JANUARI–JUNI 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 klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETER
40 stycken

BÖRSVÄRDE
543 miljoner kr

OMSÄTTNING
141 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

FASTIGHETSVÄRDE
2,0 miljarder kr

SUBSTANSVÄRDE
994 miljoner kr

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID
5,5 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

- Acrinova tar in ca 26 miljoner kr genom en fulltecknad företrädesemission.
- Flerbostadshuset Hästhoven i Åstorp färdigställs och de första hyresgästerna flyttar in.
- Första etappen av två kommersiella projekt färdigställs och hyresgästerna JYSK och Folktandvården Skåne välkomnas till nya lokaler i Löddeköpinge och Landskrona.
- Acrinova tar plats på Allbrights gröna börslista för jämställda bolag.
- Projektet Trucken 2 i Trelleborg färdigställs enligt tidplan och hyresgästen Renta tar lokalen i anspråk.

JANUARI-JUNI 2023 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till
71 528 tkr
(60 587)

Hyresintäkter uppgick till
69 058 tkr
(57 567)

Rörelseresultatet uppgick till
46 839 tkr
(40 617)

Förvaltningsresultatet uppgick till
16 024 tkr
(12 325)

Resultat efter skatt uppgick till
16 101 tkr
(58 350)

Eget kapital, kr/aktie
14,13 kr
(14,21)

FINANSIELLA NYCKELTAL	april–juni 2023	april–juni 2022	jan–juni 2023	jan–juni 2022	2022
Nettoomsättning, Tkr	37 077	31 347	71 528	60 587	130 532
Hyresintäkter, Tkr*	35 271	30 002	69 058	57 567	122 435
Rörelseresultat, Tkr	26 055	21 395	46 839	40 617	89 433
Förvaltningsresultat, Tkr	10 364	6 503	16 024	12 325	27 026
Resultat efter skatt, Tkr	15 988	30 939	16 101	58 350	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 956 420	1 833 130	1 956 420	1 833 130	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 181 726	2 054 963	2 181 726	2 054 963	2 095 704
Likvida medel, Tkr	51 086	42 508	51 086	42 508	28 311
Avkastning på Eget Kapital, %	1,65	3,39	1,69	6,50	8,74
Soliditet, %	44,4	44,8	44,4	44,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,0	53,5	55,0	53,5	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,38	2,21	2,07	2,21	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,06	2,51	2,06	2,51	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,15	0,10	0,24	0,19	0,42
Resultat per aktie, kr	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23
Eget kapital, kr/aktie	14,13	14,21	14,13	14,21	14,54
NAV, kr/aktier	14,49	14,92	14,49	14,92	15,10

* 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.

VIKTIGA HÄNDELSER

APRIL

3 april offentliggjordes utfallet av den företrädesemission som Acrinova genomfört under mars månad. Den fullt garanterade företrädesemissionen fulltecknades och tillförde bolaget ca 26 miljoner kronor (före emissionskostnader).

12 april välkomnades de första hyresgästerna i det nybyggda och miljöcertifierade flerbostadshuset Hästhoven i Åstorp.

MAJ

11 maj offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari-mars 2023.

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

25 maj invigs JYSKs nybyggda lokaler på handelsplatsen i Lödde-köpinge. Invigningen markerar färdigställandet av byggrättens första etapp.

JUNI

1 juni välkomnades hyresgästen Folktandvården Skåne till nybyggda lokaler i Landskrona. I samband med nyckelöverlämningen avslutas etapp 1 av bygget av fastigheten Björnen 23.

26 juni meddelar Acrinova att bolaget nominerats till Allbright-priset 2023 och tar plats på Allbrights gröna börslista över jämställda bolag.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

3 juli meddelar Acrinova att nybyggnationen Trucken 2 i Trelleborg färdigställts och tagits i anspråk av hyresgästen Renta AB fredagen den 30 juni.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ ACRINOVA.SE

VD-KOMMENTAR

Starkt förvaltningsresultat i andra kvartalet

I en turbulent marknad jobbar Acrinova fokuserat för att möta det utmanande läget. Under årets andra kvartal har vi fortsatt att arbeta med att reducera bolagets administrations- och energikostnader vilket har gett resultat. Trots ökade räntekostnader redovisar Acrinova ett förvaltningsresultat som är 3,9 miljoner kr bättre än motsvarande period föregående år. Samtidigt har bolaget kunnat behålla framdriften i pågående projekt där vi hälsat flera nya hyresgäster välkomna under våren.

Positiv utveckling i kvartalet

Andra kvartalet visar på en positiv utveckling gällande både omsättning, rörelseresultat och förvaltningsresultat samtidigt som det totala resultatet minskar något. Kvartalets omsättning uppgick till 37,1 mkr (31,3) och rörelseresultatet uppgick till 26,1 mkr (21,4). Vi har fortsatt att arbeta aktivt med vår kostnadsbas vilket återspeglas i vårt förbättrade förvaltningsresultat på 10,4 mkr (6,5). Det totala resultatet för perioden uppgick till 16,0 mkr (30,9) och påverkas av de ökade avkastningskraven på marknaden som leder till en viss justering av fastighetsvärden.

Sänkta kostnader och stabila intäkter

Sedan 2022 har Acrinova jobbat aktivt med att sänka bolagets administrationskostnader. Arbetet har fortsatt under kvartalet och genom en planerad omorganisation möter vi våra kunders och marknadens behov samtidigt som vi minskar antalet anställda med omkring 20%. Våra hyresgäster fortsätter att vara långsiktiga och bolagets affärsmodell, där kommersiella fastigheter med stabila kassaflöden utgör grunden av vårt innehav, står stadigt. I ett läge med höjda räntor och en avstannad transaktionsmarknad är det tryggt att Acrinovas finansiering endast består av banklån, utan obligationer, hos starka samarbetspartners.

Starka varumärken flyttar in

Under kvartalet har fyra projekt helt eller delvis färdigställts och Acrinova har haft glädjen att välkomna nya hyresgäster till nybyggda lokaler och bostäder. På Handelsplatsen i Löddeköpinge har detaljhandelskedjan JYSK flyttat in i en ny, fristående butik som utformats efter hyresgästens behov och koncept. Etableringen stärker utbudet i området och skapar synergier på den redan välbesökta handelsplatsen. På Järvgatan i Landskrona har Folktandvården Skåne påbörjat inflyttning i en nybyggd, energieffektiv klinik och i Åstorp har inflyttningen och uthyrningen av lägenheterna flutit på väl under våren. Kvartalet avslutas med att hyresgästen Renta AB den sista juni fått tillgång till nybyggda lokaler i Trelleborg.

Förvaltning och gröna börslistan

När transaktionsmarkanden saktat ner fokuserar vi på förvaltning i nära dialog med våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta med kartläggning och planering av energiomställningar i våra äldre fastigheter. Investeringar som stärker vårt hållbarhetsarbete, minskar våra kostnader och framtidssäkrar driften i det äldre beståndet.

I juni nåddes vi av beskedet att Acrinova listas som ett av börsens mest jämställda bolag genom stiftelsen Allbrights gröna börslista. Ett glädjande besked Acrinovas första år på huvudlistan och ett kvitto på hur vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen.

Framåtblick

Stigande räntenivåer fortsätter att ha en stark påverkan på fastighetsbranschen men på sikt kommer läget att stabiliseras. Genom att jobba med anpassningar av organisationen och verksamheten är vi redo för nya förvärv när rätt möjlighet uppstår. Vår ambition och målsättning är den samma som tidigare och den stabila mixen i fastighetsbeståndet består. Med en diversifierad portfölj av stabila fastigheter och hyresgäster, i kombination med en rad intressanta framtida projekt, är Acrinova redo för den föränderliga marknaden även framåt.

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.

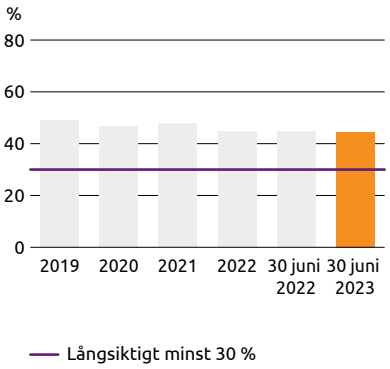
FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå 4 miljarder kr

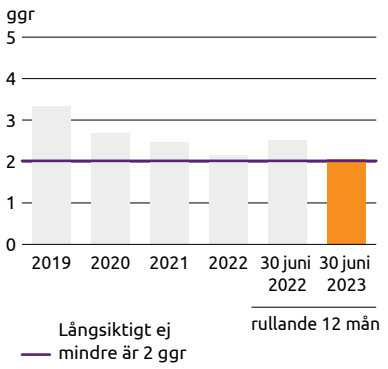
FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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.

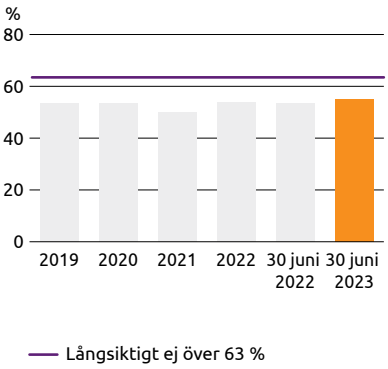
SOLIDITET



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

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 på väg mot tvåmiljardersvallen.

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

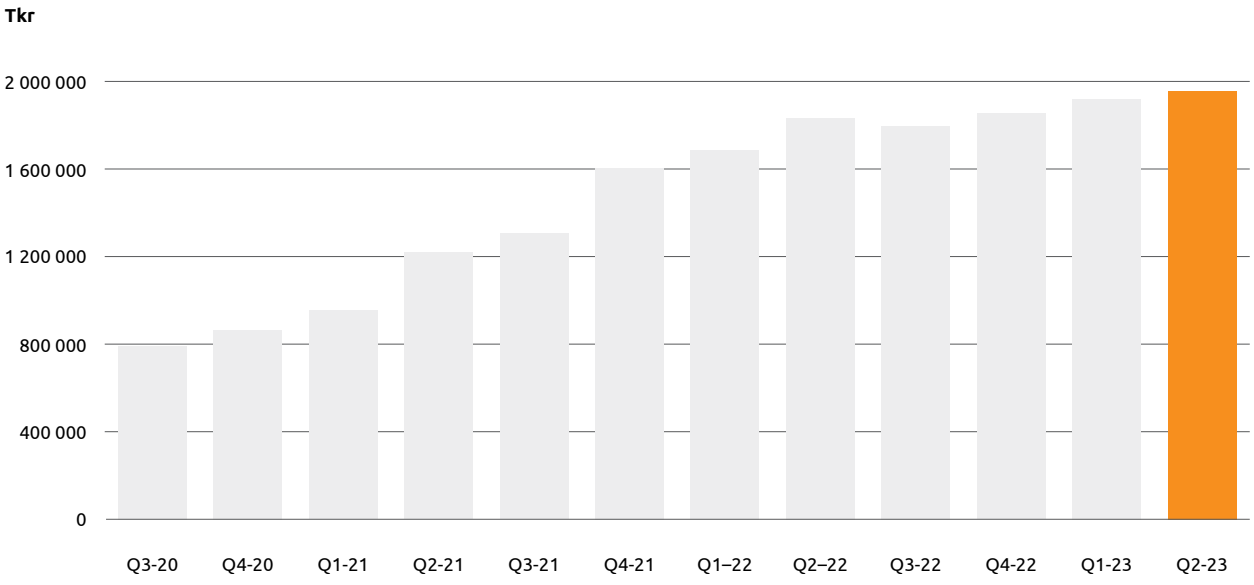
När Acrinova bygger nytt gör vi det efter vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.

STABILA KASSAFLÖDEN

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

Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

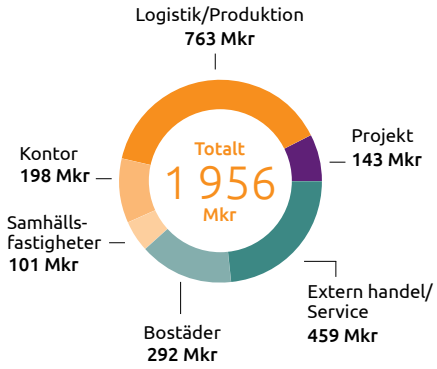
Tkr	jan–juni 2023	2022	2021	2020
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	**1 854 325**	**1 603 550**	**864 036**	**653 515**
Förvärv	0	79 000	464 000	127 000
Investeringar	113 014	250 736	157 243	78 265
Försäljningar	0	-92 000	-30 100	-26 000
Värdeförändringar	-10 919	13 039	148 371	31 256
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	**1 956 420**	**1 854 325**	**1 603 550**	**864 036**

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

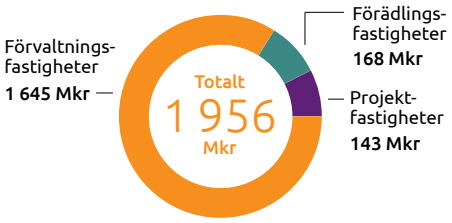
	30 juni 2023					
	Förvaltnings-fastigheter	Förädlings-fastigheter	Totalt**	2022	2021	2020
Uthyrningsgrad, yta %	93,1	75,3	90,0	89,5	87,5	81,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,4	81,8	93,2	92,9	92,3	86,9
Hyresvärde, Mkr	143,8	16,1	159,8	142,8	112,9	73,0
Hyresintäkt, Mkr	135,8	13,1	148,9	132,6	104,2	63,5
Uthyrningsbar yta	129 140	26 740	155 880	148 415	132 561	108 327
Ledig yta, kvm	8 906	6 612	15 518	15 634	16 557	20 395
Verkligt värde, Mkr	1 644,6	168,5	1 956,4	1 854,3	1 603,6	864,0
Antal fastigheter	35	4	40	40	41	30
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,9	2,0	5,5	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 32.
** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektfastigheterna om 143,3 Mkr och i totalt antal fastigheter 1 st projektfastighet.

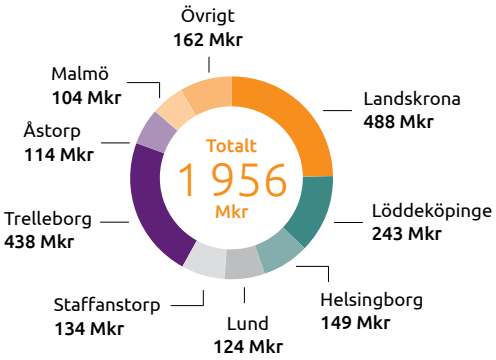
FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1956 Mkr

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

				VID FÄRDIGSTÄLLANDET		
FASTIGHET	**Typ**	**Projektfas**	**Färdig-ställande**	**Uthyrningsbar yta, kvm**	**Uppskattat värde, tkr**	**Verkligt värde per 30 juni****
Landskrona Björnen 23	Kontor	Produktion	Kvartal 4 2023	2 200	100 000	87 540
Löddeköpinge 23:14 byggrätt bef fastighet	Handel/Restaurang	Produktion	Kvartal 3 2023	3 800	56 000	54 070
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Bostäder	Detaljplanändring	--	30 000	--	--
Div mindre projekt					1 670	1 670
SUMMA				**36 000**	**157 670**	**143 280**

* 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.

Euron 1, Trelleborg

LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

Handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 är en av Skånes mest besökta handelsplatser och förvärvades av Acrinova sommaren 2021. I affären ingick även en byggrätt på cirka 3 800 kvm där Acrinova uppfört två nya byggnader med inflyttning under kvartal 2 och 3 2023. Hyresavtal gällande byggrätten har tecknats med detaljhandelskedjorna JYSK och Thansen samt restaurangen Spicy Hot.

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.

TRELLEBORG

Modern logistikfastighet

På Truckvägen i Trelleborg har Acrinova uppfört en byggnad om cirka 1 000 kvm med inriktningen lager, produktion och kontor till hyresgästen Renta. Byggnaden är uppförd enligt Acrinovas Nollvision och i enlighet med Miljöbyggand silver. Byggnaden stod inflyttningsklar den 30 juni 2023.

ÅSTORP

Miljöcertifierat boende

På Storgatan 38 i Åstorp har Acrinova uppfört det 10 våningar höga flerbostadshuset Hästhoven. Byggnaden innehåller 54 hyreslägenheter i storleken ett till fyra rum och kök. Hästhoven är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver för energieffektivitet och litet klimatavtryck. Inflyttning april 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.

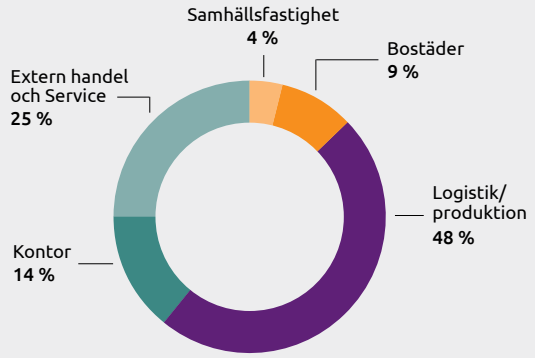
Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA) vilka ännu ej värderats. Planarbetet pågår under 2023.

ACRINOVAS KUNDER

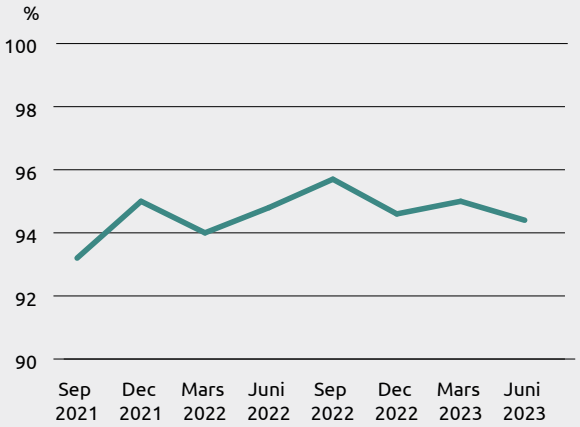
Stabila hyresgäster

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.

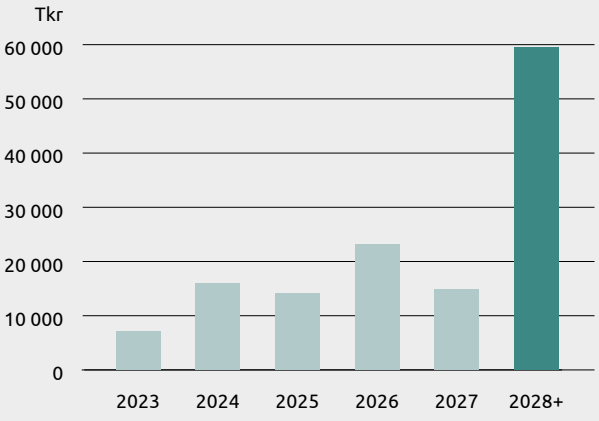
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

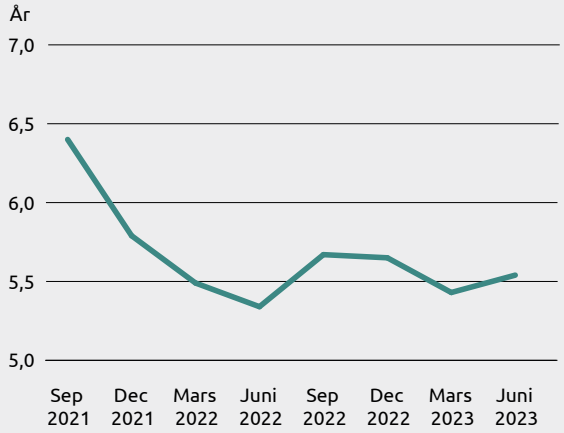


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 13 879 tkr

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID



10 största hyresgästerna

Trelleborgs Kommun
Hitachi Energy Sweden AB
RFR Solutions AB
Flint Group Sweden AB
Ahlberg-Dollarstore AB
CWS Sweden AB
K A Lundbladh AB
Lager 157 AB
Åhléns Outlet AB
Region Skåne

Genomsnittlig kontraktstid

5,5 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 juni 2023 har koncernen totalt räntebärande skulder om 1 075 834 tkr (980 655) varav lån till kreditinstitut om 1 055 184 tkr (928 256) och utställda reverslån om 20 650 tkr (52 400). Den nettoräntebärande skulden är 1 024 748 tkr (938 147). Av den totala låneportföljen per 30 juni härrör 45 500 tkr (53 230) till projekt.

Att bolaget till övervägande del finansierar kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och har per den 30 juni 2023 en snittränta på 3,89 procent (2,74).

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 55,0 procent (53,5) per 30 juni 2023. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,4 procent (51,2) och likvida medel uppgick till 51 086 tkr (42 508) per 30 juni 2023.

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av refinansierings-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kortsiktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Policyn ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

MÅLSÄTTNINGAR I URVAL	MÅL	UTFALL 2023-06-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	3,0 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	5,2%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,8 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	40,0%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	38,1%
Antal kreditgivare	>1 st	10 st

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) 94,8 procent (72,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,0 år (3,0 år).

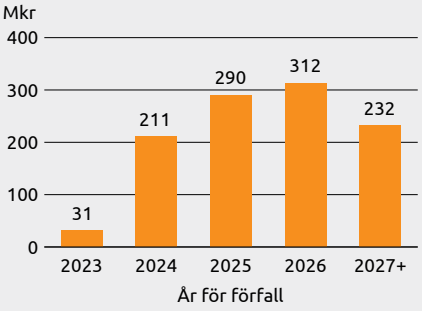
Räntebindning

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 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.

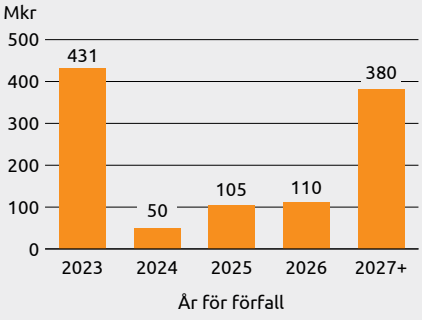
För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova nu tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas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

Den genomsnittliga räntan per 2023-06-30 var 3,89 procent (2,74). Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,8 år (3,1 år).

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 2023-06-30 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 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 25 448 tkr efter emissionskostnader. De emitterade aktierna registrerades hos Bolagsverket den 17 april 2023.

Börsvärde och NAV

Bolagets A-aktie handlades under kvartalet som högst för 8,80 kr per 2023-04-17 och som lägst för 6,85 kr per 2023-05-12. Bolagets B-aktie handlades som högst för 7,80 kr per 2023-06-30 och som lägst för 6,00 kr per 2023-05-29. Sista stängningskurs 2023-06-30 var 8,15 kr (ACRI A) och 7,80 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 543 Mkr per 2023-06-30. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,49 kr per aktie (14,92) och totalt till 994 Mkr (966).

Optionsprogram

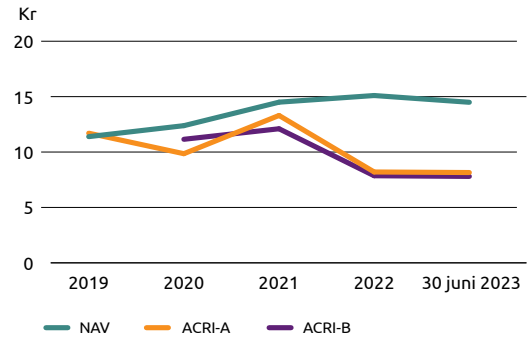
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

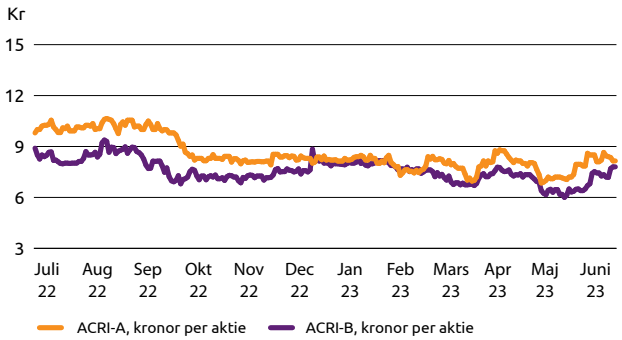
DATA PER AKTIE	april-juni 2023	april-juni 2022	jan-juni 2023	jan-juni 2022	2022	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,15	0,10	0,24	0,19	0,42	0,37
Resultat per aktie, kr	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23	3,59
Resultat per aktie, kr*	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23	2,89
Eget kapital, kr/aktie*	14,13	14,21	14,13	14,21	14,54	13,51
NAV, kr/aktie	14,49	14,92	14,49	14,92	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 2023-06-30



BÖRSUTVECKLING 2022-07-01 - 2023-06-30



AKTIEÄGARLISTA 2023-06-30

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 beräknat på nettoskulden.

Tkr	30 juni 2023	31 mars 2023	31 dec 2022	30 sept 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	165 992	164 862	159 603	134 665	131 930	131 202	120 545
Vakanser	-10 909	-9 721	-10 191	-8 608	-9 920	-10 406	-9 005
Summa Hyresintäkter	**155 083**	**155 142**	**149 413**	**126 056**	**122 010**	**120 796**	**111 541**
Driftskostnader	-47 256	-48 471	-44 170	-30 400	-31 400	-28 950	-26 020
Driftsnetto	**107 827**	**106 671**	**105 243**	**95 656**	**90 610**	**91 846**	**85 521**
Administration	-29 132	-31 332	-28 967	-23 415	-22 965	-22 885	-22 931
Finansiella kostnader	-41 821	-38 775	-33 779	-28 002	-26 990	-22 180	-17 957
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**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 utvärdering av bolagets prestation.

FINANSIELLA NYCKELTAL	april-juni 2023	april-juni 2022	jan-juni 2023	jan-juni 2022	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	37 077	31 347	71 528	60 587	130 532	101 955
Hyresintäkter, Tkr*	35 271	30 002	69 058	57 567	122 435	72 345
Rörelseresultat, Tkr	26 055	21 395	46 839	40 617	89 433	72 614
Förvaltningsresultat, Tkr	10 364	6 503	16 024	12 325	27 026	19 711
Resultat efter skatt, Tkr	15 988	30 939	16 101	58 350	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 956 420	1 833 130	1 956 420	1 833 130	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 181 726	2 054 963	2 181 726	2 054 963	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	51 086	42 508	51 086	42 508	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 utestående 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, %	1,65	3,39	1,69	6,50	8,74	22,67
Soliditet, %	44,4	44,8	44,4	44,8	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	55,0	53,5	55,0	53,5	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,38	2,21	2,07	2,21	2,16	2,46
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,06	2,51	2,06	2,51	2,16	2,46
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,15	0,10	0,24	0,19	0,42	0,37
Resultat per aktie, kr	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23	3,59
Resultat per aktie, kr***	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23	2,89
Eget kapital, kr/aktie***	14,13	14,21	14,13	14,21	14,54	13,51
NAV, kr/aktier	14,49	14,92	14,49	14,92	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.

Segmentsinformation

Acrinovas verksamhet är koncentrerad till Öresundsregionen. Acrinova har i sin redovisning och interna uppföljning delat upp verksamheten i två segment, Egna fastigheter och Förvaltning. Det sistnämnda är emellertid ej av väsentlig storlek och särredovisas därför inte utan ingår under Övrigt i enlighet med IFRS 8. Acrinovas projektverksamhet utgör inte ett separat segment eftersom fastigheterna uppförs med intentionen om långsiktigt ägande och ingår i Acrinovas fastighetsbestånd efter färdigställande.

JANUARI–JUNI 2023

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hyresintäkter	69 058	—	69 058
Övriga intäkter	–	2 470	2 470
INTÄKTER	**69 058**	**2 470**	**71 528**
Direkta kostnader	-25 235	546	-24 689
RÖRELSERESULTAT	**43 823**	**3 016**	**46 839**
Kostnader för ersättningar till anställda	-4 600	-4 050	-8 650
Övriga externa kostnader	-1 322	-5 454	-6 776
Summa	-5 922	-9 504	-15 426
Finansiella poster	-14 214	-1 176	-15 389
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**23 687**	**-7 663**	**16 024**
Värdeförändringar	-10 919	-933	-11 852
RESULTAT FÖRE SKATT	**12 768**	**-8 596**	**4 172**
Goodwill	–	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	1 956 420	–	1 956 420

JANUARI–JUNI 2022

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hyresintäkter	57 567	–	57 567
Övriga intäkter	–	3 020	3 020
INTÄKTER	**57 567**	**3 020**	**60 587**
Direkta kostnader	-19 588	-381	-19 969
RÖRELSERESULTAT	**37 979**	**2 639**	**40 617**
Kostnader för ersättningar till anställda	-2 898	-5 578	-8 476
Övriga externa kostnader	-3 477	-6 600	-10 077
Summa	-6 375	-12 178	-18 554
Finansiella poster	-10 547	810	-9 737
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**21 057**	**-8 729**	**12 325**
Värdeförändringar	28 011	38 771	66 782
RESULTAT FÖRE SKATT	**49 068**	**30 042**	**79 109**
Goodwill	–	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 833 130	–	1 833 130

JANUARI – DECEMBER 2022

Tkr	Egna fastigheter	Övrigt	Totalt koncern
Hyresintäkter	122 435	–	122 435
Övriga intäkter	3 236	4 860	8 096
INTÄKTER	**125 671**	**4 860**	**130 532**
Direkta kostnader	-40 812	-286	-41 099
RÖRELSERESULTAT	**84 859**	**4 574**	**89 433**
Kostnader för ersättningar till anställda	-5 724	-8 884	-14 608
Övriga externa kostnader	-6 047	-17 698	-23 744
Summa	-11 772	-26 582	-38 352
Finansiella poster	-24 831	776	-24 055
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**48 256**	**-21 233**	**27 026**
Värdeförändringar	27 784	48 675	76 459
RESULTAT FÖRE SKATT	**76 040**	**27 443**	**103 485**
Goodwill	–	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 854 325	–	1 854 325

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

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.

Ukrainakrigets påverkan på bolaget är i dagsläget svårt att avgöra men det finns en risk för att det kan innebära försenade leveranser samt höjda priser för projekten.

Det rådande ränteläget i Sverige får 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 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 +/- 4,4 miljoner kronor på årsbasis.

Ökade energikostnader är en annan väsentlig risk som fastighetsbranschen ställs inför. Acrinova har i majoriteten av sina hyreskontrakt reglerat att hyresgästen själv står för dessa kostnader men bolaget arbetar ändå aktivt med att effektivisera energiförbrukningen i hela fastighetsbeståndet på olika sätt.

Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2022.

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 15 augusti 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

Kvartalsrapport Q2	2023-08-15
Kvartalsrapport Q3	2023-11-10
Bokslutskommuniké	2024-02-28

Avlämnande av delårsrapport

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

Malmö den 15 augusti 2023

Styrelsen och verkställande direktören

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Tkr	2023 apr–jun 3 mån	2022 apr–jun 3 mån	2023 jan–jun 6 mån	2022 jan–jun 6 mån	2022 jan–dec 12 mån
Hyresintäkter *	35 271	30 002	69 058	57 567	122 435
Övriga intäkter	1 806	1 345	2 470	3 020	8 097
TOTALA INTÄKTER	**37 077**	**31 347**	**71 528**	**60 587**	**130 532**
Direkta kostnader	-11 022	-9 952	-24 689	-19 969	-41 099
Rörelseresultat	**26 055**	**21 395**	**46 839**	**40 617**	**89 433**
Central administration	-7 958	-9 461	-15 426	-18 554	-38 352
Finansiella intäkter	230	76	436	115	394
Finansiella kostnader	-7 963	-5 506	-15 825	-9 852	-24 448
Förvaltningsresultat	**10 364**	**6 503**	**16 024**	**12 325**	**27 026**
Resultat från andelar i koncernföretag	–	-18	–	-18	–
Resultat från andelar i intresseföretag	288	81	488	117	83
Nedskrivning goodwill	-7 500	–	-7 500	–	–
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	15 065	19 829	6 079	38 672	48 592
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	14 744
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-6 565	14 619	-10 919	28 011	13 039
Resultat före skatt	**11 652**	**41 015**	**4 172**	**79 109**	**103 485**
Aktuell skatt	-184	-1 649	-1 510	-1 850	-2 793
Uppskjuten skatt	4 520	-8 428	13 439	-18 909	-21 356
PERIODENS RESULTAT	**15 988**	**30 939**	**16 101**	**58 350**	**79 336**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT	**15 988**	**30 939**	**16 101**	**58 350**	**79 336**
HÄNFÖRLIGT TILL					
Moderbolagets aktieägare	15 988	30 939	16 101	58 350	79 336
Resultat kr/aktie	0,23	0,48	0,24	0,90	1,23

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentarer Resultat

Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 26 055 tkr (21 395) och för hela perioden januari-juni till 46 839 tkr (40 617). De totala intäkterna uppgick till 37 077 tkr (31 347) varav hyresintäkterna uppgick till 35 271 tkr (30 002) för kvartalet och för januari-juni var de totala intäkterna 71 528 tkr (60 587). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av förvärv och färdigställda projekt samt årlig indexuppräkning av hyror. Bolaget periodiserar numera hyresrabatter linjärt över hela hyresperioden, vilket har bidragit med en ökad intäkt på 942 tkr jämfört med samma period 2022. Övriga intäkter uppgick till 1 806 tkr (1 345) för kvartalet och 2 470 tkr (3 020) för hela perioden. Övriga intäkter inkluderar 1 350 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.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 93,2 procent (92,5) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 94,4 procent (94,8). Sammantaget visar resultatet tydligt på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Direkta kostnader uppgick under kvartalet till -11 022 tkr (-9 952) och för hela perioden till -24 689 (-19 969). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt drift och underhållskostnader. Under året har kostnaderna påverkats av höjda energikostnader samt att det har genomförts några större underhållsinsatser i befintligt bestånd. Ökningen är också en direkt effekt av ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 10 364 tkr (6 503) och för januari-juni till 16 024 tkr (12 325) vilket för första halvåret är 30% bättre än för motsvarande period 2022.

Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -7 958 tkr (-9 461) och för perioden till -15 426 tkr (-18 554). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Minskningen av de administrativa kostnaderna beror framför allt på lägre övriga externa kostnader, såsom inhyrd personal och konsultkostnader, samt förändring i avskrivningar för vissa inventarier.

Finansnettot för andra kvartalet uppgick till -7 733 tkr (-5 430) och för januari-juni till -15 389 tkr (-9 737). 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 2023-06-30 till 1 075 834 tkr (980 655). Exkluderat för lån härrörda till projekt var de 1 030 334 tkr (927 425).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 11 652 tkr (41 015) och för januari-juni till 4 172 tkr (79 109).

På grund av en mer osäker omvärld med bland annat höjda avkastningskrav har bolaget valt att skriva ner sin goodwill. Denna nedskrivning belastar resultatet för kvartalet med -7 500 tkr.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella tillgångar blev 15 065 tkr (19 829) för kvartalet och 6 079 tkr (38 672) för hela perioden. Ränteswapar 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 årets andra kvartal har räntorna gått upp ytterligare vilket minskat den stora nedskrivning av marknadsvärdet som gjordes i kvartal 1. Under orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar finns även en återföring av en tidigare nedskriven osäker fordran på 8 000 tkr från år 2022 som nu inte längre bedöms som osäker.

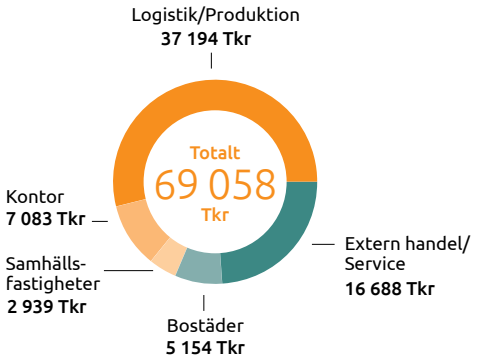
Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till -6 565 tkr (14 619) för kvartalet och för perioden januari-juni till -10 919 tkr (28 011). Skillnaderna mot samma period föregående år är att det under 2022 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. De orealiserade värdeförändringarna 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 bolaget beror nedskrivningen framför allt på förändrade avkastningskrav.

Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 15 988 tkr (30 939) och för hela perioden 16 101 tkr (58 350 tkr).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till 4 336 tkr (-10 077) varav -184 tkr (-1 649) avser aktuell skatt och 4 520 tkr (-8 428) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För perioden januari-juli var skatten 11 929 tkr (-20 759) varav -1 510 tkr (-1 850) avser aktuell skatt och 13 439 tkr (-18 909) avser uppskjuten skatt. Den stora förändringen i uppskjuten skatt beror framför allt på förändrat marknadsvärde på de finansiella instrumenten.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR

Tkr	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2022-12-31**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	32 519	40 019	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 956 420	1 833 130	1 854 325
Maskiner och inventarier	746	10 969	10 832
Andelar i intresseföretag	17 557	5 369	4 784
Nyttjanderättstillgångar	9 705	8 188	8 726
Övriga långfristiga fordringar	12 543	35 051	16 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**2 029 490**	**1 932 727**	**1 935 536**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	1 352	955	433
Övriga fordringar	86 272	70 705	118 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 527	8 068	12 731
Likvida medel	51 086	42 508	28 311
Summa omsättningstillgångar	**152 236**	**122 237**	**160 168**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 181 726**	**2 054 963**	**2 095 704**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER Tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	22 855	21 586	21 586
Överkursfond	564 319	540 412	540 233
Balanserade vinstmedel	365 694	299 960	300 139
Periodens resultat	16 101	58 350	79 336
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**968 969**	**920 307**	**941 294**
SUMMA EGET KAPITAL	**968 969**	**920 307**	**941 294**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	70 710	85 202	84 148
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	1 020 287	680 254	819 079
Övriga räntebärande skulder*	-	31 150	2 000
Övriga skulder	8 717	6 769	9 016
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**1 099 714**	**803 375**	**914 243**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	34 897	248 001	151 460
Övriga räntebärande skulder*	20 650	21 250	23 150
Leverantörsskulder	27 050	31 956	25 754
Övriga skulder	6 528	4 697	10 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 918	25 377	29 343
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**113 043**	**331 281**	**240 168**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 181 726**	**2 054 963**	**2 095 704**

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

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd
Värdet för fastigheterna uppgår till 1 956 420 tkr (1 833 130) per 2023-06-30. Fastighetsbeståndets värde har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB under perioden september 2022–juni 2023. 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 har inga förvärv genomförts.

Projektfastigheter står för 143 280 tkr av totala fastighetsvärdet och värdet är till övervägande del baserat på nedlagda kostnader samt en proportionerlig del av förväntat övervärdet. Se vidare om Fastighetsbeståndet på sidan 7-13.

Fordringar
Övriga långfristiga fordringar uppgår till 12 543 tkr (35 051) per 2023-06-30. Minskningen av långfristiga fordringar beror till stor del på att det under 2022 låg en fordran på beslutade investeringsbidrag under övriga långfristiga fordringar som sedermera flyttades till kortfristig fordran. Bidraget har nu betalats ut.

Övriga kortfristiga fordringar per 2023-06-30 är 86 272 tkr (70 705). Den stora ökningen jämfört med samma period 2022 beror på ökat värde på bolagets swapar som bokförs som fordran.

Likvida medel
Likvida medel uppgick till 51 086 tkr (42 508). Under kvartalet har investeringsstödet för byggnationen av bostadsfastigheten i Åstorp betalats ut då fastigheten är färdigställd.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023-06-30 till 70 710 tkr (85 202) och är till största del hänförlig till skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde för fastigheter och räntederivat, men även till viss del underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

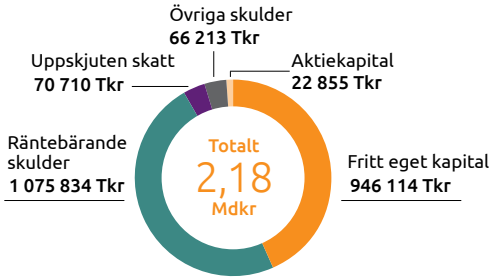
Skulder
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick den 30 juni 2023 till 1 075 834 tkr (980 655), varav 1 055 184 tkr (928 255) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till förvärv och projektutveckling/nyproduktion.

Belåningsgraden uppgick till 55,0 procent (53,5) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,4 procent (51,2). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 14. En väsentlig anledning till att Acrinova har ökat belåningsgraden är att tre projekt som färdigställdes under 2022 utan byggkreditiv slutfinansierades under andra halvan av 2022.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick per 2023-06-30 till 968 969 tkr (920 307). Skillnaden i eget kapital beror på redovisat resultat reducerat med utdelning som betalats ut under 2023. Dessutom har Acrinova under mars 2023 genomfört en företrädesemission som tillfört bolaget 25 448 tkr i eget kapital.

Soliditeten per 2023-06-30 uppgick till 44,4 procent (44,8) och avkastning på eget kapital för kvartalet är 1,65 procent (3,39) och för januari-juni 1,69 procent (6,50). NAV, kr/aktier, per 2023-06-30 är 14,49kr/aktie (14,92).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



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				**58 350**	**58 350**
Nyemission		-76			-76
Omföring			153 164	-153 164	–
Utdelning			-12 951		-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**0**	**-76**	**140 213**	**-94 814**	**45 322**
EGET KAPITAL 2022-06-30	**21 586**	**540 412**	**299 960**	**58 350**	**920 307**
SUMMA TOTALRESULTAT				**20 986**	**20 986**
Nyemission					–
Omföring					–
Personaloptionsprogram		-179	179		–
Utdelning					–
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**0**	**-179**	**179**	**20 986**	**20 986**
EGET KAPITAL 2022-12-31	**21 586**	**540 233**	**300 139**	**79 336**	**941 294**
SUMMA TOTALRESULTAT				**16 101**	**16 101**
Nyemission	1 269	24 086			25 355
Omföring			79 336	-79 336	–
Justering			-68		-68
Utdelning			-13 713		-13 713
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**1 269**	**24 086**	**65 555**	**-63 235**	**27 675**
EGET KAPITAL 2023-06-30	**22 855**	**564 319**	**365 694**	**16 101**	**968 969**

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2023 apr–jun 3 mån	2022 apr–jun 3 mån	2023 jan–jun 6 mån	2022 jan–jun 6 mån	2022 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	11 652	41 014	4 172	79 108	103 485
Betald skatt	-1 606	-1 086	-5 209	-6 506	-4 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6 603	-42 708	20 192	-73 571	-55 038
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	**16 650**	**-2 781**	**19 155**	**-970**	**43 756**
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	25 465	32 198	32 485	-6 164	-51 132
Förändring av rörelseskulder	-9 713	14 572	-8 062	-19 426	-16 387
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	**15 752**	**46 769**	**24 424**	**-25 591**	**-67 518**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**32 401**	**43 989**	**43 579**	**-26 560**	**-23 763**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter	–	–	–	–	95 500
Förvärv av fastigheter	–	-70 000	–	-79 000	-79 000
Investeringar i fastigheter	-44 000	-52 497	-101 586	-112 364	-263 546
Förvärv av maskiner och inventarier	-283	-172	-1 728	-1 245	-4 991
Förändring av finansiella tillgångar	-8 000	-8 680	-8 000	20 217	47 157
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-52 283**	**-131 350**	**-111 314**	**-172 392**	**-204 880**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	35 143	88 500	95 134	193 000	229 541
Amortering räntebärande skulder	-7 445	-6 744	-16 267	-13 172	-34 219
Utdelning	-13 713	-12 951	-13 713	-12 951	-12 951
Nyemission	25 355	-9	25 355	-73	-73
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**39 340**	**68 795**	**90 510**	**166 803**	**182 297**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**19 459**	**-18 566**	**22 774**	**-32 148**	**-46 346**
Ingående likvida medel	31 627	61 074	28 311	74 657	74 657
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	**51 086**	**42 508**	**51 085**	**42 508**	**28 311**

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för perioden januari-juni 2023 är positivt och uppgick till 22 774 tkr (-32 148).

Från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket under januari-juni 2023 uppgick till 19 155 tkr (-970). Det beror på poster som inte påverkar kassaflödet såsom stora förändringar av marknadsvärdet på derivaten och fastigheterna mellan 2022 och 2023 och som inte påverkar kassaflödet. Förändring av rörelsekapitalet förbättras avsevärt jämfört med samma period 2022 och blir 24 424 tkr (-25 591). Det beror till stor del på att investeringsbidrag som tidigare varit uppbokat som en fordran betalats ut.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -111 314 tkr (-172 392) för januari-juni 2023. Det negativa kassaflödet beror framför allt på de nyproduktionsprojekt som är i produktion. Att det är något lägre än för 2022 beror på att inga förvärv genomförts under 2023.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 90 510 tkr (166 803) för perioden. Skillnaden mot föregående år beror på mindre nyupplåning då inga fastigheter förvärvats under jan-juni 2023. Däremot har en emission på 25 355 tkr genomförts under 2023.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2023 jan–juni 6 mån	2022 jan–juni 6 mån	2022 jan–dec 12 mån
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	6 654	6 516	18 753
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	**6 654**	**6 516**	**18 753**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-3 323	-5 602	-13 672
Personalkostnader	-3 866	-3 766	-6 171
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	**-7 189**	**-9 367**	**-19 843**
RÖRELSERESULTAT	**-535**	**-2 852**	**-1 091**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	21	178	-243
Resultat från andelar i koncernföretag	-6 700	-18	8 217
Orealiserad värdeförändring finansiell tillgång	8 000	-8 000	-8 000
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	9 699	1 093	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 422	-2 430	-4 169
Resultat efter finansiella poster	**6 063**	**-12 029**	**-1 899**
Bokslutsdispositioner	–	–	3 500
RESULTAT FÖRE SKATT	**6 063**	**-12 029**	**1 601**
Skatt på periodens resultat	-981	–	-391
PERIODENS RESULTAT	**5 082**	**-12 029**	**1 211**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR Tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	569 701	600 781	570 191
Andelar i intresseföretag	17 807	6 262	5 500
Långfristig fordran intresseföretag	10 866	15 073	15 173
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**598 374**	**622 116**	**590 864**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**598 374**	**622 116**	**590 864**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar hos koncernföretag	238 551	222 218	263 019
Övriga fordringar	1	3 167	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 920	1 513	3 959
Summa kortfristiga fordringar	**244 472**	**226 898**	**267 035**
Kassa och bank	**42 832**	**38 566**	**25 426**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**287 304**	**265 464**	**292 461**
SUMMA TILLGÅNGAR	**885 678**	**887 580**	**883 325**

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER Tkr	2023-06-30	2022-06-30	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	563 042	532 074	538 956
Balanserad vinst	-14 349	5 035	-1 846
Periodens resultat	5 082	-12 029	1 211
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	**553 776**	**525 080**	**538 321**
SUMMA EGET KAPITAL	**576 631**	**546 666**	**559 906**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	–	3 476	–
Övriga räntebärande skulder*	–	31 150	2 000
Övriga långfristiga skulder	–	–	1 600
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**–**	**34 626**	**3 600**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	285 264	222 310	285 504
Leverantörsskulder	437	2 741	1 267
Räntebärande skulder till kreditinstitut*	–	56 500	5 000
Övriga räntebärande skulder*	20 650	21 250	23 150
Övriga skulder	1 625	2 135	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 071	1 352	3 081
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**309 047**	**306 288**	**319 819**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**885 678**	**887 580**	**883 325**

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

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari-juni 2023 uppgick till 6 654 tkr (6 516) och är framför allt fakturering av management fee.

Resultat efter skatt uppgår till 5 082 tkr (-12 029). Skillnaden i resultatet mellan perioderna beror på en tidigare nedskrivning av en finansiell fordran som nu inte längre anses som osäker på 8 000 tkr 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 ränteintäkterna till följd av stora flöden från derivat.

Finansiella anläggningstillgångar per 2023-06-30 uppgår till 598 374 tkr (622 116). Andelar i koncernföretag minskar på grund av dels försäljning av några fastighetsbolag under andra halvan av 2022, dels ovan nämnda nedskrivning av aktierna i Acrinova Förvaltning AB med 6 700 tkr.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2023-06-30 till 20 650 tkr (112 376 tkr) och består av reverser som ställts ut för att delfinansiera förvärv.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. Acrinova är en aktivt fastighets- och förvaltningskoncern verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling. Acrinova skall utveckla dessa affärsområden för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

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

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. 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.

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

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

Samma princip beaktas i moderbolaget.

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

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

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– mars 2023. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Under året görs även löpande interna värderingar utifrån samma modell som de externa värderingarna. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde. I den speciella situation som fastighetsbranschen just nu befinner sig i, med få eller inga transaktioner genomförda i närtid, har Bolaget valt att anta en försiktighetsprincip angående värderingarna av fastigheterna.

Underhåll och reparationer
Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-eller ombyggnader aktiveras ränteutgiften under byggtiden.

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

Övriga upplysningar

Hyresintäkter

KONTRAKTS-FÖRFALLOSTRUKTUR	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2023	29	7 018 373	5%
2024	70	16 016 119	12%
2025	24	14 068 536	10%
2026	17	23 124 539	17%
2027	13	14 786 834	11%
2028+	31	59 544 112	44%
SUMMA	**184**	**134 558 513**	**100%**
Tillsvidarekontrakt	157	13 878 979	

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 serviceintäkter, jämförelsetalen har räknats om.

Från och med i år periodiseras hyresreduktioner linjärt över hela den aktuella kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

Verkligt värde på finansiella instrument

Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 juni 2023 var 57 853 tkr (49 854). Värdet per 31 december 2022 var 59 774 tkr vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari-juni 2023 på -1 920 tkr (46 672), och förändringen är främst en följd av att löptiden på derivaten minskat. De orealiserade värdeförändringarna för derivaten redovisas i balansräkningen på raden Övriga fordringar med 57 853 tkr (49 854).

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden med start under år 2021. Under januari-juni 2023 har det totalt aktiverats 4 165 tkr (2 256).

Närståendetransaktioner

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

Händelser efter balansdagen

Den 3 juli meddelar bolaget att projektet Trucken 2 i Trelleborg färdigställts den 30 juni.

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.

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

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

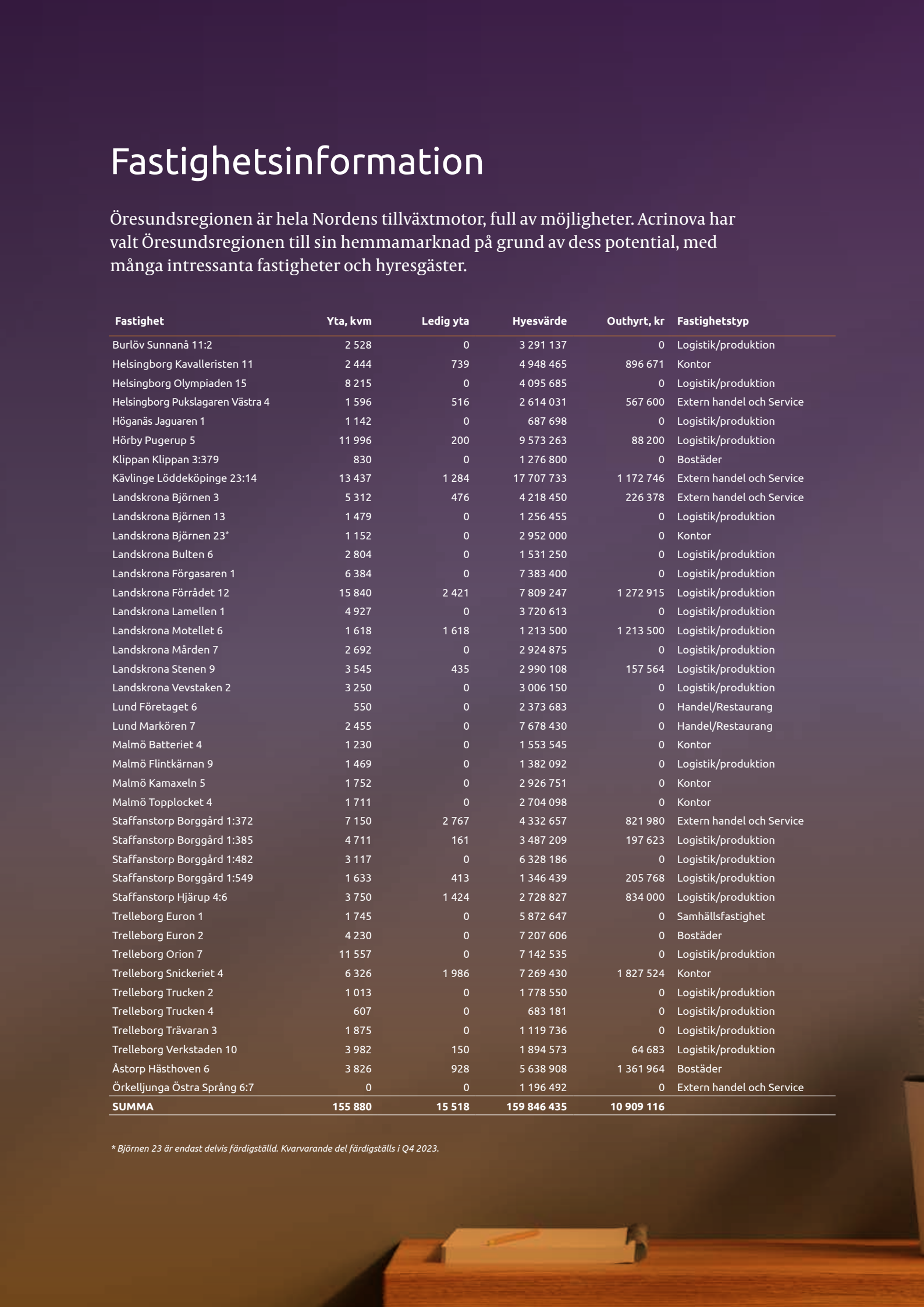
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.
FASTIGHETSVÄRDE	Verkligt värde fastställt genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
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.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
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.
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
RESULTAT PER AKTIE, KR	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Förvaltningsresultat med återläggning av 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	Totalt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

Fastighetsinformation

Öresundsregionen är hela Nordens tillväxtmotor, full av möjligheter. Acrinova har valt Öresundsregionen till sin hemmamarknad på grund av dess potential, med många intressanta fastigheter och hyresgäster.

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyesvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 291 137	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	739	4 948 465	896 671	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	9 573 263	88 200	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 276 800	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	13 437	1 284	17 707 733	1 172 746	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 3	5 312	476	4 218 450	226 378	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 256 455	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23*	1 152	0	2 952 000	0	Kontor
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 531 250	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	7 383 400	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	1 618	1 213 500	1 213 500	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	2 924 875	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 990 108	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	Handel/Restaurang
Lund Markören 7	2 455	0	7 678 430	0	Handel/Restaurang
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	2 767	4 332 657	821 980	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	6 328 186	0	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 633	413	1 346 439	205 768	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	150	1 894 573	64 683	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	928	5 638 908	1 361 964	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 196 492	0	Extern handel och Service
SUMMA	**155 880**	**15 518**	**159 846 435**	**10 909 116**	

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



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