



Acrinova AB (publ)

**Delårsrapport
januari-september
2018**

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.

VD kommenterar

De första nio månaderna 2018 visar på en fortsatt god utveckling för koncernen, och rörelseresultatet ökade med cirka 2 mkr. Vi har ett förvaltningsresultat på 14,7 mkr för årets första nio månader. Motsvarande period i fjol var förvaltningsresultatet 13,7 mkr. Värdeökningen i våra fastigheter var 8,3 mkr (35,9). Realiserade värdet förändringar på de sålda fastigheterna uppgick till 2,8 mkr (0). Detta visar att vi arbetat målmedvetet med utveckling och värdehöjande åtgärder på våra fastigheter. Resultat efter skatt slutade på 22,5 mkr mot 35,0 mkr förra året.

Väsentliga händelser under perioden

Acrinova förvärvade den 8 februari fastigheten Skrothandlaren 3 i Ängelholm. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 4.350 kvm, och ytorna disponeras för lager/kontor/industri. Förvärvet var ett tillgångsförvärv och skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 17,5 mkr. En del av köpeskillingen har erlagts genom att Acrinova utger 46.000 aktier á 70 kr, dvs 3.220.000 kr, till säljaren. Resterande del av affären finansieras genom egna medel och banklån.

Acrinova förvärvade i mars 2017 majoritetsandelen 50,1% av aktierna i bolaget Lundgrens Montage i Hjärup AB, innehållande fastigheten Staffanstorp Hjärup 4:6. Den 10 april 2018 förvärvade Acrinova AB resterande 49,9% av bolaget. Säljare var Midway Holding AB. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 5,5 mkr, vilket finansierats med egna medel.

Acrinova sålde i september fastigheterna Stammen 15 och Bokbindaren 6 i Malmö. Fastigheterna såldes i bolagsform. Försäljningspriset motsvarade ett fastighetsvärde på 22,5 mkr totalt. Köpare var SIG Invest AB.

Acrinova förhandlar i september om att uppföra en förskola avsedd för 160 barn i en skånsk kommun. I slutet av november beräknas den kommunala beslutsprocessen vara klar och ett bindande avtal vara på plats.

Väsentliga händelser efter perioden

Acrinova förvärvade den 7 november fastigheten Kavalleristen 11 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 2.100 kvm, och ytorna disponeras för kontor. Förvärvet var ett tillgångsförvärv och skedde genom en bolagsaffär. Köpeskillingen grundar sig på ett fastighetsvärde om 20 mkr. Köpeskillingen finansieras genom egna medel och banklån.

Nedan redovisas resultatet för affärsområdena Fastighetsägande och Förvaltning. Resultatet av affärsområdet Fastighetsutveckling syns under realiserade- och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Observera att den översta tabellen avser nio månader och den undre avser 12 månader.

Resultat per affärsområde januari - september 2018

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	23 335			536	23 871
Serviceintäkter	1 007	42 855		-2 659	41 203
Intäkter	24 342	42 855	0	-2 123	65 074
Direkta kostnader	-5 342	-15 867		2 093	-19 116
Rörelseresultat	19 000	26 988	0	-30	45 958
Personalkostnader	-1 829	-13 171	-2 415		-17 415
Övriga externa kostnader	-410	-6 753	-2 748	30	-9 881
Summa	-2 239	-19 924	-5 163	30	-27 296
Finansiella	-3 958	-1	0		-3 959
Förvaltningsresultat	12 803	7 063	-5 163	0	14 703

Resultat per affärsområde januari - december 2017

	Egna fastigheter	Förvaltning	Koncern- gemensamt	Elimi- neringar	Totalt koncern
Tkr					
Hysesintäkter	27 534			-2 564	24 970
Serviceintäkter	467	56 815	1 585		58 867
Intäkter	28 001	56 815	1 585	-2 564	83 837
Direkta kostnader	-6 481	-19 310	-1 517	2 566	-24 742
Rörelseresultat	21 520	37 505	68	2	59 095
Personalkostnader	-2 440	-17 994	-3 189		-23 623
Övriga externa kostnader	-273	-10 294	-1 996		-12 563
Summa	-2 713	-28 288	-5 185		-36 186
Finansiella	-4 945	111	0	-2	-4 836
Förvaltningsresultat	13 862	9 328	-5 117	0	18 073

Koncerngemensamt avser dels vidarefakturerade kostnader och dels övergripande administrativa kostnader.

Personalkostnaderna i koncerngemensamt avser bla VD och övriga koncerngemensam personal

Förvaltningsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Ängelholm Ankan 12	552
Malmö Grimskaflet 1	4 230
Klippan Klippan 3:107	830
Landskrona Lamellen 1	4 927
Landskrona Förgasaren 1	6 384
Landskrona Bulten 6	2 804
Landskrona Stenen 9	3 545
Landskrona Vevstaken 2	3 340
Malmö Utklippan 3	1 171
Ängelholm Skrothandlaren 3	4 352
SUMMA	32 135

Uthyrningsgrad, yta %	95,3	*
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	96,2	*
Hyresvärde, mkr	23,6	
Hyresintäkt, mkr	22,7	
Uthyrbar yta, kvm	32 135	
Ledig yta, kvm	1 523	
Verkligt värde mkr	260,8	

Förädlingsfastigheter

Fastighet	Yta, kvm
Karlskrona Västra Nättraby 6:17	3 000
Trelleborg Trucken 2 (mark)	0
Landskrona Björnen 3	5 485
Landskrona Förrådet 12	15 840
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750
SUMMA	28 075

Uthyrningsgrad, yta %	63,9	
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	66,3	
Hyresvärde, mkr	15,0	*
Hyresintäkt, mkr	9,9	*
Uthyrbar yta, kvm	28 075	
Ledig yta, kvm	10 143	
Verkligt värde mkr	145,0	

Fastigheter totalt

Uthyrningsgrad, yta %	80,6	
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	84,6	
Hyresvärde, mkr	38,6	*
Hyresintäkt, mkr	32,7	*
Uthyrbar yta, kvm	60 210	
Ledig yta, kvm	11 666	
Verkligt värde mkr	405,8	

* innehåller även tecknade ej startade hyresavtal

Finansiering

Genomsnittlig låneränta, % 2,18

Genomsnittlig räntebindningstid, dagar 160

Aktien

Antalet utestående aktier 4 676 942 st.

Aktiekapitalet är 4 676 942 kr. Kvotvärde 1 kr per aktie.

Aktien listades den 2 mars 2015 på Spotlight Stock Market, www.spotlightstockmarket.com (fd AktieTorget) med beteckningen ACRI.

Revisorns granskning

Delårsrapporten har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Kalendarium

Bokslutskommuniké Q4 - 2018	28 februari
Årsredovisning - 2018	April
Kvartalsrapport Q1 - 2019	14 maj
Kvartalsrapport Q2 - 2019	26 juli
Kvartalsrapport Q3 - 2019	15 november

För ytterligare information kontakta

VD Ulf Wallén

0708 30 79 90

ulf.wallén@acrinova.se

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	2018	2017
(Tkr)	jan-sep	jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	380 008	251 727
Förvärv	21 730	63 657
Investeringar	15 885	32 117
Försäljningar	- 20 200	- 13 000
Värdeförändringar	8 381	45 507
Verkligt värde vid periodens utgång	405 804	380 008

Sammanfattning perioden januari – september 2018.

- Nettoomsättningen uppgick till 65 074 tkr (63 761).
- Rörelseresultatet uppgick till 45 958 tkr (43 988).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14 703 tkr (13 745).
- Periodens resultat uppgick till 22 511 tkr (34 994).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 4,84 kr (7,74).
- Eget kapital per aktie uppgick till 54,77 kr (49,21).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 35 423 tkr (48 016).

Sammanfattning perioden juli - september 2018.

- Nettoomsättningen uppgick till 20 674 tkr (21 079).
- Rörelseresultatet uppgick till 15 664 tkr (14 295).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 711 tkr (5 294).
- Periodens resultat uppgick till 9 440 tkr (28 954).
- Periodens resultat per aktie uppgick till 2,02 kr (6,33).
- Eget kapital per aktie uppgick till 54,77 kr (49,21).
- Likvida medel (kassa, bank) uppgick vid periodens utgång till 35 423 tkr (48 016).

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med RFR 2. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Acrinovas årsredovisning för 2017.

Från och med 2018 träder IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består dels av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter, dels av serviceintäkter i form av tilläggsdebiteringar till hyran och arvode för teknisk och administrativ förvaltning.

Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att intäkter särredovisas i not eftersom dessa inte är leasingintäkter utan intäkter från avtal med kunder. Acrinova har valt att göra detta i resultaträkningen där intäkter delas upp i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet. Denna standard ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Acrinova marginellt. Således medför IFRS 9 obetydlig påverkan på Acrinovas resultat- och balansräkning. I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent. I och med det har en redovisningsmässig engångseffekt om cirka 1 mkr påverkat resultatet positivt i det tredje kvartalet 2018.

Koncernens rapport över totalresultatet

	tkr	Juli-Sep 2018	Juli-Sep 2017	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017	Jan-Dec 2017
Hysesintäkter		8 275	7 617	23 871	21 821	24 970
Serviceintäkter		12 399	13 462	41 203	41 940	58 867
Intäkter		20 674	21 079	65 074	63 761	83 837
Direkta kostnader		-5 010	-6 784	-19 116	-19 773	-24 742
Rörelseresultat		15 664	14 295	45 958	43 988	59 095
Central administration		-8 495	-7 866	-27 296	-26 605	-36 186
Finansiella intäkter		27	55	211	203	259
Finansiella kostnader		-1 485	-1 190	-4 170	-3 841	-5 095
Förvaltningsresultat		5 711	5 294	14 703	13 745	18 073
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	1 706	561	561
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		-	-1 375	-374	-5 947	-5 947
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		2 782	-	2 782	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		2 494	33 459	8 303	35 941	45 507
Resultat före skatt		10 987	37 378	27 120	44 300	58 194
Aktuell skatt		-1 042	-462	-2 154	-744	-1 258
Uppskjuten skatt		-505	-7 962	-2 455	-8 562	-11 200
Periodens totalresultat		9 440	28 954	22 511	34 994	45 736
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		9 440	28 837	22 511	34 744	45 511
Minoriteten		0	117	0	250	225

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	49 285	49 387	49 377
Förvaltningsfastigheter	405 804	320 622	380 008
Maskiner och inventarier	1 309	1 336	1 495
Andelar i intresseföretag	2 790	2 790	2 790
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	4 050	-
Övriga långfristiga fordringar	4 111	123	4 111
Summa anläggningstillgångar	463 299	378 308	437 781
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4 832	4 972	6 417
Övriga fordringar	8 979	3 399	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 289	3 223	4 384
Likvida medel	35 423	48 016	18 242
Summa omsättningstillgångar	52 523	59 610	32 580
SUMMA TILLGÅNGAR	515 822	437 918	470 361

Koncernens rapport över finansiell ställning

SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 677	4 585	4 631
Övrigt tillskjutet kapital	136 977	130 935	133 889
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	114 492	88 394	95 721
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	256 146	223 914	234 241
Innehav utan bestämmande inflytande		1 707	1 682
Summa eget kapital	256 146	225 621	235 923
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15 278	10 095	12 733
Räntebärande skulder	209 373	167 485	185 894
Övriga skulder	8 806	12 121	7 105
Summa långfristiga skulder	233 457	189 701	205 732
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 334	7 362	9 895
Leverantörsskulder	4 561	6 720	7 962
Skatteskulder	1 531	299	1 152
Övriga skulder	2 803	2 384	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 990	5 831	6 929
Summa kortfristiga skulder	26 219	22 596	28 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	515 822	437 918	470 361

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Tkr	Moderbolagets aktieägare	Minoritet	Totalt
Eget kapital 2017-01-01		183 522	-72	183 450
Nyemission		12 036	-	12 036
Förvärv		-	1 529	1 529
Utdelning		-6 828	-	-6 828
Årets totalresultat		45 511	225	45 736
Eget kapital 2018-01-01		234 241	1 682	235 923
Nyemission		3 135	-	3 135
Förvärv		-	-1793	-1 793
Försäljningar		-	111	111
Utdelning		-3 741	-	-3 741
Periodens totalresultat		22 511	-	22 511
Eget kapital 2018-09-30		256 146	0	256 146

Koncernens rapport över kassaflöden

	2018	2017	2018	2017	2017
	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	6 378	37 378	22 511	44 300	58 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 734	-31 747	-8 020	-22 398	-33 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 644	5 631	14 491	21 902	25 065
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-7 097	5 791	-2 762	4 419	1 675
Förändring av rörelseskulder	626	1 084	-2 926	-4 858	-1 281
Summa förändring av rörelsekapital	-6 471	6 875	-5 688	-439	394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 827	12 506	8 803	21 463	25 459
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	22 500	0	22 500	13 000	13 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-1 249	-14 669	-39 091	-45 954	-95 774
Förvärv av maskiner och inventarier	-137	-	-128	-187	-642
Försäljning av maskiner och inventarier	-	251	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-25	-	-	-	-
Försäljningar av finansiella tillgångar	-	30 475	-	27 291	27 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21 089	16 057	-16 719	-5 850	-56 188
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-10 480	1 023	25 619	7 819	23 745
Utdelning	-	-	-3 741	-3 389	-6 828
Nyemission	-	708	3 219	7 955	12 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 480	1 731	25 097	12 385	28 953
Årets kassaflöde	7 782	30 294	17 181	27 998	-1 776
Ingående likvida medel	27 641	17 722	18 242	20 018	20 018
Utgående likvida medel	35 423	48 016	35 423	48 016	18 242

Resultaträkning Moderbolag

	tkr	Juli-Sep 2018	Juli-Sep 2017	Jan-Sep 2018	Jan-Sep 2017	Jan-Dec 2017
Rörelsens intäkter mm						
Nettoomsättning		-	924	-	1 687	1 585
Summa rörelsens intäkter		-	924	-	1 687	1 585
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-1 050	-1 348	-3 284	-3 064	-3 513
Personalkostnader		-652	-624	-2 415	-2 132	-2 758
Summa rörelsens kostnader		-1 702	-1 972	-5 699	-5 196	-6 271
Rörelseresultat		-1 702	-1 048	-5 699	-3 509	-4 686
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	-	561	561
Resultat från andelar i koncernföretag		1	-52	-385	1 514	1 514
Resultat från andelar i övriga företag		-	-1 992	-	-2 048	-2 048
Övr. ränteint. och liknande resultatposter		89	1	175	25	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111	-275	-487	-664	-807
Resultat efter finansiella poster		-1 723	-3 366	-6 396	-4 121	-5 441
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	11 341
Resultat före skatt		-1 723	-3 366	-6 396	-4 121	5 900
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	-576
Periodens resultat		-1 723	-3 366	-6 396	-4 121	5 324

Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	142 565	92 631	124 785
Andelar i intresseföretag	1 790	1 790	1 790
Summa finansiella anläggningstillgångar	144 355	94 421	126 575
Summa anläggningstillgångar	144 355	94 421	126 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	124 217	109 601	132 192
Övriga fordringar	353	377	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	937	730	1 265
Summa kortfristiga fordringar	125 507	110 708	133 492
Kassa och bank	85	25 022	2 322
Summa omsättningstillgångar	125 592	135 730	135 814
SUMMA TILLGÅNGAR	269 947	230 151	262 389

Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 677	4 585	4 631
Summa bundet eget kapital	4 677	4 585	4 631
Fritt eget kapital			
Överkursfond	135 911	129 782	132 737
Balanserad vinst	41 257	43 113	39 674
Periodens resultat	-4 672	-4 121	5 324
Summa fritt eget kapital	172 496	168 774	177 735
Summa eget kapital	177 173	173 359	182 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	69 285	15 718	16 000
Övriga långfristiga skulder	6 000	12 000	7 000
Summa långfristiga skulder	75 285	27 718	23 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16 236	27 398	55 439
Leverantörsskulder	54	374	99
Övriga skulder	752	133	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447	1 169	755
Summa kortfristiga skulder	17 489	29 074	57 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 947	230 151	262 389

Denna information är sådan information som Acrinova AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 november 2018.