JANUARI–SEPTEMBER 2023

# Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

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 marknadskännedom, 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 klimat-avtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

**FASTIGHETER**
40 stycken

**BÖRSVÄRDE**
510 miljoner kr

**OMSÄTTNING**
146 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

**FASTIGHETSVÄRDE**
2,0 miljarder kr

**SUBSTANSVÄRDE**
986 miljoner kr

**GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID**
5,4 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.

## KVARTALETS HÖJDPUNKTER Q3

- Hyresgästen Renta tar plats i det färdigställda projektet Trucken 2 i Trelleborg. Det nybyggda logistikcentret omfattar 1 000 kvm uthyrningsbar yta.
- Projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge når en viktig milstolpe när detaljhandelskedjan Thansens butik öppnar i den nya delen av fastigheten.
- Acrinova fortsätter att öka uthyrningsgraden genom tecknandet av treårigt avtal med New Nordic Health Brands avseende fastigheten Motellet 6 i Landskrona.

## JANUARI–SEPTEMBER 2023 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till
**108 757 tkr**
(92 858)

Hyresintäkter uppgick till
**105 548 tkr**
(88 183)

Rörelseresultatet uppgick till
**76 012 tkr**
(64 321)

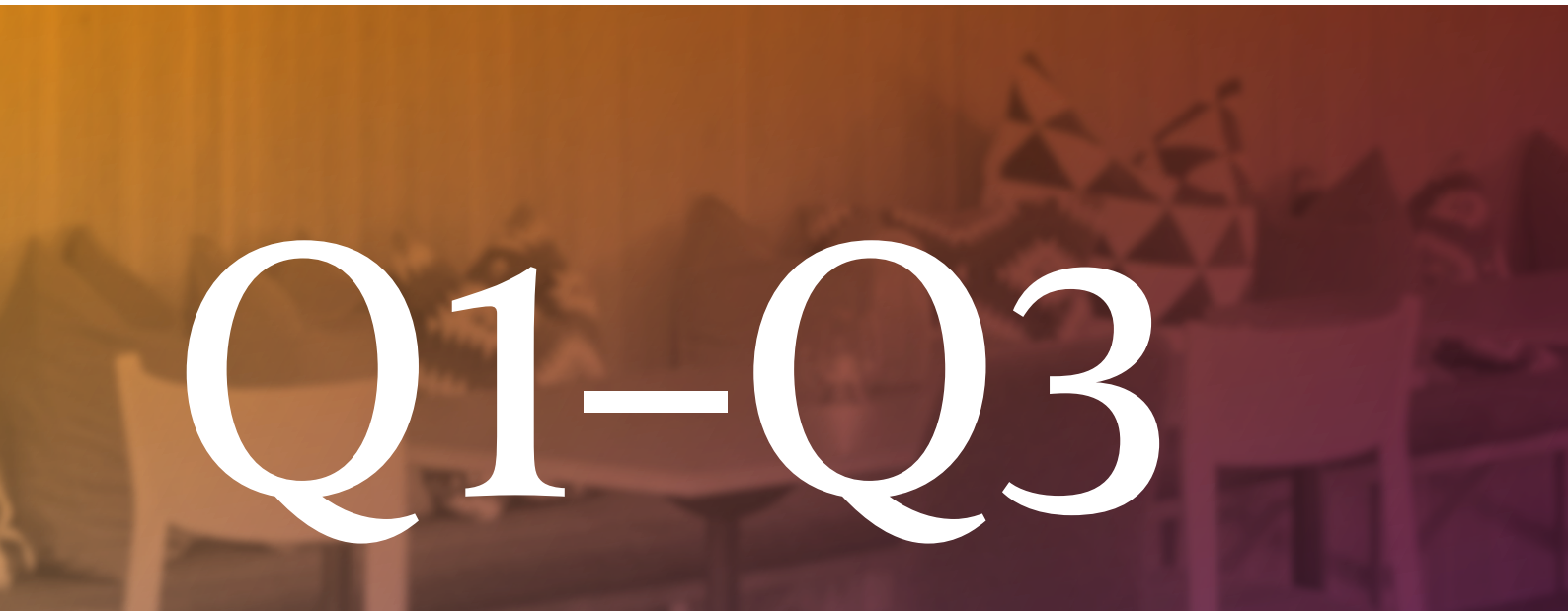
Förvaltningsresultatet uppgick till
**29 989 tkr**
(22 610)

Resultat efter skatt uppgick till
**22 064 tkr**
(74 390)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning
**0,33 kr**
(1,15)

| FINANSIELLA NYCKELTAL | jul–sep 2023 | jul–sep 2022 | jan–sep 2023 | jan–sep 2022 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, Tkr | 37 229 | 32 271 | 108 757 | 92 858 | 130 532 |
| Hyresintäkter, Tkr* | 36 490 | 30 616 | 105 548 | 88 183 | 122 435 |
| Rörelseresultat, Tkr | 29 173 | 23 704 | 76 012 | 64 321 | 89 433 |
| Förvaltningsresultat, Tkr | 13 965 | 10 285 | 29 989 | 22 610 | 27 026 |
| Periodens resultat efter skatt, Tkr | 5 963 | 16 040 | 22 064 | 74 390 | 79 336 |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 854 325 |
| Balansomslutning, Tkr | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 095 704 |
| Likvida medel, Tkr | 38 238 | 27 343 | 38 238 | 27 343 | 28 311 |
| Avkastning på Eget Kapital, % | 0,62 | 1,73 | 2,32 | 8,21 | 8,74 |
| Soliditet, % | 44,0 | 46,4 | 44,0 | 46,4 | 44,9 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 54,1 | 51,7 | 54,1 | 51,7 | 53,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ** | 2,72 | 2,50 | 2,30 | 2,39 | 2,16 |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån ** | 2,14 | 2,35 | 2,14 | 2,35 | 2,16 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,20 | 0,16 | 0,45 | 0,35 | 0,42 |
| Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning | 0,09 | 0,25 | 0,33 | 1,15 | 1,23 |
| Eget kapital, kr/aktie | 14,02 | 14,46 | 14,42 | 14,46 | 14,54 |
| NAV, kr/aktier | 14,38 | 15,05 | 14,38 | 15,05 | 15,10 |

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Övriga upplysningar.
** Definitionen för räntetäckningsgraden har förändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar detta nyckelta. Jämförelsetal har justerats enligt den nya definitionen.




## PERIODENS HÖJDPUNKTER

### Q1

**16 januari** meddelas att Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig tar plats i ledningsgruppen.

**3 februari** meddelas Lars Soneson, förvaltare, tar plats i ledningsgruppen.

**6 mars** beslutar Acrinova att genomföra en fullt garanterad företrädesemission upp till 26 Mkr av bolagets B–aktier, villkor offentliggörs samma dag.

### Q2

**3 april** offentliggör Acrinova utfallet av företrädesemissionen: företrädesemissionen har fulltecknats och bolaget tillförs ca 26 miljoner kronor (före emissionskostnader).

**12 april** meddelas att projektet Hästhoven i Åstorp färdigställts. Flerbostadshuset erhåller certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

**12 maj** meddelar Acrinova att bolaget från och med 1 juni 2023 byter likviditetsgarant till Erik Penser Bank.

**25 maj** öppnar hyresgästen JYSK den första butiken i den nybyggda delen av handelsfastigheten i Löddeköpinge.

**1 juni** välkomnades hyresgästen Folktandvården Skåne till nybyggda lokaler på fastigheten Björnen 23 i Landskrona. Nyckelöverlämningen markerar färdigställandet av projektets första etapp.

**26 juni** meddelar Acrinova att bolaget tar plats på Allbrights gröna börslista över jämställda bolag.

### Q3

**3 juli** meddelar Acrinova att projektet på fastigheten Trucken 2 i Trelleborg färdigställdes den 30 juni. Hyresgästen Renta AB har tagit lokalen i anspråk.

**25 september** meddelar Acrinova hyresgästen Thansen har öppnat på Handelsplatsen i Löddeköpinge. Projektet går nu in i sin sista etapp.

### HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

**3 oktober** meddelar Acrinova att bolaget tecknat ett treårigt hyresavtal med New Nordic Health Brands avseende fastigheten Motellet 6 i Landskrona.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ ACRINOVA.SE

VD-KOMMENTAR

# Ökad uthyrningsgrad i tredje kvartalet

Årets tredje kvartal har innehållit många positiva händelser för Acrinova. Uthyrningsgraden och intäkterna har ökat, framdriften i projekten har fortsatt och förvaltningsresultatet har förbättrats. Under hösten har flera nya verksamheter öppnat i Acrinovas lokaler och våra befintliga hyresgäster fortsätter att vara långsiktiga och stabila. Projekten i Löddeköpinge och Landskrona fortgår enligt plan och i det befintliga beståndet pågår arbetet med automatiserad energiuppföljning.

## Kvartalet i siffror

Tredje kvartalet följer årets positiva utveckling gällande omsättning, rörelseresultat och förvaltningsresultat. Omsättningen uppgick till 37,2 mkr (32,3) och rörelseresultatet uppgick till 29,2 mkr (23,7). Under kvartalet har flera projekt färdigställts, nya hyresgäster har flyttat in och arbetet med att minska bolagets kostnadsmassa har fortlöpt vilket gör att förvaltningsresultat ökat med 35 procent sedan årets andra kvartal. En ökning som vi är mycket nöjda med i dagens räntemiljö. De höjda avkastningskraven på marknaden leder till viss justering av fastighetsvärden vilket påverkar periodens resultat.

## Ökad uthyrning under kvartalet

Vi fortsätter att växa med våra hyresgäster och under årets tredje kvartal har uthyrningsgraden återigen ökat. Vi möter marknadens och hyresgästens behov med lyhördhet och strävar alltid efter att öka uthyrningen. Ett gott exempel är fastigheten Motellet 6 i Landskrona. Byggnaden var planerad för idrottsändamål men när marknadens behov förändrades anpassades fastigheten för verksamhet inom lager, logistik och kontor. Under kvartalet har fastigheten blivit helt uthyrd och den nya hyresgästen, New Nordic Health Brands, har tagit lokalen i anspråk. Anpassningen och uthyrningen är ett resultat av våra medarbetares goda marknadskännedom och handlingskraft. Som vd är jag otroligt stolt över den kompetens, driv och vilja som finns i vår organisation.

## Stabilt bestånd

Acrinovas hyresgäster fortsätter att vara stabila och den täta kontakten mellan dem och våra förvaltare fortsätter. Kombinationen av våra fastigheter, vår förvaltning och hyresgäster skapar en värdemassa som är stabil i både hög- och lågkonjunktur. Under kvartalet har fler fastigheter inkluderats i arbetet med automatiserad energiuppföljning, med det långsiktiga målet att minska byggnadernas driftskostnader och klimatpåverkan.

## Framdrift i projekten

Under kvartalet har framdriften i projekten i Löddeköpinge och Landskrona fortsatt enligt tidplan och det är roligt att se våra nya hyresgäster ta plats. På Handelsplatsen i Löddeköpinge har Thansens butik öppnat intill grannen JYSK. Handelsplatsens utbud och läge fortsätter att attrahera kunder och som fastighetsutvecklare ser vi flera positiva effekter av platsens ökade utbud. På fastigheten Björnen 23 i Landskrona har Folktandvården Skåne nu öppnat sin klinik och i Trelleborg har Renta öppnat med en imponerande uppslutning på Trucken 2.

## Framåtblick

Inflationen, ränteläget och osäkerheten kring vinterns energipriser fortsätter att vara påverkande faktorer för både hyresgäster och fastighetsägare. Acrinova jobbar vidare med att sänka bolagets kostnader genom räntesäkringsinstrument, energiomställning i äldre fastigheter och nära dialoger med våra hyresgäster och samarbetspartners. Samtidigt jobbar vi hårt för att bibehålla, eller helst öka, förvaltningsresultatet. Bolagets långsiktiga arbete med räntesäkring och det faktum att vår finansiering inte innefattar några obligationslån underlättar att säkerställa goda resultat även i framtiden. Acrinova är redo för fler förvärv när rätt möjlighet uppstår och innan årets slut utökas vår portfölj med de då färdigställda projekten som blir fina tillskott i vår diversifierade portfölj.

**Ulf Wallén, VD**

STRATEGI

# Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen. Sedan start har bolaget haft en stabil tillväxt genom långsiktigt ägande och en utvecklande metodik– vi växer med våra fastigheter.

Acrinova ska med bibehållen finansiell stabilitet växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Under 2022 nådde bolaget en viktig milstolpe genom listbytet till Nasdaq Stockholm – ett byte som ger en ökad synlighet på aktiemarknaden och som visar att Acrinova är ett kvalitativt fastighetsbolag som möter krav och förväntningar. Nästa mål för Acrinova är att fastighetsbeståndets värde ska uppgå till cirka 4 mdkr. Hållbarhet fortsätter att genomsyra verksamheten genom en ambitiös Nollvision vid nyproduktion och en aktiv energiomställning av befintligt bestånd, bland annat genom investeringar i solceller och system för energiuppföljning.

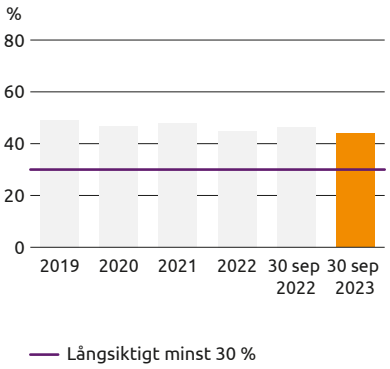
FASTIGHETSVÄRDE

## Ambition att nå 4 miljarder kr

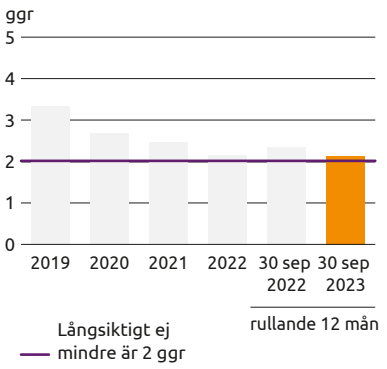
FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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.

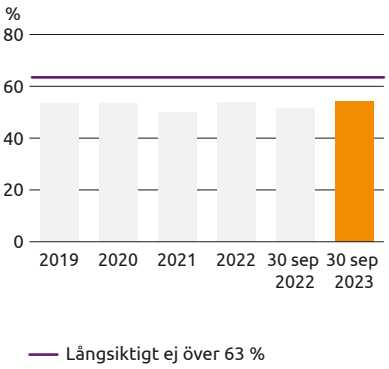
**SOLIDITET**




**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**




**BELÅNINGSGRAD**




### 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

VÅRA FASTIGHETER

# 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. Acrinovas fastighetsportfölj fortsätter att växa med ett fastighetsvärde som idag uppgår till 2 miljarder kronor.

## Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 40 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, lager och logistik, men vi har även 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 med potential. 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 generar 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.

# Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

Fastighetsutveckling är en grundbult i Acrinovas tillväxtstrategi. Vi arbetar med alla typer av utveckling, från mindre hyresgästanpassningar 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**

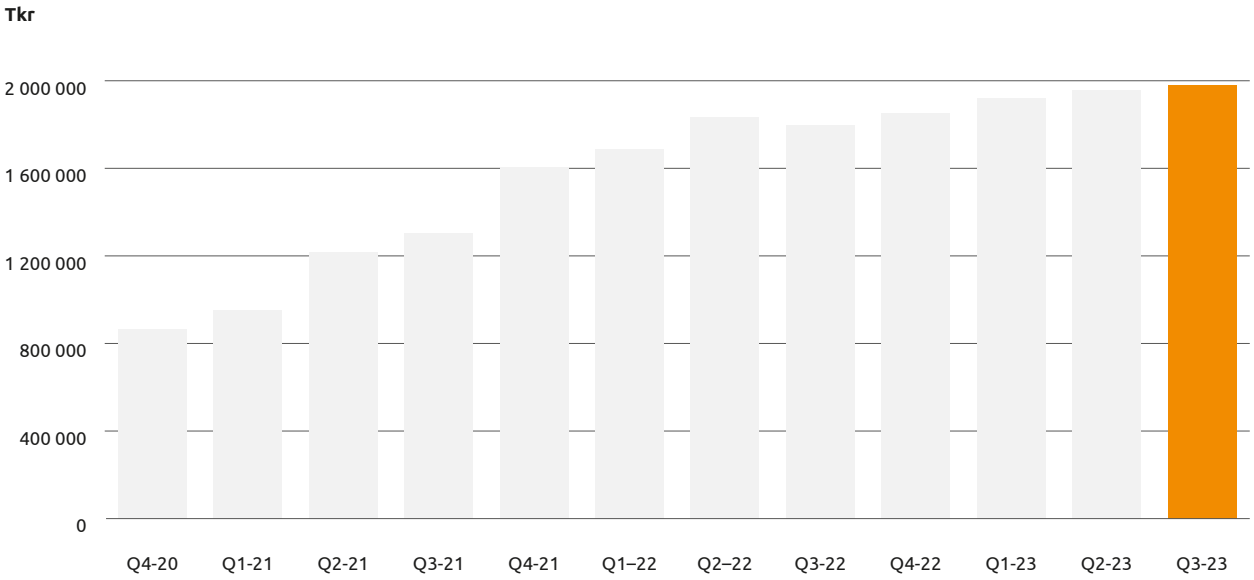
När Acrinova bygger nytt gör vi det efter vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.

**STABILA KASSAFLÖDEN**

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

# Fastighetsbeståndet i siffror

**FASTIGHETSVÄRDE**




**FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING**

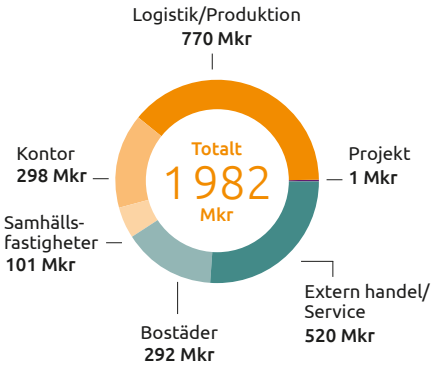
| Tkr | jan–sep 2023 | jan–dec 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| **VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI** | **1 854 325** | **1 603 550** | **864 036** | **653 515** |
| Förvärv | – | 79 000 | 464 000 | 127 000 |
| Investeringar | 144 682 | 250 736 | 157 243 | 78 265 |
| Försäljningar | – | –92 000 | –30 100 | –26 000 |
| Värdeförändringar | –16 999 | 13 039 | 148 371 | 31 256 |
| **VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG** | **1 982 008** | **1 854 325** | **1 603 550** | **864 036** |

**FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL***

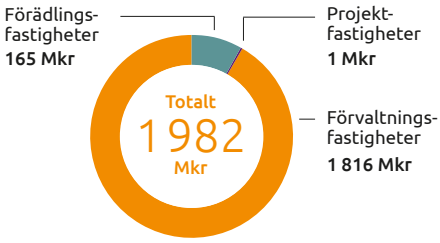
| | 30 sep 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Förvaltnings-fastigheter | Förädlings-fastigheter** | Totalt*** | 2022 | 2021 | 2020 |
| Uthyrningsgrad, yta % | 94,7 | 77,9 | 91,8 | 89,5 | 87,5 | 81,2 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,4 | 82,6 | 94,1 | 92,9 | 92,3 | 86,9 |
| Hyresvärde, Mkr | 143,8 | 16,6 | 160,4 | 142,8 | 112,9 | 73,0 |
| Hyresintäkt, Mkr | 137,3 | 13,7 | 151,0 | 132,6 | 104,2 | 63,5 |
| Uthyrningsbar yta | 130 340 | 26 740 | 157 080 | 148 415 | 132 561 | 108 327 |
| Ledig yta, kvm | 6 917 | 5 922 | 12 839 | 15 634 | 16 557 | 20 395 |
| Verkligt värde, Mkr | 1 816,1 | 164,5 | 1 982,0 | 1 854,3 | 1 603,6 | 864,0 |
| Antal fastigheter | 36 | 4 | 40 | 40 | 41 | 30 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 5,8 | 1,8 | 5,4 | 5,7 | 5,8 | 4,5 |

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 31.
** Alla Acrinovas fastigheter klassificeras enligt IAS 40 som förvaltningsfastigheter. För att visualisera utvecklingsbehovet i olika fastigheter delas dessa upp som förvaltnings-fastigheter, förädlingsfastigheter och projekt. Med förädlingsfastigheter menas fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential och fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet. Projekt är mer av karaktären nyproduktion.
*** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 1,4 Mkr.

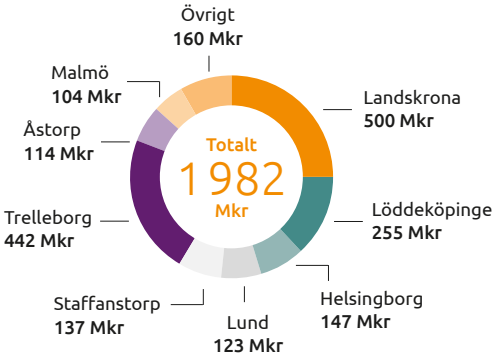
## FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET

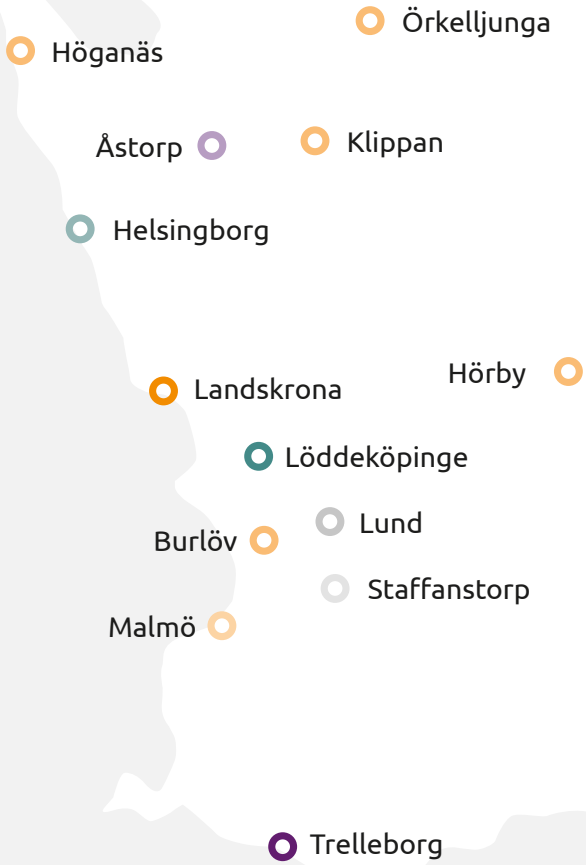



## FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE




## FASTIGHETSVÄRDE PER ORT




## TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1982 Mkr

## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

95,4%

# 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**

| | | | | VID FÄRDIGSTÄLLANDET | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **FASTIGHET** | **Typ** | **Projektfas** | **Färdig-ställande** | **Uthyrningsbar yta, kvm** | **Uppskattat värde, tkr** | **Verkligt värde per 30 sep**** |
| Landskrona Björnen 23 | Kontor | Produktion | Kvartal 4 2023 | 2 200 | 105 000 | 100 000 |
| Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet | Handel/Restaurang | Produktion | Kvartal 4 2023 | 3 800 | 64 000 | 62 000 |
| Staffanstorp Hjärup 4:6* | Bostäder | Detaljplanändring | – | 30 000 | – | – |
| Div mindre projekt | | | | | 1 408 | 1 408 |
| **SUMMA** | | | | **36 000** | **170 408** | **163 408** |

* 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 procent Vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50 procent 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

Handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 är en av Skånes mest besökta handelsplatser. När Acrinova förvärvade fastigheten sommaren 2021 ingick även en byggrätt på cirka 3 800 kvm. Sedan förvärvet har en ny byggnad om 3 100 kvm uppförts och under 2023 har hyresgästerna JYSK och Thansen flyttat in. Under vintern väntas Spicy Hot ta plats i projektets sista del.

LANDSKRONA

## Klinik och kontor

På Järvgatan i Landskrona uppför Acrinova en ny och energieffektiv byggnad i två plan med en total area om 2 200 kvm. Byggnaden uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver och med energieffektiva lösningar som bergvärme och solceller blir byggnadens klimatavtryck så litet som möjligt. Hyresgästen Folktandvården Skåne flyttade in i juni och industrikoncernen SWEP flyttar in under hösten 2023.

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 kvartersutvecklingen 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 Sockerstan

I historisk fabriksmiljö i centrala Staffanstorp har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal i Sockerstan.

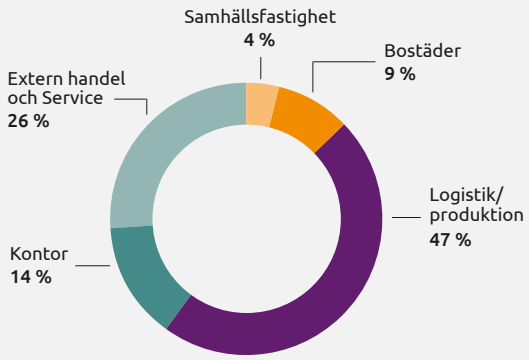
Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA) vilka ännu ej värderats. Planarbetet pågår under 2023.

ACRINOVAS KUNDER

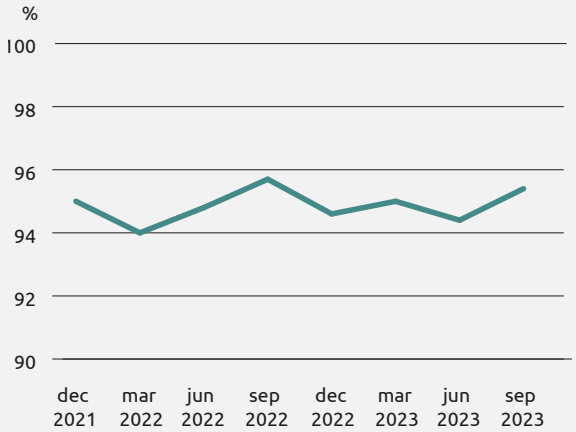
# Stabila hyresgäster

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 och tillverkning. Genom närförvaltning och personlig service bygger Acrinova långsiktiga relationer med trygga, stabila hyresgäster vars mångfald bidrar till sund riskspridning i beståndet.

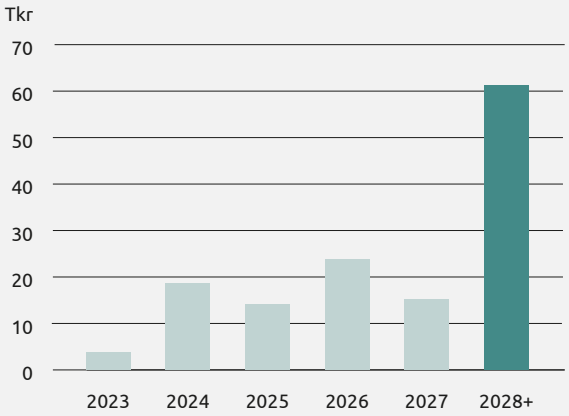
### HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP




### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER




### FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT




Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 14 302 tkr

### GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID

## 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
Lager 157 AB
Åhléns Outlet AB
Region Skåne

## Genomsnittlig kontraktstid

## 5,4 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 lån som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 30 september 2023 har koncernen totalt räntebärande skulder om 1 071 332 tkr (927 876) varav lån till kreditinstitut om 1 065 332 tkr (900 476) och utställda reverslån om 6 000 tkr (27 400). Den nettoräntebärande skulden är 1 033 094 tkr (900 533). Av den totala låneportföljen per 30 september härrör 60 500 tkr (63 355) till projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och har per den 30 september 2023 en snitträntа på 4,05 procent (3,20) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 54,1 procent (51,7) per 30 september 2023. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,1 procent (50,1) och likvida medel uppgick till 38 238 tkr (27 343) per 30 september 2023.

## 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 kortsiktiga 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 30 SEP 2023 |
|---|---|---|
| Genomsnittlig kapitalbindning | >1,5 år | 2,7 år |
| Andel kapitalförfall inom 1 år | < 50% | 11,2% |
| Genomsnittlig räntebindning* | 1–5 år | 2,8 år |
| Antal räntejusteringar inom 1 år* | < 60% | 39,8% |
| Andel lån till rörlig ränta* | < 60% | 39,2% |
| Antal kreditgivare | >1 st | 9 st |

* Beräkning av genomsnittlig räntebindning, antal räntejusteringar inom 1 år och andel lån till rörlig ränta inkluderar effekter av räntederivat.

## Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långivare 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) 88,8 procent (84,7). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,7 år (3,3 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 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.

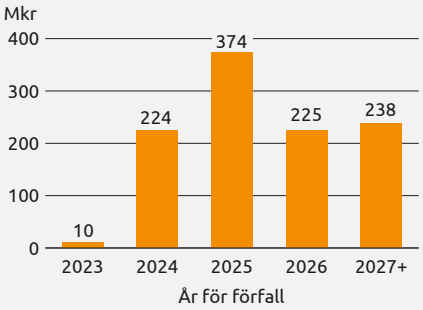
För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova nu tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas nere.

Den genomsnittliga räntan per 30 september 2023 var 4,05 procent (3,20) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,8 år (3,0 år).

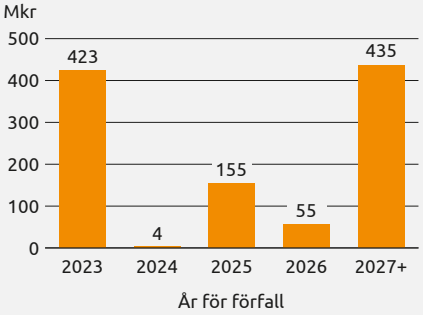
## Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicyn, infört 3 finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är Räntetäckningsgrad, Belåningsgrad och Soliditet. För 2023-09-30 var räntetäckningsgraden 2,14 ggr (2,35), belåningsgrad 51,4% (51,7) och soliditet 44,0% (46,4).

**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 2023–09–30 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 mars 2023 har en företrädesemission genomförts om 3 809 230 aktier av serie B till en kurs om 6,79 kr/aktie. Emissionen tillförde Acrinova 25 291 tkr efter emissionskostnader. De emitterade aktierna registrerades hos Bolagsverket den 17 april 2023.

## Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 8,85 kr per 2023–07–17 och den lägsta var 7,20 kr per 2023–08–25 och 2023–08–28. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 7,78 kr per 2023–08–14 och lägsta var 6,72 kr per 2023–09–14. Sista stängningskurs 2023–09–29 var 8,45 kr (ACRI A) och 6,90 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 510 Mkr per 2023-09-30. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,38 kr per aktie (15,05) och totalt till 986 Mkr (975).

## Utdelning

Under 2023 har bolaget beslutat om och delat ut 0,40 kr per aktie (0,20). Utdelningen har skett uppdelat på två tillfällen om 0,20 kr per tillfälle. Utdelning har skett den 8 maj och den 25 oktober.

## Optionsprogram

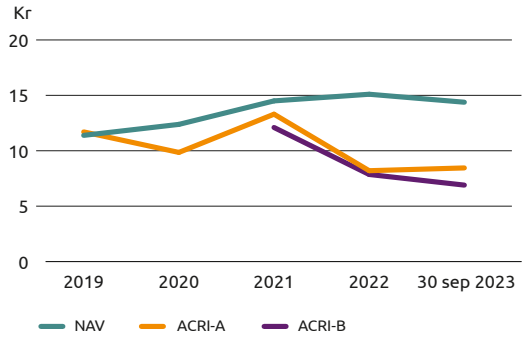
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

| | |
|---|---|
| **Handelsplats:** | Nasdaq Stockholm, Small Cap |
| **Kortnamn:** | ACRI A respektive ACRI B |
| **Acrinova A ISIN:** | SE0015660014 |
| **Acrinova B ISIN:** | SE0015660030 |

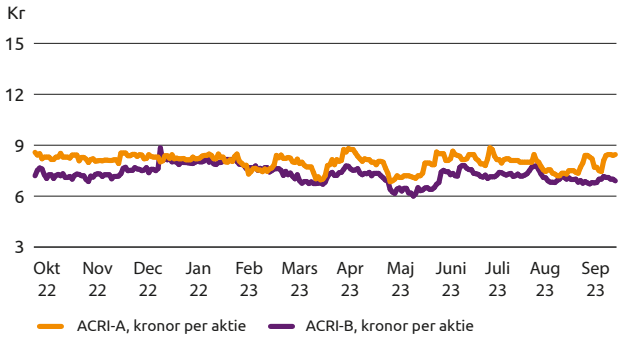
| DATA PER AKTIE | jul–sep 2023 | jul–sep 2022 | jan–sep 2023 | jan–sep 2022 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsresultat, kr/aktie* | 0,20 | 0,16 | 0,45 | 0,35 | 0,42 | 0,37 |
| Periodens resultat kr/aktie, efter utspädning* | 0,09 | 0,25 | 0,33 | 1,15 | 1,23 | 2,89 |
| Eget kapital, kr/aktie* | 14,02 | 14,46 | 14,42 | 14,46 | 14,54 | 16,50 |
| NAV, kr/aktie | 14,38 | 15,05 | 14,38 | 15,05 | 15,10 | 14,50 |
| Utestående aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 68 566 156 | 64 756 926 | 64 756 926 | 64 756 926 |
| Justerat antal uteståestående aktier efter fondemission | 68 566 156 | 64 756 926 | 68 566 156 | 64 756 926 | 64 756 926 | 64 756 926 |
| Genomsnittligt antal aktier* | 68 566 156 | 64 756 926 | 66 661 541 | 64 756 926 | 64 756 926 | 53 025 998 |

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2023–09–30




BÖRSUTVECKLING 2022–10–01 – 2023–09–30




AKTIEÄGARLISTA 2023–09–30

| Namn | AK A | AK B | Röster % | Innehav % |
|---|---|---|---|---|
| MALMÖHUS INVEST AB | 5 224 067 | 7 441 040 | 21,1 | 18,5 |
| SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG | 4 552 814 | 6 171 532 | 18,3 | 15,6 |
| 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 2 300 ST) | 6 420 288 | 20 051 965 | 29,8 | 38,6 |
| **TOTALT** | **23 749 575** | **44 816 581** | **100,0** | **100,0** |

# Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 sep 2023 | 30 jun 2023 | 31 mar 2023 | 31 dec 2022 | 30 sep 2022 | 30 jun 2022 | 31 mar 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde | 164 742 | 165 992 | 164 862 | 159 603 | 134 665 | 131 930 | 131 202 | 120 545 |
| Vakanser | –9 453 | –10 909 | –9 721 | –10 191 | –8 608 | –9 920 | –10 406 | –9 005 |
| **Summa Hyresintäkter** | **155 289** | **155 083** | **155 142** | **149 413** | **126 056** | **122 010** | **120 796** | **111 541** |
| Driftskostnader | –46 640 | –47 256 | –48 471 | –44 170 | –30 400 | –31 400 | –28 950 | –26 020 |
| **Driftsnetto** | **108 649** | **107 827** | **106 671** | **105 243** | **95 656** | **90 610** | **91 846** | **85 521** |
| Administration | –27 680 | –29 132 | –31 332 | –28 967 | –23 415 | –22 965 | –22 885 | –22 931 |
| Finansiella kostnader | –43 339 | –41 821 | –38 775 | –33 779 | –28 002 | –26 990 | –22 180 | –17 957 |
| **FÖRVALTNINGSRESULTAT** | **37 629** | **36 874** | **36 564** | **42 497** | **44 239** | **40 655** | **46 781** | **44 633** |

# Flerårsöversikt

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

| FINANSIELLA NYCKELTAL | jul–sep 2023 | jul–sep 2022 | jan–sep 2023 | jan–sep 2022 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, Tkr | 37 229 | 32 271 | 108 757 | 92 858 | 130 532 | 101 955 |
| Hyresintäkter, Tkr* | 36 490 | 30 616 | 105 548 | 88 183 | 122 435 | 72 345 |
| Rörelseresultat, Tkr | 29 173 | 23 704 | 76 012 | 64 321 | 89 433 | 72 614 |
| Förvaltningsresultat, Tkr | 13 965 | 10 285 | 29 989 | 22 610 | 27 026 | 19 711 |
| Periodens resultat efter skatt, Tkr | 5 963 | 16 040 | 22 064 | 74 390 | 79 336 | 153 164 |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 854 325 | 1 603 550 |
| Balansomslutning, Tkr | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 095 704 | 1 831 232 |
| Likvida medel, Tkr | 38 238 | 27 343 | 38 238 | 27 343 | 28 311 | 74 657 |
| Utestående aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 68 566 156 | 64 756 926 | 64 756 926 | 64 756 926 |
| Justerat antal uteståestående aktier efter fondemission | 68 566 156 | 64 756 926 | 68 566 156 | 64 756 926 | 64 756 926 | 64 756 926 |
| Genomsnittligt antal aktier*** | 68 566 156 | 64 756 926 | 66 661 541 | 64 756 926 | 64 756 926 | 53 025 998 |
| Avkastning på Eget Kapital, % | 0,62 | 1,73 | 2,32 | 8,21 | 8,74 | 22,67 |
| Soliditet, % | 44,0 | 46,4 | 44,0 | 46,4 | 44,9 | 47,8 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 54,1 | 51,7 | 54,1 | 51,7 | 53,7 | 49,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ** | 2,72 | 2,50 | 2,30 | 2,39 | 2,16 | 2,46 |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån ** | 2,14 | 2,35 | 2,14 | 2,35 | 2,16 | 2,46 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie*** | 0,20 | 0,16 | 0,45 | 0,35 | 0,42 | 0,37 |
| Periodens resultat kr/aktie, efter utspädning **** | 0,09 | 0,25 | 0,33 | 1,15 | 1,23 | 2,89 |
| Eget kapital, kr/aktie*** | 14,02 | 14,46 | 14,42 | 14,46 | 14,54 | 16,50 |
| NAV, kr/aktier | 14,38 | 15,05 | 14,38 | 15,05 | 15,10 | 14,50 |

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.
** Definitionen för räntetäckningsgraden har förändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar detta nyckeltal. Jämförelsetal har justerats enligt den nya definitionen.
***Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.
**** Periodens resultat kr/aktie 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 2022.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina påverkar fortsatt världsekonomin negativt. Lägre tillväxt, hög inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna gör att det finns en risk att fastighetsprojekten 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 september 2023, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/– 4,3 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 2022.

### Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig 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 10 november 2023.


**Kontaktpersoner**
Vid frågor, vänligen kontakta:

**Ulf Wallén, VD**
0708 30 79 90
ulf.wallen@acrinova.se

**Weronica Greberg, CFO**
0701 66 42 10
weronica.greberg@acrinova.se


# Finansiell kalender

| | |
|---|---|
| Bokslutskommuniké | 2024–02–28 |

# 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 9 november 2023

Roger Stjernborg Eriksson
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren
Styrelseledamot

Claes Olsson
Styrelseledamot

Joakim Stenberg
Styrelseledamot

Mats O Paulsson
Styrelseledamot

Peter Åman
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

# Revisorns granskningsrapport

**Acrinova AB (publ) Org. nr 556984-0910**

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Acrinova AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 9 november 2023

KPMG AB

**Camilla Alm Andersson**

*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

**Johan Hernebrant**

*Auktoriserad revisor*

# Finansiella rapporter

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Tkr | 2023 jul–sep 3 mån | 2022 jul–sep 3 mån | 2023 jan–sep 9 mån | 2022 jan–sep 9 mån | 2022 jan–dec 12 mån |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter * | 36 490 | 30 616 | 105 548 | 88 183 | 122 435 |
| Övriga intäkter | 739 | 1 655 | 3 209 | 4 675 | 8 097 |
| **TOTALA INTÄKTER** | **37 229** | **32 271** | **108 757** | **92 858** | **130 532** |
| Direkta kostnader | –8 056 | –8 567 | –32 745 | –28 537 | –41 099 |
| **Rörelseresultat** | **29 173** | **23 704** | **76 012** | **64 321** | **89 433** |
| Central administration | –6 897 | –6 396 | –22 323 | –24 951 | –38 352 |
| Finansiella intäkter | 347 | 166 | 783 | 281 | 394 |
| Finansiella kostnader | –8 658 | –7 189 | –24 483 | –17 041 | –24 448 |
| **Förvaltningsresultat** | **13 965** | **10 285** | **29 989** | **22 610** | **27 026** |
| Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag | – | 18 | – | – | – |
| Resultat från andelar i intresseföretag | –560 | 137 | –72 | 254 | 83 |
| Nedskrivning goodwill | – | – | –7 500 | – | – |
| Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar | – | – | 8 000 | – | – |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar | 2 164 | 9 688 | 244 | 48 360 | 48 592 |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | – | 14 832 | – | 14 832 | 14 744 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | –6 080 | –12 652 | –16 999 | 15 359 | 13 039 |
| **Resultat före skatt** | **9 489** | **22 307** | **13 662** | **101 416** | **103 485** |
| Aktuell skatt | –1 774 | –2 191 | –3 284 | –4 041 | –2 793 |
| Uppskjuten skatt | –1 752 | –4 076 | 11 686 | –22 985 | –21 356 |
| **PERIODENS RESULTAT** | **5 963** | **16 040** | **22 064** | **74 390** | **79 336** |
| **HÄNFÖRLIGT TILL** | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 5 963 | 16 040 | 22 064 | 74 390 | 79 336 |
| Resultat kr/aktie, före och efter utspädning | 0,09 | 0,25 | 0,33 | 1,15 | 1,23 |

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

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Övriga upplysningar.

# Kommentarer Resultat

## Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 29 173 tkr (23 704) och för hela perioden januari-september till 76 012 tkr (64 321).

De totala intäkterna uppgick till 37 229 tkr (32 271) varav hyresintäkterna uppgick till 36 490 tkr (30 616) för kvartalet och för januari-september var de totala intäkterna 108 757 tkr (92 858) och hyresintäkterna uppgick till 105 548 tkr (88 183). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av förvärv och färdigställda projekt samt årlig indexuppräkning av hyror. Av den totala intäktsökningen står nettot av nya och sålda fastigheter för 6 688 tkr av den totala intäktsökningen för perioden. Bolaget periodiserar numera hyresrabatter linjärt över hela hyresperioden, vilket har bidragit med en ökad intäkt på 1 577 tkr jämfört med samma period 2022. Jämförelsetal har ej räknats om retroaktivt på grund av svårigheter att få fram korrekt historisk data i förhållande till beloppets ringa storlek. Övriga intäkter uppgick till 739 tkr (1 655) för kvartalet och 3 209 tkr (4 675) för hela perioden. Övriga intäkter inkluderar 1 683 tkr i elstöd. Exkluderat detta sjunker övriga intäkter, vilket beror på bolagets arbete med att renodla verksamheten och numera verka som ett mer utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande i stället för extern förvaltning. En stor förvaltningskund var kvar under första halvåret 2022, vilket påverkar jämförelsen mot jämförbar period år 2022.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 94,1 procent (93,6) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,4 procent (95,7). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under kvartalet till -8 056 tkr (-8 567) och för hela perioden till -32 745 tkr (-28 537). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt löpande drift- och underhållskostnader i befintligt bestånd. Ökningen är också en direkt effekt av ett större fastighetsbestånd.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 13 965 tkr (10 285) och för januari-september till 29 989 tkr (22 610) vilket är 33 procent bättre än för motsvarande period 2022.

Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -6 897 tkr (-6 396) och för perioden till -22 323 tkr (-24 951). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Minskningen av de administrativa kostnaderna för januari-september beror framför allt på lägre övriga externa kostnader, såsom inhyrd personal och konsultkostnader, samt förändring i avskrivningar för inventarier.

Finansnettot för tredje kvartalet uppgick till -8 311 tkr (-7 023) och för januari-september till -23 700 tkr (-16 760). 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 både höjda räntor samt ett större fastighetsbestånd och därmed en större räntebärande skuld. De totala räntebärande skulderna uppgick per 2023-09-30 till 1 071 332 tkr (927 876). Exkluderat för lån härrörda till projekt var de 1 010 832 tkr (864 521).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 9 489 tkr (22 307) och för januari-september till 13 662 tkr (101 416).

Resultatet för januari–september påverkas av den nedskrivning av goodwill som genomfördes under kvartal 2. Koncernens goodwill härrör till köpet av Norama Asset Management AB, numera Acrinova Förvaltning AB. Nedskrivningen är en direkt konsekvens av marknadens förändrade riskavertion, vilket har påverkat den diskonteringsränta som använts vid test av värdet på bolagets goodwill. Denna nedskrivning belastar periodens resultat med -7 500 tkr.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 2 164 tkr (9 688) för kvartalet och 244 tkr (48 360) för hela perioden. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Den stora avvikelsen mot 2022 beror på att det under 2022 var kraftigt höjda marknadsräntor som påverkade marknadsvärdet positivt, en vinst som till stor del redovisades redan då. Efter hand som längden på de finansiella instrumenten sedan blir kortare, påverkas även marknadsvärdet omvänt. Under kvartal 2 och 3 i innevarande år har räntorna gått upp ytterligare vilket minskat den stora omvärdering av marknadsvärdet som gjordes i kvartal 1. Under realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar finns en återföring av en tidigare nedskriven osäker fordran på 8 000 tkr från år 2022 som nu inte längre bedöms som osäker.

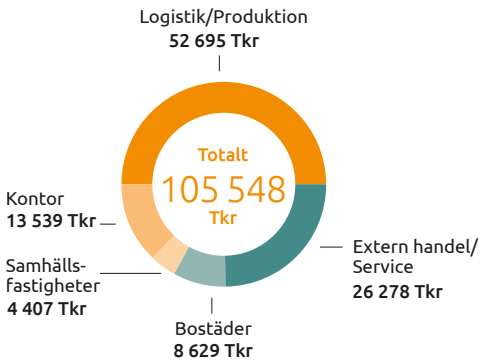
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till -6 080 tkr (2 180) för kvartalet och för perioden januari-september till -16 999 tkr (30 191). Skillnaderna mot samma period föregående år är att det under 2022 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. De orealiserade värdeförändringarna 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. För Acrinova beror den lägre värderingen framför allt på förändrade avkastningskrav.

## Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 5 963 tkr (16 040) och för hela perioden 22 064 tkr (74 390).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -3 526 tkr (-6 267) varav -1 774 tkr (-2 191) avser aktuell skatt och -1 752 tkr (-4 076) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För perioden januari-september var skatten 8 402 tkr (-27 026) varav -3 284 tkr (-4 041) avser aktuell skatt och 11 686 tkr (-22 985) avser uppskjuten skatt. Den stora förändringen i uppskjuten skatt beror framför allt på förändrat marknadsvärde på de finansiella instrumenten.

**HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET JAN–SEP 2023**



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| TILLGÅNGAR<br>Tkr | 2023–09–30 | 2022–09–30 | 2022–12–31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Goodwill | 32 519 | 40 019 | 40 019 |
| Förvaltningsfastigheter | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 854 325 |
| Maskiner och inventarier | 722 | 10 529 | 10 832 |
| Andelar i intresseföretag | 16 997 | 6 172 | 4 784 |
| Nyttjanderättstillgångar | 10 175 | 8 117 | 8 726 |
| Övriga långfristiga fordringar | 12 083 | 15 850 | 16 850 |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | **2 054 503** | **1 876 941** | **1 935 536** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Kundfordringar | 1 590 | 583 | 433 |
| Övriga fordringar | 75 872 | 101 286 | 118 693 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 921 | 9 882 | 12 731 |
| Likvida medel | 38 238 | 27 343 | 28 311 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **127 620** | **139 094** | **160 168** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **2 182 123** | **2 016 035** | **2 095 704** |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| EGET KAPITAL OCH SKULDER<br>Tkr | 2023–09–30 | 2022–09–30 | 2022–12–31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| Aktiekapital | 22 855 | 21 586 | 21 586 |
| Överkursfond | 564 255 | 540 412 | 540 233 |
| Balanserade vinstmedel | 351 981 | 299 960 | 300 139 |
| Periodens resultat | 22 064 | 74 390 | 79 336 |
| **EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE** | **961 155** | **936 347** | **941 294** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | **961 155** | **936 347** | **941 294** |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 72 463 | 85 778 | 84 148 |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 951 106 | 779 596 | 819 079 |
| Övriga räntebärande skulder | – | 6 000 | 2 000 |
| Övriga skulder | 9 433 | 6 791 | 9 016 |
| **SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | **1 033 001** | **878 165** | **914 243** |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 114 226 | 120 880 | 151 460 |
| Övriga räntebärande skulder | 6 000 | 21 400 | 23 150 |
| Leverantörsskulder | 17 868 | 20 720 | 25 754 |
| Övriga skulder | 16 325 | 6 903 | 10 461 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 548 | 31 621 | 29 343 |
| **SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER** | **187 967** | **201 523** | **240 168** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **2 182 123** | **2 016 035** | **2 095 704** |

# Kommentarer Balansräkning

## Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgår till 1 982 008 tkr (1 796 255) per 2023–09–30. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2023–09–30 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader, varav cirka en fjärdedel har genomförts under Q3. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2023-09-30. 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 kvartalet och delårsperioden har inga förvärv eller avyttringar genomförts.

Bolaget har från 1 januari 2023 valt att redovisa Installationer under Förvaltningsfastigheter istället för under Maskiner och Inventarier. Per 1 januari 2023 var beloppet 9 974 tkr, motsvarande belopp per 30 september 2022 var 9 684 tkr.

## Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgår till 12 083 tkr (15 850) per 2023–09–30. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag omvandlats till villkorat aktieägartillskott.

Övriga kortfristiga fordringar per 2023–09–30 är 75 872 tkr (101 286), skillnaden avser i huvudsak ett investeringsbidrag som betalades ut i juni 2023.

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 38 238 tkr (27 343). Under kvartalet har nyproduktion av projekten fortsatt, till stor del med egen kassa.

## Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023–09–30 till 72 463 tkr (85 778) och 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 den 30 september 2023 till 1 071 332 tkr (927 876), varav 1 065 332 tkr (900 476) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion.

Belåningsgraden uppgick till 54,1 procent (51,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,1 procent (50,1). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 13. Anledning till att Acrinova har ökat belåningsgraden är att två projekt som färdigställdes under 2022 utan byggkreditiv slutfinansierades under kvartal 4 2022 samt att övriga färdigställda projekt har slutfinansierats med en högre belåningsgrad än den nivå byggkreditivet var på.

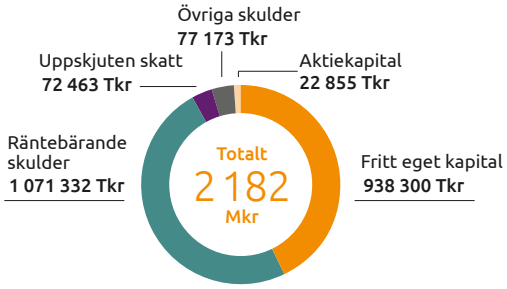
Långfristiga leasingsskulder ingår i Övriga långfristiga skulder med 8 131 tkr (5 933), kortfristiga leasingskulder ingår i Övriga kortfristiga skulder med 2 043 tkr (2 183).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2023–09–30 till 961 155 tkr (936 347). Skillnaden i eget kapital beror på redovisat resultat reducerat med utdelning som beslutats under 2023. Dessutom har Acrinova under mars 2023 genomfört en företrädesemission som tillfört bolaget 25 291 tkr i eget kapital.

Soliditeten per 2023–09–30 uppgick till 44,0 procent (46,4) och avkastning på eget kapital för kvartalet är 0,62 procent (1,73) och för januari–september 2,32 procent (8,21). NAV, kr/aktier, per 2023–09–30 är 14,38 kr/aktie (15,05).

**SKULDER OCH EGET KAPITAL PER 2023–09–30**



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

**EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE**

| Tkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst | Periodens resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL 2022–01–01** | **21 586** | **540 488** | **159 747** | **153 164** | **874 985** |
| | | | | | |
| **SUMMA TOTALRESULTAT** | | | | **74 390** | **74 390** |
| Nyemission | | –76 | | | –76 |
| Vinstdisposition | | | 153 164 | –153 164 | – |
| Utdelning | | | –12 951 | | –12 951 |
| **SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE** | **0** | **–76** | **140 213** | **-153 164** | **-13 027** |
| **EGET KAPITAL 2022–09–30** | **21 586** | **540 412** | **299 960** | **74 390** | **936 347** |
| | | | | | |
| **SUMMA TOTALRESULTAT** | | | | **4 946** | **4 946** |
| Nyemission | | | | | – |
| Vinstdisposition | | | | | – |
| Personaloptionsprogram | | –179 | 179 | | – |
| Utdelning | | | | | – |
| **SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE** | **0** | **-179** | **179** | **0** | **0** |
| **EGET KAPITAL 2022–12–31** | **21 586** | **540 233** | **300 139** | **79 336** | **941 294** |
| | | | | | |
| **SUMMA TOTALRESULTAT** | | | | **22 064** | **22 064** |
| Nyemission | 1 269 | 24 022 | | | 25 291 |
| Vinstdisposition | | | 79 336 | –79 336 | – |
| Justering | | | –68 | | –68 |
| Utdelning | | | –27 426 | | –27 426 |
| **SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE** | **1 269** | **24 022** | **51 842** | **-79 336** | **-2 203** |
| **EGET KAPITAL 2023–09–30** | **22 855** | **564 255** | **351 981** | **22 064** | **961 155** |

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| Tkr | 2023 jul–sep 3 mån | 2022 jul–sep 3 mån | 2023 jan–sep 9 mån | 2022 jan–sep 9 mån | 2022 jan–dec 12 mån |
|---|---|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | | | |
| Resultat före skatt | 9 489 | 22 308 | 13 662 | 101 416 | 103 485 |
| Betald skatt | –1 659 | –1 399 | –6 868 | –7 906 | –4 691 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 5 597 | 15 067 | 17 789 | –50 504 | –47 038 |
| | **13 427** | **35 976** | **24 583** | **43 006** | **51 756** |
| **FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL** | | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 13 817 | –23 126 | 46 302 | –29 290 | –51 132 |
| Förändring av rörelseskulder | –3 468 | –3 276 | –11 530 | –22 702 | –16 387 |
| **SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL** | **10 349** | **–26 403** | **34 772** | **–51 992** | **–67 518** |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | **23 775** | **9 574** | **59 355** | **– 8 986** | **– 15 763** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | | | |
| Avyttring av fastigheter | – | 95 500 | – | 95 500 | 95 500 |
| Förvärv av fastigheter | – | – | – | –79 000 | –79 000 |
| Investeringar i fastigheter | –31 076 | –82 633 | –132 662 | –194 997 | –263 546 |
| Förvärv av maskiner och inventarier | –930 | –2 237 | –2 658 | –3 482 | –4 991 |
| Förändring av finansiella tillgångar* | – | 18 607 | – | 30 824 | 39 157 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | **–32 006** | **29 237** | **–135 320** | **–151 155** | **–212 880** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | | | |
| Nyupplåning räntebärande skulder | 3 016 | 72 600 | 98 150 | 265 125 | 229 541 |
| Amortering räntebärande skulder | –7 570 | –126 576 | –23 836 | –139 273 | –34 219 |
| Utdelning | – | – | –13 713 | –12 951 | –12 951 |
| Nyemission | –64 | – | 25 291 | –73 | –73 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | **–4 618** | **–53 976** | **85 892** | **112 827** | **182 297** |
| **PERIODENS KASSAFLÖDE** | **–12 848** | **–15 165** | **9 927** | **–47 314** | **–46 346** |
| Ingående likvida medel | 51 086 | 42 509 | 28 311 | 74 657 | 74 657 |
| **UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL** | **38 238** | **27 343** | **38 238** | **27 343** | **28 311** |

* Justering för 2022 har skett med 8 mkr avseende nedskrivning av fordran. Ingår numera under ej kassapåverkande poster.

# Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för perioden januari–september 2023 är positivt och uppgick till 9 927 tkr (–47 314).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket under januari–september 2023 uppgick till 59 355 tkr (–8 986).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –135 320 tkr (–151 155) för januari–september 2023. Det negativa kassaflödet beror framför allt på de nyproduktionsprojekt som är och har varit i produktion.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 85 892 tkr (112 827) för perioden. Skillnaden mot föregående år beror på mindre nyupplåning då inga fastigheter förvärvats under januari–september 2023. Däremot har en emission på 25 291 tkr genomförts under 2023.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Tkr | 2023 jan–sep 9 mån | 2022 jan–sep 9 mån | 2022 jan–dec 12 mån |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter mm** | | | |
| Nettoomsättning | 10 100 | 9 840 | 18 753 |
| **SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER** | **10 100** | **9 840** | **18 753** |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | | |
| Övriga externa kostnader | –4 213 | –6 311 | –13 672 |
| Personalkostnader | –5 054 | –4 809 | –6 171 |
| **SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER** | **–9 267** | **–11 120** | **–19 843** |
| **RÖRELSERESULTAT** | **833** | **–1 280** | **–1 091** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 21 | 178 | –243 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | –6 700 | 8 240 | 8 217 |
| Realiserad värdeförändring finansiell fordran | 8 000 | – | – |
| Orealiserad värdeförändring finansiell fordran | – | -8 000 | -8 000 |
| Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter | 16 586 | 1 944 | 3 386 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | –7 221 | –3 605 | –4 169 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **11 519** | **–2 523** | **–1 899** |
| Bokslutsdispositioner | – | – | 3 500 |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | **11 519** | **–2 523** | **1 601** |
| Skatt på periodens resultat | –2 105 | – | –391 |
| **PERIODENS RESULTAT** | **9 414** | **–2 523** | **1 211** |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| TILLGÅNGAR<br>Tkr | 2023–09–30 | 2022–09–30 | 2022–12–31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 571 101 | 569 888 | 570 191 |
| Andelar i intresseföretag | 17 807 | 7 000 | 5 500 |
| Långfristig fordran intresseföretag | 10 511 | 14 173 | 15 173 |
| **SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | **599 419** | **591 061** | **590 864** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | **599 419** | **591 061** | **590 864** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **KORTFRISTIGA FORDRINGAR** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 254 214 | 217 649 | 263 019 |
| Övriga fordringar | 462 | 3 042 | 57 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 815 | 4 318 | 3 959 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | **260 490** | **225 009** | **267 035** |
| **Kassa och bank** | **33 497** | **23 054** | **25 426** |
| **Summa omsättningstillgångar** | **293 987** | **248 063** | **292 461** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **893 407** | **839 124** | **883 325** |

# Moderbolagets balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER<br>Tkr | 2023–09–30 | 2022–09–30 | 2022–12–31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **BUNDET EGET KAPITAL** | | | |
| Aktiekapital | 22 855 | 21 586 | 21 586 |
| **SUMMA BUNDET EGET KAPITAL** | **22 855** | **21 586** | **21 586** |
| **FRITT EGET KAPITAL** | | | |
| Överkursfond | 562 979 | 532 074 | 538 956 |
| Balanserad vinst | –28 062 | 5 035 | –1 846 |
| Periodens resultat | 9 414 | –2 523 | 1 211 |
| **SUMMA FRITT EGET KAPITAL** | **544 331** | **534 586** | **538 321** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | **567 186** | **556 171** | **559 906** |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Övriga räntebärande skulder | – | 6 000 | 2 000 |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | 1 600 |
| **SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | **–** | **6 000** | **3 600** |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 287 655 | 246 914 | 285 504 |
| Leverantörsskulder | 66 | 1 610 | 1 267 |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 15 000 | 5 000 | 5 000 |
| Övriga räntebärande skulder | 6 000 | 21 400 | 23 150 |
| Övriga skulder | 16 288 | 1 361 | 1 818 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 212 | 668 | 3 081 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **326 222** | **276 952** | **319 819** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **893 407** | **839 124** | **883 325** |

# Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–september 2023 uppgick till 10 100 tkr (9 840) och är framför allt fakturering av management fee.

Resultat efter skatt uppgår till 9 414 tkr (–2 523). Skillnaden i resultatet mellan perioderna beror på en tidigare nedskrivning av en finansiell fordran på 8 000 tkr som nu inte längre anses som osäker och därför återförts samt en nedskrivning av aktier i dotterbolag på –6 700 tkr som är direkt hänförlig till nedskrivningen av koncernens goodwill. Dessutom ökar räntenettot till följd av stora flöden från räntederivat.

Finansiella anläggningstillgångar per 2023–09–30 uppgår till 599 419 tkr (591 061). Ökningen beror på ett större villkorat aktieägartillskott till ett intressebolag.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2023–09–30 till 21 000 tkr (32 400).

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

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan.

## Segmentsrapportering

Till och med kvartal 2 2023 har koncernen rapporterat två rörelsesegment, Egna fastigheter och Förvaltning. Segmentet Förvaltning har varit av mindre omfattning och har redovisats under Övrigt. Då Förvaltning under 2023 ytterligare har minskat i omfattning utgör detta inte längre ett separat rörelsesegment och högste verkställande beslutsfattare följer inte upp det separat då det inte längre är att betrakta som väsentligt. Från och med kvartal 3 2023 rapporterar koncernen därför endast ett rörelsesegment, vilket utgör koncernen i sin helhet.

## 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.

### *Tillvägagångsätt 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 september 2022 till september 2023, cirka en fjärdedel av beståndet är externt värderat under Q3 2023. 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 marknadsposition. 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.

# Övriga upplysningar

## Hyresintäkter

| KONTRAKTS-FÖRFALLOSTRUKTUR | Antal kontrakt | Kontrakts-årsvärde | Andel av värdet |
|---|---|---|---|
| 2023 | 17 | 3 660 931 | 3% |
| 2024 | 82 | 18 636 938 | 14% |
| 2025 | 24 | 14 177 926 | 10% |
| 2026 | 19 | 23 837 377 | 17% |
| 2027 | 16 | 15 100 497 | 11% |
| 2028+ | 32 | 61 247 697 | 45% |
| **SUMMA** | **190** | **136 661 366** | **100%** |
| | | | |
| Tillsvidarekontrakt | 160 | 14 301 727 | |

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 förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som ej ingår i hyreskontrakten.

Tidigare redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som service-intäkter, jämförelsetalen har räknats om.

Bolaget periodiserar sedan 1 januari 2023 hyresrabatter linjärt över hela hyresperioden, vilket har gett en ökad intäkt på 1 577 tkr jämfört med samma period 2022. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Jämförelsetal har ej räknats om retroaktivt på grund av svårigheter att få fram korrekt historisk data i förhållande till beloppets ringa storlek.

## Verkligt värde på finansiella instrument

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 september 2023 var 60 017 tkr (59 542). Värdet per 31 december 2022 var 59 774 tkr, vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari-september 2023 på 243 tkr (56 360). Förändringen är främst en följd av att löptiden på derivaten minskat. De orealiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 60 017 tkr (59 542). 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-september 2023 har det totalt aktiverats 6 428 tkr (2 790).

## Tomträttsavgälden

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Tomträttsavgäld för perioden januari till september 2023 uppgår till 622 tkr (472) och för helåret 2022 till 715 tkr.

## Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 540 tkr betalts ut till styrelseordförande.

## 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.

## Händelser efter balansdagen

Den 3 oktober meddelade Acrinova att bolaget tecknat ett treårigt hyresavtal med New Nordic Health Brands avseende fastigheten Motellet 6 i Landskrona.

# Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs 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.

| | |
|---|---|
| **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. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek. |
| **EGET KAPITAL PER AKTIE, KR** | 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. |
| **FASTIGHETSVÄRDE** | Verkligt värde fastställt genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. |
| **FÖRVALTNINGSRESULTAT** | Summan av rörelseresultat, central administration 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. |
| **FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR** | Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie. |
| **GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING** | Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk. |
| **GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING** | Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk. |
| **GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR** | Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk. |
| **HYRESINTÄKTER** | Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm. |
| **HYRESVÄRDE** | Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential. |
| **NAV, KR/AKTIE** | 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. |
| **NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER** | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat. |
| **NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD** | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. |
| **RESULTAT PER AKTIE, KR*** | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. |
| **RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR** | Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk. |
| **RÖRELSERESULTAT** | Bolagets rörelseintäkter med avdrag för direkta rörelsekostnader, även kallat driftnetto. |
| **SOLIDITET, %** | Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet. |
| **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. |
| **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. 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–september 2023.

| Tkr | 2023 jul–sep | 2022 jul–sep | 2023 jan–sep | 2022 jan–sep | 2022 jan–dec | 2021 jan–dec |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Avkastning på eget kapital** | | | | | | |
| Periodens resultat efter skatt | 5 963 | 16 040 | 22 064 | 74 390 | 79 336 | 153 164 |
| Genomsnittligt eget kapital | 965 062 | 928 327 | 951 225 | 905 666 | 908 140 | 675 612 |
| | 0,62% | 1,73% | 2,32% | 8,21% | 8,74% | 22,67% |
| **Soliditet** | | | | | | |
| Eget kapital | 961 155 | 936 347 | 961 155 | 936 347 | 941 294 | 874 985 |
| Balansomslutning | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 182 123 | 2 016 035 | 2 095 704 | 1 831 232 |
| | 44,0% | 46,4% | 44,0% | 46,4% | 44,9% | 47,8% |
| **Belåningsgrad fastigheter, %** | | | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 071 332 | 927 875 | 1 071 332 | 927 875 | 995 689 | 798 741 |
| Fastighetsvärde | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 854 325 | 1 603 550 |
| | 54,1% | 51,7% | 54,1% | 51,7% | 53,7% | 49,8% |
| **Nettobelåningsgrad fastigheter %** | | | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 071 332 | 927 875 | 1 071 332 | 927 875 | 995 689 | 798 741 |
| Återläggning av likvida medel | –38 238 | –27 343 | –38 238 | –27 343 | –28 311 | –74 657 |
| Fastighetsvärde | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 982 008 | 1 796 255 | 1 854 325 | 1 603 550 |
| | 52,1% | 50,1% | 52,1% | 50,1% | 52,2% | 45,2% |
| **Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån** | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 34 405 | 27 145 | 34 405 | 27 145 | 27 026 | 19 711 |
| Räntenetto | –30 995 | –20 719 | –30 995 | –20 719 | –24 055 | –14 123 |
| Tomträtt (omklassificeras enl IFRS) | 865 | 629 | 865 | 629 | 715 | 629 |
| Räntenetto exkl tomträtt | –30 130 | –20 090 | –30 130 | –20 090 | –23 340 | –13 494 |
| | 2,14 | 2,35 | 2,14 | 2,35 | 2,16 | 2,46 |
| **Förvaltningsresultat, kr/aktie*** | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 13 965 | 10 285 | 29 989 | 22 610 | 27 026 | 19 711 |
| Genomsnittligt antal aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 66 661 541 | 64 756 926 | 64 756 926 | 53 025 998 |
| | 0,20 | 0,16 | 0,45 | 0,35 | 0,42 | 0,37 |
| **Periodens resultat, kr/aktie*** | | | | | | |
| Periodens resultat efter skatt | 5 963 | 16 040 | 22 064 | 74 390 | 79 336 | 153 164 |
| Genomsnittligt antal aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 66 661 541 | 64 756 926 | 64 756 926 | 53 025 998 |
| | 0,09 | 0,25 | 0,33 | 1,15 | 1,23 | 2,89 |
| **Eget kaital, kr/aktie *** | | | | | | |
| Eget kapital | 961 155 | 936 347 | 961 155 | 936 347 | 941 294 | 874 985 |
| Genomsnittligt antal aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 66 661 541 | 64 756 926 | 64 756 926 | 53 025 998 |
| | 14,02 | 14,46 | 14,42 | 14,46 | 14,54 | 16,50 |
| **NAV, kr/aktie** | | | | | | |
| Eget kapital | 961 155 | 936 347 | 961 155 | 936 347 | 941 294 | 874 985 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 72 463 | 85 778 | 72 463 | 85 778 | 84 148 | 66 288 |
| Justering historisk effekt på derivat i Eget kapital | –47 626 | –47 259 | –47 626 | –47 259 | –47 443 | –2 509 |
| Antal aktier | 68 566 156 | 64 756 926 | 68 566 156 | 64 756 926 | 64 756 926 | 64 756 926 |
| | 14,38 | 15,05 | 14,38 | 15,05 | 15,10 | 14,50 |

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

# 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 | 3 233 137 | 0 | Logistik/produktion |
| Helsingborg Kavalleristen 11 | 2 444 | 749 | 4 990 330 | 990 959 | Kontor |
| Helsingborg Olympiaden 15 | 8 215 | 0 | 4 095 685 | 0 | Logistik/produktion |
| Helsingborg Pukslagaren Västra 4 | 1 596 | 516 | 2 614 031 | 567 600 | Extern handel och Service |
| Höganäs Jaguaren 1 | 1 142 | 0 | 687 698 | 0 | Logistik/produktion |
| Hörby Pugerup 5 | 11 996 | 200 | 9 559 914 | 88 200 | Logistik/produktion |
| Klippan Klippan 3:379 | 830 | 0 | 1 260 000 | 0 | Bostäder |
| Kävlinge Löddeköpinge 23:14 | 14 637 | 1 284 | 19 456 465 | 1 172 746 | Extern handel och Service |
| Landskrona Björnen 13 | 1 479 | 0 | 1 256 455 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Björnen 23* | 1 152 | 0 | 2 990 720 | 0 | Kontor |
| Landskrona Björnen 3 | 5 312 | 476 | 4 218 450 | 226 378 | Extern handel och Service |
| Landskrona Bulten 6 | 2 804 | 0 | 1 531 250 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Förgasaren 1 | 6 384 | 0 | 7 416 871 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Förrådet 12 | 15 840 | 2 421 | 7 809 247 | 1 272 915 | Logistik/produktion |
| Landskrona Lamellen 1 | 4 927 | 0 | 3 720 613 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Motellet 6 | 1 618 | 0 | 1 352 935 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Mården 7 | 2 692 | 0 | 2 924 875 | 0 | Logistik/produktion |
| Landskrona Stenen 9 | 3 545 | 435 | 2 408 148 | 157 564 | Logistik/produktion |
| Landskrona Vevstaken 2 | 3 250 | 0 | 3 006 150 | 0 | Logistik/produktion |
| Lund Företaget 6 | 550 | 0 | 2 373 683 | 0 | Extern handel och Service |
| Lund Markören 7 | 2 455 | 0 | 7 702 532 | 0 | Extern handel och Service |
| Malmö Batteriet 4 | 1 230 | 0 | 1 553 545 | 0 | Kontor |
| Malmö Flintkärnan 9 | 1 469 | 0 | 1 382 092 | 0 | Logistik/produktion |
| Malmö Kamaxeln 5 | 1 752 | 0 | 2 926 751 | 0 | Kontor |
| Malmö Topplocket 4 | 1 711 | 0 | 2 704 098 | 0 | Kontor |
| Staffanstorp Borggård 1:372 | 7 150 | 2 077 | 4 862 888 | 787 780 | Extern handel och Service |
| Staffanstorp Borggård 1:385 | 4 711 | 161 | 3 487 209 | 197 623 | Logistik/produktion |
| Staffanstorp Borggård 1:482 | 3 117 | 0 | 4 979 016 | 0 | Logistik/produktion |
| Staffanstorp Borggård 1:549 | 1 633 | 363 | 1 379 208 | 216 903 | Logistik/produktion |
| Staffanstorp Hjärup 4:6 | 3 750 | 1 424 | 2 728 827 | 834 000 | Logistik/produktion |
| Trelleborg Euron 1 | 1 745 | 0 | 5 872 647 | 0 | Samhällsfastighet |
| Trelleborg Euron 2 | 4 230 | 0 | 7 207 606 | 0 | Bostäder |
| Trelleborg Orion 7 | 11 557 | 0 | 7 142 535 | 0 | Logistik/produktion |
| Trelleborg Snickeriet 4 | 6 326 | 1 986 | 7 269 430 | 1 827 524 | Kontor |
| Trelleborg Trucken 2 | 1 013 | 0 | 1 778 550 | 0 | Logistik/produktion |
| Trelleborg Trucken 4 | 607 | 0 | 683 181 | 0 | Logistik/produktion |
| Trelleborg Trävaran 3 | 1 875 | 0 | 1 119 736 | 0 | Logistik/produktion |
| Trelleborg Verkstaden 10 | 3 982 | 0 | 1 894 559 | 3 122 | Logistik/produktion |
| Åstorp Hästhoven 6 | 3 826 | 747 | 5 638 908 | 1 110 060 | Bostäder |
| Örkelljunga Östra Språng 6:7 | 0 | 0 | 1 196 492 | 0 | Extern handel och Service |
| **SUMMA** | **157 080** | **12 839** | **160 416 467** | **9 453 374** | |

** Björnen 23 är endast delvis färdigställd. Kvarvarande del färdigställs i Q4 2023.*

Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö | 010-522 06 90 | www.acrinova.se