec 2021 | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Förvaltningsresultat, kr/aktie*                     | 0,07         | 0,07         | 0,42       | 0,37       | 0,44       | 0,41       |
| Resultat per aktie, kr                              | 0,08         | 0,40         | 1,23       | 3,59       | 2,18       | 2,51       |
| Resultat per aktie, kr*                             | 0,08         | 0,40         | 1,23       | 2,89       | 1,09       | 1,26       |
| Eget kapital, kr/aktie*                             | 14,54        | 13,51        | 14,54      | 13,51      | 11,53      | 10,75      |
| EPRA NAV, kr/aktie                                  | 15,10        | 14,50        | 15,10      | 14,50      | 12,38      | 11,39      |
| Utestående aktier                                   | 64 756 926   | 64 756 926   | 64 756 926 | 64 756 926 | 20 647 535 | 18 615 347 |
| Justerat antal utestående aktier efter fondemission | 64 756 926   | 64 756 926   | 64 756 926 | 64 756 926 | 41 295 070 | 37 230 694 |
| Genomsnittligt antal aktier*                        | 64 756 926   | 63 756 926   | 64 756 926 | 53 025 998 | 39 262 882 | 32 646 173 |

\*Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission 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 fortsatte under 2022 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.

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 majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 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 +/- 4,1 miljoner kronor på årsbasis.

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

### Förslag till vinstutdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att en utdelning om 0,40 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 uppdelat på två utbetalningar.

### Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2023 i Malmö. Årsredovisning för räkenskapsåret 2022 kommer att finnas tillgänglig för nedladdning via Bolagets hemsida ([www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)) senast tre veckor före årsstämman.

### Granskning

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

### Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2022.

#### Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

##### Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90  
[ulf.wallén@acrinova.se](mailto:ulf.wallén@acrinova.se)

##### Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10  
[weronica.greberg@acrinova.se](mailto:weronica.greberg@acrinova.se)

## Avlämnande av bokslutskommuniké

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

Malmö den 28 februari 2023

Styrelsen och verkställande direktören

# Finansiella rapporter

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



## Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

| Tkr                                                          | 2022<br>okt–dec<br>3 mån | 2021<br>okt–dec<br>3 mån | 2022<br>jan–dec<br>12 mån | 2021<br>jan–dec<br>12 mån |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                                | 32 793                   | 21 825                   | 119 990                   | 72 345                    |
| Serviceintäkter                                              | 4 881                    | 3 622                    | 10 542                    | 29 610                    |
| <b>TOTALA INTÄKTER</b>                                       | <b>37 674</b>            | <b>25 447</b>            | <b>130 532</b>            | <b>101 955</b>            |
| Direkta kostnader                                            | -12 562                  | -8 637                   | -41 099                   | -29 341                   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                       | <b>25 112</b>            | <b>16 809</b>            | <b>89 433</b>             | <b>72 614</b>             |
| Central administration                                       | -13 402                  | -8 316                   | -38 352                   | -38 780                   |
| Finansiella intäkter                                         | 113                      | 167                      | 394                       | 493                       |
| Finansiella kostnader                                        | -7 407                   | -4 125                   | -24 448                   | -14 615                   |
| <b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>                                  | <b>4 416</b>             | <b>4 535</b>             | <b>27 026</b>             | <b>19 711</b>             |
| Resultat från andelar i koncernföretag                       | –                        | -166                     | –                         | 7 958                     |
| Resultat från andelar i intresseföretag                      | -171                     | -739                     | 83                        | -731                      |
| Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar         | –                        | –                        | –                         | 5 984                     |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar        | 232                      | 685                      | 48 592                    | 5 772                     |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter        | -88                      | –                        | 14 744                    | 1 300                     |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter       | -2 320                   | 27 090                   | 13 039                    | 148 371                   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                   | <b>2 069</b>             | <b>31 405</b>            | <b>103 485</b>            | <b>188 364</b>            |
| Aktuell skatt                                                | 1 248                    | 3 301                    | -2 793                    | -1 999                    |
| Uppskjuten skatt                                             | 1 630                    | -9 301                   | -21 356                   | -33 201                   |
| <b>PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT</b>                  | <b>4 946</b>             | <b>25 405</b>            | <b>79 336</b>             | <b>153 164</b>            |
| <b>Hänförligt till</b>                                       |                          |                          |                           |                           |
| Moderbolagets aktieägare                                     | 4 946                    | 25 405                   | 79 336                    | 153 164                   |
| Resultat k/aktie, ej justerat för fondemission               | 0,08                     | 0,40                     | 1,23                      | 3,59                      |
| Resultat kr/aktie, jämförelsetal justerat efter fondemission | 0,08                     | 0,40                     | 1,23                      | 2,89                      |

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

### TILLGÅNGAR

| Tkr                                          | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                  |                  |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |                  |                  |
| Goodwill                                     | 40 019           | 40 019           |
| Förvaltningsfastigheter                      | 1 854 325        | 1 603 550        |
| Maskiner och inventarier                     | 10 832           | 10 619           |
| Andelar i intresseföretag                    | 4 784            | 5 429            |
| Nyttjanderättstillgångar                     | 8 726            | 10 289           |
| Övriga långfristiga fordringar               | 16 850           | 63 457           |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           | <b>1 935 536</b> | <b>1 733 363</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 433              | 3 307            |
| Övriga fordringar                            | 118 693          | 16 428           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 731           | 3 477            |
| Likvida medel                                | 28 311           | 74 657           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           | <b>160 168</b>   | <b>97 869</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>2 095 704</b> | <b>1 831 232</b> |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Tkr                                                                    | 2022-12-31                 | 2021-12-31                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>                              |                            |                            |
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                                          |                            |                            |
| Aktiekapital                                                           | 21 586                     | 21 586                     |
| Överkursfond                                                           | 540 233                    | 540 488                    |
| Balanserade vinstmedel                                                 | 300 139                    | 159 747                    |
| Periodens resultat                                                     | 79 336                     | 153 164                    |
| <strong>EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</strong> | <strong>941 294</strong>   | <strong>874 985</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>                                    | <strong>941 294</strong>   | <strong>874 985</strong>   |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                                  |                            |                            |
| Uppskjuten skatteskuld                                                 | 84 148                     | 66 288                     |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut*                              | 819 079                    | 394 558                    |
| Övriga räntebärande skulder*                                           | 2 000                      | 14 000                     |
| Övriga skulder                                                         | 9 016                      | 8 298                      |
| <strong>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                            | <strong>914 243</strong>   | <strong>483 144</strong>   |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                                  |                            |                            |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut*                              | 151 460                    | 375 183                    |
| Övriga räntebärande skulder*                                           | 23 150                     | 15 000                     |
| Leverantörsskulder                                                     | 25 754                     | 24 280                     |
| Skatteskulder                                                          | –                          | 976                        |
| Övriga skulder                                                         | 10 461                     | 37 036                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                           | 29 343                     | 20 629                     |
| <strong>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                            | <strong>240 168</strong>   | <strong>473 104</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>                        | <strong>2 095 704</strong> | <strong>1 831 232</strong> |

\* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har justerats i jämförelsetalen enligt ny princip, se avsnitt Värderingsprinciper.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

| Tkr                                                          | Aktiekapital            | Överkurs-fond            | Balanserad vinst         | Årets resultat           | Totalt eget kapital      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL 2021-01-01</strong>                     | <strong>6 882</strong>  | <strong>281 916</strong> | <strong>144 700</strong> | <strong>42 740</strong>  | <strong>476 238</strong> |
| <strong>SUMMA TOTALRESULTAT</strong>                         |                         |                          |                          |                          |                          |
| Fondemission                                                 | 6 883                   | –                        | -6 883                   | –                        | –                        |
| Nyemission                                                   | 7 821                   | 258 572                  | –                        | –                        | 266 393                  |
| Omföring                                                     | –                       | –                        | 42 740                   | -42 740                  | –                        |
| Utdelning                                                    | –                       | –                        | -20 810                  | –                        | -20 810                  |
| <strong>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</strong> | <strong>14 704</strong> | <strong>258 572</strong> | <strong>15 047</strong>  | <strong>110 424</strong> | <strong>398 747</strong> |
| <strong>EGET KAPITAL 2021-12-31</strong>                     | <strong>21 586</strong> | <strong>540 488</strong> | <strong>159 747</strong> | <strong>153 164</strong> | <strong>874 985</strong> |
| <strong>SUMMA TOTALRESULTAT</strong>                         |                         |                          |                          |                          |                          |
| Nyemission                                                   | –                       | -76                      | –                        | –                        | -76                      |
| Omföring                                                     | –                       | –                        | 153 164                  | -153 164                 | –                        |
| Personaloptionsprogram                                       | –                       | -179                     | 179                      | –                        | –                        |
| Utdelning                                                    | –                       | –                        | -12 951                  | –                        | -12 951                  |
| <strong>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</strong> | <strong>0</strong>      | <strong>-255</strong>    | <strong>140 392</strong> | <strong>-73 828</strong> | <strong>66 310</strong>  |
| <strong>EGET KAPITAL 2022-12-31</strong>                     | <strong>21 586</strong> | <strong>540 233</strong> | <strong>300 139</strong> | <strong>79 336</strong>  | <strong>941 294</strong> |



## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| Tkr                                                                                 | 2022<br>okt–dec<br>3 mån | 2021<br>okt–dec<br>3 mån | 2022<br>jan–dec<br>12 mån | 2021<br>jan–dec<br>12 mån |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |                           |                           |
| Resultat före skatt                                                                 | 2 069                    | 31 404                   | 103 485                   | 188 364                   |
| Betald skatt                                                                        | 3 215                    | 1 319                    | -4 691                    | -5 938                    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 3 466                    | -27 267                  | -55 038                   | -149 981                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>8 750</b>             | <b>5 456</b>             | <b>43 756</b>             | <b>32 445</b>             |
| <b>FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL</b>                                                  |                          |                          |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -21 841                  | -947                     | -51 132                   | -5 588                    |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 6 315                    | 43 644                   | -16 387                   | 53 044                    |
| <b>SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>                                           | <b>-15 526</b>           | <b>42 697</b>            | <b>-67 518</b>            | <b>47 455</b>             |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                     | <b>-6 777</b>            | <b>48 153</b>            | <b>-23 763</b>            | <b>79 900</b>             |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |                           |                           |
| Avyttring av fastigheter                                                            | –                        | -4                       | 95 500                    | 16 961                    |
| Förvärv av och investeringar i fastigheter                                          | -68 548                  | -270 348                 | -342 546                  | -607 356                  |
| Förvärv av maskiner och inventarier                                                 | -1 510                   | -8 034                   | -4 991                    | -9 210                    |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | 8 333                    | -5 312                   | 47 157                    | -47 468                   |
| Försäljningar av finansiella tillgångar                                             | –                        | –                        | –                         | 11 952                    |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                     | <b>-61 725</b>           | <b>-283 698</b>          | <b>-204 880</b>           | <b>-635 121</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |                           |                           |
| Nyupplåning räntebärande skulder                                                    | 78 077                   | 127 739                  | 229 541                   | 356 133                   |
| Amortering räntebärande skulder                                                     | -8 607                   | -5 780                   | -34 219                   | -19 025                   |
| Utdelning                                                                           | –                        | -12 551                  | -12 951                   | -20 810                   |
| Nyemission                                                                          | –                        | 24 351                   | -73                       | 266 393                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                    | <b>69 470</b>            | <b>133 759</b>           | <b>182 297</b>            | <b>582 691</b>            |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>968</b>               | <b>-101 786</b>          | <b>-46 346</b>            | <b>27 470</b>             |
| Ingående likvida medel                                                              | 27 343                   | 176 442                  | 74 657                    | 47 187                    |
| <b>UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL</b>                                                       | <b>28 311</b>            | <b>74 657</b>            | <b>28 311</b>             | <b>74 657</b>             |

## Resultaträkning Moderbolag i sammandrag

| Tkr                                             | okt–dec<br>2022 | okt–dec<br>2021 | jan–dec<br>2022 | jan–dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter mm</b>                    |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                                 | 8 912           | 3 963           | 18 753          | 12 226          |
| <b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 | <b>8 912</b>    | <b>3 963</b>    | <b>18 753</b>   | <b>12 226</b>   |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                      |                 |                 |                 |                 |
| Övriga externa kostnader                        | -7 361          | -3 429          | -13 672         | -8 283          |
| Personalkostnader                               | -1 362          | -1 245          | -6 171          | -5 333          |
| <b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                | <b>-8 723</b>   | <b>-4 674</b>   | <b>-19 843</b>  | <b>-13 615</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          | <b>190</b>      | <b>-711</b>     | <b>-1 091</b>   | <b>-1 390</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |                 |                 |                 |                 |
| Resultat från andelar i intresseföretag         | -421            | –               | -243            | 102             |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | -23             | -50             | 8 217           | 8 541           |
| Orealiserad värdeförändring finansiell tillgång | –               | –               | -8 000          | –               |
| Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter  | 1 443           | 676             | 3 386           | 2 374           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | -564            | -581            | -4 169          | -2 033          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        | <b>624</b>      | <b>-665</b>     | <b>-1 899</b>   | <b>7 593</b>    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                    | <b>3 500</b>    | <b>517</b>      | <b>3 500</b>    | <b>517</b>      |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                      | <b>4 124</b>    | <b>-148</b>     | <b>1 601</b>    | <b>8 110</b>    |
| Skatt på periodens resultat                     | -391            | –               | -391            | –               |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>3 734</b>    | <b>-148</b>     | <b>1 211</b>    | <b>8 110</b>    |

# Balansräkning Moderbolag i sammandrag

## TILLGÅNGAR

| Tkr                                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 570 191        | 552 868        |
| Andelar i intresseföretag                      | 5 500          | 6 262          |
| Långfristig fordran intresseföretag            | 15 173         | 23 173         |
| <b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> | <b>590 864</b> | <b>582 304</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>590 864</b> | <b>582 304</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                |                |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                 |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 263 019        | 265 120        |
| Övriga fordringar                              | 57             | 3 252          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 3 959          | 584            |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>           | <b>267 035</b> | <b>268 956</b> |
| Kassa och bank                                 | 25 426         | 43 186         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>292 461</b> | <b>312 142</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>883 325</b> | <b>894 446</b> |

# Balansräkning Moderbolag

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

| Tkr                                          | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                |                |
| <b>BUNDET EGET KAPITAL</b>                   |                |                |
| <b>Aktiekapital</b>                          | 21 586         | 21 586         |
| <b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>             | <b>21 586</b>  | <b>21 586</b>  |
| <b>FRITT EGET KAPITAL</b>                    |                |                |
| Överkursfond                                 | 538 956        | 539 211        |
| Balanserad vinst                             | -1 846         | 2 288          |
| Periodens resultat                           | 1 211          | 8 110          |
| <b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>              | <b>538 321</b> | <b>549 609</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>559 906</b> | <b>571 194</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |                |                |
| Övriga räntebärande skulder*                 | 2 000          | 14 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 1 600          | –              |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            | <b>3 600</b>   | <b>14 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Skulder till koncernföretag                  | 285 504        | 249 857        |
| Leverantörsskulder                           | 1 267          | 822            |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut*    | 5 000          | 13 000         |
| Övriga räntebärande skulder*                 | 23 150         | 15 000         |
| Övriga skulder                               | 1 818          | 29 453         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 081          | 1 120          |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            | <b>319 819</b> | <b>309 252</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>883 325</b> | <b>894 446</b> |

\* Fördelning mellan långfristig och kortfristig skuld har justerats i jämförelsetalen enligt ny princip, se avsnitt Värderingsprinciper.



# 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 Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. 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 med mera.

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. Uppllysningar 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 kreditförfallodagen och det har endast varit de nästkommande 12 månadernas amortering som redovisats som kortfristig del. Då denna rätt att förlänga krediterna hos kreditinstituten 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.

## Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Acrinova har denna funktion identifierats som verkställande direktör. Till följd av detta har verksamheten delats upp i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Det sistnämnda är emellertid av mindre omfattning och därför redovisas detta segment under övrigt tillsammans med koncerngemensamma kostnader.

## 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-november 2022. Under september-november 2022 värderades 75 procent 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 marknadsposition. 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 utsträngas. 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 |
|----------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| 2023                       | 81             | 10 330 713         | 8%              |
| 2024                       | 33             | 18 052 122         | 15%             |
| 2025                       | 19             | 9 425 242          | 8%              |
| 2026                       | 12             | 20 104 587         | 16%             |
| 2027                       | 12             | 14 418 187         | 12%             |
| 2028+                      | 25             | 50 845 702         | 41%             |
| Summa                      | 182            | 123 176 553        | 100%            |
| Tillsvidarekontrakt        | 168            | 19 662 790         |                 |

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 med mera 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 orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 31 december 2022 var 59 774 tkr. Värdet per 31 december 2021 var 3 182 tkr vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring

för året på 56 592 tkr (5 772), och förändringen är främst en följd av förändrad marknadsränta. De orealiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 56 592 tkr (5 772).

## 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 3 568 tkr (1 612).

## Närståendetransaktioner

Under 2022 har två fastigheter sålts till närståendebolag. 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 16 januari meddelade Acrinova att Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig, tar plats i ledningsgruppen från och med 1 februari 2023.

Den 3 februari meddelade Acrinova att Lars Sonesson ersätter Cecilia Larsson i ledningsgruppen.

Den 7 februari meddelade Acrinova att bolaget har för avsikt att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om upp till 25 Mkr i syfte att finansiera tillväxt.





# Definitioner

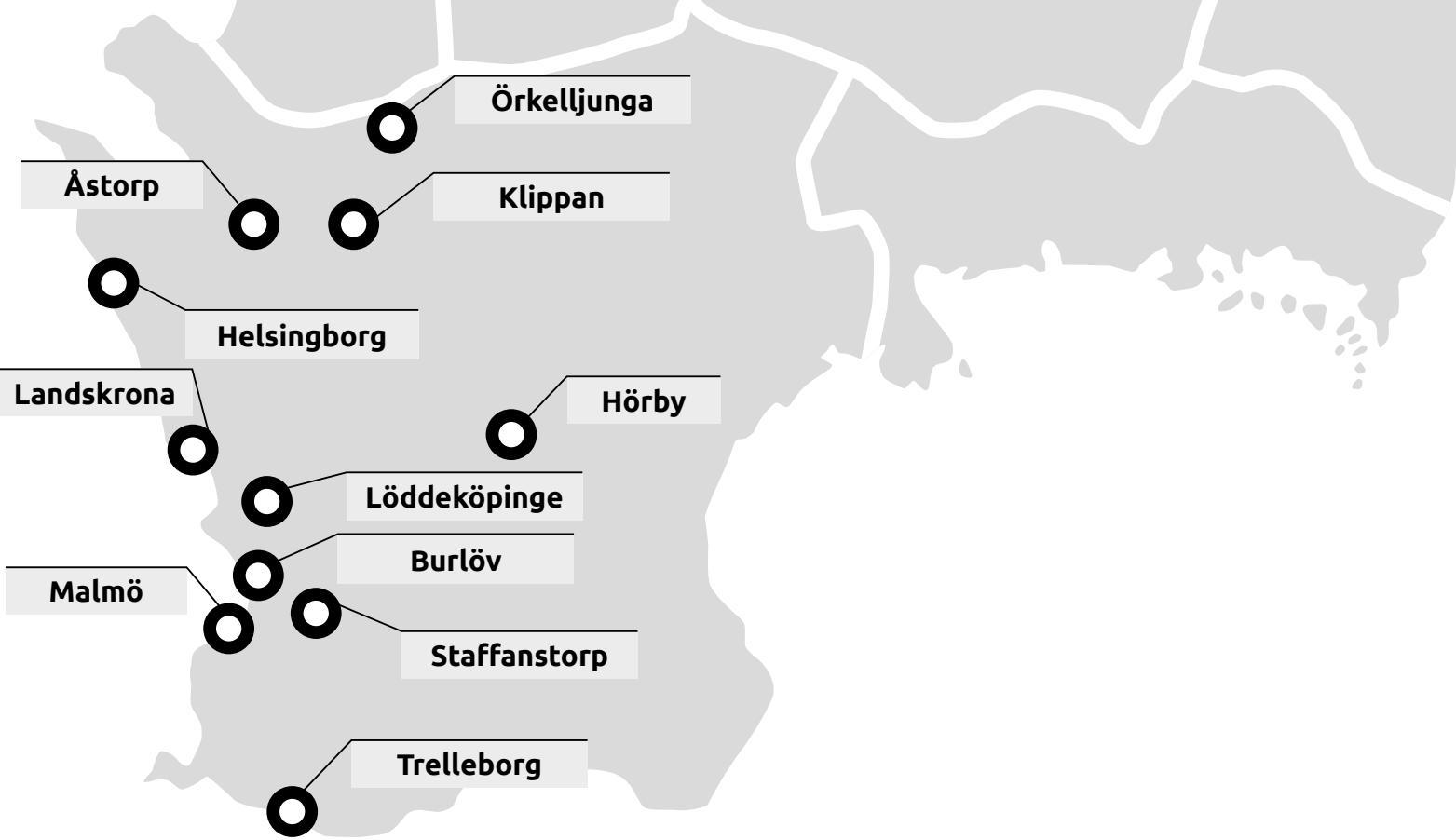
Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter vid analys av bolagets finansiella 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/](http://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<br>EPRA NAV, KR/AKTIE                             | Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.<br>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<br>GENOMSNISSLIG KAPITALBINDNING          | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.<br>Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.                                                           |
| GENOMSNISSLIG 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<br>FASTIGHETER                                            | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.                                                                                                                          |
| NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD<br>RESULTAT PER AKTIE, KR<br>RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.<br>Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.<br>Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansiella kostnader. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.      |
| RÖRELSERESULTAT<br>SOLIDITET, %                                              | Bolagets rörelseintäkter med avdrag för direkta rörelsekostnader, även kallat driftnetto.<br>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 Q4 2022 | Fastighetstyp         |
|------------------------------|----------|-----------|------------|-------------|---------------|-----------------------|
| Landskrona Förrådet 12       | 15 840   | 2 421     | 7 809 247  | 1 272 915   | 80 000 000    | Logistik/produktion   |
| Staffanstorp Hjärup 4:6      | 3 750    | 1 134     | 2 732 553  | 576 000     | 23 000 000    | Logistik/produktion   |
| Staffanstorp Borggård 1:372  | 7 150    | 3 797     | 2 975 368  | 1 441 380   | 23 100 000    | Extern handel/Service |
| Örkelljunga Östra Språng 6:7 | 0        | 0         | 1 196 492  | 0           | 24 000 000    | Extern handel/Service |
| SUMMA                        | 26 740   | 7 352     | 14 713 660 | 3 290 295   | 150 100 000   |                       |

## Förvaltningsfastigheter

| FASTIGHET                        | Yta, kvm | Outhyrt, yta | Hyresvärde  | Outhyrt, kr | Värde Q4 2022 | Fastighetstyp         |
|----------------------------------|----------|--------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|
| Burlöv Sunnanå 11:2              | 2 528    | 0            | 3 223 637   | 0           | 38 000 000    | Logistik/produktion   |
| Helsingborg Kavalleristen 11     | 2 444    | 659          | 5 204 818   | 884 933     | 51 500 000    | Kontor                |
| Helsingborg Olympiaden 15        | 8 215    | 0            | 4 095 685   | 0           | 58 000 000    | Logistik/produktion   |
| Helsingborg Pukslagaren Västra 4 | 1 596    | 516          | 2 619 631   | 567 600     | 32 000 000    | Extern handel/Service |
| Höganäs Jaguaren 1               | 1 142    | 0            | 687 698     | 0           | 7 000 000     | Logistik/produktion   |
| Hörby Pugerup 5                  | 11 996   | 200          | 8 179 329   | 88 200      | 70 000 000    | Logistik/produktion   |
| Klippan Klippan 3:379            | 830      | 332          | 1 260 000   | 504 000     | 24 900 000    | Bostäder              |
| Kävlinge Löddeköpinge 23:14      | 11 927   | 384          | 16 396 969  | 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    | 702          | 4 173 555   | 339 146     | 48 500 000    | Extern handel/Service |
| Landskrona Bulten 6              | 2 804    | 0            | 1 516 250   | 0           | 12 500 000    | Logistik/produktion   |
| Landskrona Förgasaren 1          | 6 384    | 0            | 7 282 987   | 0           | 96 000 000    | Logistik/produktion   |
| Landskrona Lamellen 1            | 4 927    | 0            | 3 748 613   | 0           | 35 000 000    | Logistik/produktion   |
| Landskrona Motellet 6            | 1 618    | 1 618        | 1 213 500   | 1 213 500   | 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          | 2 990 108   | 157 564     | 21 000 000    | Logistik/produktion   |
| Landskrona Vevstaken 2           | 3 250    | 0            | 2 594 124   | 0           | 24 000 000    | Logistik/produktion   |
| Lund Företaget 6                 | 550      | 0            | 2 373 683   | 0           | 33 000 000    | Extern handel/Service |
| Lund Markören 7                  | 2 455    | 120          | 7 362 984   | 216 000     | 91 000 000    | Extern handel/Service |
| Malmö Batteriet 4                | 1 230    | 0            | 1 553 545   | 0           | 22 000 000    | Kontor                |
| Malmö Flintkärnan 9              | 1 469    | 0            | 1 382 092   | 0           | 13 500 000    | Logistik/produktion   |
| Malmö Kamaxeln 5                 | 1 752    | 420          | 2 845 861   | 336 000     | 36 700 000    | Kontor                |
| Malmö Topplocket 4               | 1 711    | 0            | 2 704 098   | 0           | 32 100 000    | Kontor                |
| Staffanstorp Borggård 1:385      | 4 711    | 190          | 3 446 818   | 145 702     | 28 500 000    | Logistik/produktion   |
| Staffanstorp Borggård 1:482      | 3 117    | 0            | 5 419 186   | 0           | 28 000 000    | Logistik/produktion   |
| Staffanstorp Borggård 1:549      | 1 657    | 720          | 1 264 695   | 370 688     | 9 800 000     | Logistik/produktion   |
| Trelleborg Euron 1               | 1 745    | 0            | 5 881 647   | 0           | 97 000 000    | Samhällsfastighet     |
| Trelleborg Euron 2               | 4 230    | 0            | 6 844 824   | 0           | 165 000 000   | Bostäder              |
| Trelleborg Orion 7               | 11 557   | 0            | 7 142 535   | 0           | 65 200 000    | Logistik/produktion   |
| Trelleborg Snickeriet 4          | 6 326    | 1 986        | 7 001 530   | 1 827 524   | 50 500 000    | Kontor                |
| Trelleborg Trucken 4             | 607      | 0            | 683 181     | 0           | 9 000 000     | Logistik/produktion   |
| Trelleborg Trävaran 3            | 1 875    | 0            | 1 119 736   | 0           | 14 800 000    | Logistik/produktion   |
| Trelleborg Verkstaden 10         | 3 982    | 0            | 1 885 764   | 0           | 16 800 000    | Logistik/produktion   |
| SUMMA                            | 121 675  | 8 282        | 128 125 683 | 6 900 457   | 1 506 900 000 |                       |





Krusegränd 42B, 212 25 Malmö | 010-206 90 10 | [www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)