



Acrinova AB (publ)

**Delårsrapport
januari-september
2017**

Väsentliga händelser under perioden

Fastighets AB Lennart B Eriksson som Acrinova äger till 34% avvecklade i februari sin fastighetsverksamhet i Kramfors. På FAB Lennart B Erikssons bolagsstämma beslutades om utdelning till aktieägarna. För Acrinovas del innebar utdelningen ett likviditetstillskott om 6,5 mkr.

Acrinova förvärvade i mars 50,1% av aktierna i bolaget Lundgrens Montage i Hjärup AB. Detta bolag äger fastigheten Staffanstorps Hjärup 4:6. Fastigheten är en kontors- och industribyggnad om 3 750 kvm som är uthyrd till 95%. Köpeskillingen för Acrinovas 50,1% av aktierna uppgick till 3,8 mkr. Underliggande fastighetsvärde för hela fastigheten uppgår till 16 mkr. Säljare är Midway Holding AB. Köpeskillingen erlades genom att Acrinova emitterade 58 738 st aktier á 65 kr till säljaren.

Acrinova sålde fastigheten Borås Räveskalla 1:348. Fastigheten såldes i bolagsform. Försäljningspriset motsvarade värdet i balansräkningen per 161231. Likviditetsmässigt blev nettoeffekten en kassaförstärkning uppgående till ca 4,5 mkr.

Acrinova förvärvade företaget VVS-Huset Malmö AB. Bolaget är verksamt inom VVS-branschen i Skåne och omsätter ca 11 mkr per år. Bolaget har 10 anställda. Köpeskillingen uppgick till 3,5 mkr varav 2,5 mkr betalades med 38 462 Acrinovaaktier till kursen 65 kr. Tilläggsköpeskillning kan komma att utgå med maximalt 2,5 mkr.

Acrinova förvärvade den 1 juli fastigheten Utklippan 3 i Malmö. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 1 200 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 5,8 mkr. En del av köpeskillingen har erlagts genom att Acrinova utger 27 500 aktier á 65 kr, dvs 1 787 500 kr, till säljaren. Resterande del av affären finansieras genom egna medel och banklån.

Acrinova sålde den 25 september hela sitt aktieinnehav i Brinova. Innehavet uppgick till 1 486 776 st aktier. Försäljningslikviden uppgår till ca 19,3 mkr. För Acrinova innebär försäljningen en förlust på ca 0,7 mkr.

Väsentliga händelser efter perioden

Acrinova förvärvade den 27 oktober fastigheten Förrådet 12 i Landskrona. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 15 800 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor/industri. Förvärvet sker genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 45 mkr. En del av köpeskillingen har erlagts genom att Acrinova utger 46 154 aktier á 65 kr, dvs 3 000 000 kr, till säljaren. Resterande del av affären finansieras genom egna medel och banklån.

VD kommenterar

De första nio månaderna halvåret 2017 visar på en fortsatt god utveckling för koncernen och helt i linje med de planer som ingår i den långsiktiga strategin.

Vi har ett förvaltningsresultat på 13,7 mkr för årets första nio månader. Motsvarande period i fjol var förvaltningsresultatet 2,6 mkr. Värdeökningen i våra fastigheter var 35,9 mkr. Detta visar att vi arbetat målmedvetet med utveckling och uthyrning av våra fastigheter. Resultat efter skatt slutade på 35,0 mkr mot 29,7 mkr förra året.

I och med förvärvet av VVS-huset Malmö AB så är vi nu väldigt väl rustade för att vara ett förvaltningsbolag som kan erbjuda heltäckande tjänster. Allt ifrån ekonomi och fastighetsskötsel till avancerade tjänster inom ventilation, värme och sanitet.

Affärsidé

Acrinova har tre affärsområden:

- Fastighetsägande i södra Sverige
- Teknisk- och administrativ fastighetsförvaltning av egna och andras fastigheter
- Fastighetsutveckling och nybyggnation av främst bostäder

Acrinova skall utveckla dessa affärsområden för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

Aktien

Antalet utestående aktier 4 584 788 st.

Aktiekapitalet är 4 584 788 kr. Kvotvärde 1 kr per aktie.

Aktien listades den 2 mars 2015 på AktieTorget (www.aktietorget.se) med beteckningen ACRI.

Revisorns granskning

Delårsrapporten har granskats översiktligt av bolagets revisorer

Kalendarium

Bokslutskommuniké Q4
Årsredovisning 2017

27 februari 2018
April 2018

För ytterligare information kontakta

VD Ulf Wallén

0708 30 79 90

ulf.wallen@acrinova.se

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	2017	2016
(Tkr)	jan-sep	jan-sep
Verkligt värde per 1 januari	251 727	15 377
Förvärv	26 156	65 289
Investeringar	19 798	-
Försäljningar	- 13 000	-
Värdeförändringar	35 941	807
Verkligt värde vid periodens utgång	320 622	81 473

Sammanfattning perioden juli - sep 2017.

- Nettoomsättningen uppgick till 21 079 tkr (11 255).
- Rörelseresultatet uppgick till 14 295 tkr (8 136).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 294 tkr (1 736).
- Periodens resultat uppgick till 28 954 tkr (27 401).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 6,33 kr (6,75).
- Eget kapital per aktie uppgick till 49,21 kr (42,32).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 48 016 tkr (12 094).

Sammanfattning perioden januari - sep 2017.

- Nettoomsättningen uppgick till 63 761 tkr (15 779).
- Rörelseresultatet uppgick till 43 988 tkr (11 482).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13 745 tkr (2 572).
- Periodens resultat uppgick till 34 994 tkr (29 726).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 7,74 kr (11,03).
- Eget kapital per aktie uppgick till 49,21 kr (42,32).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 48 016 tkr (12 094).

Koncernens rapport över totalresultatet

	tkr	Juli- Sep 2017	Juli- Sep 2016	Jan- Sep 2017	Jan- Sep 2016	Jan- Dec 2016
Nettoomsättning		21 079	11 255	63 761	15 779	31 552
Rörelsens kostnader		-6 784	-3 119	-19 773	-4 297	-9 966
Rörelseresultat		14 295	8 136	43 988	11 482	21 586
Central administration		-7 866	-6 041	-26 605	-8 347	-16 601
Finansiella intäkter		55	61	203	77	182
Finansiella kostnader		-1 190	-420	-3 841	-640	-1 118
Förvaltningsresultat		5 294	1 736	13 745	2 572	4 049
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	561	1 016	1 016
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		-1 375	3 320	-5 947	3 320	6 963
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		-	29 182	-	29 182	3 899
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		33 459	46	35 941	853	6 094
Resultat före skatt		37 378	34 284	44 300	36 943	22 021
Aktuell skatt		-462	-263	-744	-400	-362
Uppskjuten skatt		-7 962	-6 620	-8 562	-6 817	-3 111
Periodens totalresultat		28 954	27 401	34 994	29 726	18 548
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		28 837	27 401	34 744	29 726	18 572
Minoriteten		117	0	250	0	-24

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	49 387	43 797	43 487
Förvaltningsfastigheter	320 622	87 543	251 727
Maskiner och inventarier	1 336	1 123	1 315
Andelar i intresseföretag	2 790	8 655	8 655
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 050	68 441	39 921
Uppskjuten skattefordran	-	2 167	-
Övriga långfristiga fordringar	123	3 190	3 190
Summa anläggningstillgångar	378 308	214 916	348 295
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4 972	8 697	6 712
Övriga fordringar	3 399	1 495	5 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 223	9 028	3 921
Likvida medel	48 016	12 094	20 018
Summa omsättningstillgångar	59 610	31 314	36 031
SUMMA TILLGÅNGAR	437 918	246 230	384 326

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 585	4 152	4 460
Övrigt tillskjutet kapital	130 935	105 131	122 024
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	88 394	66 484	57 038
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	223 914	175 767	183 522
Innehav utan bestämmande inflytande	1 707	-37	-72
Summa eget kapital	225 621	175 730	183 450
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10 095	7 046	1 635
Räntebärande skulder	167 485	50 000	164 681
Övriga skulder	12 121	2 400	11 500
Summa långfristiga skulder	189 701	59 446	177 816
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 362	934	2 968
Leverantörsskulder	6 720	2 014	11 823
Skatteskulder	299	453	14
Övriga skulder	2 384	5 449	4 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 831	2 204	3 375
Summa kortfristiga skulder	22 596	11 054	23 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	437 918	246 230	384 326

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2015-12-31		42 545	-	42 545
Nyemission		123 950	-48	123 902
Utdelning		-1 545	-	-1 545
Årets totalresultat		18 572	-24	18 548
Eget kapital 2016-12-31		183 522	-72	183 450
Nyemission		9 036	-	9 036
Förvärvat		-	1 529	1 529
Utdelning		-3 389	-	-3 389
Årets totalresultat		34 745	250	34 995
Eget kapital 2017-09-30		223 914	1 707	225 621

Koncernens rapport över kassaflöden

	2017	2016	2017	2016	2016
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
Tkr	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	37 378	34 281	44 300	36 942	22 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-31 747	-29 449	-22 398	-30 210	-9 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 631	4 832	21 902	6 732	12 470
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	5 791	-9 538	4 419	-18 911	-15 703
Förändring av rörelseskulder	1 084	-25 562	-4 858	9 782	19 754
Summa förändring av rörelsekapital	6 875	-35 100	-439	-9 129	4 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 506	-30 268	21 463	-2 397	16 521
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-	-	13 000	-	-
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-14 669	-5 998	-45 954	-71 287	-230 256
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	251	453	-187	-1 294	-1 619
Förvärv/försäljningar av finansiella tillgångar	30 475	3 399	27 291	-96 671	-93 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 057	-2 146	-5 850	-169 252	-324 936
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	1 023	27 077	7 819	40 829	166 644
Utdelning	-	-	-3 389	-1 546	-1 546
Nyemission	708	-1	7 955	105 027	123 902
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 731	27 076	12 385	144 310	289 000
Årets kassaflöde	30 294	-5 338	27 998	-27 339	-19 415
Ingående likvida medel	17 722	17 432	20 018	39 433	39 433
Utgående likvida medel	48 016	12 094	48 016	12 094	20 018

Resultaträkning Moderbolag

	tkr	Juli-Sep 2017	Juli-Sep 2016	Jan-Sep 2017	Jan-Sep 2016	Jan-Dec 2016
Rörelsens intäkter mm						
Nettoomsättning		924	27	1 687	27	-
Summa rörelsens intäkter		924	27	1 687	27	-
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-1 348	-342	-3 064	-681	-1 251
Personalkostnader		-624	-66	-2 132	-258	-775
Summa rörelsens kostnader		-1 972	-408	-5 196	-939	-2 026
Rörelseresultat		-1 048	-381	-3 509	-912	-2 026
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	561	1 016	1 016
Resultat från andelar i koncernföretag		-52	-	1 514	850	850
Resultat från andelar i övriga företag		-1 992	3 320	-2 048	3 320	6 963
Övr. ränteint. och liknande resultatposter		1	0	25	0	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275	-148	-664	-148	-236
Resultat efter finansiella poster		-3 366	2 791	-4 121	4 126	6 638
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	619
Resultat före skatt		-3 366	2 791	-4 121	4 126	7 257
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	-
Periodens resultat		-3 366	2 791	-4 121	4 126	7 257

Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	92 631	104 350	130 836
Andelar i intresseföretag	1 790	7 655	7 655
Övriga aktier och andelar	-	38 398	35 161
Summa finansiella anläggningstillgångar	94 421	150 403	173 652
Summa anläggningstillgångar	94 421	150 403	173 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	109 601	6 387	48 554
Övriga fordringar	377	108	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	730	6 852	162
Summa kortfristiga fordringar	110 708	13 347	48 888
Kassa och bank	25 022	7 432	2 182
Summa omsättningstillgångar	135 730	20 779	51 070
SUMMA TILLGÅNGAR	230 151	171 182	224 722

Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 585	4 152	4 460
Summa bundet eget kapital	4 585	4 152	4 460
Fritt eget kapital			
Överkursfond	129 782	102 260	121 952
Balanserad vinst	43 113	39 245	39 245
Periodens resultat	-4 121	4 126	7 257
Summa fritt eget kapital	168 774	145 631	168 454
Summa eget kapital	173 359	149 783	172 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15 718	9 653	28 611
Övriga långfristiga skulder	12 000	-	10 000
Summa långfristiga skulder	27 718	9 653	38 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27 398	11 746	12 678
Leverantörsskulder	374	-	269
Övriga skulder	133	-	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 169	-	62
Summa kortfristiga skulder	29 074	11 746	13 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	230 151	171 182	224 722

Redovisningsprinciper

Acrinova följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.