JANUARI–DECEMBER 2023

Bokslutskommuniké

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 energieffektivisera befintliga fastigheter för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETER
40 stycken

BÖRSVÄRDE
569 miljoner kr

OMSÄTTNING
147 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

FASTIGHETSVÄRDE
2,0 miljarder kr

SUBSTANSVÄRDE
980 miljoner kr

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID
5,3 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 Q4

- Acrinova erhåller förnyad ISO 1400:2015 certifiering.
- Projektet på fastigheten Björnen 23 i Landskrona färdigställs och hyresgästen SWEP välkomnas till bolagets nya huvudkontor.
- Acrinova ingår avtal om avyttring av flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg. Försäljningen blir bolagets största hittills.

JANUARI–DECEMBER 2023 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till
147 083 tkr
(130 532)

Hyresintäkter uppgick till
143 345 tkr
(122 435)

Rörelseresultatet uppgick till
102 324 tkr
(89 433)

Förvaltningsresultatet uppgick till
38 491 tkr
(27 026)

Periodens resultat efter skatt uppgick till
7 764 tkr
(79 336)

Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning
0,11 kr
(1,23)

FINANSIELLA NYCKELTAL	okt–dec 2023	okt–dec 2022	2023	2022
Nettoomsättning, Tkr	38 326	37 674	147 083	130 532
Hyresintäkter, Tkr*	37 797	34 252	143 345	122 435
Rörelseresultat, Tkr	26 311	25 112	102 324	89 433
Förvaltningsresultat, Tkr	8 502	4 416	38 491	27 026
Periodens resultat efter skatt, Tkr	-14 300	4 946	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 995 250	1 854 325	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 163 315	2 095 704	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	43 058	28 311	43 058	28 311
Avkastning på Eget Kapital, %	-1,50	0,53	0,82	8,74
Soliditet, %	43,8	44,9	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	54,7	53,7	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr **	1,87	1,58	2,17	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,17	2,16	2,17	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,12	0,07	0,57	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning***	-0,21	0,08	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,81	14,54	14,00	14,54
NAV, kr/aktier**	14,30	14,91	14,30	14,91

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Övriga upplysningar.
** Definitionen för räntetäckningsgrad och NAV, kr/aktie har ändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar detta nyckeltal. Jämförelsetal har justerats enligt de nya definitionerna.
*** Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

Q1–Q4

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 att företrädesemissionen fulltecknats och tillför bolaget ca 26 miljoner kronor (före emissionskostnader).

12 april meddelas att projektet Hästhoven 6 i Åstorp färdigställts. Flerbostadshuset certifieras 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 välkomnas hyresgästen Folktandvården Skåne till nybyggda lokaler på fastigheten Björnen 23 i Landskrona.

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 tar plats i de nya lokalerna.

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

Q4

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

6 november meddelar Acrinova att bolaget erhåller förnyad ISO 14001:2015-certifiering för miljöledningssystem.

29 november meddelar Acrinova att bolaget byter likviditetsgarant till Carnegie Investment Bank AB.

12 december meddelar Acrinova att projektet på fastigheten Björnen 23 i Landskrona har färdigställts. Hyresgästen SWEP har flyttat in i byggnadens norra del.

20 december offentliggör Acrinova att bolaget ingått avtal om avyttring avseende flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg. Köparna tillträder i Q1 2024 och transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 151,5 mkr.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

1 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 2 slutförts. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 151,5 mkr.

19 februari meddelar Acrinova att projektet på handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 färdigställts. Hyresgästen Spicy Hot har tagit plats i den nya byggnadens östra del.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ ACRINOVA.SE

VD-KOMMENTAR

Ett fastighetsbolag som fortsätter framåt

Det fjärde kvartalet avslutas med Acrinovas hittills största försäljning – ett bevis på att våra fastigheter är attraktiva även i en i övrigt avvaktande transaktionsmarknad. Genom ett fokuserat arbete med bolagets kostnader avslutar vi året med ett förvaltningsresultat som är bättre än motsvarande kvartal föregående år.

Kvartalet i siffror

Vi avrundar året med en omsättning och ett rörelse- och förvaltningsresultat som är starkare än Q4 föregående år. Omsättningen uppgick till 37,8 mkr (34,3), rörelseresultatet uppgick till 26,3 mkr (25,1) och förvaltningsresultatet uppgick till 8,5 mkr (4,4). Effekten av det gedigna arbetet med bolagets kostnadsmassa blir förvisso synligare först under nästa år men vi kan redan nu se positiva effekter trots det rådande ränteläget. Det höga ränteläget och högre avkastningskrav på marknaden har lett till viss justering av fastighetsvärdena samtidigt som långräntornas utveckling sänkt värdet på bolagets räntederivat. Detta har påverkat periodens resultat med orealiserade värdeförändringar som följd.

Acrinovas hittills största försäljning

I slutet av december nåddes ett avtal avseende flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg. Fastigheten är ett lysande exempel på Acrinovas utvecklande metodik och sedan färdigställandet 2022 har uthyrningsgraden varit hög. Att vi genomför vår största avyttring hittills, i en tid som präglats av stiltje i transaktionsmarknaden, visar attraktiviteten i vårt bestånd och våra medarbetares starka driv. Försäljningen är i linje med vår strategi där vi fokuserar på kommersiella lokaler, projekt och att växa genom förvärv när rätt tillfälle uppstår.

Nya kontor i Landskrona

Under årets sista kvartal har nybyggnadsprojektet på fastigheten Björnen 23 i Landskrona färdigställts och vi har välkomnat hyresgästen SWEP till ett modernt kontor. Byggnaden är uppförd enligt vår Nollvision med högt ställda miljökrav och är det tredje projektet som färdigställs under 2023.

Projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge gick in i slutfas under årets sista kvartal. Tyvärr har det planerade färdigställandet skjutits fram då nätverksleverantören inte kunnat leverera elen till byggnaden. Ett strukturellt problem som drabbar hela branschen och skapar en flaskhals med negativ påverkan i flera led. Vi ser fram emot att färdigställa projektet och välkomna de nya hyresgästerna i Q1.

Framåtblick

Med ett år präglat av räntehöjningar, inflation och en avvaktande transaktionsmarknad anas en ljusning under det kommande året. Med stabilare energikostnader och förväntade räntesänkningar skönjer vi en mer aktiv marknad där Acrinova är redo för ytterligare förvärv. Vi fortsätter att jobba fokuserat med bolagets kostnader med den långsiktiga målsättningen att skapa god avkastning i en stabil och diversifierad fastighetsportfölj.

Finansiellt fortsätter Acrinova att vara ett stabilt bolag som genom proaktivitet och ett fokuserat arbete med bolagets kostnader är väl rustat för marknadens nya förutsättningar, samtidigt som vi fortsätter att leverera värde för både våra kunder och ägare. Acrinovas styrelse föreslår därför en utdelning på 0,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Vi justerar utdelningen något för att långsiktigt kunna fortsätta skapa värde för våra ägare.

Jag vill ta tillfället i akt att tacka alla som har varit med oss under 2023 – våra medarbetare, kunder, leverantörer och aktieägare.

Ulf Wallén, VD

STRATEGI

Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i södra Sverige. 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. 2022 noterades Acrinova på Nasdaq Stockholm – en notering 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.

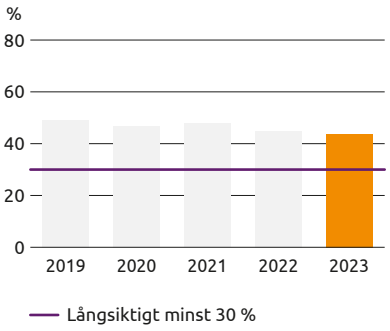
FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå 4 miljarder kr

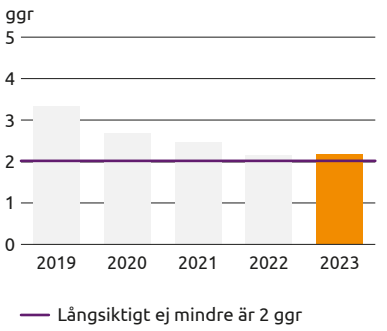
FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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.

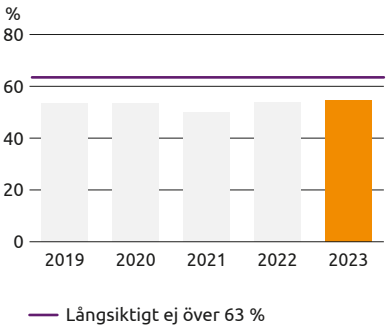
SOLIDITET



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

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

Våra framgångsfaktorer

- Vår kompetens och lokala närvaro
- Vår strategiska inriktning på fastigheter med utvecklingspotential
- Vår Nollvision och miljöarbete

Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden. 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, logistik/produktion samt extern handel och service, 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. 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.

ACRINOVA ÄR EN LÅNGSIKTIG ÄGARE OCH UTVECKLARE AV FASTIGHETER

Acrinovas diversifierade fastighetsinnehav kan visualiseras genom följande indelning:

Förvaltningsfastigheter

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

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

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

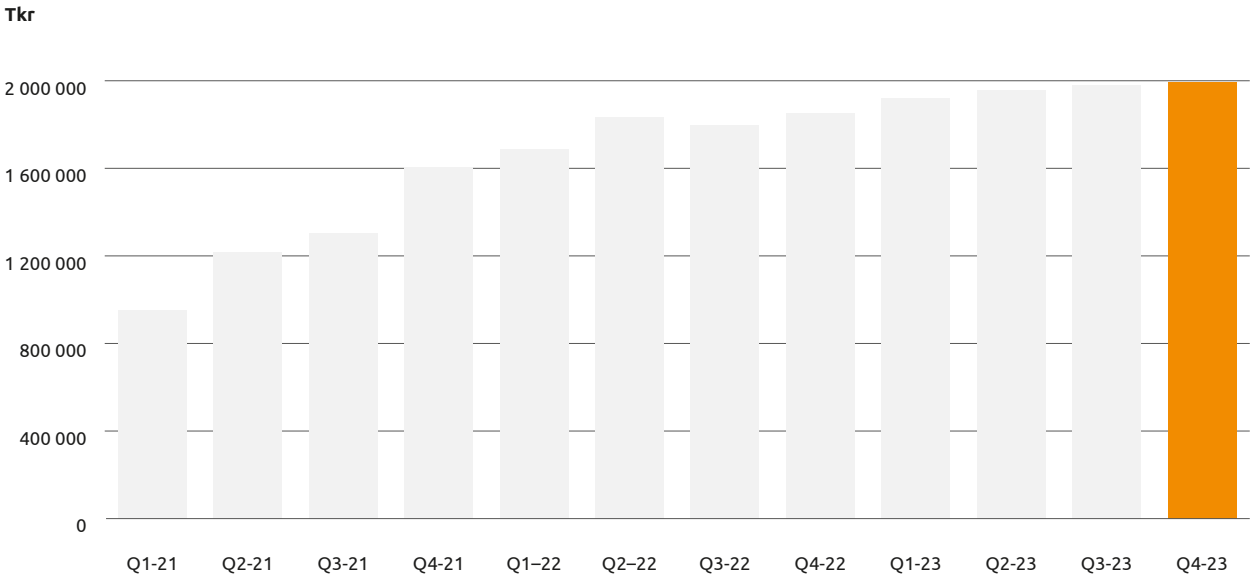
När Acrinova bygger nytt gör vi det efter vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.

STABILA KASSAFLÖDEN

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

Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

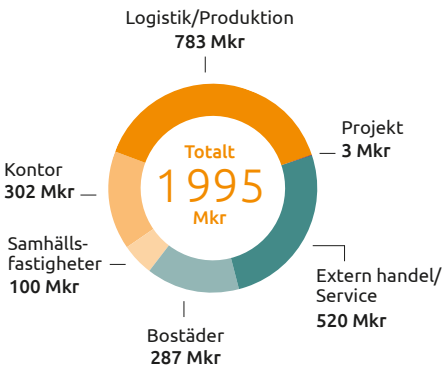
Tkr	2023	2022	2021	2020
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	**1 854 325**	**1 603 550**	**864 036**	**653 515**
Förvärv	0	79 000	464 000	127 000
Investeringar	158 891	250 736	157 243	78 265
Försäljningar	0	-92 000	-30 100	-26 000
Värdeförändringar	-17 966	13 039	148 371	31 256
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	**1 995 250**	**1 854 325**	**1 603 550**	**864 036**

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

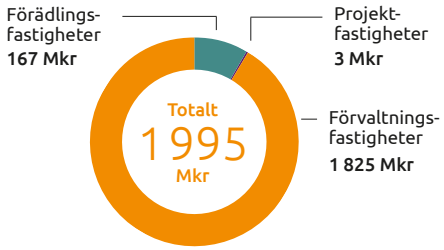
	2023					
	Förvaltnings-fastigheter	Förädlings-fastigheter**	Totalt***	2022	2021	2020
Uthyrningsgrad, yta %	93,8	77,9	91,1	89,5	87,5	81,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	82,1	94,0	92,9	92,3	86,9
Hyresvärde, Mkr	152,4	16,2	168,6	142,8	112,9	73,0
Hyresintäkt, Mkr	145,1	13,3	158,4	132,6	104,2	63,5
Uthyrningsbar yta	131 734	26 740	158 474	148 415	132 561	108 327
Ledig yta, kvm	8 140	5 922	14 062	15 634	16 557	20 395
Verkligt värde, Mkr	1 824,7	168,0	1 995,3	1 854,3	1 603,6	864,0
Antal fastigheter	36	4	40	40	41	30
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,7	1,8	5,3	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 33.
** Som förädlingsfastigheter klassificeras fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential. Fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet.
*** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 2,6 Mkr.

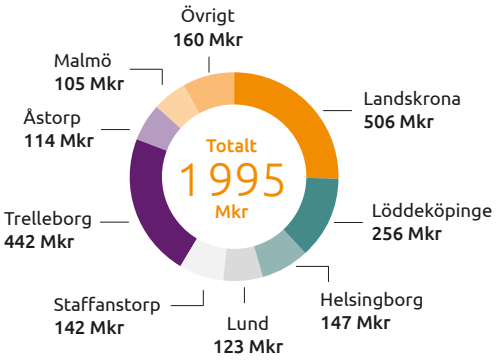
FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET

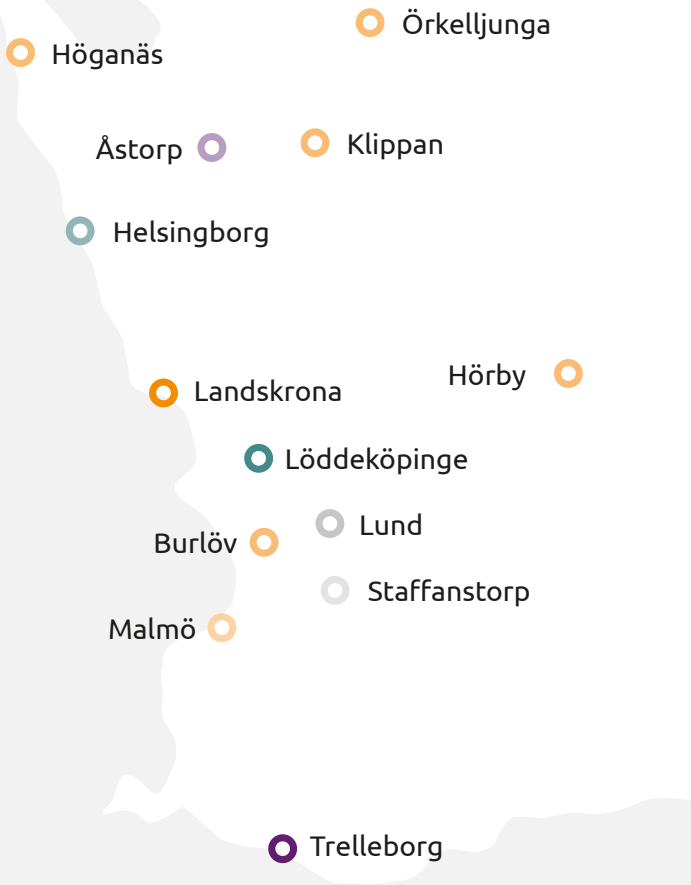


FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT





TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1 995 Mkr

(1 854)

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

95,2%

(94,6)

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 31 dec*** **
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Planering	Kvartal 1 2025	473	34 000	–
Kävlinge Löddeköpinge 23:14*	Handel/Restaurang	Produktion	Kvartal 1 2024	3 800	64 000	63 000
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 500	–	–
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	610	–	–
Staffanstorp Hjärup 4:6**	Bostäder	Detaljplanändring	–	30 000	–	–
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Markanvisning	–	7 000	–	–
Trelleborg Trucken 2*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 100	–	–
Div mindre projekt					2 550	2 550
SUMMA				**44 483**	**100 550**	**65 550**

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

LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

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

TRELLEBORG

Modern logistikfastighet

På Truckvägen i Trelleborg har Acrinova uppfört en byggnad om cirka 1 000 kvm med inriktningen lager, produktion och kontor. Byggnaden är uppförd enligt Acrinovas Nollvision och i enlighet med Miljöbyggand Silver. Den 30 juni 2023 färdigställdes projektet och lokalerna togs i anspråk av hyresgästen Renta i juli 2023.

ÅSTORP

Miljöcertifierat boende

På Storgatan 38 i Åstorp har Acrinova uppfört ett 10 våningar högt flerbostadshus innehållande 54 hyreslägenheter i storleken ett till fyra rum och kök. På platsen låg tidigare en nedlagd drivmedelsstation, här såg Acrinova stor potential till förbättring. Genom ett omfattande sanerings- och miljöarbete har Acrinova utvecklat platsen till en attraktiv boendemiljö vid foten av Söderåsens nationalpark. Byggnaden är uppförd enligt Acrinovas Nollvision och certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Projektet färdigställdes i mars 2023.

LANDSKRONA

Klinik och kontor

På Järvgatan i Landskrona har Acrinova uppfört en ny och energieffektiv byggnad i två plan med en total area om cirka 2 500 kvm för hyresgästerna Folktandvården Skåne och industrikoncernen SWEP. Byggnaden har uppförts enligt Acrinovas Nollvision och i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Med en energisnål konstruktion, i kombination med förnybar energiförsörjning från bland annat solceller och bergvärme, säkerställs en långsiktigt hållbar drift av hela byggnaden. Projektet färdigställdes i november 2023.

HELSINGBORG

Restaurang med avhämtning

Acrinova planerar en anpassning och ombyggnad av handelsfastigheten Pukslagaren i Helsingborg för hyresgästen Max Hamburgare. Lokalen utformas för restaurangverksamhet och exteriören anpassas med drive-through och uteservering. Under arbetet undersöks även möjligheten till installation av solceller på byggnadens befintliga tak. Planerad start för projektet är under Q2 2024 med förväntat färdigställande under Q1 2025.

MALMÖ

Kontor och lager

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

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 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.

TRELLEBORG

Energieffektiv industrilokal

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

LANDSKRONA

Industrifastighet

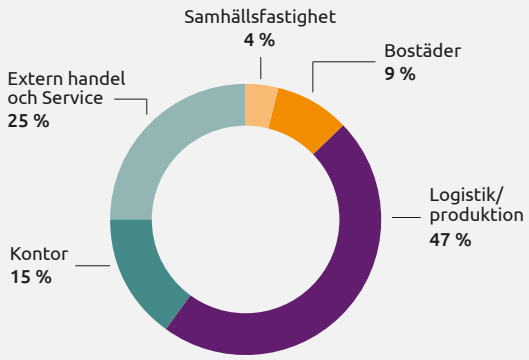
På strategiskt läge i Landskrona, med närhet till järnvägsstationen och E6:an, planerar Acrinova att uppföra en byggnad om 1 500 kvm lämplig för lager, industri och kontor på fastigheten Björnen 13. Byggnaden uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver och möjligheten till nollenergihus undersöks i samband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

ACRINOVAS KUNDER

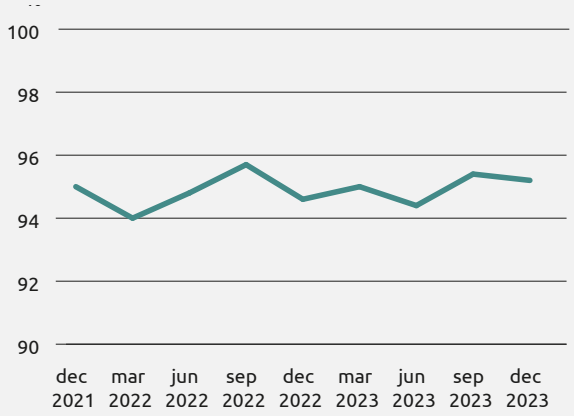
Stabila hyresgäster

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.

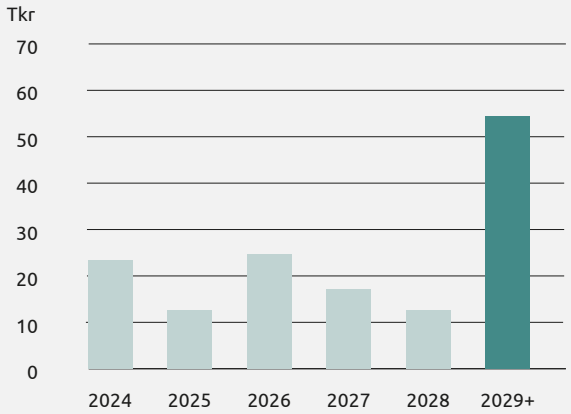
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

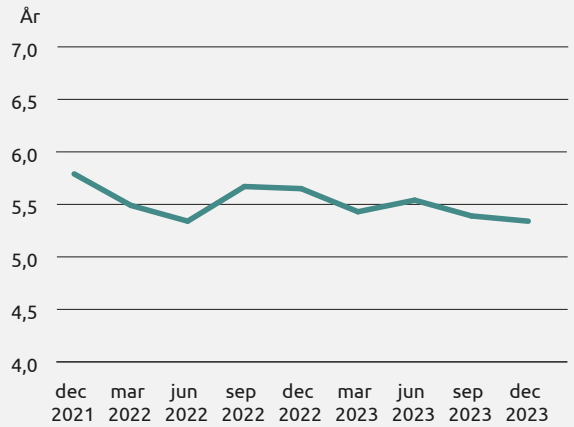


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 13 325 799 kr

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
SWEP Inernational AB

Genomsnittlig kontraktstid

5,3 år

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 december 2023 har koncernen totalt räntebärande skulder om 1 092 317 tkr (995 689) varav lån från kreditinstitut om 1 090 317 tkr (970 539) och utställda reverslån om 2 000 tkr (25 150). Den nettoräntebärande skulden är 1 049 259 tkr (967 378).

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 31 december 2023 en snitträntа på 4,00 procent (3,39) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 54,7 procent (53,7) per 31 december 2023. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,6 procent (52,2) och likvida medel uppgick till 43 058 tkr (28 311) per 31 december 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 23–12–31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,6 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	16,9%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,5 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	40,9%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	40,7%
Antal kreditgivare	>1 st	8 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) 83,1 procent (82,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,6 år (2,7 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.

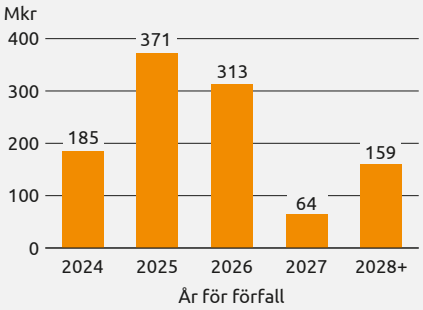
Den genomsnittliga räntan per 31 december 2023 var 4,00 procent (3,39) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (3,4 år).

Med beaktande av marknadens ränteprognoser ser Acrinova viss sänkning av räntenivåerna under 2024.

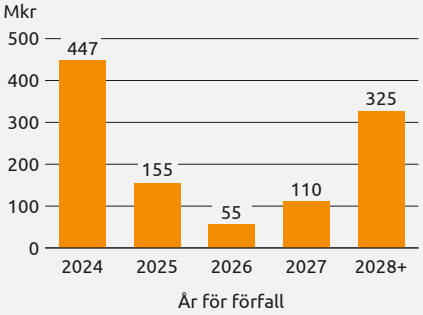
Finansiella riskbegränsningar

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 2023-12-31 var räntetäckningsgraden 2,17 ggr (2,16), belåningsgrad 54,7 procent (53,7) och soliditet 43,8 procent (44,9).

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 2023–12–31 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 i eget kapital 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 2023–12–22 och den lägsta var 7,00 kr per 2023–10–24, 2023–10–25 och 2023–12–12. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 9,00 kr per 2023–12–21 och lägsta var 6,10 kr per 2023–11–01. Sista stängningskurs 2023–12–29 var 8,40 kr (ACRI A) och 8,24 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 569 Mkr per 2023–12–31. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,30 kr per aktie (14,91) och totalt till 980 Mkr (966).

Utdelning

Under 2023 har årsstämman beslutat om en utdelning om 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.

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,30 kr per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen lämnas för räkenskapsåret 2023.

Optionsprogram

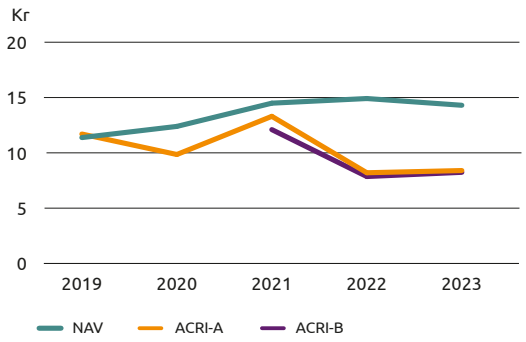
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

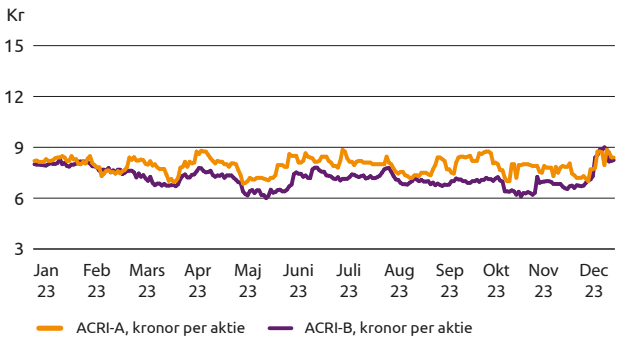
DATA PER AKTIE	okt–dec 2023	okt–dec 2022	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,12	0,07	0,57	0,42	0,38
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning*	-0,21	0,08	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie*	13,81	14,54	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie	14,30	14,91	14,30	14,90	14,49
Utestående aktier	68 566 156	64 756 926	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier*	68 566 156	64 756 926	67 658 203	64 756 926	52 183 017

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2023–12–31



BÖRSUTVECKLING 2023–01–01 – 2023–12–31



AKTIEÄGARLISTA 2023–12–31

Namn	ACRI A	ACRI 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	31 dec 2023	30 sept 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 dec 2022
Hyresvärde	169 925	164 742	165 992	164 862	159 603
Vakanser	-10 158	-9 453	-10 909	-9 721	-10 191
Summa Hyresintäkter	**159 767**	**155 289**	**155 083**	**155 142**	**149 413**
Driftskostnader	-45 557	-46 640	-47 256	-48 471	-44 170
Driftsnetto	**114 210**	**108 649**	**107 827**	**106 671**	**105 243**
Administration	-27 230	-27 680	-29 132	-31 332	-28 967
Finansnetto	-43 329	-43 339	-41 821	-38 775	-33 779
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**43 651**	**37 629**	**36 874**	**36 564**	**42 497**

Flerårsöversikt

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	okt–dec 2023	okt–dec 2022	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	38 326	37 674	147 083	130 532	101 955
Hyresintäkter, Tkr*	37 797	34 252	143 345	122 435	72 345
Rörelseresultat, Tkr	26 311	25 112	102 324	89 433	72 614
Förvaltningsresultat, Tkr	8 502	4 416	38 491	27 026	19 711
Periodens resultat efter skatt, Tkr	-14 300	4 946	7 764	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 995 250	1 854 325	1 995 250	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 163 315	2 095 704	2 163 315	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	43 058	28 311	43 058	28 311	74 657
Utestående aktier	68 566 156	64 756 926	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier***	68 566 156	64 756 926	67 658 203	64 756 926	52 183 017
Avkastning på Eget Kapital, %	-1,50	0,53	0,82	8,74	22,67
Soliditet, %	43,8	44,9	43,8	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	54,7	53,7	54,7	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr **	1,87	1,58	2,17	2,16	2,46
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,17	2,16	2,17	2,16	2,46
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,12	0,07	0,57	0,42	0,38
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ***	-0,21	0,08	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie***	13,81	14,54	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktier**	14,30	14,91	14,30	14,91	14,49

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se avsnittet Övriga upplysningar.
** Definitionerna för räntetäckningsgrad och NAV, kr/aktie har ändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar dessa nyckeltal. Jämförelsetal har justerats enligt de nya definitionerna.
*** Antalet aktier har justerats i beräkningarna för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.
**** Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 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 31 december 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 +/– 4,5 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.

Förslag till vinstutdelning
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att en utdelning om 0,30 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31 uppdelat på två utbetalningar.

Årsstämma och årsredovisning
Årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2024 i Malmö. Årsredovisning för räkenskapsåret 2023 kommer att finnas tillgänglig för nedladdning via Bolagets hemsida (www.acrinova.se) senast tre veckor före årsstämman.

Granskning
Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Offentliggörande
Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2024.

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 Q1 2024	2024-05-03
Årsstämma 2024	2024-05-06
Kvartalsrapport Q2 2024	2024-08-13
Kvartalsrapport Q3 2024	2024-11-06
Kvartalsrapport Q4 2024	2025-02-27

Avlämnande av bokslutskommuniké

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 27 februari 2024

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

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2023 okt–dec 3 mån	2022 okt–dec 3 mån	2023 jan–dec 12 mån	2022 jan–dec 12 mån
Hyresintäkter*	37 797	34 252	143 345	122 435
Övriga intäkter	529	3 422	3 738	8 097
TOTALA INTÄKTER	**38 326**	**37 674**	**147 083**	**130 532**
Fastighetskostnader	-12 015	-12 562	-44 759	-41 099
Rörelseresultat	**26 311**	**25 112**	**102 324**	**89 433**
Central administration	-7 857	-13 402	-30 180	-38 352
Finansiella intäkter	695	113	1 478	394
Finansiella kostnader	-10 647	-7 407	-35 131	-24 448
Förvaltningsresultat	**8 502**	**4 416**	**38 491**	**27 026**
Resultat från andelar i intresseföretag	516	-171	444	83
Nedskrivning goodwill	–	–	-7 500	–
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	8 000	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	-32 164	232	-31 920	56 592
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	–	-8 000
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	-88	–	14 744
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-967	-2 320	-17 966	13 039
Resultat före skatt	**-24 113**	**2 068**	**-10 451**	**103 485**
Aktuell skatt	-1 347	1 248	-4 631	-2 793
Uppskjuten skatt	11 160	1 630	22 846	-21 356
PERIODENS RESULTAT	**-14 300**	**4 946**	**7 764**	**79 336**
HÄNFÖRLIGT TILL				
Moderbolagets aktieägare	-14 300	4 946	7 764	79 336
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	-0,21	0,08	0,11	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 26 311 tkr (25 112) och för hela perioden januari-december till 102 324 tkr (89 433).

De totala intäkterna uppgick till 38 326 tkr (37 674) varav hyresintäkterna uppgick till 37 797 tkr (34 252) för kvartalet och för hela 2023 var de totala intäkterna 147 083 tkr (130 532) och hyresintäkterna uppgick till 143 345 tkr (122 435). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt samt årlig indexuppräkning av hyror. Av den totala intäktsökningen står nettot av nya och sålda fastigheter för 8 668 tkr av den totala intäktsökningen för perioden. Bolaget periodiserar numera hyresrabatter linjärt över hela hyresperioden, vilket har bidragit med en ökad intäkt på 2 173 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 529 tkr (3 422) för kvartalet och 3 738 tkr (8 097) för hela perioden. Övriga intäkter inkluderar 1 997 tkr i elstöd. Övriga intäkter sjunker på grund av 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. Under kvartal 3 2023 avslutade Acrinova sin sista stora förvaltningskund.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 94,0 procent (92,9) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,2 procent (94,6). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -12 015 tkr (-12 562) och för hela perioden till -44 759 tkr (-41 099). 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. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter under 2022 och 2023 är -2 074 tkr i ökade fastighetskostnader för 2023.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 8 502 tkr (4 416) och för januari-december till 38 491 tkr (27 026) vilket är 42 procent bättre än för helåret 2022. Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -7 857 tkr (-13 402) och för januari-december till -30 180 tkr (-38 352). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Minskningen av de administrativa kostnaderna för både kvartalet och helåret beror framför allt på lägre övriga externa kostnader, såsom inhyrd personal/konsultkostnader samt förändring i avskrivningar för inventarier. Dessutom kostnadsfördes 4 463 tkr för börsnoteringen fjärde kvartalet 2022.

Finansnettot för fjärde kvartalet uppgick till -9 952 tkr (-7 294) och för januari-december till -33 653 tkr (-24 054). 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 2023–12–31 till 1 092 317 tkr (995 689).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till -24 113 tkr (2 068) och för januari-december till -10 451 tkr (103 485). Resultatet för helåret 2023 påverkas av den nedskrivning av goodwill som genomfördes under årets andra kvartal. Koncernens goodwill härrör till köpet av Norama Asset Management AB, numera Acrinova Förvaltning AB. Nedskrivningen är en konsekvens av viss förskjutning av tillväxtprognosen samt marknadens förändrade riskbenägenhet, vilket har påverkat den diskonteringsränta som använts vid test av värdet på bolagets goodwill. Denna nedskrivning belastar årets resultat med -7 500 tkr.

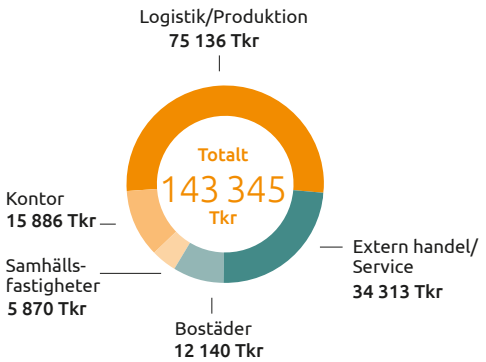
Orealiserade värdeförändringar på derivat blev -32 164 tkr (232) för kvartalet och -31 920 tkr (56 592) för hela perioden. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Den stora avvikelsen mot 2022 beror på att det under 2022 var kraftigt höjda marknadsräntor som påverkade marknadsvärdet positivt, en vinst som till stor del redovisades redan då. Under senare delen av 2023 har de långa marknadsräntorna sjunkit vilket påverkat marknadsvärdet omvänt. 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 -967 tkr (-2 408) för kvartalet och för hela året 2023 till -17 966 tkr (27 783). 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 -14 300 tkr (4 946) och för hela perioden till 7 764 tkr (79 336). Skatt på kvartalets resultat uppgick till 9 813 tkr (2 878) varav -1 347 tkr (1 248) avser aktuell skatt och 11 160 tkr (1 630) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För perioden januari-december var skatten 18 215 tkr (-24 149) varav -4 631 tkr (-2 793) avser aktuell skatt och 22 846 tkr (-21 356) avser uppskjuten skatt. Den stora förändringen i uppskjuten skatt beror framför allt på förändrat marknadsvärde på de finansiella instrumenten och fastigheterna.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR Tkr	2023–12–31	2022–12–31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Goodwill	32 519	40 019
Förvaltningsfastigheter	1 995 250	1 854 325
Maskiner och inventarier	612	10 832
Andelar i intresseföretag	17 514	4 784
Nyttjanderättstillgångar	9 363	8 726
Derivat	32 004	59 774
Övriga långfristiga fordringar	12 083	16 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**2 099 344**	**1 995 310**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kundfordringar	1 248	433
Övriga fordringar	7 834	57 990
Skattefordran	–	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 831	12 731
Likvida medel	43 058	28 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**63 971**	**100 394**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 163 315**	**2 095 704**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL Tkr	2023–12–31	2022–12–31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	22 855	21 586
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	540 233
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	359 813	379 475
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**946 923**	**941 294**
SUMMA EGET KAPITAL	**946 923**	**941 294**
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	61 303	84 148
Räntebärande skulder till kreditinstitut	907 420	819 079
Övriga räntebärande skulder	–	2 000
Derivat	4 151	–
Övriga skulder	8 762	9 016
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**981 636**	**914 243**
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	182 897	151 460
Övriga räntebärande skulder	2 000	23 150
Leverantörsskulder	15 662	25 754
Skatteskulder	900	–
Övriga skulder	2 429	10 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 868	29 343
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**234 756**	**240 168**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 163 315**	**2 095 704**

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd
Värdet för fastigheterna uppgick till 1 995 250 tkr (1 854 325) per 2023–12–31. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2023–12–31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader, varav cirka tre fjärdedelar har genomförts under Q4. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2023–12–31. 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 2023 har inga förvärv eller avyttringar genomförts.

Bolaget har från 1 januari 2023 valt att redovisa Installationer under Förvaltningsfastigheter i stället för under Maskiner och Inventarier. Per 2022–12–31 var bokfört värde på installationer 9 974 tkr.

Fordringar
Övriga långfristiga fordringar uppgick till 12 083 tkr (16 850) per 2023–12–31. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag omvandlats till villkorat aktieägartillskott.

Övriga kortfristiga fordringar per 2023–12–31 var 7 834 tkr (57 990), skillnaden avser i huvudsak ett investeringsbidrag som betalades ut i juni 2023.

Likvida medel
Likvida medel uppgick till 43 058 tkr (28 311) per 2023–12–31.

Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2023–12–31 till 61 303 tkr, varav 12 372 tkr utgörs av uppskjuten skattefordran och 73 675 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 2022-12-31 uppgick uppskjuten skatteskuld till 84 148 tkr, varav 4 310 tkr utgörs av uppskjuten skattefordran och 88 458 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, men även till underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 1 092 317 tkr (995 689), varav 1 090 317 tkr (970 539) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på ett ökat kapitalbehov hänfört till projektutveckling och nyproduktion.

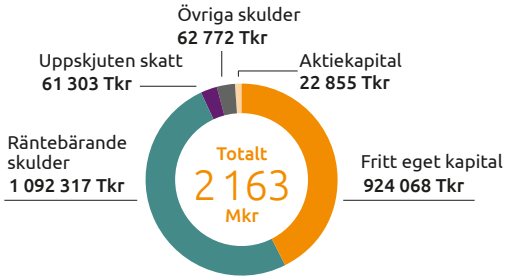
Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (53,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,6 procent (52,2). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Per 2023–12–31 ingick Långfristiga leasingskulder i Övriga långfristiga skulder med 7 571 tkr (6 384), kortfristiga leasingskulder ingick i Övriga kortfristiga skulder med 1 792 tkr (2 342).

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick per 2023–12–31 till 946 923 tkr (941 294). 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 2023–12–31 uppgick till 43,8 procent (44,9) och avkastning på eget kapital för kvartalet är -1,50 procent (0,53) och för januari–december 0,82 procent (8,74). NAV, kr/aktier, per 2023–12–31 är 14,30 kr/aktie (14,91).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2022–01–01	**21 586**	**540 488**	**312 911**	**874 985**
SUMMA TOTALRESULTAT			**79 336**	**79 336**
Nyemission		-76		-76
Personaloptionsprogram		-179	179	–
Utdelning			-12 951	-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**–**	**-255**	**-12 772**	**-13 027**
EGET KAPITAL 2022–12–31	**21 586**	**540 233**	**379 475**	**941 294**
SUMMA TOTALRESULTAT			**7 764**	**7 764**
Nyemission	1 269	24 022		25 291
Utdelning			-27 426	-27 426
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**1 269**	**24 022**	**-27 426**	**-2 134**
EGET KAPITAL 2023–12–31	**22 855**	**564 255**	**359 813**	**946 923**

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2023 okt–dec 3 mån	2022 okt–dec 3 mån	2023 jan–dec 12 mån	2022 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	-24 113	2 069	-10 451	103 485
Betald skatt	4 059	3 215	-2 810	-4 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33 426	3 466	50 838	-47 038
SUMMA	**13 373**	**8 750**	**37 577**	**51 756**
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av rörelsefordringar	3 946	-21 841	50 248	-51 132
Förändring av rörelseskulder	-5 069	6 315	-16 599	-16 387
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	**-1 123**	**-15 526**	**33 649**	**-67 519**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**12 250**	**-6 777**	**71 226**	**-15 763**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter	–	–	–	95 500
Förvärv av fastigheter	–	–	–	-79 000
Investeringar i fastigheter	-14 886	-68 548	-148 917	-263 546
Förvärv av maskiner och inventarier	295	-1 510	-616	-4 991
Förändring av finansiella tillgångar *	–	8 333	–	39 157
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-14 591**	**-61 725**	**-149 533**	**-212 880**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning räntebärande skulder	31 188	78 077	129 338	229 541
Amortering räntebärande skulder	-10 314	-8 607	-34 149	-34 219
Utdelning	-13 713	–	-27 426	-12 951
Nyemission	–	–	25 291	-73
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**7 162**	**69 470**	**93 054**	**182 298**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**4 820**	**968**	**14 747**	**-46 346**
Ingående likvida medel	38 238	27 343	28 311	74 657
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	**43 058**	**28 311**	**43 058**	**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 räkenskapsåret januari–december 2023 är positivt och uppgick till 14 747 tkr (-46 346).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket under januari–december 2023 uppgick till 71 226 tkr (-15 763).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -149 533 tkr (-212 880) för januari–december 2023. Det negativa kassaflödet beror framför allt på de nyproduktionsprojekt som är och har varit i produktion.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 93 054 tkr (182 298) för perioden. Skillnaden mot föregående år beror på att färre pågående projekt under 2023 jämfört med 2022. Under kvartal 1 2023 genomfördes en emission på 25 291 tkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2023 okt–dec 3 mån	2022 okt–dec 3 mån	2023 jan–dec 12 mån	2022 jan–dec 12 mån
Rörelsens intäkter mm				
Nettoomsättning	2 683	8 912	12 782	18 753
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	**2 683**	**8 912**	**12 782**	**18 753**
RÖRELSENS KOSTNADER				
Övriga externa kostnader	-1 866	-7 361	-6 079	-13 672
Personalkostnader	-1 425	-1 362	-6 479	-6 171
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	**-3 291**	**-8 723**	**-12 558**	**-19 843**
RÖRELSERESULTAT	**-608**	**190**	**224**	**-1 091**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i intresseföretag	–	-421	21	-243
Resultat från andelar i koncernföretag	-16 079	-23	-22 779	8 217
Realiserad värdeförändring finansiell fordran	–	–	8 000	–
Orealiserad värdeförändring finansiell fordran	–	–	–	-8 000
Orealiserad värdeförändring derivat	-4 151	–	-4 151	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 116	1 443	24 009	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 059	-564	-10 587	-4 169
Resultat efter finansiella poster	**-16 781**	**624**	**-5 263**	**-1 899**
Bokslutsdispositioner	-11 035	3 500	-11 035	3 500
RESULTAT FÖRE SKATT	**-27 816**	**4 124**	**-16 298**	**1 601**
Aktuell skatt	2 105	-391	–	-391
Uppskjuten skatt	855	–	855	–
PERIODENS RESULTAT	**-24 856**	**3 734**	**-15 443**	**1 211**

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR Tkr	2023–12–31	2022–12–31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	564 972	570 191
Andelar i intresseföretag	17 807	5 500
Övriga långfristiga fordringar	10 511	15 173
Uppskjuten skattefordran	855	–
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**594 145**	**590 864**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**594 145**	**590 864**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	22	–
Fordringar hos koncernföretag	249 600	263 019
Skattefordran	475	–
Övriga fordringar	–	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 251	3 959
Summa kortfristiga fordringar	**255 348**	**267 035**
Kassa och bank	**33 493**	**25 426**
Summa omsättningstillgångar	**288 841**	**292 461**
SUMMA TILLGÅNGAR	**882 987**	**883 325**

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER Tkr	2023–12–31	2022–12–31
EGET KAPITAL		
BUNDET EGET KAPITAL		
Aktiekapital	22 855	21 586
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	**22 855**	**21 586**
FRITT EGET KAPITAL		
Överkursfond	562 978	538 956
Balanserat resultat inkl årets resultat	-43 505	-635
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	**519 473**	**538 321**
SUMMA EGET KAPITAL	**542 328**	**559 906**
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Övriga räntebärande skulder	–	2 000
Långfristig skuld derivat	4 151	–
Övriga långfristiga skulder	–	1 600
Summa långfristiga skulder	**4 151**	**3 600**
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernföretag	332 058	285 504
Leverantörsskulder	225	1 267
Räntebärande skulder till kreditinstitut	–	5 000
Övriga räntebärande skulder	2 000	23 150
Övriga skulder	668	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 557	3 081
Summa kortfristiga skulder	**336 508**	**319 819**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**882 987**	**883 325**

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–december 2023 uppgick till 12 782 tkr (18 753) och är framför allt fakturering av management fee.

Resultat efter skatt uppgick till -15 443 tkr (1 211). 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 -22 779 tkr.

Dessutom ökar räntenettot till följd av stora likvidflöden från räntederivat.

Finansiella anläggningstillgångar per 2023–12–31 uppgick till 594 145 tkr (590 864). Ökningen beror på villkorade aktieägartillskott till ett intressebolag samt koncernbolag på sammanlagt 29 867 tkr, samtidigt har aktier i dotterbolag skrivits ned med 22 779 tkr.

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 2023–12–31 till 2 000 tkr (30 150).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning, förvaltning 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 mars 2023 till december 2023 varav 73% av beståndet är externt värderat under Q4 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
2024	107	23 385 377	16%
2025	26	12 629 136	9%
2026	22	24 720 763	17%
2027	18	17 161 357	12%
2028	12	12 701 069	9%
2029+	21	54 522 677	38%
SUMMA	**206**	**145 120 379**	**100%**
Tillsvidarekontrakt	147	13 325 799	

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

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 31 december 2023 var 27 853 tkr (59 773) vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari-december 2023 på -31 920 tkr (56 592). De orealiserade värdena för derivaten redovisas i balansräkningen under tillgångar med 32 004 tkr (59 774) och under skulder med -4 151 (0). Löpande betalflöden som härrör till räntederivaten ingår i förvaltningsresultatet.

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden. Under januari-december 2023 har det totalt aktiverats 7 757 tkr (3 568).

Tomträttsavgälden

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Tomträttsavgäld för perioden januari–december 2023 uppgår till 829 tkr (715).

Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 749 tkr betalts ut till av styrelseordförande ägt bolag. Dessutom har 69 tkr betalats ut för inköp av konsulttjänst inom förvaltning till bolag ägt av en närstående 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.

Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–december 2022 och för balansposter 31 december 2022.

Händelser efter balansdagen

Den 1 februari meddelade Acrinova att bolaget nu fullföljt försäljningen av Euron 2 och den nya ägaren har tillträtt.

Den 19 februari meddelade Acrinova att projektet på handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 färdigställts. Hyresgästen Spicy Hot har tagit plats i den nya byggnadens östra del.

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 bokslutskommunikén för januari-december 2023.

Tkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat efter skatt	-14 300	4 946	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt eget kapital	954 039	938 821	944 109	908 140	675 612
	-1,50%	0,53%	0,82%	8,74%	22,67%
Soliditet					
Eget kapital	946 923	941 294	946 923	941 294	874 985
Balansomslutning	2 163 315	2 095 704	2 163 315	2 095 704	1 831 232
	43,8%	44,9%	43,8%	44,9%	47,8%
Belåningsgrad fastigheter, %					
Räntebärande skulder	1 092 317	995 689	1 092 317	995 689	798 741
Fastighetsvärde	1 995 250	1 854 325	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	54,7%	53,7%	54,7%	53,7%	49,8%
Nettobelåningsgrad fastigheter %					
Räntebärande skulder	1 092 317	995 689	1 092 317	995 689	798 741
Återläggning av likvida medel	-43 058	-28 311	-43 058	-28 311	-74 657
Fastighetsvärde	1 995 250	1 854 325	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	52,6%	52,2%	52,6%	52,2%	45,2%
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån					
Förvaltningsresultat	38 491	27 026	38 491	27 026	19 711
Räntenetto	-33 653	-24 054	-33 653	-24 054	-14 123
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	829	715	829	715	629
Räntenetto exkl tomträtt	-32 824	-23 339	-32 824	-23 339	-13 494
	2,17	2,16	2,17	2,16	2,46
Förvaltningsresultat, kr/aktie*					
Förvaltningsresultat	8 502	4 416	38 491	27 026	19 711
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 756 926	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	0,12	0,07	0,57	0,42	0,38
Periodens resultat, kr/aktie*					
Periodens resultat efter skatt	-14 300	4 946	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 756 926	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	-0,21	0,08	0,11	1,23	2,94
Eget kaital, kr/aktie *					
Eget kapital	946 923	941 294	946 923	941 294	874 985
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 756 926	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	13,81	14,54	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie					
Eget kapital	946 923	941 294	946 923	941 294	874 985
Uppskjuten skatt	61 303	84 148	61 303	84 148	66 288
Derivat	-27 853	-59 774	-27 853	-59 774	-3 182
Antal aktier	68 566 156	64 756 926	68 566 156	64 756 926	64 756 926
	14,30	14,91	14,30	14,91	14,49

*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	3 410 847	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	664	5 202 103	754 821	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 356 384	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 730 306	567 600	Extern handel och Service
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	731 706	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	1 268	9 470 924	808 200	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	14 637	1 284	19 552 864	1 172 746	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 334 666	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 379 312	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	286	4 493 348	135 478	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 636 457	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	7 881 586	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 421	8 233 691	1 272 915	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 931 372	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 352 935	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 109 100	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	3 077 748	157 564	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 154 246	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 517 568	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	0	7 980 326	0	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 611 064	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 470 095	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 106 176	0	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 468 282	0	Kontor
Staffanstorp Borggård 1:372	7 150	2 077	3 957 908	787 780	Extern handel och Service
Staffanstorp Borggård 1:385	4 698	0	3 614 176	74 160	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117	0	5 131 366	0	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 633	606	1 425 768	391 623	Logistik/produktion
Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 766 579	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 167 608	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Euron 2	4 230	0	7 456 260	0	Bostäder
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 470 242	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	1 986	7 401 793	1 827 524	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 892 607	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	726 506	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 191 412	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	252	1 992 577	152 985	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	843	5 638 908	1 220 328	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 254 706	0	Extern handel och Service
SUMMA	**158 474**	**14 062**	**168 603 902**	**10 157 724**	

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