

JANUARI–JUNI 2024

# Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

# Q2

 ACRINOVA

# Acrinova på en minut

Acrinova är ett kunskapsdrivet fastighetsbolag, verksamt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga och utveckla fastigheter med hög värdepotential. Tillväxtstrategin är enkel och tydlig: vi investerar företrädesvis i lager, industri och andra kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter på attraktiva lägen som passar långsiktigt stabila hyresgäster. Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskänedom, är framgångsfaktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

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 för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

## FASTIGHETER

40 stycken

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

94,8 procent

## BÖRSVÄRDE

647 miljoner kr

## OMSÄTTNING

154 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

## FASTIGHETSVÄRDE

1,9 miljarder kr

## UTHYRINGSBAR YTA

158 000 kvm

## SUBSTANSVÄRDE

985 miljoner kr

## GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,2 år

## AFFÄRSIDÉ

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

## VISION

Att vara den främsta värdebyggaren.

## KVARTALET'S HÖJDPUNKTER Q2

- Acrinovas fastighetsportfölj förstärks genom förlängda och utökade avtal. Under kvartalet har Acrinova anpassat 2 800 kvm till Nefab Packaging, förnyat ett 10-årigt avtal med KA Lundbladh samt välkomnat Carglass som ny hyresgäst.
- I april förvärvar Acrinova den livsmedelsklassade industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.
- Bolagets miljöarbete stärks med nya riktlinjer för biologisk mångfald i nybyggnationsprojekt.

## JANUARI–JUNI 2024 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till

**78 589 tkr**

(71 528)

Hysesintäkterna uppgick till

**77 961 tkr**

(69 058)

Driftsöverskottet uppgick till

**53 323 tkr**

(42 218)

Förvaltningsresultatet uppgick till

**23 755 tkr**

(16 512)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

**11 542 tkr**

(16 101)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

**0,17 kr**

(0,24)

FINANSIELLA NYCKELTAL	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	2023
Nettoomsättning, Tkr	39 767	37 077	78 589	71 528	147 083
Hysesintäkter, Tkr	39 340	35 271	77 961	69 058	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	26 995	23 607	53 323	42 218	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr*	12 052	10 652	23 755	16 512	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	9 510	15 988	11 542	16 101	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 893 177	1 956 420	1 893 177	1 956 420	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	2 067 895	2 181 726	2 067 895	2 181 726	2 163 315
Likvida medel, Tkr	58 154	51 086	58 154	51 086	43 058
Överskottsgrad, %	68,6	66,9	68,4	61,1	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	1,01	1,65	1,22	1,69	0,82
Soliditet, %	45,4	44,4	45,4	44,4	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	52,1	55,0	52,1	55,0	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,34	2,42	2,30	2,10	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån *	2,28	2,08	2,28	2,08	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,18	0,16	0,35	0,25	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	0,14	0,23	0,17	0,24	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,68	14,13	13,68	14,52	14,00
NAV, kr/aktier	14,36	14,32	14,36	14,32	14,30

\* Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\* Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

# Q1–Q2

## PERIODENS HÖJDPUNKTER

### Q1

**1 februari** meddelar Acrinova att bostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg avyttrats. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 151,5 miljoner kronor.

**19 februari** meddelar Acrinova att projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställts. Byggnaden omfattar 3 310 kvm och är fullt uthyrd.

**14 mars** offentliggör Acrinova att bolaget tecknat ett femårigt avtal med Automilia avseende en lokal om 850 kvm på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp.

**28 februari** offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för helåret 2023.

### Q2

**4 april** offentliggör Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

**8 april** meddelar Acrinova att bolaget förvärvat industrifastigheten Rausgård 20 i södra Helsingborg. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 7 Mkr.

**3 maj** offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – mars 2024.

**16 maj** meddelar Acrinova att bolaget hyrt ut ytterligare 900 kvm på Handelsplatsen i Löddeköpinge. Den nya hyresgästen planerar att öppna i september.

**25 juni** meddelar Acrinova att bolaget utvecklat nya riktlinjer kring biologisk mångfald i nybyggnationsprojekt.

**27 juni** meddelar Acrinova att fastigheten Borggård 1:385 i Staffanstorp utvecklas med 2 800 kvm utvändigt yta för den befintliga hyresgästen Nefab Packaging.

**28 juni** offentliggör Acrinova att Carglass blir nya hyresgäster på fastigheten Sunnanå 11:2 i Arlov. Lokalen omfattar 460 kvm, tillträde sker i september.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

**4 juli** meddelar Acrinova att fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg utvecklas med nya kyllager till den befintliga hyresgästen KA Lundblad. Hyreskontraktet förlängs med 10 år.

**16 juli** offentliggör Acrinova att bolaget tecknat ett 25-årigt avtal med MAX Burgers avseende en lokal på Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Lokalen anpassas för restaurang med drive through och uteservering.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ [ACRINOVA.SE](https://www.acrinova.se)

# Starka resultat och ökad optimism

Med ett förbättrat förvaltningsresultat och ökad uthyrning i våra förvaltningsfastigheter fortsätter Acrinova att visa starka resultat. Under kvartalet har vi köpt loss flertalet tomträtter i Landskrona och slutfört förvärvet av en fastighet i södra Helsingborg. Dessutom har Acrinova tagit fram nya riktlinjer för biologisk mångfald som kommer att tillämpas i kommande nyproduktioner.



## Kvartalet i siffror

Under det andra kvartalet redovisar Acrinova återigen ett ökat förvaltningsresultat i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Ökningen är ett resultat av hela organisationens långsiktigt fokuserade arbete med kostnadsminskningar, ökad uthyrning och optimerade flöden. Under kvartalet ökar den ekonomiska uthyrningsgraden på våra förvaltningsfastigheter till hela 97% och våra befintliga hyresgäster fortsätter att vara långsiktiga och stabila. Omsättningen för kvartalet uppgick till 39,8 mkr (37,1), driftöverskottet uppgick till 27,0 mkr (23,6) och förvaltningsresultatet uppgick till 12,1 mkr (10,7).

## Efterlängtat förvärv

I april förvärvade Acrinova den tomställda och livsmedelklassade industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg. Fastigheten har alla de kvaliteter som Acrinova letar efter vid förvärv och nu ser vi fram emot att påbörja arbetet med det vi gör bäst; att utveckla äldre, ofta tomställda fastigheter till moderna och fullt uthyrda kommersiella lokaler som möter marknadens krav och förväntningar. Projektet är i ett tidigt skede vilket innebär att potentiella hyresgäster har en unik chans att vara med och påverka både utformningen och funktionerna i sina framtida lokaler.

Under våren har vi även köpt ut flertalet tomträtter i Landskrona. En investering som på sikt sänker bolagets kostnader och ökar vår långsiktighet som fastighetsägare och utvecklare.

## Biologisk mångfald och energi

När Acrinova bygger nytt gör vi det enligt högt ställda miljökrav och med en ambition om att de fastigheter som vi uppför inom ramen för vår projektverksamhet ska vara helt självförsörjande på energi i drift. Som ett komplement till detta har vi under våren tagit fram riktlinjer för biologisk mångfald i projekt. Genom att tidigt inkludera biologisk mångfald i planering, design och genomförande av byggprojekt kan vi bevara och främja den biologiska

mångfalden, samtidigt som vi bygger framtidens samhällen.

Miljöarbetet fortsätter givetvis även i våra befintliga fasligheter där vi fokuserar på energieffektiverande åtgärder. Under kvartalet har vi beslutat att installera solceller och anläggning för batterilagring på Handelsplatsen i Löddeköpinge. Fastighetens soliga läge och takets konstruktion ger goda förutsättningar att kunna producera upp till ca 50% av byggnadens egenförbrukning. Arbetet planerar att starta i september och färdigställas under 2025.

## Framåtblick

Med en ökad optimism i branschen och stabiliserade priser inom byggsektorn planerar Acrinova flera spännande projekt framöver. Ränteläget och den ökade rörligheten på transaktionssidan skapar goda förutsättningar för köpare och säljare att mötas. Acrinova är redo för fler förvärv och vi fortsätter att jobba hårt för att ge bästa resultat till våra kunder och ägare.

Ulf Wallén, VD

# Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i södra Sverige. Bolaget har sedan starten haft en stabil tillväxt och konsekvent fokuserat på långsiktigt ägande, utveckling och avkastning. Vi växer med våra fastigheter!

Med bibehållen finansiell stabilitet har Acrinova ambitionen att fortsätta växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Noteringen på Nasdaq Stockholm 2022 har ökat synligheten på aktiemarknaden och bekräftat Acrinovas status som

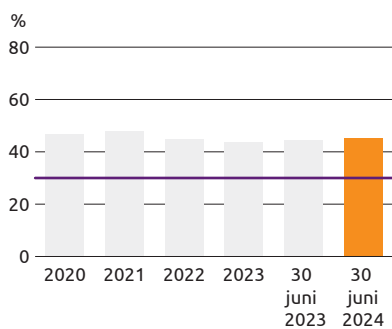
ett kvalitativt fastighetsbolag som uppfyller marknadens krav och förväntningar. Framåtblickande är målet att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr, med hållbarhet som fortsatt ledstjärna genom en ambitiös

Nollvision vid nyproduktion och en aktiv energiomställning av befintligt bestånd, inklusive investeringar i solceller och system för energiuppföljning.

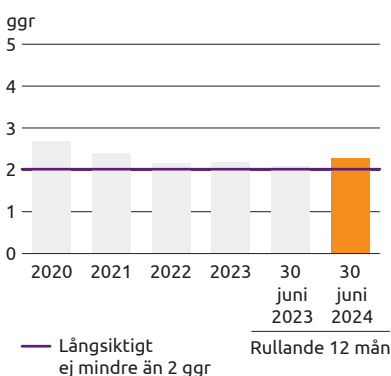
## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på ett tryggt och stabilt sätt.

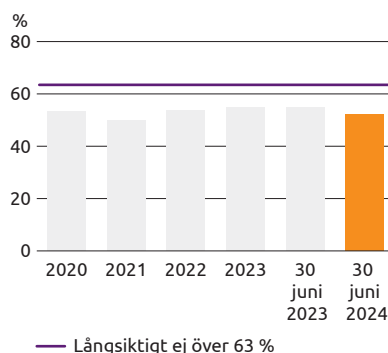
### SOLIDITET



### RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### BELÄNINGSGRAD



#### 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

- Södra Sverige och 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 Nollvision och miljöarbete

# Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden.

## Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 40 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service, men vi har även ett fåtal renodlade bostadsfastigheter. Acrinovas kompetens att hantera ett blandat fastighetsbestånd innebär dels en större marknadspotential, dels en sund riskspridning.

Vårt bestånd är i ständig tillväxt, där vi steg för steg adderar nya fastigheter. Vi är oftast en långsiktig ägare, men kan välja att sälja fastigheter för att finansiera fastighetsförvärv som bedöms ha högre avkastningspotential.

Fastigheter med ett omfattande utvecklingsbehov genererar endast ett litet, eller inget, kassaflöde initialt. Det kan vara äldre helt tomställda fastigheter eller

renodlad tomtmark som förvärvats utifrån en marknadsbedömning om fastighetens geografiska läge och möjlighet till exploatering inom en femårsperiod.

## En diversifierad portfölj

Acrinovas fastighetsbestånd består av en bredd av fastigheter med olika investeringsbehov. En stor del av vårt befintliga bestånd bedöms vara färdigutvecklade fastigheter och har endast ett mindre investeringsbehov. Dessa fastigheter ger oss stabila kassaflöden och utgör basen i portföljen.

I beståndet finns även objekt med stor utvecklingspotential – ofta är det vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde med bedömningen att bli lönsamma genom vår utvecklande metodik. Utvecklingen

sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

## Hållbar omställning av fastighetsbeståndet

I vårt befintliga fastighetsbestånd utvärderar vi löpande vilka förbättringsåtgärder vi kan vidta för att göra skillnad. Det kan handla om att renovera för att få bättre energivärden, eller att byta till förnybara energikällor. Hur långt vi kan ta den hållbara omställningen beror på fastighetens konstruktion. Varje fastighet är unik i sin ålder och utförande vilket sätter ramarna för vad vi kan uppnå. Fastigheterna utvecklas enligt en plan där vi löpande arbetar med energieffektiviseringar för att minska klimatavtryck och förbättra driftnettot. Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.

## ACRINOVA ÄR EN LÅNGSIKTIG ÄGARE OCH UTVECKLARE AV FASTIGHETER

Acrinovas diversifierade fastighetsinnehav kan visualiseras genom följande indelning:

### Förvaltningsfastigheter

- Har stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen.
- Är oftast ett mycket långsiktigt innehav.
- Bedöms som färdigutvecklade och har endast mindre investeringsbehov.

### Förädlingsfastigheter

- Ofta vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov.
- Har omsorgsfullt analyserats och bedöms kunna bli fullt uthyrda.
- Initialt ofta mindre kassaflöden, men kan efter förädling bli lönsamma förvaltningsfastigheter.

### Projektfastigheter

- En projektfastighet är en typ av fastighet som är under förändring, det kan innebära ombyggnationer och/eller nybyggnationer.
- Det kan också handla om obebyggd mark som planeras att bebyggas, eller byggrätter som ännu inte har nyttjats.
- Syftet med dessa förändringar är att öka fastighetens värde, antingen genom att förbättra dess utseende och funktion eller genom att höja dess standard.

# Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

Fastighetsutveckling är en grundbult i Acrinovas tillväxtstrategi. Vi arbetar med alla typer av utveckling, från mindre hyresgäst Anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

## OBJEKT MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde men bedöms bli lönsamma.

## PROJEKT / NYBYGGNATION

När Acrinova bygger nytt gör vi det enligt vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.



## STABILA KASSAFLÖDEN

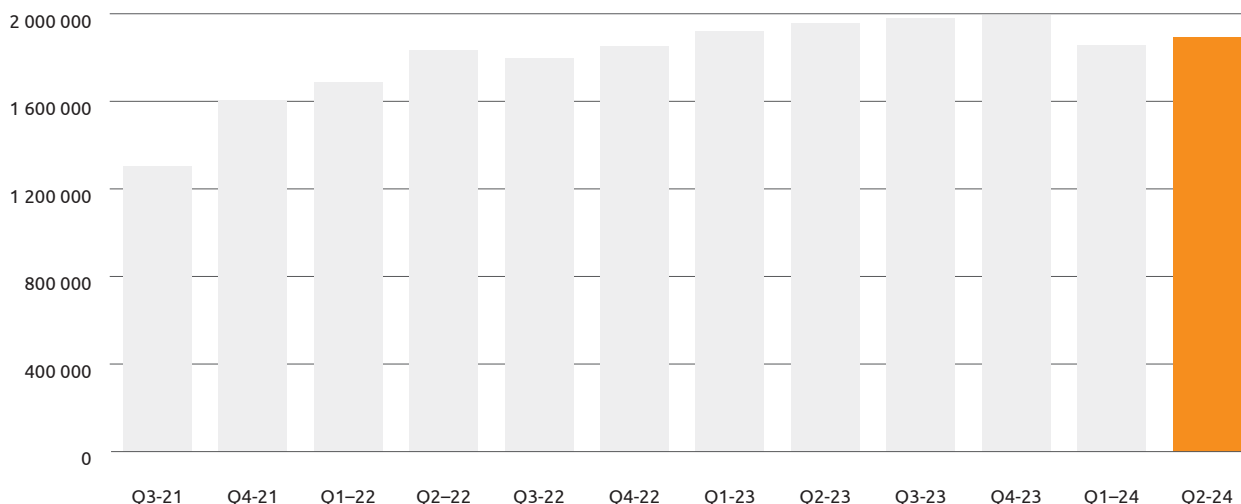
Fastigheter med stabila kassaflöden och litet investeringsbehov utgör basen i Acrinovas fastighetsbestånd.



# Fastighetsbeståndet i siffror

## FASTIGHETSVÄRDE

Tkr



## FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023	jan-dec 2022
<b>VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI</b>	<b>1 995 250</b>	<b>1 854 325</b>	<b>1 854 325</b>	<b>1 603 550</b>
Förvärv	7 000	-	-	79 000
Investeringar	27 574	113 014	148 917	250 736
Försäljningar	-151 500	-	-	-92 000
Omklassificering	-	-	9 974	-
Värdeförändringar	14 853	-10 919	-17 966	13 039
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b>	<b>1 893 177</b>	<b>1 956 420</b>	<b>1 995 250</b>	<b>1 854 325</b>

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL\*

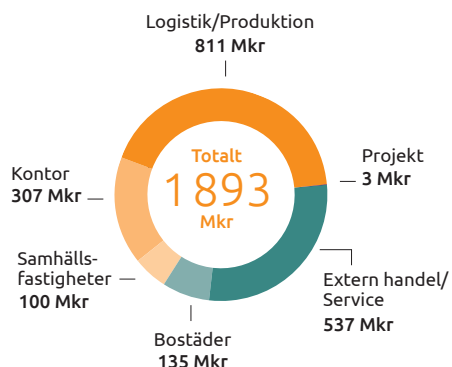
	30 juni 2024			2023	2022	2021
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter**	Totalt***			
Uthyrningsgrad, yta %	95,5	68,5	90,3	91,1	89,5	87,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	76,2	94,8	94,0	92,9	92,3
Hysesvärde, Mkr	148,8	17,4	166,3	168,6	142,8	112,9
Hysesintäkt, Mkr	144,3	13,3	157,6	158,4	132,6	104,2
Uthyrningsbar yta	127 904	29 987	157 891	158 474	148 415	132 561
Ledig yta, kvm	5 809	9 445	15 254	14 062	15 634	16 557
Verkligt värde, Mkr	1 707,1	183,0	1 893,2	1 995,3	1 854,3	1 603,6
Antal fastigheter	35	5	40	40	40	41
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,5	2,1	5,2	5,3	5,7	5,8

\* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 33.

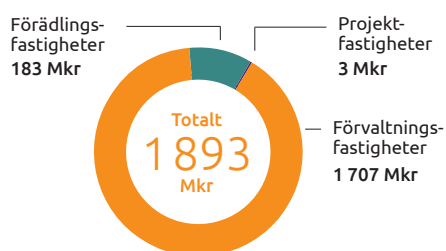
\*\* Som förädlingsfastigheter klassificeras fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential. Fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet.

\*\*\* I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 3,1 Mkr.

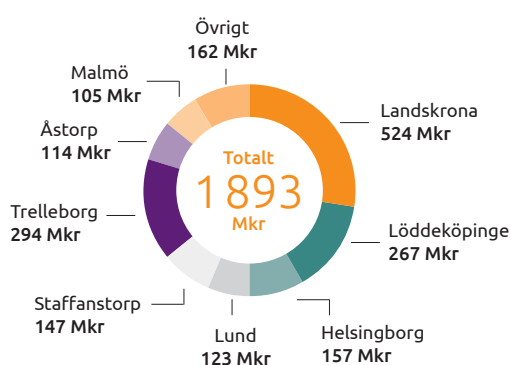
### FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



### FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



### FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



### TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1 893 Mkr  
(1 956)

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

97,0%  
(94,4)



# Fastighetsprojekt med Nollvision

Acrinova har högt ställda miljömålsättningar. Våra nyproducerade fastigheter byggs efter vår Nollvision och i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat miljökrav på materialval och transporter redan i byggfasen och att husen så långt det är möjligt ska ha fossilfri drift och vara självförsörjande på energi – allt för att minska klimatavtrycket.

## PROJEKTFASTIGHETER

Fastighet	Typ	Projektfas	Färdigställande	Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	Varav redovisat verkligt värde per 30 juni***
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Planering	Kvartal 2 2025	473	34 000	–
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 500	–	–
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	610	–	–
Staffanstop Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	–
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	–
Trelleborg Trucken 2*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 100	–	–
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	3 077	3 077
<b>SUMMA</b>				<b>40 683</b>	<b>37 077</b>	<b>3 077</b>

\* Byggrätt på befintlig fastighet.

\*\* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

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



#### LÖDDEKÖPINGE

### Handelsfastighet i Löddeköpinge

Acrinova förvärvade handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 sommaren 2021. I förvärvet ingick en byggrätt om cirka 3 800 kvm. Sedan förvärvet har en ny byggnad om 3 310 kvm uppförts och under 2023 flyttade hyresgästerna JYSK och Thansen in. Projektet färdigställdes i februari 2024 och nu har den sista hyresgästen, restaurangen Spicy Hot, öppnat i den nya byggnadens östra del.



#### HELSINGBORG

### Restaurang med avhämtning

Acrinova planerar en anpassning och tillbyggnad av handelsfastigheten Pukslagaren i Helsingborg för hyresgästen Max Hamburgare. Lokalen utformas för restaurangverksamhet och exteriören anpassas med drive-through och utservering. Under arbetet undersöks även möjligheten till installation av solceller på byggnadens befintliga tak. Planerad start för projektet är under Q3 2024 med förväntat färdigställande under Q2 2025.



#### MALMÖ

### Kontor och lager

Med strategiskt läge intill E6:an i Malmö planerar Acrinova att uppföra en ny byggnad med inriktning på kontor och lager. Byggnaden planeras med 3 våningsplan om 610 kvm där våning 1 planeras inrymma lager och våning 2-3 kontor. Det är ett tidigt skede, vilket innebär möjligheter att påverka byggnadens utformning.



#### HELSINGBORG

### Livsmedelsklassad industrifastighet

Acrinova förvärvade den livsmedelsklassade industrifastigheten Rausgård 20 i april 2024. I förvärvet ingick 11 000 kvm mark samt en äldre byggnad om 2 800 kvm. Acrinova planerar att utveckla fastigheten och undersöker bland annat möjligheten att dela upp byggnaden i mindre enheter. Projektet är i ett tidigt skede och framtida hyresgäster har stor möjlighet att påverka utformning och innehåll.



#### HJÄRUP

### Nyproduktion av fyra kvarter

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. Det planeras för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk. Projektmålet för kvarterutvecklingen i Hjärup omfattar cirka 30 000 kvm i byggrätter, vilka ännu ej värderats. Projektet kräver en ny detaljplan som ännu inte är antagen.



#### STAFFANSTORP

### Historisk nyproduktion

I historisk fabriksmiljö i centrala Staffanstorps har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal i Sockerstan. Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA).



#### TRELLEBORG

### Energieffektiv industrilokal

På Västra verksamhetsområdet i Trelleborg har Acrinova en byggrätt om 1 100 kvm för lager, logistik och kontor. Fastigheten Trucken 2 har ett strategiskt läge för transport och pendling med närhet till E6:an, väg 108, färjetrafik och Trelleborgs stadskärna.



#### LANDSKRONA

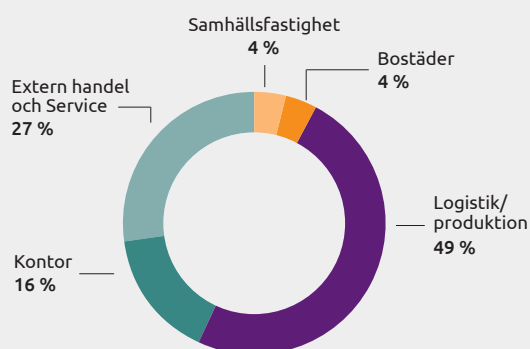
### Industrifastighet

På strategiskt läge i Landskrona, med närhet till järnvägsstationen och E6:an, planerar Acrinova att uppföra en byggnad om 1 500 kvm lämplig för lager, industri och kontor på fastigheten Björnen 13. Byggnaden uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver och möjligheten till nollenergiundersöks i samband med byggnation.

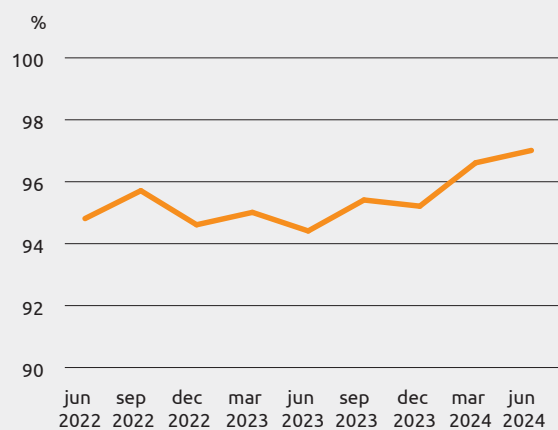
# Stabila hyresgäster

Acrinovas kunder varierar i storlek från den globala koncernen till den mindre lokala aktören. Våra hyresgäster är verksamma inom en rad olika branscher med tonvikt på lager, logistik, handel och tillverkning. Genom närförvaltning och personlig service bygger Acrinova långsiktiga relationer med trygga, stabila hyresgäster vars mångfald bidrar till sund riskspridning i beståndet.

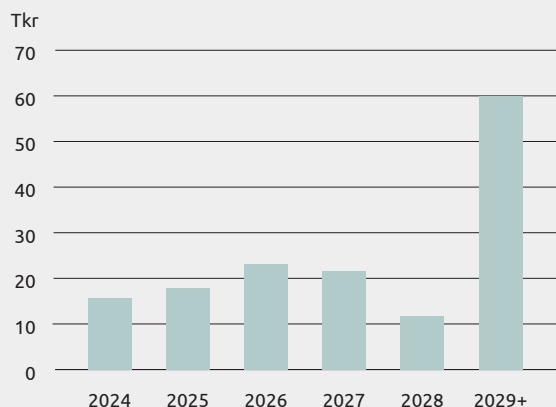
## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



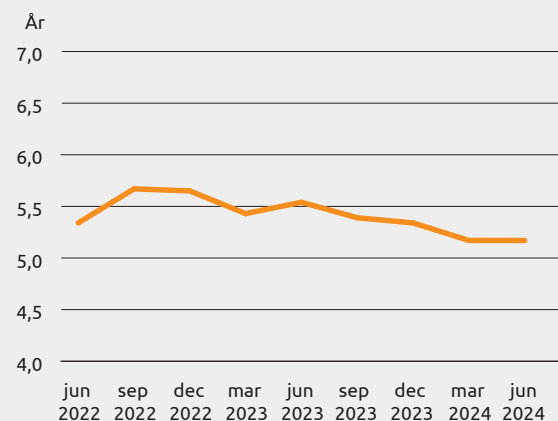
## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



## GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 525 554 kr.

# 10 största hyresgästerna

Trelleborgs Kommun  
Hitachi Energy Sweden AB  
RFR Solutions AB  
Flint Group Sweden AB  
Dollarstore AB  
K A Lundbladh AB  
CWS Sweden AB  
Nefab Trio-Emballage AB  
Lager 157 AB  
Åhléns Outlet AB

# Genomsnittlig kontraktstid

# 5,2 år

# Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 30 juni 2024 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 986 581 tkr (1 075 834) varav samtliga var lån från kreditinstitut om 986 581 tkr (1 055 184). Utställda reverslån har under kvartalet reglerats ner till 0 tkr (20 650). Den nettoräntebärande skulden var 928 427 tkr (1 024 748).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 30 juni 2024 en snittränta på 3,68 procent (3,89) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,1 procent (55,0) per 30 juni 2024. Netto-belåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 49,0 procent (52,4) och likvida medel uppgick till 58 154 tkr (51 086) per 30 juni 2024.

## Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansieringsrisk-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kort-siktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Policyn ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

MÅLSÄTTNINGAR I URVAL	MÅL	UTFALL 24-06-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,8 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	40,4%
Genomsnittlig räntebindning	1–5 år	2,6 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	40,0%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	34,6%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

## Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 59,6 procent (94,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,8 år (3,0 år).

## 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 lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyen 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 genom att räntenivåer kan hållas nere.

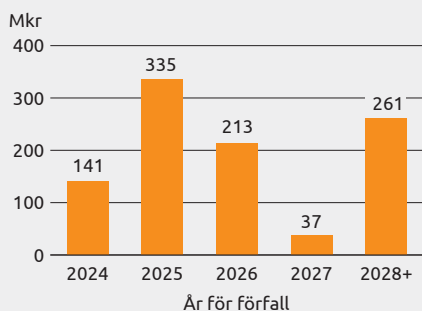
Den genomsnittliga räntan per 30 juni 2024 var 3,68 procent (3,89) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (2,8 år).

Med beaktande av marknadsens ränteprognoiser förväntar sig Acrinova viss sänkning av räntenivåerna under året.

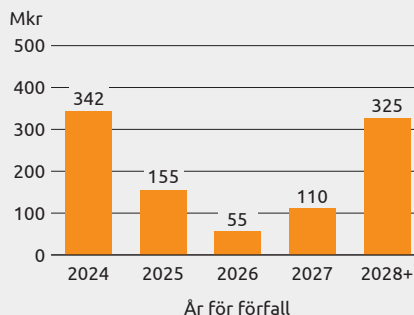
## Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicyen, infört 3 finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är Räntetäckningsgrad, Belåningsgrad och Soliditet. Per 30 juni 2024 var räntetäckningsgraden 2,28 ggr (2,08), belåningsgrad 52,1 procent (55,0) och soliditet 45,4 procent (44,4).

## KAPITALBINDNING



## RÄNTEBINDNING



# 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 per 2024-06-30 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 44 816 581 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 22 855 tkr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

## Företrädes- och kvittningsemission

Under 2024 har inga emissioner genomförts.

## Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 10,30 kr den 28 juni och den lägsta var 7,60 kr den 23 april. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 10,25 kr

den 23 maj och lägsta var 7,36 kr den 5 april. Sista stängningskurs den 28 juni var 10,30 kr (ACRI A) och 8,98 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 647 Mkr per 30 juni 2024. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,36 kr per aktie (14,32) och totalt till 985 Mkr (982).

## Utdelning

Årsstämman 2024 beslutade att en utdelning om 0,30 kr per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen lämnas för räkenskapsåret 2023 varav en utbetalning redan genomförts i maj 2024. Det andra utbetalningstillfället har avstämningsdag den 21 oktober 2024.

## Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

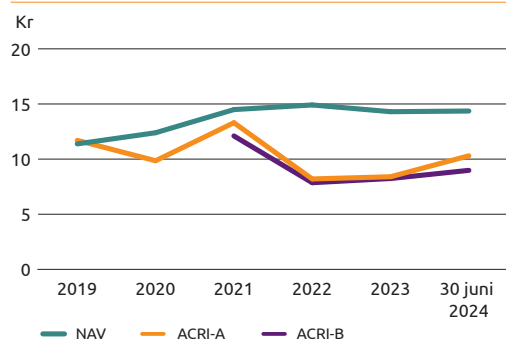
<b>Handelsplats:</b>	Nasdaq Stockholm, Small Cap
<b>Kortnamn:</b>	ACRI A respektive ACRI B
<b>Acrinova A ISIN:</b>	SE0015660014
<b>Acrinova B ISIN:</b>	SE0015660030

DATA PER AKTIE	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,18	0,16	0,35	0,25	0,58	0,42
Periodens resultat, kr/aktie** före och efter utspädning	0,14	0,23	0,17	0,24	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,68	14,13	13,68	14,52	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	14,36	14,32	14,36	14,32	14,30	14,91
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	66 735 200	67 658 203	64 756 926

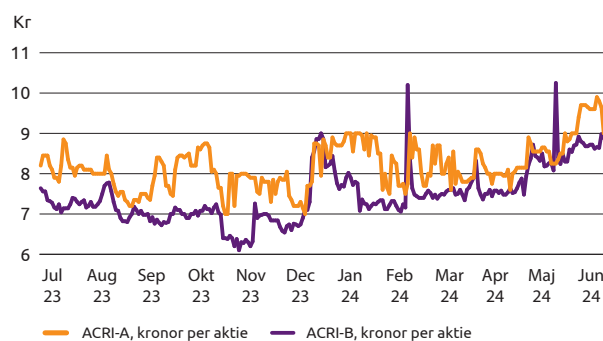
\*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\*Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

## NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-06-30



## BÖRSUTVECKLING 2023-07-01–2024-06-30



## AKTIEÄGARLISTA 2024-06-30

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 566 040	21,2	18,7
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 602 814	6 171 532	18,5	15,7
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 747 601	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,6	2,4
JAH AB	625 000	698 529	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	401 564	2,2	1,4
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	720 911	1,8	1,7
ÖVRIGA (CA 2 400 ST)	6 370 288	19 926 965	29,6	38,4
<b>TOTALT</b>	<b>23 749 575</b>	<b>44 816 581</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



# 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 derivatinstrument.

Tkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Hyresvärde	166 289	163 799	163 124	164 742	165 992	164 862	159 603
Vakanser	-8 675	-7 789	-10 158	-9 453	-10 909	-9 721	-10 191
<b>Hyresintäkter</b>	<b>157 614</b>	<b>156 010</b>	<b>152 966</b>	<b>155 289</b>	<b>155 083</b>	<b>155 142</b>	<b>149 413</b>
Fastighetskostnader	-52 424	-52 424	-52 645	-46 640	-47 256	-48 471	-44 170
<b>Driftsöverskott</b>	<b>105 190</b>	<b>103 586</b>	<b>100 321</b>	<b>108 649</b>	<b>107 827</b>	<b>106 671</b>	<b>105 243</b>
Administration	-20 136	-20 136	-20 142	-27 680	-29 132	-31 332	-28 967
Finansnetto	-35 960	-36 567	-43 329	-43 339	-41 821	-38 775	-33 779
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>49 094</b>	<b>46 883</b>	<b>36 850</b>	<b>37 629</b>	<b>36 874</b>	<b>36 564</b>	<b>42 497</b>

## Flerårsöversikt

Acrinova presenterar finansiella nyckeltal som värdefull kompletterande information till investerare vilket möjliggör bättre utvärdering av bolagets prestation.

FINANSIELLA NYCKELTAL	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	2023	2022
Nettoomsättning, Tkr	39 767	37 077	78 589	71 528	147 083	130 532
Hyresintäkter, Tkr	39 340	35 271	77 961	69 058	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	26 995	23 607	53 323	42 218	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr*	12 052	10 652	23 755	16 512	38 935	27 110
Periodens resultat efter skatt, Tkr	9 510	15 988	11 542	16 101	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 893 177	1 956 420	1 893 177	1 956 420	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 067 895	2 181 726	2 067 895	2 181 726	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	58 154	51 086	58 154	51 086	43 058	28 311
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	66 735 200	67 658 203	64 756 926
Överskottsgrad, %	68,6	66,9	68,4	61,1	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	1,01	1,65	1,22	1,69	0,82	8,74
Soliditet, %	45,4	44,4	45,4	44,4	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	52,1	55,0	52,1	55,0	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,34	2,42	2,30	2,10	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån*	2,28	2,08	2,28	2,08	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,18	0,16	0,35	0,25	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,14	0,23	0,17	0,24	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,68	14,13	13,68	14,52	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	14,36	14,32	14,36	14,32	14,30	14,91

\*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\* Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

# 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 2023.

Det fortsatt oroliga världsläget kan komma att påverka ekonomin negativt. Lägre tillväxt, inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna gör att det finns en risk att fastighetsprojekt kan bli försenade och dyrare än planerat.

Det rådande ränteläget i Sverige har 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 30 juni 2024, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 3,3 miljoner kronor på årsbasis.

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet, vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen. Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2023.

## Granskning

Delårsrapporten 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 följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 augusti 2024.

### Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

#### Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90  
ulf.wallén@acrinova.se

#### Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10  
weronica.greberg@acrinova.se

# Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q3 2024	2024-11-06
Bokslutskommuniké 2024	2025-02-27

# Avlämnande av delårsrapport

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 12 augusti 2024

Roger Stjernborg Eriksson  
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren  
Styrelseledamot

Claes Olsson  
Styrelseledamot

Mats O Paulsson  
Styrelseledamot

Peter Åman  
Styrelseledamot

Ulf Wallén  
Verkställande direktör

# Finansiella rapporter

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	39 340	35 271	77 961	69 058	143 345
Övriga intäkter	427	1 806	628	2 470	3 738
<b>INTÄKTER</b>	<b>39 767</b>	<b>37 077</b>	<b>78 589</b>	<b>71 528</b>	<b>147 083</b>
Driftskostnader	-6 655	-7 250	-15 273	-17 168	-31 491
Reparation och underhåll	-3 190	-2 594	-4 310	-5 280	-8 711
Fastighetsskatt	-1 154	-1 178	-2 248	-2 241	-4 558
Fastighetsadministration*	-1 773	-2 448	-3 435	-4 621	-9 683
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-12 772</b>	<b>-13 470</b>	<b>-25 266</b>	<b>-29 310</b>	<b>-54 442</b>
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>	<b>26 995</b>	<b>23 607</b>	<b>53 323</b>	<b>42 218</b>	<b>92 641</b>
Central administration	-5 052	-5 510	-10 043	-10 805	-20 497
Resultat från andelar i intresseföretag	-756	288	-949	488	444
Finansiella intäkter	456	230	1 020	436	1 478
Finansiella kostnader	-9 591	-7 963	-19 596	-15 825	-35 131
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>12 052</b>	<b>10 652</b>	<b>23 755</b>	<b>16 512</b>	<b>38 935</b>
Nedskrivning goodwill	–	-7 500	–	-7 500	-7 500
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–	8 000	–	8 000	8 000
Värdeförändring derivat	-6 035	7 065	-695	-1 921	-31 920
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6 480	-6 565	3 499	-10 919	-17 966
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>12 497</b>	<b>11 652</b>	<b>26 559</b>	<b>4 172</b>	<b>-10 451</b>
Aktuell skatt	-1 108	-184	-2 208	-1 510	-4 631
Uppskjuten skatt	-1 879	4 520	-12 809	13 439	22 846
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>9 510</b>	<b>15 988</b>	<b>11 542</b>	<b>16 101</b>	<b>7 764</b>
<b>Hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	9 510	15 988	11 542	16 101	7 764
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,14	0,23	0,17	0,24	0,11

\* Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

# Kommentarer Resultat

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet för kvartalet uppgick till 26 995 tkr (23 607) och för hela perioden januari-juni till 53 323 tkr (42 218), en förbättring med 26 % jämfört med samma period föregående år.

De totala intäkterna för kvartalet uppgick till 39 767 tkr (37 077) varav hyresintäkterna uppgick till 39 340 tkr (35 271) och för januari-juni var de totala intäkterna 78 589 tkr (71 528) varav hyresintäkter 77 961 tkr (69 058). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt samt årlig indexuppräknning av hyror. Av den totala intäktsökningen på 7 061 tkr för hela perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt för 4 530 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 94,8 procent (93,2) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 97,0 procent (94,4). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -12 772 tkr (-13 470) och för januari-juni till -25 266 tkr (-29 310). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt mellan jämförbar period 2023 och 2024 är -81 tkr i ökade fastighetskostnader för januari-juni 2024.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets andra kvartal uppgick till 12 052 tkr (10 652) och för januari-juni till 23 755 tkr (16 512), vilket är en förbättring med 44% jämfört med motsvarande period 2023.

Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -5 052 tkr (-5 510) och för perioden till -10 043 tkr (-10 805). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokeras till fastighetsförvaltning.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -9 135 tkr (-7 733) och för perioden januari-juni -18 576 tkr (-15 389). 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 framför allt på att ingen aktivering av räntekostnader i nyproduktionsprojekt gjorts under 2024. Den totala räntebärande skulden uppgick per 2024-06-30 till 986 581 tkr (1 075 834).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 12 497 tkr (11 652) och för januari-juni uppgick det till 26 559 tkr (4 172).

Värdeförändringar på derivat blev -6 035 tkr (7 065) för kvartalet och för perioden -695 tkr (-1 921). Hela värdeförändringen är orealiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

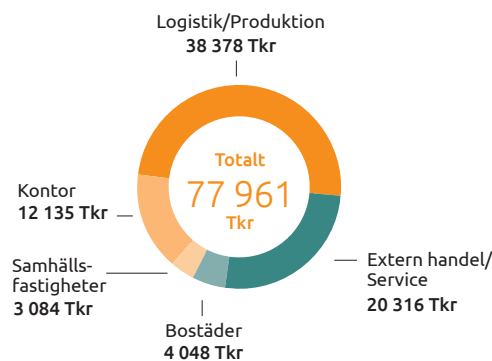
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 6 480 tkr (-6 565) för kvartalet och för perioden till 3 499 tkr (-10 919). Den totala värdeförändringen kan delas upp i -11 354 tkr (0) i realiserad värdeförändring och 14 853 tkr (-10 919) i orealiserad värdeförändring. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under avsnittet för redovisnings- och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

## Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 9 510 tkr (15 988) och för januari-juni till 11 542 tkr (16 101).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -2 987 tkr (4 336) varav -1 108 tkr (-184) avser aktuell skatt och -1 879 tkr (4 520) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För januari-juni uppgick den totala skatten till -15 017 tkr (11 929) varav -2 208 tkr (-1 510) avser aktuell skatt och -12 809 tkr (13 439) avser uppskjuten skatt.

## HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	32 519	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	1 893 177	1 956 420	1 995 250
Maskiner och inventarier	426	746	612
Andelar i intresseföretag	16 564	17 557	17 514
Nyttjanderättstillgångar	2 502	9 705	9 363
Derivat	27 807	57 853	32 004
Övriga långfristiga fordringar	11 533	12 543	12 083
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 984 528</b>	<b>2 087 343</b>	<b>2 099 344</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kundfordringar	644	1 352	1 248
Övriga fordringar	6 543	23 798	7 834
Skattefordran	2 354	4 620	–
Derivat	1 699	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 972	13 527	11 831
Likvida medel	58 154	51 086	43 058
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>83 366</b>	<b>94 383</b>	<b>63 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 067 895</b>	<b>2 181 726</b>	<b>2 163 315</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

<b>SKULDER och EGET KAPITAL</b>			
<b>Tkr</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	564 319	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	350 785	381 795	359 813
<b>EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</b>	<b>937 895</b>	<b>968 969</b>	<b>946 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>937 895</b>	<b>968 969</b>	<b>946 923</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Uppskjuten skatteskuld	74 111	70 710	61 303
Räntebärande skulder till kreditinstitut	588 101	1 020 287	907 420
Derivat	2 348	–	4 151
Övriga skulder	2 531	8 717	8 762
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>667 091</b>	<b>1 099 714</b>	<b>981 636</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	398 480	34 897	182 897
Övriga räntebärande skulder	–	20 650	2 000
Leverantörsskulder	11 514	27 050	15 662
Skatteskulder	–	–	900
Övriga skulder	17 964	6 528	2 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 951	23 918	30 868
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>462 909</b>	<b>113 043</b>	<b>234 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 067 895</b>	<b>2 181 726</b>	<b>2 163 315</b>



# Kommentarer Balansräkning

## Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgick till 1 893 177 tkr (1 956 420) per den 30 juni 2024. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2024-06-30 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2024-06-30. Av det totala beståndet har 41% värderats externt under kvartalet. De interna och externa värderingarna baseras 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 kvartalet har fastigheten Helsingborg Raugård 20 förvärvats. Dessutom har Acrinova köpt ut fem stycken tomträtter i Landskrona.

## Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgick till 11 533 tkr (12 543) per 30 juni 2024. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag delvis har amorterats av.

Övriga kortfristiga fordringar per 30 juni 2024 var 6 543 tkr (23 798) och skillnaden avser i huvudsak investeringsmoms som reglerats.

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 58 154 tkr (51 086) per 30 juni.

## Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2024 till 74 111 tkr, varav 11 593 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 85 704 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 30 juni 2023 uppgick uppskjuten skatteskuld till 70 710 tkr, varav 8 673 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 79 383 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, men även till underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

## Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 juni 2024 till 986 581 tkr (1 075 834). Alla räntebärande skulder på 986 581 tkr (1 055 184) avser räntebärande skulder till kreditinstitut. Minskningen av räntebärande skulder beror på amorteringar samt försäljning av en fastighet.

Belåningsgraden uppgick till 52,1 procent (55,0) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 49,0 procent (52,4). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

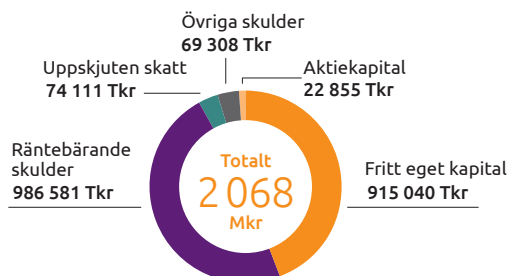
Per 30 juni 2024 ingick långfristiga leaseingskulder i övriga långfristiga skulder med 1 348 tkr (7 838) och kortfristiga leaseingskulder ingick i övriga kortfristiga skulder med 1 154 tkr (1 867). Långfristiga leaseingskulder minskar eftersom Acrinova under kvartalet köpt ut flertalet av de tomträtter bolaget tidigare haft i Landskrona.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni till 937 895 tkr (968 969). Skillnaden i eget kapital beror på periodens resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2023 och 2024.

Soliditeten per 30 juni uppgick till 45,4 procent (44,4) och avkastning på eget kapital för kvartalet var 1,01 procent (1,65). NAV, kr/aktie, per 30 juni var 14,36 kr/aktie (14,32).

## SKULDER OCH EGET KAPITAL



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 2023-01-01</b>	<b>21 586</b>	<b>540 233</b>	<b>379 475</b>	<b>941 294</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			16 101	16 101
Nyemission	1 269	24 086		25 355
Utdelning			-13 713	-13 713
Justering			-68	-68
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>1 269</b>	<b>24 086</b>	<b>-13 781</b>	<b>11 574</b>
<b>EGET KAPITAL 2023-06-30</b>	<b>22 855</b>	<b>564 319</b>	<b>381 795</b>	<b>968 969</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			-8 269	-8 269
Nyemission		-64		-64
Utdelning			-13 713	-13 713
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>-</b>	<b>-64</b>	<b>-13 713</b>	<b>-13 777</b>
<b>EGET KAPITAL 2023-12-31</b>	<b>22 855</b>	<b>564 255</b>	<b>359 813</b>	<b>946 923</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			11 542	11 542
Nyemission				-
Utdelning			-20 570	-20 570
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20 570</b>	<b>-20 570</b>
<b>EGET KAPITAL 2024-06-30</b>	<b>22 855</b>	<b>564 255</b>	<b>350 785</b>	<b>937 895</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2024 apr–jun 3 mån	2023 apr–jun 3 mån	2024 jan–jun 6 mån	2023 jan–jun 6 mån	2023 jan–dec 12 mån
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat före skatt	12 498	11 652	26 559	4 172	-10 451
Betald skatt	-1 882	-1 606	-5 463	-5 209	-2 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 031	-1 397	-18 209	12 193	50 838
<b>SUMMA</b>	<b>4 585</b>	<b>8 650</b>	<b>2 888</b>	<b>11 156</b>	<b>37 577</b>
<b>FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-3 768	25 465	-247	32 485	50 248
Förändring av rörelseskulder	5 045	-9 713	5 185	-8 062	-16 599
<b>SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>1 277</b>	<b>15 752</b>	<b>4 937</b>	<b>24 423</b>	<b>33 649</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>5 862</b>	<b>24 401</b>	<b>7 825</b>	<b>35 580</b>	<b>71 226</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Avyttring av fastigheter	–	–	151 500	–	–
Förvärv av fastigheter	-7 000	–	-7 000	–	–
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-24 041	-44 000	-27 574	-101 586	-148 917
Förändring av övriga anläggningstillgångar	7 493	-283	6 375	-1 728	-616
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-23 548</b>	<b>-44 283</b>	<b>123 301</b>	<b>-103 314</b>	<b>-149 533</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Nyupplåning räntebärande skulder	24 422	35 143	24 422	95 134	129 338
Amortering räntebärande skulder	-7 133	-7 445	-130 167	-16 267	-34 149
Utdelning	-10 285	-13 713	-10 285	-13 713	-27 426
Nyemission	–	25 355	–	25 355	25 291
<b>KASAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>7 004</b>	<b>39 340</b>	<b>-116 030</b>	<b>90 509</b>	<b>93 054</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-10 682</b>	<b>19 459</b>	<b>15 096</b>	<b>22 775</b>	<b>14 747</b>
Ingående likvida medel	68 836	31 627	43 058	28 311	28 311
<b>UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL</b>	<b>58 154</b>	<b>51 086</b>	<b>58 154</b>	<b>51 086</b>	<b>43 058</b>

## Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–juni 2024 var positivt och uppgick till 15 096 tkr (22 775).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 7 825 (35 580) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 123 301 tkr (-103 314) för januari–juni. Det stora positiva kassaflödet beror på försäljning av en fastighet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -116 030 tkr (90 510) för perioden. Skillnaden mot föregående år beror i huvudsak på lösen av ett stort lån i samband med försäljning av fastighet.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2023 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	2 223	6 654	12 782
<b>INTÄKTER</b>	<b>2 223</b>	<b>6 654</b>	<b>12 782</b>
Övriga externa kostnader	-3 900	-3 323	-6 079
Personalkostnader	-4 055	-3 866	-6 479
<b>KOSTNADER</b>	<b>-7 955</b>	<b>-7 189</b>	<b>-12 558</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-5 732</b>	<b>-535</b>	<b>224</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	-	21	21
Resultat från andelar i koncernföretag	-5 800	-6 700	-22 779
Värdeförändring finansiell fordran	-	8 000	8 000
Värdeförändring derivat	1 803	-	-4 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14 140	9 699	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 665	-4 422	-10 587
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-1 254</b>	<b>6 063</b>	<b>-5 263</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-11 035
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-1 254</b>	<b>6 063</b>	<b>-16 298</b>
Aktuell skatt	-571	-981	-
Uppskjuten skatt	-371	-	855
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2 196</b>	<b>5 082</b>	<b>-15 443</b>

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	566 263	569 701	564 972
Andelar i intresseföretag	17 807	17 807	17 807
Övriga långfristiga fordringar	9 961	10 866	10 511
Uppskjuten skattefordran	484	–	855
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>594 515</b>	<b>598 374</b>	<b>594 145</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>594 515</b>	<b>598 374</b>	<b>594 145</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar	75	–	22
Fordringar hos koncernföretag	167 838	238 551	249 600
Skattefordran	177	–	475
Övriga fordringar	207	1	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 225	5 920	5 251
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>	<b>173 522</b>	<b>244 472</b>	<b>255 348</b>
Kassa och bank	53 549	42 832	33 493
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>227 071</b>	<b>287 304</b>	<b>288 841</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>821 586</b>	<b>885 678</b>	<b>882 987</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>	<b>22 855</b>	<b>22 855</b>	<b>22 855</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Överkursfond	562 978	563 042	562 978
Balanserat resultat	-64 075	-14 349	-28 061
Periodens resultat	-2 196	5 082	-15 443
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>	<b>496 707</b>	<b>553 776</b>	<b>519 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>519 562</b>	<b>576 631</b>	<b>542 328</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristig skuld derivat	2 348	-	4 151
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>2 348</b>	<b>-</b>	<b>4 151</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag	287 395	285 264	332 058
Leverantörsskulder	599	437	225
Övriga räntebärande skulder	-	20 650	2 000
Övriga skulder	10 540	1 625	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 143	1 071	1 557
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>299 677</b>	<b>309 047</b>	<b>336 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>821 586</b>	<b>885 678</b>	<b>882 987</b>

## Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari-juni 2024 uppgick till 2 223 tkr (6 654) och består framför allt av internfakturerering.

Resultat efter skatt uppgick till -2 196 tkr (5 082). Skillnaden i resultatet mellan åren beror framför allt på minskad internfakturerering samt

att räntenettot ökar till följd av stora likvidflöden från räntederivat. Dessutom har andelar i dotterbolag skrivit ner med -5 800 tkr (-6 700).

Finansiella anläggningstillgångar per 30 juni uppgick till 594 515 tkr (598 374).

Moderbolagets har per 30 juni 0 tkr (20 650) i räntebärande skulder.

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. Acrinova är en aktiv fastighets- och förvaltningskoncern verksam i södra Sverige, med tyngdpunkt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling. Acrinova skall utveckla fastighetsbeståndet för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

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

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS Accounting Standards såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

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.

## Segmentsrapportering

Från och med kvartal 3 2023 rapporterar koncernen endast ett rörelsesegment, vilket utgör koncernen i sin helhet. Till och med kvartal 2 2023 rapporterade koncernen två rörelsesegment, Egna fastigheter och Förvaltning. Segmentet Förvaltning har minskat i omfattning under de senaste åren och följs inte upp separat av högste verkställande beslutsfattare då det anses oväsentligt i förhållande till bolagets verksamhet.

## Driftsöverskott

Acrinova har tidigare redovisat alla administrationskostnader som central administration. För att mer harmonisera med övriga bolag inom fastighetsbranschen har Acrinova valt att från och med 1 januari 2024 redovisa den del av administrationskostnaderna som är direkt hänförliga till förvaltningen som fastighetsadministration. Jämförelsetal har räknats om.

## 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 augusti 2023 till juni 2024. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med de interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per delårsbokslutets balansdag.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdetförändring 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.

# Övriga upplysningar

## Hyresintäkter

Kontraktsförfallstruktur	Antal kontrakt	Kontrakt årsvärde	Andel av värdet
2024	36	15 738 563	10%
2025	70	17 953 328	12%
2026	24	23 132 404	15%
2027	26	21 604 542	15%
2028	11	11 642 475	8%
2029+	28	60 016 768	40%
<b>SUMMA</b>	<b>195</b>	<b>150 088 080</b>	<b>100%</b>
Tillsvidarekontrakt	83	7 525 554	

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Acrinova konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra. Hyresintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvodena samt övriga intäkter som ej ingår i hyreskontrakten.

Tidigare redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som serviceintäkter, jämförelsetalen för år 2022 har räknats om.

Hyresreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontraktperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. För mer information kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 31 samt årsredovisning 2023.

## Avkastningskrav per 2024-06-30

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav initialt, %	Direktavkastningskrav restvärde, %
Extern handel/Service	5,15–6,90	5,96–6,85
Bostäder	4,08–4,25	4,01–4,25
Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Kontor	3,64–6,99	5,38–6,96
Logistik/Produktion	4,77–8,20	6,25–7,60

## Verkligt värde på finansiella instrument

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som realiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 juni 2024 var 27 158 tkr (57 853). Värdet per 31 december 2023 var 27 853 tkr, vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för januari–juni 2024 på -695 tkr (-1 921). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen på egna rader som långfristig fordran med 27 807 tkr (57 853) och kortfristig fordran med 1 699 tkr (0) samt under långfristiga skulder med -2 348 (0). Löpande betalflöden som härrör till räntederivaten ingår i förvaltningsresultatet.

## 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. Under januari–juni 2024 har det inte aktiverats några räntor (4 165) eftersom bolaget för närvarande inte har några projekt i produktion.

## Tomträttsavgälden

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Tomträttsavgäld för perioden januari–juni 2024 uppgår till 353 tkr (415).

## Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 372 tkr betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag.

## Medarbetare

Per 30 juni 2024 var antalet anställda 8 st (12) varav 5 st kvinnor (9).

## Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

## Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–juni 2023 alternativt kvartalet april–juni 2023 och för balansposter 30 juni 2023.

## Händelser efter balansdagen

Den 4 juli meddelade Acrinova att fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg utvecklas med nya kylrum till den befintliga hyresgästen KA Lundblad. Hyreskontraktet förlängs med 10 år.

Den 16 juli offentliggjorde Acrinova att bolaget tecknat ett 25-årigt avtal med MAX Burgers avseende en lokal på Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Lokalen anpassas för restaurang med drive through och uteservering.



# 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.

<b>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL</b>	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
<b>BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
<b>BÖRSVÄRDE</b>	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
<b>EGET KAPITAL PER AKTIE, KR</b>	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive värdeförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR</b>	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
<b>GENOMSnittLIG KAPITALBINDNING</b>	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING</b>	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>GENOMSnittLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR</b>	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.
<b>HYRESINTÄKTER</b>	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
<b>HYRESVÄRDE</b>	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
<b>NAV, KR/AKTIE</b>	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 per aktie.
<b>NETTOBELÄNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
<b>NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
<b>RESULTAT PER AKTIE, KR*</b>	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR</b>	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomt-rättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>SOLIDITET, %</b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
<b>TOTALT SUBSTANSVÄRDE</b>	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
<b>UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %</b>	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
<b>UTHYRNINGSGRAD, YTA %</b>	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

\*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

# Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i delårsrapporten för januari–juni 2024.

Tkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec	2022 jan–dec
<b>Överskottsgrad, %</b>						
Driftsöverskott	26 995	23 607	53 323	42 218	92 641	80 095
Hysesintäkter	39 340	35 271	77 961	69 058	143 345	122 435
	68,6%	66,9%	68,4%	61,1%	64,6%	65,4%
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>						
Periodens resultat efter skatt	9 510	15 988	11 542	16 101	7 764	79 336
Genomsnittligt eget kapital	943 425	967 878	942 409	955 132	944 109	908 140
	1,01%	1,65%	1,22%	1,69%	0,82%	8,74%
<b>Soliditet, %</b>						
Eget kapital	937 895	968 969	937 895	968 969	946 923	941 294
Balansomslutning	2 067 895	2 181 736	2 067 895	2 181 736	2 163 315	2 095 704
	45,4%	44,4%	45,4%	44,4%	43,8%	44,9%
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>						
Räntebärande skulder	986 581	1 075 834	986 581	1 075 834	1 092 317	995 689
Fastighetsvärde	1 893 177	1 956 420	1 893 177	1 956 420	1 995 250	1 854 325
	52,1%	55,0%	52,1%	55,0%	54,7%	53,7%
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter %</b>						
Räntebärande skulder	986 581	1 075 834	986 581	1 075 834	1 092 317	995 689
Återläggning av likvida medel	-58 154	-51 086	-58 154	-51 086	-43 058	-28 311
Fastighetsvärde	1 893 177	1 956 420	1 893 177	1 956 420	1 995 250	1 854 325
	49,0%	52,4%	49,0%	52,4%	52,6%	52,2%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån*</b>						
Förvaltningsresultat	46 178	31 178	46 178	31 178	38 935	27 110
Räntenetto	-36 840	-29 706	-36 840	-29 706	-33 653	-24 055
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	767	815	767	815	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-36 073	-28 891	-36 073	-28 891	-32 824	-23 340
	2,28	2,08	2,28	2,08	2,19	2,16
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie*</b>						
Förvaltningsresultat	12 052	10 652	23 755	16 512	38 935	27 110
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	66 735 200	67 658 203	64 756 926
	0,18	0,16	0,35	0,25	0,58	0,42
<b>Periodens resultat, kr/aktie</b>						
Periodens resultat efter skatt	9 510	15 988	11 542	16 101	7 764	79 336
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	66 735 200	67 658 203	64 756 926
	0,14	0,23	0,17	0,24	0,11	1,23
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>						
Eget kapital	937 895	968 969	937 895	968 969	946 923	941 294
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	66 735 200	67 658 203	64 756 926
	13,68	14,13	13,68	14,52	14,00	14,54
<b>NAV, kr/aktie</b>						
Eget kapital	937 895	968 969	937 895	968 969	946 923	941 294
Uppskjuten skatt	74 111	70 710	74 111	70 710	61 303	84 148
Derivat	-27 158	-57 853	-27 158	-57 853	-27 853	-59 774
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	14,36	14,32	14,36	14,32	14,30	14,91

\*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

# 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.

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 662 450	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	730	5 224 450	904 961	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 750 391	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 784 306	567 600	Extern handel och Service
Helsingborg Rausgård 20	3 247	3 247	811 750	811 750	Logistik/produktion
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	731 706	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	2 248	9 273 033	1 753 924	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 012 194	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 334 666	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 603 988	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	286	4 512 728	135 478	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 616 957	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	7 881 586	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 053	8 240 691	1 272 915	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 944 872	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 502 935	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 109 100	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 997 748	157 564	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 003 746	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 517 568	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	0	8 047 236	0	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 611 064	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 470 095	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 042 676	0	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 403 282	0	Kontor
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	2 721	4 370 879	1 234 380	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 698	0	4 187 816	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	5 606 536	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	403	1 533 678	317 703	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 766 579	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 167 608	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 361 242	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	208	8 179 758	0	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 892 607	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	726 506	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 191 412	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	502	1 996 936	277 928	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	97	5 638 908	157 332	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 254 706	0	Extern handel och Service
<b>SUMMA</b>	<b>157 891</b>	<b>15 254</b>	<b>166 288 769</b>	<b>8 675 135</b>	



Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö | 010-522 06 90 | [www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)