

JANUARI-MARS 2024

Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

Q1

Acrinova på en minut

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

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

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

FASTIGHETER

39 stycken

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95,2 procent

BÖRSVÄRDE

542 miljoner kr

OMSÄTTNING

151 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

FASTIGHETSVÄRDE

1,9 miljarder kr

UTHYRINGSBAR YTA

155 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

988 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,2 år

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att vara den främsta värdebyggaren.

KVARTALET'S HÖJDPUNKTER Q1

- Under kvartalet avyttras flerbostadshuset Euron 2 i Trelleborg och Acrinova ingår avtal avseende förvärv av industrifastigheten Helsingborg Rausgård 20.
- Projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställs. Den nya byggnaden är fullt uthyrd och rymmer butikerna Jysk, Thansen och restaurangen Spicy Hot.
- Acrinova tecknar flera nya hyresavtal under kvartalet och den ekonomiska uthyrningsgraden för det totala beståndet ökar med 1,2 procentenheter till 95,2 procent.

JANUARI-MARS 2024 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till

38 822 tkr

(34 451)

Hysesintäkter uppgick till

38 621 tkr

(33 788)

Driftsöverskottet uppgick till

26 328 tkr

(18 611)

Förvaltningsresultatet uppgick till

11 703 tkr

(5 861)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

2 032 tkr

(113)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,03 kr

(0,00)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mars 2024	jan-mars 2023	2023	2022
Nettoomsättning, Tkr	38 822	34 451	147 083	130 532
Hysesintäkter, Tkr	38 621	33 788	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	26 328	18 611	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr*	11 703	5 861	38 935	27 110
Periodens resultat efter skatt, Tkr	2 032	113	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 855 440	1 919 500	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 050 734	2 167 464	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	68 836	31 627	43 058	28 311
Överskottsgrad, %	68,2	55,1	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	0,21	0,01	0,82	8,74
Soliditet, %	46,3	44,6	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	52,2	54,6	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,27	1,79	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån *	2,29	2,02	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,17	0,09	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	0,03	0,00	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,84	14,90	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	14,41	14,46	14,30	14,91

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

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

Q1

PERIODENS HÖJDPUNKTER



FEBRUARI



MARS

1 februari meddelar Acrinova att bolaget har avyttrat fastigheten Euron 2 i Trelleborg. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 151,5 miljoner kronor.

19 februari meddelar Acrinova att projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställts. Den nya byggnaden omfattar 3 310 kvm uthyrningsbar yta.

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

28 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för helåret 2023.



HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

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

8 april offentliggör Acrinova att bolaget förvärvat industrifastigheten Helsingborg Rausgård 20.

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

Fördubblat förvaltningsresultat i första kvartalet

Året inleds med en efterlängad optimism på transaktionssidan i fastighetsbranschen. För Acrinova har det bland annat inneburit att vi avslutat vår största försäljning hittills samt att vi tecknat ett avtal avseende förvärv av en industrifastighet i Helsingborg. På resultatsidan redovisar Acrinova en ökning av den ekonomiska uthyrningsgraden och ett fördubblat förvaltningsresultat i jämförelse med motsvarande period föregående år. Ett resultat som vi är mycket stolta över i dagens räntemiljö.



Kvartalet i siffror

Under årets första kvartal fördubblar Acrinova förvaltningsresultatet i jämförelse med motsvarande period föregående år. Ökningen kan härledas till hela organisationens koncentrerade arbete med att minska bolagets kostnader och förvaltarnas starka driv i arbetet med våra hyresgäster och vankanser. Under kvartalet ökar Acrinovas ekonomiska uthyrningsgrad till 95,2 procent för hela beståndet, en ökning med 1,2 procentenheter. Omsättningen uppgick till 38,8 mkr (34,5), driftsöverskottet uppgick till 26,3 mkr (18,6) och förvaltningsresultatet uppgick till 11,7 mkr (5,9).

Försäljning och förvärv

I februari avslutades försäljningen av flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg, en affär som bekräftar

attraktiviteteten i våra fastigheter och tillför likviditet i bolaget. Euron 2 kommer alltid att ha en speciell plats i Acrinovas historia då det var en av de första byggnaderna att uppföras inom ramen för vår projektverksamhet. Då, med en stark tro på vår samlade erfarenhet, expertis och utvecklande metodik med högt ställda miljökrav. Och nu, ett kvitto på att Acrinova producerar attraktiva och avkastande fastigheter.

Under kvartalet har vi även tecknat ett avtal om förvärv av den livsmedelklassade fastigheten Helsingborg Rausgård 20. Fastighetens läge och förutsättningar passar Acrinovas metodik väl och vi ser fram emot att utveckla fastigheten vidare.

Nya butiker i Löddeköpinge

När Acrinova förvärvade handelsfastigheten Kävlinge Löddeköpinge 23:14 år 2021 ingick även en byggrätt om 3 800 kvm. Kort efter förvärvet tecknades avtal med den första hyresgästen och vi startade utvecklingen av handelsplatsens nya del. Under 2023 öppnade hyresgästerna Thansen och Jysk butiker i den nya delen och projektet färdigställdes i sin helhet när den sista hyresgästen, restaurangen Spicy Hot, flyttade in i februari i år. Resultatet av projektet är en ändamålsenlig handelsbyggnad med hyresgäster som kompletterar de etablerade butikerna på platsen.

Attraktiva lokaler

I våra fastigheter finns verksamheter inom vitt skilda branscher och marknader, från den lokala entreprenören till den globala koncernen. Genom vårt starka driv och engagemang skapar vi förutsättningar för nya och befintliga hyresgäster att trivas och växa med oss. Under årets första kvartal har flera nya avtal tecknats i bland annat Staffanstorp och Trelleborg och vi ser fram emot att välkomna de nya hyresgästerna under våren och sommaren. Vi har även flera hyresgäster som ökat sina ytor och det är glädjande att vi kan erbjuda lösningar och anpassningar som gör det enkelt att växa med Acrinova.

Framåtblick

Det fokuserade arbetet med att förbättra bolagets resultat har gett effekt och vi är stolta över det gedigna arbete som hela organisationen åstadkommit tillsammans. Vi går mot ljusare tider där vi ser en ökad rörelse på transaktionssidan och stabilare räntenivåer. Acrinova fortsätter året med spännande dialoger och en förhoppning om att räntetaket är nått, vilket möjliggör för en mer aktiv marknad där Acrinova är redo för utveckling och förvärv.

Ulf Wallén, VD

Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i södra Sverige. 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.

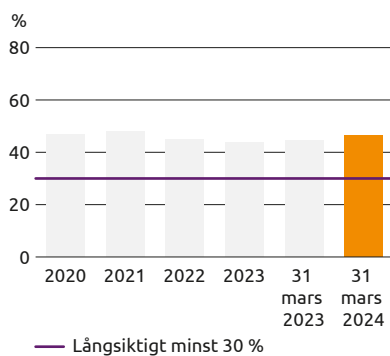
FASTIGHETSVÄRDE

Ambition att nå 4 miljarder kr

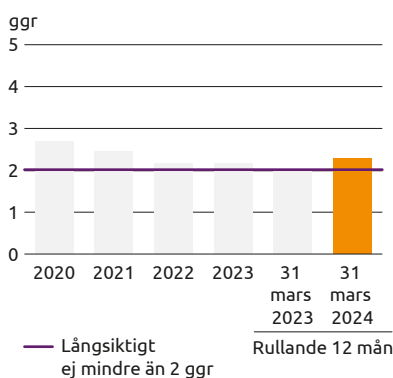
FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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.

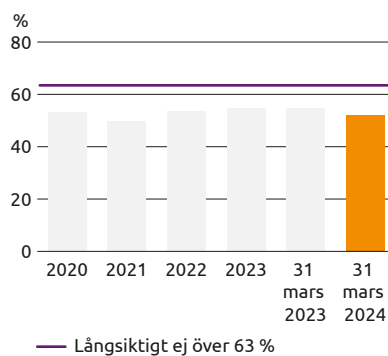
SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÄNINGSGRAD



Hur vi arbetar

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

Hur vi skapar värde

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

Vår geografiska marknad

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

Våra framgångsfaktorer

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

Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden. Acrinovas fastighetsportfölj fortsätter att växa med ett fastighetsvärde som idag uppgår till 1,9 miljarder kronor.

Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 39 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 genererar endast ett litet, eller inget, kassaflöde initialt. Det kan vara äldre helt tomställda fastigheter eller

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

En diversifierad portfölj

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

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

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

Hållbar omställning av fastighetsbeståndet

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

ACRINOVA ÄR EN LÅNGSIKTIG ÄGARE OCH UTVECKLARE AV FASTIGHETER

Acrinovas diversifierade fastighetsinnehav kan visualiseras genom följande indelning:

Förvaltningsfastigheter

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

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

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

OBJEKT MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

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

PROJEKT / NYBYGGNATION

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



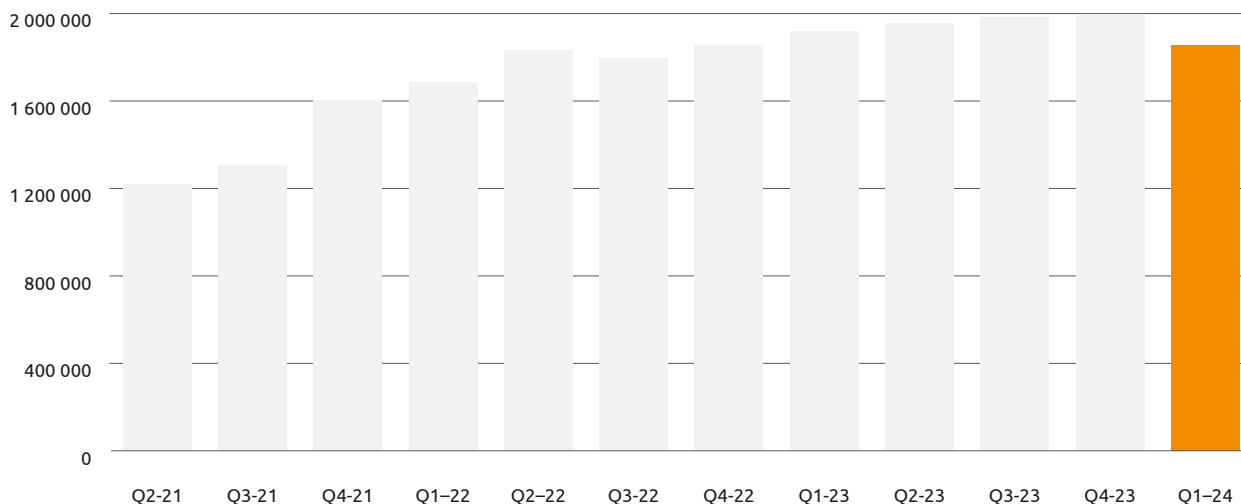
STABILA KASSAFLÖDEN

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

Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSVÄRDE

Tkr



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan-mars 2024	jan-mars 2023	jan-dec 2023	jan-dec 2022
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 995 250	1 854 325	1 854 325	1 603 550
Förvärv	–	–	–	79 000
Investeringar	3 533	59 555	148 917	250 736
Försäljningar	-151 500	–	–	-92 000
Omklassificering	–	9 974	9 974	–
Värdeförändringar	8 157	-4 354	-17 966	13 039
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 855 440	1 919 500	1 995 250	1 854 325

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

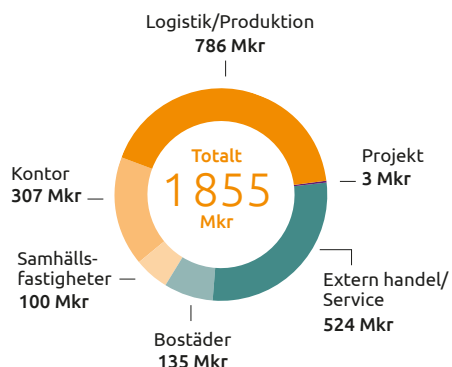
	31 mars 2024			2023	2022	2021
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter**	Totalt***			
Uthyrningsgrad, yta %	95,3	79,2	92,5	91,1	89,5	87,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	82,8	95,2	94,0	92,9	92,3
Hysesvärde, Mkr	147,3	16,5	163,8	168,6	142,8	112,9
Hysesintäkt, Mkr	142,3	13,7	156,0	158,4	132,6	104,2
Uthyrningsbar yta	127 904	26 740	154 644	158 474	148 415	132 561
Ledig yta, kvm	5 971	5 560	11 531	14 062	15 634	16 557
Verkligt värde, Mkr	1 682,2	170,5	1 855,4	1 995,3	1 854,3	1 603,6
Antal fastigheter	35	4	39	40	40	41
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,5	1,9	5,2	5,3	5,7	5,8

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

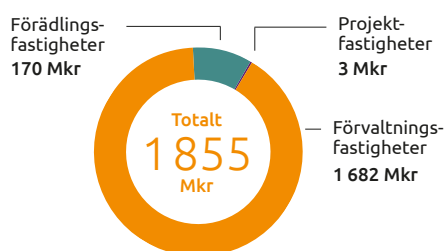
** Som förädlingsfastigheter klassificeras fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential. Fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet.

*** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 2,7 Mkr.

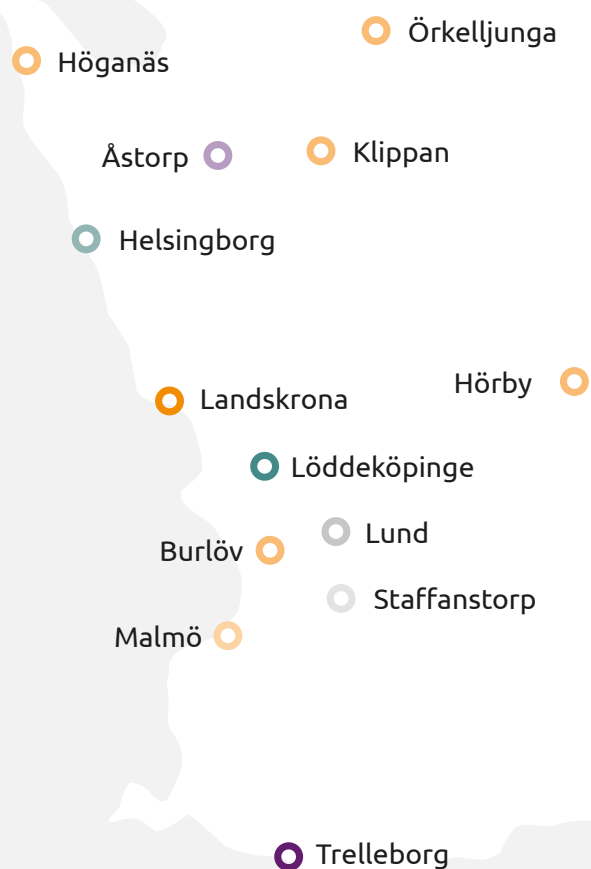
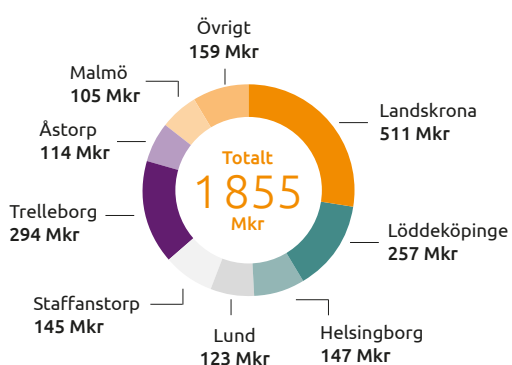
FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVRÄDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVRÄDE

1855 Mkr
(1 920)

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

96,6%
(95,0)



Fastighetsprojekt med Nollvision

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

PROJEKTFASTIGHETER

Fastighet	Typ	Projektfas	Färdigställe	Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	Verkligt värde per 31 mars***
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Planering	Kvartal 1 2025	473	34 000	–
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 500	–	–
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	610	–	–
Staffanstop Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	–
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	–
Trelleborg Trucken 2*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 100	–	–
Div mindre projekt					2 740	2 740
SUMMA				40 683	36 740	2 740

* Byggrätt på befintlig fastighet.

** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

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



LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

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



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 utservering. 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.



HELSINGBORG

Livsmedelsklassad industrifastighet

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



HJÄRUP

Nyproduktion av fyra kvarter

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. Det planeras för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk. Projektmålet för 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

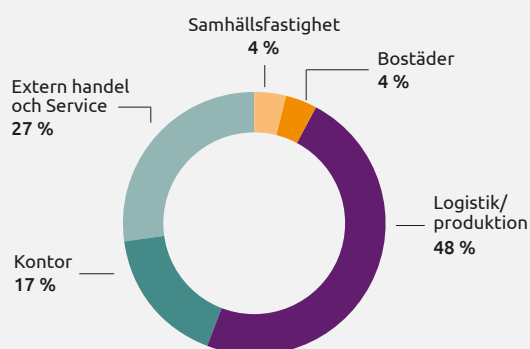
Industrifastighet

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 nollenergiundersöks i samband med byggnation.

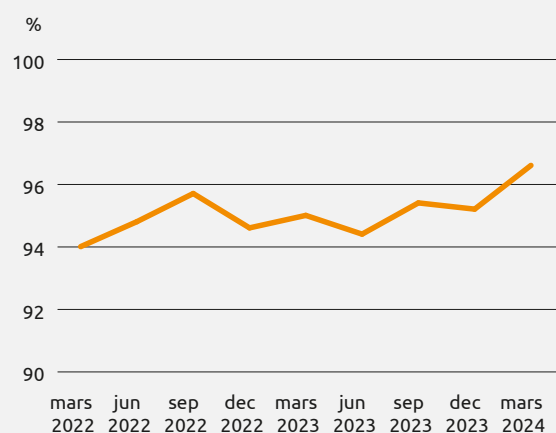
Stabila hyresgäster

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

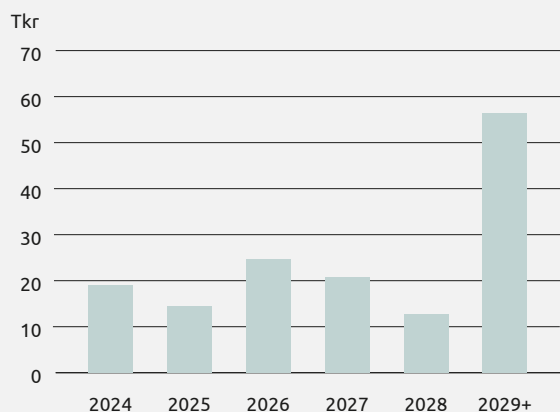
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



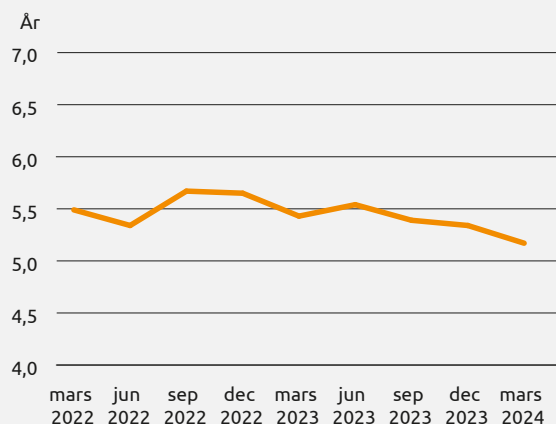
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSNISSLIG KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 889 025 kr

10 största hyresgästerna

Trelleborgs Kommun
Hitachi Energy Sweden AB
RFR Solutions AB
Flint Group Sweden AB
Dollarstore AB
K A Lundbladh AB
CWS Sweden AB
Lager 157 AB
Åhléns Outlet AB
SWEF International AB

Genomsnittlig kontraktstid

5,2 år

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 mars 2024 har koncernen totalt räntebärande skulder om 969 400 tkr (1 047 881) varav lån från kreditinstitut om 968 900 tkr (1 024 981) och utställda reverslån om 500 tkr (22 900). Den nettoräntebärande skulden är 900 564 tkr (1 016 254).

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 mars 2024 en snittränta på 3,80 procent (3,70) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,2 procent (54,6) per 31 mars 2024. Netto-belåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 48,5 procent (52,9) och likvida medel uppgick till 68 836 tkr (31 627) per 31 mars 2024.

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansieringsrisk-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets 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 24-03-31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,5 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	26,8%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,8 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	33,4%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	33,4%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 73,2 procent (87,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,5 år (2,8 år).

Räntebindning

Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyen finns en begränsning som innebär att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 1 år samt att andelen räntebindningsförfall inom 1 år inte får överstiga 60 procent av räntebärande skulder.

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

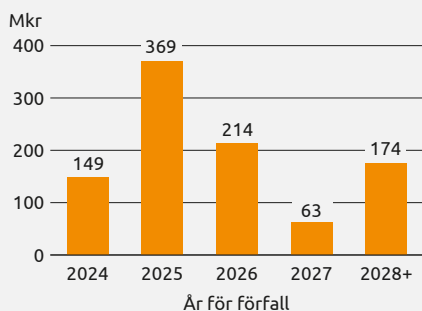
Den genomsnittliga räntan per 31 mars 2024 var 3,80 procent (3,70) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,8 år (3,2 år).

Med beaktande av marknadsens ränteprognoiser förväntar sig Acrinova viss sänkning av räntenivåerna under 2024.

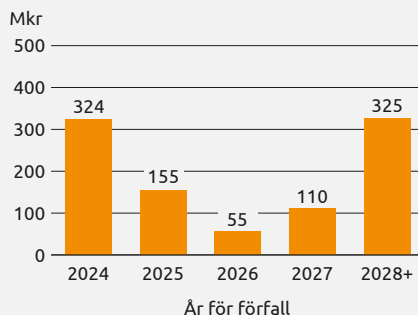
Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicyen, infört 3 finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är Räntetäckningsgrad, Belåningsgrad och Soliditet. Per 31 mars 2024 var räntetäckningsgraden 2,29 ggr (2,02), belåningsgrad 52,2 procent (54,6) och soliditet 46,3 procent (44,6).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag, A-och B-aktier, sedan den extra bolagsstämman den 1 mars 2021. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Samtliga angivelser på denna sida är omräknade i enlighet med stämmobeslutet. Aktierna är sedan den 16 december 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap, med beteckningen ACRI A och ACRI B. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 9 december 2019 och innan dess noterade på Spotlight Stock Market sedan den 2 mars 2015.

Totalt finns det per 2024-03-31 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 2024 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 9,00 kr den 10-12 januari, 16-18 januari, 23 januari samt 19 februari och den lägsta var 7,50 kr den 6 februari och 15 februari. Högsta

stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 10,20 kr den 16 februari och lägsta var 7,06 kr den 13 februari. Sista stängningskurs den 28 mars var 7,90 kr (ACRI A) och 7,90 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 542 Mkr per 31 mars 2024. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,41 kr per aktie (14,46) och totalt till 988 Mkr (991).

Utdelning

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

Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

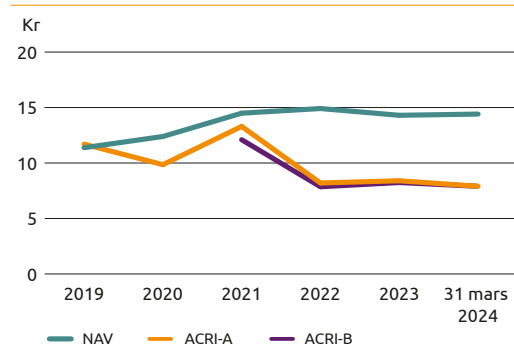
Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Small Cap
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030

DATA PER AKTIE	jan-mars 2024	jan-mars 2023	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,17	0,09	0,58	0,42	0,36
Periodens resultat, kr/aktie** före och efter utspädning	0,03	0,00	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie	13,84	14,90	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie	14,41	14,46	14,30	14,91	14,49
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 883 900	67 658 203	64 756 926	52 183 017

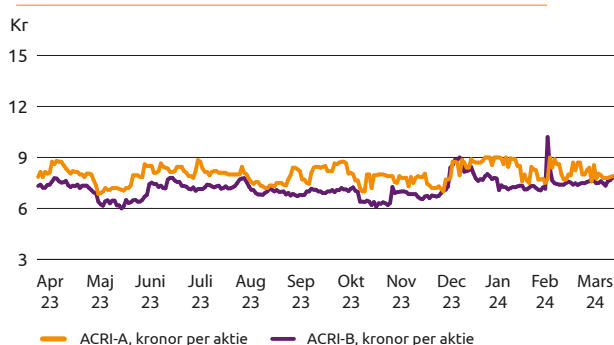
*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-03-31



BÖRSUTVECKLING 2023-04-01-2024-03-31



AKTIEÄGARLISTA 2024-03-31

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 566 040	21,1	18,7
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	19 926 965	29,8	38,4
TOTALT	23 749 575	44 816 581	100,0	100,0

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Även projektfastigheter med kontrakterade hyror har justerats till helårseffekt. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Tkr	31 mars 2024	31 dec 2023	30 sept 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 dec 2022
Hyresvärde	163 799	163 124	164 742	165 992	164 862	159 603
Vakanser	-7 789	-10 158	-9 453	-10 909	-9 721	-10 191
Hyresintäkter	156 010	152 966	155 289	155 083	155 142	149 413
Fastighetskostnader	-52 424	-52 645	-46 640	-47 256	-48 471	-44 170
Driftsöverskott	103 586	100 321	108 649	107 827	106 671	105 243
Administration	-20 136	-20 142	-27 680	-29 132	-31 332	-28 967
Finansnetto	-36 567	-43 329	-43 339	-41 821	-38 775	-33 779
FÖRVALTNINGSRESULTAT	46 883	36 850	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	jan-mars 2024	jan-mars 2023	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	38 822	34 451	147 083	130 532	101 955
Hyresintäkter, Tkr	38 621	33 788	143 345	122 435	72 345
Driftsöverskott, Tkr*	26 328	18 611	92 641	80 095	60 752
Förvaltningsresultat, Tkr*	11 703	5 861	38 935	27 110	18 981
Periodens resultat efter skatt, Tkr	2 032	113	7 764	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 855 440	1 919 500	1 995 250	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 050 734	2 167 464	2 163 315	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	68 836	31 627	43 058	28 311	74 657
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier***	68 566 156	64 883 900	67 658 203	64 756 926	52 183 017
Överskottsgrad, %	68,2	55,1	64,6	65,4	84,0
Avkastning på Eget Kapital, %	0,21	0,01	0,82	8,74	22,67
Soliditet, %	46,3	44,6	43,8	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	52,2	54,6	54,7	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,27	1,79	2,19	2,16	2,41
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån*	2,29	2,02	2,19	2,16	2,41
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,17	0,09	0,58	0,42	0,36
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,03	0,00	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie***	13,84	14,90	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie	14,41	14,46	14,30	14,91	14,49

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

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

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

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2023.

Det fortsatt oroliga världsläget kan komma att påverka ekonomin 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 räntebindingstider som rådde per den 31 mars 2024, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 3,3 miljoner kronor på årsbasis.

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

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 maj 2024.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10
weronica.greberg@acrinova.se

Finansiell kalender

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 delårsrapport

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

Malmö den 3 maj 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	2024 jan–mars 3 mån	2023 jan–mars 3 mån	2023 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	38 621	33 788	143 345
Övriga intäkter	201	663	3 738
INTÄKTER	38 822	34 451	147 083
Driftskostnader	-8 618	-9 918	-31 491
Reparation och underhåll	-1 120	-2 686	-8 711
Fastighetskostnader	-1 094	-1 063	-4 558
Fastighetsadministration	-1 662	-2 173	-9 683
Fastighetskostnader	-12 494	-15 840	-54 442
DRIFTSÖVERSKOTT*	26 328	18 611	92 641
Central administration	-4 991	-5 294	-20 497
Resultat från andelar i intresseföretag	-193	201	444
Finansiella intäkter	564	205	1 478
Finansiella kostnader	-10 005	-7 862	-35 131
FÖRVALTNINGSRESULTAT	11 703	5 861	38 935
Nedskrivning goodwill	–	–	-7 500
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	8 000
Värdeförändring derivat	5 340	-8 986	-31 920
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 982	-4 354	-17 966
RESULTAT FÖRE SKATT	14 061	-7 479	-10 451
Aktuell skatt	-1 100	-1 326	-4 631
Uppskjuten skatt	-10 929	8 918	22 846
PERIODENS RESULTAT	2 032	113	7 764
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	2 032	113	7 764
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,03	0,00	0,11

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

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

Kommentarer Resultat

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för kvartalet uppgick till 26 328 tkr (18 611), en förbättring med 41,5 %.

De totala intäkterna uppgick till 38 822 tkr (34 451) varav hyresintäkterna uppgick till 38 621 tkr (33 788). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt samt årlig indexuppräkning av hyror. Av den totala intäktsökningen på 4 371 tkr står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt för 2 807 tkr. Övriga intäkter uppgick till 201 tkr (663) för kvartalet och 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. Under kvartal 3 2023 avslutade Acrinova sin sista stora förvaltningskund.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 95,2 procent (93,4) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 96,6 procent (95,0). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygghet och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -12 494 tkr (-15 840). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt mellan jämförbar period 2023 och 2024 är 347 tkr i minskade fastighetskostnader för januari-mars 2024.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets första kvartal uppgick till 11 703 tkr (5 861) vilket är en fördubbling av resultatet jämfört med samma period 2023. Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -4 991 tkr (-5 294). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokteras till fastighetsförvaltning.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -9 441 tkr (-7 657). 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 höjda räntor mellan perioderna. Den totala räntebärande skulden uppgick per 2024-03-31 till 969 400 tkr (1 047 881).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för januari-mars 2024 uppgick till 14 061 tkr (-7 479).

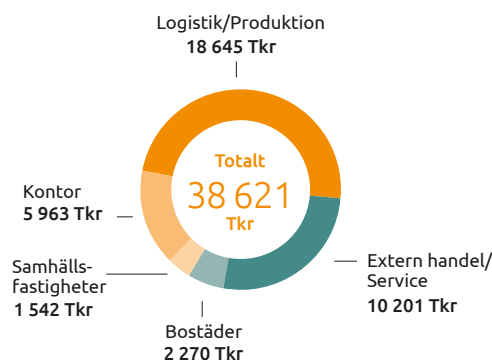
Värdeförändringar på derivat blev 5 340 tkr (-8 986) för kvartalet och hela värdeförändringen är orealiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. De långa marknadsräntorna har gått upp vilket påverkat värdet på derivaten.

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till -2 982 tkr (-4 354) för kvartalet. Värdeförändringen kan delas upp i -11 138 tkr (0) i realiserad värdeförändring och 8 157 tkr (-4 354) i orealiserad värdeförändring. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under avsnittet för redovisnings- och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 032 tkr (113). Skatt på kvartalets resultat uppgick till -12 029 tkr (7 592) varav -1 100 tkr (-1 326) avser aktuell skatt och -10 929 tkr (8 918) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	32 519	40 019	32 519
Förvaltningsfastigheter	1 855 440	1 919 500	1 995 250
Maskiner och inventarier	566	819	612
Andelar i intresseföretag	17 320	4 984	17 514
Nyttjanderättstillgångar	10 165	10 089	9 363
Derivat	34 833	50 788	32 004
Övriga långfristiga fordringar	12 083	16 850	12 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 962 926	2 043 049	2 099 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	761	952	1 248
Övriga fordringar	4 758	76 206	7 834
Skattefordran	1 580	3 200	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 873	12 431	11 831
Likvida medel	68 836	31 627	43 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	87 808	124 415	63 971
SUMMA TILLGÅNGAR	2 050 734	2 167 464	2 163 315

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22 855	21 586	22 855
Ej registrerat aktiekapital	–	1 269	–
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	564 412	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	361 845	379 520	359 813
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	948 955	966 787	946 923
SUMMA EGET KAPITAL	948 955	966 787	946 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	72 232	75 231	61 303
Räntebärande skulder till kreditinstitut	709 430	919 458	907 420
Övriga räntebärande skulder	–	500	–
Derivat	1 640	–	4 151
Övriga skulder	9 409	10 357	8 762
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	792 711	1 005 546	981 636
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	259 470	105 523	182 897
Övriga räntebärande skulder	500	22 400	2 000
Leverantörsskulder	7 792	29 203	15 662
Skatteskulder	–	–	900
Övriga skulder	7 906	6 595	2 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 400	31 410	30 868
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	309 069	195 131	234 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 050 734	2 167 464	2 163 315

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgick till 1 855 440 tkr (1 919 500) per den 31 mars 2024. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2024-03-31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2024-03-31. Inga externa värderingar har genomförts under årets första kvartal. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Under första kvartalet 2024 har Trelleborg Euron 2 avyttrats.

Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgick till 12 083 tkr (16 850) per 31 mars 2024. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag omvandlats till villkorat aktieägartillskott.

Övriga kortfristiga fordringar per 31 mars 2024 var 4 758 tkr (76 206), skillnaden avser i huvudsak ett investeringsbidrag som betalades ut i juni 2023, likvid för företrädesemission som genomfördes i mars 2023 samt investeringsmoms som reglerats.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 68 836 tkr (31 627) per 31 mars.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2024 till 72 232 tkr, varav 13 157 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 85 389 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 31 mars 2023 uppgick uppskjuten skattefordran till 75 231 tkr, varav 2 459 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 77 689 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, men även till under-skottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 31 mars 2024 till 969 400 tkr (1 047 881), varav 968 900 tkr (1 024 981) avsåg skulder till kreditinstitut. Minskningen av räntebärande skulder beror på amorteringar samt försäljning av en fastighet.

Belåningsgraden uppgick till 52,2 procent (54,6) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 48,5 procent (52,9). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

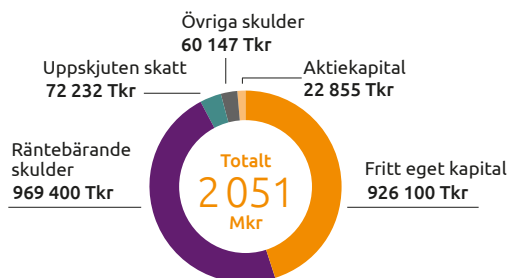
Per 31 mars 2024 ingick långfristiga leasingskulder i övriga långfristiga skulder med 8 334 tkr (7 725), kortfristiga leasingskulder ingick i övriga kortfristiga skulder med 1 832 tkr (2 364).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars till 948 955 tkr (966 787). Skillnaden i eget kapital beror på periodens resultat samt utdelning som beslutades och betalades ut under 2023.

Soliditeten per 31 mars uppgick till 46,3 procent (44,6) och avkastning på eget kapital för kvartalet var 0,21 procent (0,01). NAV, kr/aktier, per 31 mars 2024 var 14,41 kr/aktie (14,46).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2023-01-01	21 586	540 233	379 475	941 294
SUMMA TOTALRESULTAT			113	113
Nyemission	1 269	24 179		25 448
Justering			-68	-68
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	1 269	24 179	-68	25 380
EGET KAPITAL 2023-03-31	22 855	564 412	379 520	966 787
SUMMA TOTALRESULTAT			7 719	7 719
Nyemission		-157		-157
Utdelning			-27 426	-27 426
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	-	-157	-27 426	-27 583
EGET KAPITAL 2023-12-31	22 855	564 255	359 813	946 923
SUMMA TOTALRESULTAT			2 032	2 032
Nyemission				-
Utdelning				-
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	-	-	-	-
EGET KAPITAL 2024-03-31	22 855	564 255	361 845	948 955

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2024 jan-mars 3 mån	2023 jan-mars 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	14 061	-7 479	-10 451
Betald skatt	-3 580	-3 604	-2 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-12 178	13 589	50 838
SUMMA	-1 697	2 506	37 577
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar	3 520	7 020	50 248
Förändring av rörelseskulder	140	1 652	-16 599
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	3 660	8 672	33 649
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 963	11 178	71 226
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter	151 500	-	-
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-3 533	-57 587	-148 917
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 118	-1 444	-616
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	146 849	-59 031	-149 533
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	-	59 991	129 338
Amortering räntebärande skulder	-123 034	-8 822	-34 149
Utdelning	-	-	-27 426
Nyemission	-	-	25 291
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-123 034	51 169	93 054
PERIODENS KASSAFLÖDE	25 778	3 316	14 747
Ingående likvida medel	43 058	28 311	28 311
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	68 836	31 627	43 058

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari-mars 2024 var positivt och uppgick till 25 778 tkr (3 316). Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 1 963 tkr (11 178).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 146 849 tkr (-59 031). Det stora positiva kassaflödet beror på försäljning av en fastighet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -123 034 tkr (51 169) för kvartalet. Skillnaden mot föregående år beror i huvudsak på lösen av ett stort lån i samband med försäljning av fastighet.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 jan–mars 3 mån	2023 jan–mars 3 mån	2023 jan–dec 12 mån
Nettoomsättning	792	3 302	12 782
INTÄKTER	792	3 302	12 782
Övriga externa kostnader	-1 805	-1 783	-6 079
Personalkostnader	-1 350	-1 289	-6 479
KOSTNADER	-3 155	-3 072	-12 558
RÖRELSERESULTAT	-2 363	231	224
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	21
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	-22 779
Värdeförändring finansiell fordran	–	–	8 000
Värdeförändring derivat	2 511	–	-4 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 962	3 826	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 998	-1 901	-10 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	4 112	2 156	-5 263
Bokslutsdispositioner	–	–	-11 035
RESULTAT FÖRE SKATT	4 112	2 156	-16 298
Aktuell skatt	-383	-444	–
Uppskjuten skatt	-517	–	855
PERIODENS RESULTAT	3 212	1 712	-15 443

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	564 972	570 191	564 972
Andelar i intresseföretag	17 807	5 500	17 807
Övriga långfristiga fordringar	10 511	15 173	10 511
Uppskjuten skattefordran	338	–	855
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	593 628	590 864	594 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	593 628	590 864	594 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	45	–	22
Fordringar hos koncernföretag	199 668	251 266	249 600
Skattefordran	229	–	475
Övriga fordringar	221	26 037	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 382	4 589	5 251
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	205 545	281 892	255 348
Kassa och bank	66 365	27 387	33 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	271 910	309 279	288 841
SUMMA TILLGÅNGAR	865 538	900 143	882 987

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	22 855	21 586	22 855
Ej registrerat aktiekapital	–	1 269	–
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	22 855	22 855	22 855
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	562 978	563 135	562 978
Balanserat resultat	-43 505	-635	-28 061
Periodens resultat	3 212	1 712	-15 443
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	522 685	564 211	519 473
SUMMA EGET KAPITAL	545 540	587 066	542 328
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga räntebärande skulder	–	500	–
Långfristig skuld derivat	1 640	–	4 151
Övriga långfristiga skulder	–	1 600	–
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 640	2 100	4 151
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	315 473	285 894	332 058
Leverantörsskulder	566	227	225
Övriga räntebärande skulder	500	22 400	2 000
Övriga skulder	216	825	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 604	1 631	1 557
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	318 359	310 977	336 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	865 538	900 143	882 987

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari-mars 2024 uppgick till 792 tkr (3 302) och består framför allt av fakturering av management fee.

Resultat efter skatt uppgick till 3 212 tkr (1 712). Skillnaden i resultatet mellan åren beror framför allt på att räntenettot ökar till följd av stora

likvidflöden från räntederivat. Dessutom påverkar värdeförändringar av negativa derivatkontrakt resultatet.

Finansiella anläggningstillgångar per 31 mars uppgick till 593 628 tkr (590 864).

Moderbolagets räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 500 tkr (22 400).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Segmentsrapportering

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

Driftsöverskott

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts under perioden april 2023 till december 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 marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdetförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Övriga upplysningar

Hysesintäkter

Kontraktss-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktss-årsvärde	Andel av värdet
2024	43	18 958 543	13%
2025	67	14 537 222	10%
2026	22	24 720 763	17%
2027	24	20 815 752	14%
2028	12	12 701 069	9%
2029+	24	56 387 838	38%
SUMMA	192	148 121 187	100%
Tillsvidarekontrakt	87	7 889 025	

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. Hysesintäkter 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 för år 2021 och 2022 har räknats om.

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avkastningskrav per 2024-03-31

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav initialt, %	Direktavkastningskrav restvärde, %
Extern handel/Service	4,43–6,69	5,96–7,50
Bostäder	3,63–4,25	3,45–4,25
Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Kontor	3,64–6,99	5,38–6,96
Logistik/Produktion	4,77–7,79	6,25–7,50

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 mars 2024 var 33 193 tkr (50 788). Värdet per 31 december 2023 var 27 853 tkr, vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari-mars 2024 på 5 340 tkr (-8 986). De orealiserade värdena för derivaten redovisas i balansräkningen under tillgångar med 34 833 tkr (50 788) och under skulder med -1 640 (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-mars 2024 har det inte aktiverats några räntor (1 752) eftersom bolaget för närvarande inte har några projekt i produktion.

Tomträttsavgälden

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomtträttsavgälder. Tomträttsavgäld för perioden januari-mars 2024 uppgår till 207 tkr (207).

Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 187 tkr betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag.

Medarbetare

Per 31 mars 2024 var antalet anställda 8 st (13) varav 5 st kvinnor (9).

Avrundningar

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

Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-mars 2023 och för balansposter 31 mars 2023.

Händelser efter balansdagen

Den 2 april förvärvade Acrinova industrifastigheten Helsingborg Rausgård 20 till ett underliggande fastighetsvärde om 7 mkr.

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter vid analys av bolagets finansiella ställning och prestation.

De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Acrinova tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid.

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
BELÄNINGSGRAD 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.
DRIFTSÖVERSKOTT	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
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.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Summan av driftsöverskott, 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.
GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntesterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNIITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktvärde 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.
NETTOBELÄNINGSGRAD 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. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
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 tomrättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
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	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

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

Tkr	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021* jan-dec
Överskottsgrad, %					
Driftsöverskott	26 328	18 611	92 641	80 095	60 752
Hysesintäkter	38 621	33 788	143 345	122 435	72 345
	68,2%	55,1%	64,6%	65,4%	84,0%
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat efter skatt	2 032	113	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt eget kapital	947 939	954 041	944 109	908 140	675 612
	0,21%	0,01%	0,82%	8,74%	22,67%
Soliditet, %					
Eget kapital	948 955	966 787	946 923	941 294	874 985
Balansomslutning	2 050 734	2 167 464	2 163 315	2 095 704	1 831 232
	46,3%	44,6%	43,8%	44,9%	47,8%
Belåningsgrad fastigheter, %					
Räntebärande skulder	969 400	1 047 881	1 092 317	995 689	798 741
Fastighetsvärde	1 855 440	1 919 500	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	52,2%	54,6%	54,7%	53,7%	49,8%
Nettobelåningsgrad fastigheter %					
Räntebärande skulder	969 400	1 047 881	1 092 317	995 689	798 741
Återläggning av likvida medel	-68 836	-31 627	-43 058	-28 311	-74 657
Fastighetsvärde	1 855 440	1 919 500	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	48,5%	52,9%	52,6%	52,2%	45,2%
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**					
Förvaltningsresultat	44 777	27 112	38 935	27 110	18 981
Räntenetto	-35 437	-27 405	-33 653	-24 055	-14 123
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	829	765	829	715	629
Räntenetto exkl tomträtt	-34 608	-26 640	-32 824	-23 340	-13 494
	2,29	2,02	2,19	2,16	2,41
Förvaltningsresultat, kr/aktie**					
Förvaltningsresultat	11 703	5 861	38 935	27 110	18 981
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 883 900	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	0,17	0,09	0,58	0,42	0,36
Periodens resultat, kr/aktie					
Periodens resultat efter skatt	2 032	113	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 883 900	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	0,03	0,00	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie					
Eget kapital	948 955	966 787	946 923	941 294	874 985
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	64 883 900	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	13,84	14,90	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie					
Eget kapital	948 955	966 787	946 923	941 294	874 985
Uppskjuten skatt	72 232	75 231	61 303	84 148	66 288
Derivat	-33 193	-50 788	-27 853	-59 774	-3 182
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
	14,41	14,46	14,30	14,91	14,49

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

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

Fastighetsinformation

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

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 410 847	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	690	5 239 380	792 048	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	15 037	1 284	20 874 149	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
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	1 715	4 251 902	731 380	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 698	0	3 614 176	74 160	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	5 131 366	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	606	1 425 768	391 623	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 766 579	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 167 608	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 470 242	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	166	8 400 558	0	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 892 607	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	726 506	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 191 412	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	252	1 992 577	152 985	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	468	5 638 908	698 052	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 254 706	0	Extern handel och Service
SUMMA	154 644	11 531	163 798 963	7 788 751	



Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö | 010-522 06 90 | www.acrinova.se