

ÅRSREDOVISNING

2023

2023

4 | Året i sammandrag

”Vi levererar återigen ett förbättrat förvaltningsresultat och fortsätter att vara ett utvecklande fastighetsbolag”

6 | VD-kommentar

Den dynamiska
Öresundsregionen

8 | Vår marknad

Energioptimering
– ett pilotprojekt i
Malmö

22 | Fastigheter & Projekt

Klinik- och kontor
i världsklass

32 | Kundcase

OM ACRINOVA

Acrinova på en minut	3
Året i sammandrag	4
Årets höjdpunkter	5
Vd-kommentar	6
Vår marknad	8

VÄRDESKAPANDE

Tre bra anledningar till att äga aktier i Acrinova	10
Våra framgångsfaktorer	12
Tillväxt och värdeskapande	12

HÅLLBARHET

Acrinovas hållbarhetsarbete	14
Våra fokusområden	15
Hållbarhetsmål	16
Hållbarhetsstyrning	17
Våra värdeord	18

FASTIGHETER & PROJEKT

Fastigheter	20
Energioptimering	22
Fastighetsbeståndet i siffror	24
Projekt	26
Klimatsmart projektutveckling	28

ACRINOVAS KUNDER

Stabila hyresgäster	31
Kundcase Folk tandvården Skåne och SWEF	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	36
Resultat	37
Balansräkning	38
Kassaflöde	38
Moderbolaget	38
Intjäningsförmåga	39
Flerårsöversikt	39
Finansiering	40
Förväntad framtida utveckling	41
Aktien och ägarförteckning	42
Risker och osäkerhetsfaktorer	43
Bolagsstyrning	46

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernen	
Rapport över totalresultatet	48
Finansiell ställning	49
Förändringar i eget kapital	51
Kassaflöden	52

Moderbolaget

Resultaträkning	53
Balansräkning	54
Förändringar i eget kapital	56
Kassaflöden	57
Noter	58
Styrelsens yttrande	76
Underskrifter	77
Revisionsberättelse	78
Definitioner	82
Härledning alternativa nyckeltal	83
Styrelse	84
Koncernledning	85
Fastighetsinformation	86
Övrig information	87

Med "Acrinova AB (publ)" eller "Moderbolaget" avses Acrinova AB (publ) med organisationsnummer 556984-0910. Med "Bolaget" eller "Acrinova" avses koncernen, det vill säga Acrinova AB (publ) och dess dotterbolag. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter räkenskapsåret 2022 och för balansposter 31 december 2022. Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summerna till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

ACRINOVA PÅ EN MINUT

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

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

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

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.

FASTIGHETER

40 stycken

FASTIGHETSVÄRDE

2,0 miljarder kr

BÖRSVÄRDE

569 miljoner kr

SUBSTANSVÄRDE

980 miljoner kr

OMSÄTTNING

147 miljoner kr

GENONSNITTLIG KONTRAKTSTID

5,3 år

ÅRET I SAMMANDRAG

Under 2023 har Acrinova färstigtställt flera projekt, välkomnat nya hyresgäster och ökat uthyrningsgraden i jämförelse med föregående år.

Acrinova har fokuserat på att reducera bolagets kostnader genom åtgärder som inkluderar energieffektivisering i befintliga fastigheter, minskning av personal och övergång till mindre kontorslokaler.

Året avslutades med Acrinovas hittills största försäljning. En aktivitet som bekräftar attraktiviteten i fastigheterna som uppförts inom ramen för bolaget projektverksamhet.

RÄKENSKAPSÅRET 2023 I KORTHET

Nettoomsättningen uppgick till

147 083 tkr

(130 532)

Hyresintäkter uppgick till

143 345 tkr

(122 435)

Rörelseresultatet uppgick till

102 324 tkr

(89 433)

Förvaltningsresultatet uppgick till

38 491 tkr

(27 026)

Årets resultat efter skatt uppgick till

7 764 tkr

(79 336)

Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,11 kr

(1,23)

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	147 083	130 532	101 955	109 451
Hyresintäkter, Tkr*	143 345	122 435	72 345	55 798
Rörelseresultat, Tkr	102 324	89 433	72 614	78 847
Förvaltningsresultat, Tkr	38 491	27 026	19 711	17 236
Årets resultat efter skatt, Tkr****	7 764	79 336	153 164	42 740
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
Balansomslutning, Tkr	2 163 315	2 095 704	1 831 232	1 014 473
Likvida medel, Tkr	43 058	28 311	74 657	47 187
Avkastning på Eget Kapital, %	0,82	8,74	22,67	9,75
Soliditet, %	43,8	44,9	47,8	46,9
Belåningsgrad fastigheter, %	54,7	53,7	49,8	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,17	2,16	2,46	2,57
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,57	0,42	0,38	0,43
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning****	0,11	1,23	2,94	1,05
Eget kapital, kr/aktie***	14,00	14,54	16,77	11,75
NAV, kr/aktier**	14,30	14,91	14,49	12,39

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se not 5.

** Definitionerna för räntetäckningsgrad och NAV, kr/aktie har ändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar dessa nyckeltal.

Jämförelsetal har justerats enligt de nya definitionerna.

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

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

2023

ÅRETS HÖJDPUNKTER

- Acrinova genomför en riktad företrädesemission av bolagets B-aktier. Emissionen fulltecknas och tillför bolaget ca 26 miljoner kronor (före emissionskostnader).
- Acrinova färdigställer flera projekt enligt bolagets Nollvision och hälsar hyresgästerna Renta, JYSK, Folkvandgården Skåne, Thansen och SWEP välkomna till nybyggda lokaler runt om i Skåne.
- Acrinova ingår avtal om avyttring av flerbostadshuset Euron 2 i Trelleborg. I affären uppgår det underliggande fastighetsvärdet till 151,5 mkr.

Q1

- Ledningsgruppens sammansättning förändras och förstärks med Stephanie Lilja, ny marknads- och hållbarhetsansvarig samt Lars Sonesson, förvaltare.
- Acrinova beslutar att genomföra en fullt garanterad företrädesemission upp till 26 Mkr av bolagets B-aktier.

Q2

- Acrinovas företrädesemission fulltecknas och tillför bolaget ca 26 Mkr.
- Flerbostadshuset Hästhoven 6 i Åstorp färdigställs och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.
- Acrinova byter likviditetsgarant till Erik Penser Bank.
- Den nybyggda delen av Handelsplatsen i Löddeköpinge invigs av hyresgästen JYSK.
- Acrinova tar plats på AllBrights gröna börslista över jämställda bolag.

Q3

- Acrinova färdigställer projektet på fastigheten Trucken 2 i Trelleborg. Vid färdigställandet finns ytterligare en byggrätt om ca 1 500 kvadratmeter på fastigheten lämplig för verksamhet inom verkstad, industri, lager och logistik.
- Detaljhandelskedjan Thansen blir den andra butiken att öppna i den nybyggda delen på handelsfastigheten i Löddeköpinge. Projektet går in i sin sista etapp.

Q4

- Acrinovas miljöledningssystem erhåller en förnyad ISO 1400:2015 certifiering. Revisionen genomförs utan avvikelser.
- Nybyggnadsprojektet på fastigheten Björnen 23 i Landskrona färdigställs. Hyresgästen SWEP tar plats i byggnadens norra del.
- Acrinova ingår avtal om avyttring avseende flerbostadshuset Euron 2 i Trelleborg. Köparna tillträder i Q1 2024 och avyttringens totala underliggande fastighetsvärde uppgår till 151,5 mkr.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- 1 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 2 slutförts. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 151,5 mkr.
- 19 februari meddelar Acrinova att projektet på handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 färdigställts. Hyresgästen Spicy Hot har tagit plats i den nya byggnadens östra del.
- 28 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för perioden januari-december 2023.

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

Ett stabilt fastighetsbolag

2023 har varit ett år med många utmaningar för fastighetsbranschen där Acrinova, genom en effektiv organisation och kostnadskontroll, klarat att möta marknadens förändrade förutsättningar. Vi levererar återigen ett förbättrat förvaltningsresultat och fortsätter att vara ett utvecklande fastighetsbolag med driv, engagemang och långsiktiga hyresgäster. Under året har vi färdigställt flera nybyggnationer och vi avslutade 2023 med vår största försäljning hittills.



Projekt med högt ställda miljökrav

Under 2023 har flera projekt färdigställts enligt vår Nollvision och i enlighet med Miljöbyggnad Silver. I Trelleborg har vi påbörjat och färdigställt en butik- och verksamhetslokal till maskinuthyrningsföretaget Renta. I Landskrona slutfördes en modern och energieffektiv tandvårdsklinik och kontorsbyggnad till Folk tandvården Skåne och industrikoncernen SWEP. I Åstorp färdigställdes och certifierades flerbostadshuset Hästhoven 6, innehållande 54 lägenheter på 10 plan, enligt Miljöbyggnad Silver.

Vi avrundade 2023 med försäljning av flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg. Förutom att det är Acrinovas hittills största försäljning är det även ett exempel på vår utvecklande metodik. Huset uppfördes av Acrinova 2020–2022 och har sedan färdigställandet varit fullt uthyrt. Från vårt perspektiv är fastigheten färdigutvecklad och det är med varm hand som vi lämnar över en certifierad miljöbyggnad till nästa ägare. En bra affär som tillför likviditet i bolaget med ett försäljningspris som vida överstiger produktionskostnaden och som är helt i linje med vårt fokus på kommersiella fastigheter.

Kostnadseffektivitet och engagemang

Sänkningar av bolagets kostnader har varit ett starkt fokus för hela organisationen under det gångna året. Detta har bland annat inneburit en omstrukturering samt att vi under årets sista kvartal flyttat till lokaler som möter vår nya organisation. Vi är ett optimerat team med starka kompetenser och driv som är väl rustade för framtiden. Organisationen har visat stor anpassningsförmåga

och resiliens genom att tidigt identifiera och hantera utmaningar, lära av dem och göra anpassningar för att förbättra prestanda och hållbarhet över tid. Vår starka och flexibla struktur, tydliga strategier och kultur gör oss motståndskraftiga i en föränderlig marknad. Vi är stolta över vår förmåga att anpassa oss till marknadens förutsättningar där vi fortsätter att leverera värde till våra kunder och ägare.

En hållbar finansiering

Acrinovas långsiktiga arbete med räntesäkring och det faktum att bolagets finansiering inte innefattar några obligationer har varit en fördel under året. Med en trygg finansiering har vi varit rustade för den rådande marknaden, som i kombination med ett hårt arbete med bolagets kostnadsbas, gör att vi har klarat året bra. Med ett svängigt år på börsen är vi också extra stolta över att ha genomfört en fulltecknad företrädesemission i början av året som tillförde bolaget ca 26 miljoner kr. Ett kvitto på attraktionskraften i vår aktie där vi arbetar för en fortsatt större ägarspridning och god likviditet.

Stabila hyresgäster

Kärnan i Acrinovas verksamhet är hyresgästerna. Det är fantastiskt att se att våra kunder fortsätter att vara både långsiktiga och stabila, särskilt i en tid som för många



Björnen 23, Landskrona

möjliga anpassningar som optimerar lokalerna för både hyresgästen och oss som hyresvärd. Här gör våra förvaltare att fantastiskt jobb både i relationen med våra befintliga hyresgäster och i dialog med nya. Genom vår närförvaltning har vi alltid nära till våra kunder och jämfört med 2022 har vi ökat uthyrningsgraden och vi ser fram emot att se fler hyresgäster växa med oss under kommande år.

Vi avslutar 2023 med många spännande dialoger och vi fortsätter att vara öppna för fler förvärv i linje med vår strategi.

Med en tid präglad av höjda räntor, en avstannad transaktionsmarknad och höjd inflation har Acrinova klarat det gångna året väl. Vi har jobbat aktivt med bolagets kreditportfölj och kunnat genomföra utdelningar som planerat. Vi prioriterar att ge tillbaka till våra ägare och fortsätta att vara en attraktiv investering för befintliga och nya aktieägare. Acrinovas styrelse föreslår därför en utdelning på 0,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen under 2024. Vi justerar utdelningen något för att långsiktigt kunna fortsätta skapa värde för våra ägare

Jag är stolt över de resultat som vi som bolag levererat under året och jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla som varit med oss under 2023; medarbetare, kunder, partners och aktieägare.

”Med en tid präglad av höjda räntor, en avstannad transaktionsmarknad och höjd inflation har Acrinova klarat det gångna året väl.”

bolag präglats av höjda räntor och ökade kostnader. Som hyresvärd är vi måna om att bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster och att skapa de bästa förutsättningarna för att de ska lyckas med sina verksamheter i våra lokaler. Ofta handlar det om en lyhördhet för

En ljusare framtid

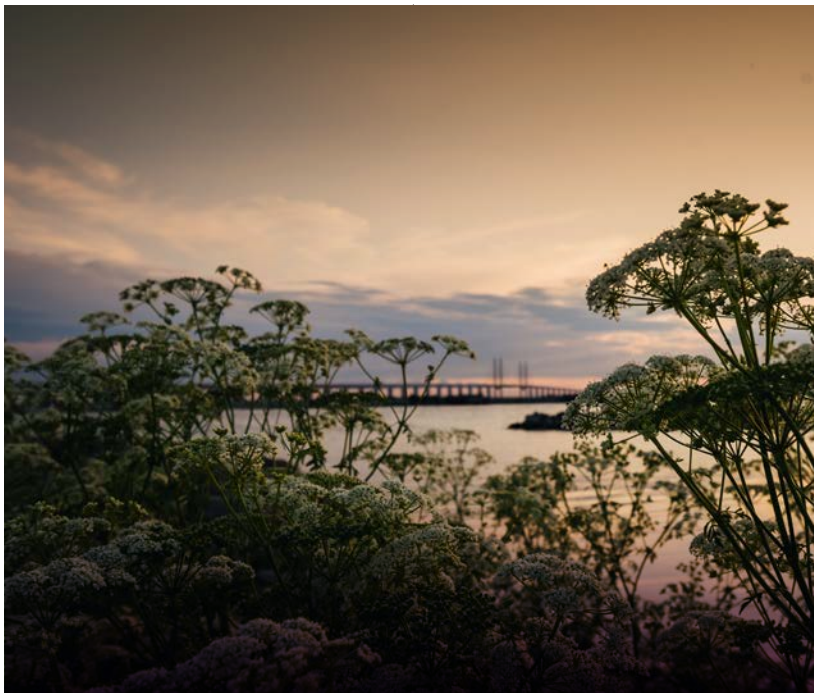
Acrinova är ett utvecklande bolag, med en närhet till våra fastigheter som gör oss unika. Vi har möjligheten att bygga upp nya fastigheter från grunden inom vår projektverksamhet och se en idé växa fram till en fastighet med avkastning.

Ulf Wallén, VD

VÅR MARKNAD

Den dynamiska Öresundsregionen – vår hemmamarknad





Med basen i Malmö befinner sig Acrinova mitt i den dynamiska Öresundsregionen. Detta är vår hemmamarknad där vi är väl bekanta med både företagsklimatet och de lokala förutsättningarna i fastighetsbranschen.

Att vi befinner oss just här är ingen slump. Sedan Öresundsbron invigdes år 2000 har regionen blivit hela Skandinaviens tillväxtmotor. Det är här företag och forskning etablerar sig för att dra nytta av de synergier som uppstår med två marknader i samverkan. Och det är här Acrinova utvecklar värden i fastigheter.

Expansivt företagsklimat

Sverige och Danmark uppvisar både likheter och skillnader i sina företagskulturer, men det är just detta som gör regionen intressant. Här kan vi bygga på det som är gemensamt och lära oss av det som skiljer oss åt.

I Öresundsregionen finns många företag verksamma i högteknologiska och kunskapsintensiva branscher. Även områden som handel, utbildning och turism gynnas av en integrerad region med hög rörlighet. En annan måttstock på hur intressant regionen är för företag är etableringen av huvudkontor – sedan bron invigdes har fler än 70 huvudkontor* flyttat till Malmö.

Välutvecklad infrastruktur

I mer än tjugo år har Öresundsbron bidragit till effektivare godstransporter till och från kontinenten. När Fehmarn Bält-förbindelsen öppnas 2029 ökas tillgängligheten ytterligare. Då blir Öresundsregionen än mer integrerad i den megaregion som sträcker sig från Hamburg i söder till Oslo i norr, vilket väntas gynna den ekonomiska utvecklingen och skapa hållbara logistik- och transportlösningar. I en växande region ökar naturligtvis behoven av välfungerande infrastruktur. För att möta ökade trafikvolymer och fler pendlare kan förbindelserna över Öresund behöva stärkas.

Därför utreds bland annat förutsättningarna för en Öresundsmetro Malmö – Köpenhamn, likaså en fast förbindelse mellan Helsingborg – Helsingör.

God tillgång på kompetens

Med sina över 4,3 miljoner människor är Öresundsregionen Nordens mest tätbefolkade storstadsområde, och även den största arbetsmarknaden. En förutsättning för att företag ska kunna utvecklas är tillgången på kompetens.

I Öresundsregionen finns ett tjugotal universitet och högskolor som utbildar framtidens arbetskraft. Räkner man samman antalet studenter på båda sidor sundet utbildas årligen cirka 185 000 personer som kommer att bidra med värdefull kompetens på framtidens arbetsmarknad.

När Fehmarn Bält-förbindelsen öppnat 2029 blir Öresundsregionen än mer integrerad i den megaregion som sträcker sig från Hamburg i söder till Oslo i norr.

Eftersom Öresundsregionen är attraktiv för unga och välutbildade människor, och många väljer att stanna i regionen efter avslutad utbildning, finns här en bra rekryteringsbas för de kunskapsintensiva företagen. Med hög rörlighet över gränsen (varje dag pendlar cirka 17 000 personer över bron) ges företag på båda sidor bra tillgång till den kompetens de behöver.

* källa: Öresundsinstitutet

INVESTMENT CASE

Tre bra anledningar till att äga aktier i Acrinova:

1 Långsiktig värdeskapare

Vi är lokala och entreprenörsdrivna med ett starkt affärsmannaskap.

Vår förmåga att identifiera nya objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är ytterligare faktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan för kommande år där bolagets vision är att vara den främsta värdebyggaren.

2 Den gröna omställningen

Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig del av vår affärsmodell och arbetsprocess med siktet inställt på innovativa lösningar med energieffektivisering.

Vår Nollvision visar på en ambition att göra mer än vad som krävs – att bygga hållbara fastigheter som kan skapa värden långt in i framtiden.

3 Regelbunden utdelning

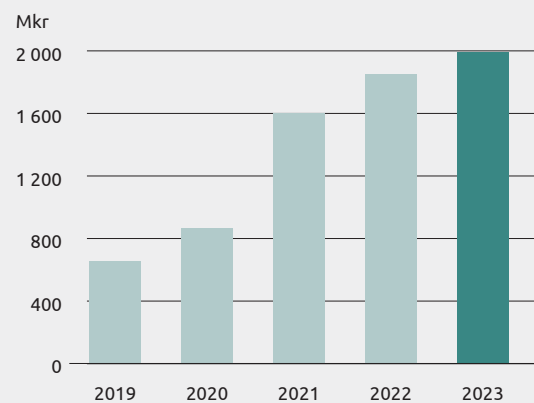
Som en långsiktig aktör i fastighetsbranschen prioriterar vi att ge tillbaka till våra ägare. Utdelning är inte bara en fördel utan en central del av vår strategi.

Genom att generera stabil avkastning från vår diversifierade portfölj kan vi erbjuda regelbundna utdelningar. Detta skapar attraktionskraft i aktien och ger våra aktieägare en möjlighet till avkastning på sin investering.

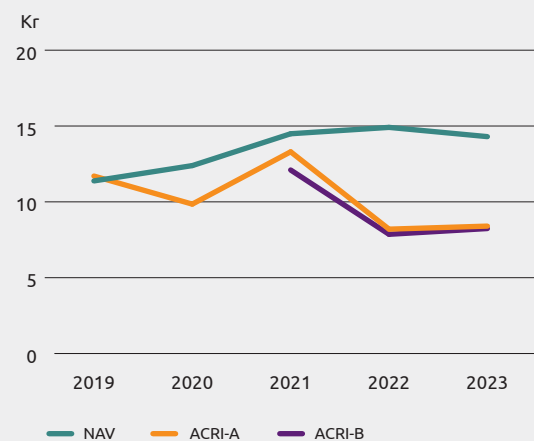




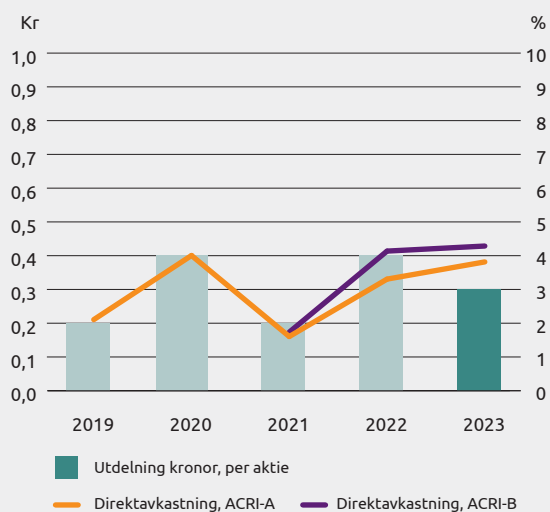
FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING 2019–2023



NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2023-12-31



AKTIENS DIREKTAVKASTNING OCH UTDELNING PER ÅR



Våra framgångsfaktorer



Vår kompetens och lokala närvaro

Även om Acrinova är ett ungt bolag har vi lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Våra engagerade och erfarna medarbetare besitter den kompetens som krävs för att hitta lämpliga investeringsobjekt, men också förmågan och nytänkandet att utveckla fastigheterna till att nå sin fulla potential.

Vår lokala förankring och väl utvecklade nätverk ger förståelse för varje delmarknad och skapar närhet till kunderna, hög tillgänglighet och snabba beslutsvägar.

Vi ser möjligheterna och kan därmed agera framgångsrikt för ett näringsliv och en fastighetsmarknad i ständig förändring.



Vår strategiska inriktning

Acrinova har en strategisk inriktning som innebär att vi identifierar, utvecklar och förvaltar fastigheter med hög potential.

Förmågan att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är faktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen. Fastigheterna i beståndet har en sammansättning och exponering som ger god motståndskraft mot att påverkas av oväntade eller plötsliga svängningar i samhälls-ekonomin.



Vår gröna profil och hållbarhet

Acrinova arbetar för att skapa långsiktigt hållbara värden i företaget och i samhället, och har sedan 2020 en ISO-certifiering med fokus på miljöledningsarbete. Vi tar ansvar för att våra fastigheter optimeras för så låg miljöpåverkan som möjligt. Vår Nollvision innebär att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor.

Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter samt för att minska deras klimatavtryck. När det kommer till social hållbarhet ser vi till att våra medarbetare trivs och mår bra, och att vi bidrar positivt till samhället på de delmarknader där vi är aktiva.

TILLVÄXT OCH VÄRDESKAPANDE

Acrinovas strategiska inriktning är att bygga, äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i Öresundsregionen.



Förvärv och transaktioner

Fastighetsportföljen optimeras kontinuerligt för att ge bolaget största möjliga värdeavkastning.

Acrinovas starka marknadskännedom, nätverk och bolagsstruktur med korta beslutsvägar bidrar till att vi har möjlighet att agera snabbt när rätt tillfälle uppstår.



Fastighetsutveckling i projekt

Vi arbetar med alla typer av fastighetsutveckling. Från äldre fastigheter till nyproduktion med hög miljö- och hållbarhetsprofil enligt vår Nollvision. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.



Fastighetsförvaltning

Fastighetsbeståndet består av 40 fastigheter i södra Sverige med tyngdpunkt i kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service. Vi förvaltar och utvecklar de egna fastigheterna och genomför löpande värdehöjande åtgärder, allt från mindre anpassningar till mer genomgripande utvecklingsprojekt.

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 efter vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktig ägare.



STABILA KASSAFLÖDEN

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

Integrerat i strategier och styrning

Vårt hållbarhetsarbete fokuserar på tre områden: hållbarhet i förvaltningen, hållbarhet i projektutvecklingen och hållbarhet i organisationen. Dessa områden är mest bidragande till vår långsiktiga konkurrenskraft, såväl strategiskt som finansiellt.

Utöver fokusområdena har vi ett grundläggande ansvar som samhällsaktör. Genom att arbeta med hållbarhet som värdegrund kan Acrinova leverera långsiktiga värden till bolagets alla intressenter, såväl kunder, aktieägare, medarbetare som samhället i övrigt.

Nollvision och Miljöbyggnad Silver

För Acrinova är hållbarhetsarbetet affärskritiskt – ett integrerat hållbarhetsarbete och samhällsengagemang går hand i hand med värdeskapande. Långsiktigheten genomsyrar alla led, från projektering och finansiering till produktion och förvaltning. Därför är vår Nollvision kärnan i hållbarhetsarbetet. Nollvisionen innebär att samtliga nya fastigheter ska ha så lågt klimatavtryck som möjligt – helst noll. Detta uppnår vi genom medvetna materialval, energisnål konstruktion och förnybar energiförsörjning från bland annat solceller och bergvärme. När vi bygger nytt uppförs byggnaderna i enlighet med Miljöbyggnad Silver som ger en standard långt över lagkraven. I det befintliga fastighetsbeståndet utvärderar vi löpande förbättringsåtgärder.

Grönt ramverk

Hösten 2021 antog Acrinova ett grönt finansiellt ramverk. Det innebär att vi har möjlighet att uppta gröna obligationer eller gröna lån till en förmånligare ränta, vilket skapar ytterligare incitament för att arbeta aktivt med hållbarhet. Det Gröna finansiella ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles 2021 (GBP) och Green Loan Principles (GLP). Ramverket är externt granskat av Cicero och har erhållit betyget Medium Green. Acrinovas Gröna finansiella ramverk är kopplat till FN:s 17 Globala mål, där vi har valt att fokusera på de 7 mål där vi anser oss ha störst möjlighet att påverka. Inrättandet av det finansiella ramverket är en naturlig del av Acrinovas profil som ett hållbart företag, och gör det möjligt att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i verksamheten.

Hållbarhet i vår förvaltning

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 40 fastigheter. Beståndet varierar mellan kommersiella fastigheter som kontor, logistik/produktion samt extern handel och service. En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera fastigheters hållbarhetsprestanda. För Acrinova innebär det ett fokus på fastighetsbeståndets klimatpåverkan och energianvändning. Vi arbetar löpande med att optimera fastighetsdriften för att minska såväl miljöbelastning som driftskostnader. Eftersom varje fastighet är unik i ålder och utförande är fastighetens konstruktion avgörande för hur långt vi kan ta den hållbara omställningen. Målsättningen är att våra metoder ska hålla under lång tid med lågt klimatavtryck.



Elektriska fordon

Under de senaste åren har vi arbetat mot målet att alla våra tjänstebilar senast 2025 ska vara elbilar, hybridbilar, laddhybridbilar eller biogasbilar. Vi är stolta över att meddela att detta mål uppnåddes i december 2023.



Hållbarhet i vår projektutveckling

Projekt är en spännande del inom Acrinova. Vi har högt ställda miljömålsättningar och samtliga nya fastigheter som Acrinova projekterar omfattas av vår Nollvision. Nyproducerade fastigheter är byggda i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver.

Vid nybyggnadsprojekt ska vi alltid värdera och eftersträva möjligheten till nollenergihus. Det innebär att vi innan byggstart arbetar aktivt för att klimatavtrycket vid uppförandet ska bli så lågt som möjligt. Detta genom att välja miljöanpassade material och lokala leverantörer, och att nya byggnader ska vara självförsörjande på energi. Förnybara energislag som bergvärme och solceller gör fastigheterna oberoende av extern energiförsörjning och säkerställer långsiktigt hållbar drift.

Under 2023 har tre projekt uppförts enligt Acrinovas Nollvision och i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Flerbostadshuset på fastigheten Hästhoven 6 har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Hållbarhet i organisationen

Medarbetarnas engagemang och kunskap är avgörande för Acrinovas utveckling. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. I en liten organisation som Acrinovas blir varje enskild medarbetares engagemang, kompetens och arbetsinsats mycket betydelsefull. Det är med hjälp av medarbetarnas kompetens som vi skapar värden i våra fastigheter och säkerställer fortsatt hög tillväxt i bolaget. Att vara en attraktiv och långsiktigt hållbar arbetsgivare har därför hög prioritet.

På Acrinova är vi stolta över vår företagskultur som erbjuder en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och respekteras. Genom ett öppet klimat, närvarande medarbetare och ledning visar vi varandra uppskattning i det dagliga arbetet och det är viktigt att alla ska känna sig sedda och trivas. Vi har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling. Tillsammans formar vi en arbetsplats som är attraktiv för både dagens och morgondagens medarbetare.

Jämställd ledning

Genom att aktivt främja jämställdhet har Acrinova förtjänat en plats på stiftelsen AllBrights Gröna börslista, där en balanserad könsfördelning i ledningsgruppen erkänns som en nyckelkomponent för en framtidssäker affärsmodell.



Acrinovas hållbarhetsmål

Eftersom hållbarhet är en uttalad och integrerad del i bolagets strategi, påverkar det allt från affärsmodell och strategi, till organisation och fastigheter. Acrinova höjer kontinuerligt ambitionerna inom hållbarhetsarbetet, med uppsatta hållbarhetsmål för att mäta vår prestation. Samtliga mål är förankrade i FN:s globala mål.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2015 antog FN 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen ska vara uppfyllda år 2030, och benämns ofta som Agenda 2030. Idag finns det många initiativ som kopplar till FN:s Agenda 2030, både på internationell, nationell och EU-nivå. Hållbar utveckling delas ofta in i tre dimensioner – social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet där de olika dimensionerna är beroende av varandra. Exempelvis har en ekonomisk aktivitet alltid en social och miljömässig påverkan.

Acrinova utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt. Arbetet som sker inom ramen för våra tre fokusområden bidrar till sju av FN:s globala mål för hållbar utveckling.

FASTIGHETER



Våra mål för våra fastigheters miljöpåverkan bidrar till FN:s globala mål i Agenda 2030 "7 Hållbar energi för alla", "11 Hållbara städer och samhällen", "12 Hållbar konsumtion och produktion", "13 Bekämpa klimatförändringarna" och "15 Ekosystem och biologisk mångfald".

Nybyggnation

- Samtliga av våra egna nybyggnadsprojekt ska i möjligaste mån uppföras enligt kraven för miljöcertifiering för minst nivån "Silver" enligt Sweden Green Building Councils system för miljöcertifiering.
- Vid nybyggnadsprojekt ska vi alltid värdera och eftersträva möjligheten till nollenergihus.

Förvaltning

- Målsättningen är att energiförbrukning på ägda fastigheter, så långt det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart, ska ha en helt fossilfri drift.
- Åtgärder för effektivare energianvändning samt hur driften görs fossilfri ska vara prioriterade och målsatta.

TRANSPORTER



Våra mål för våra transporters miljöpåverkan bidrar till FN:s globala mål i Agenda 2030 "3 God hälsa och välbefinnande" och "13 Bekämpa klimatförändringarna".

- Samtliga fordon ska senast år 2025 drivas med el alternativt drivas med el kombinerat med annat drivmedel alternativt drivas av biobaserat drivmedel. Vid samtliga nyanskaffningar av fordon ska mål 2025 beaktas.

Antal fordon som drivs med el alternativt el kombinerat med annat drivmedel: 100% sedan december 2023

ARBETSMILJÖ



Våra arbetsmiljömål bidrar till FN:s globala mål i Agenda 2030 "8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt".

- Acrinova strävar efter en sjukfrånvaro som är lägre än det genomsnittliga värdet enligt Svenskt Näringslivs Ekonomifakta, där snittet för 2023 var 2,6%.
Sjukfrånvaro, 2023: 2,7 %
- Antalet arbetsskador ska vara noll.
Antal arbetsskador, 2023: 0
- Vårt medarbetarindex ska vara minst 75 av 100.
Medarbetarindex, 2023: 89



HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn fastställer att Acrinova ska verka för hållbart företagande. Vi lägger ribban högt och nöjer oss inte med att bara göra det som krävs, utan strävar hela tiden efter att utveckla hållbarhetsarbetet. Acrinova delar upp hållbarhetsarbetet i tre lika viktiga områden:

Miljömässig hållbarhet

Detta uppnås framför allt genom medvetna val av leverantörer, material, platser och arbetstekniker.

Social hållbarhet

Detta innebär en strävan att alla människor, oavsett personliga förutsättningar, ska kunna vistas i och bruka de miljöer Acrinova utvecklar.

Ekonomisk hållbarhet

Acrinova ska inom ramen för hållbart företagande skapa lönsamhet och ekonomisk tillväxt, för att på så vis öka värdet till aktieägarna.

Styrdokument

För att säkerställa hållbara projekt har Acrinova tagit fram ett styrdokument som definierar bolagets generella miljö- och hållbarhetskrav. Styrdokumentet blir därmed en utgångspunkt för upphandlingar, så att samtliga involverade parter får kännedom om Acrinovas konkreta krav. I styrdokumentet är fastslaget att svensk byggpraxis och BBR (Boverkets byggregler) ska gälla i Acrinovas projektverksamhet. Alla nya fastigheter uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Dokumentet definierar vilka krav som ska gälla i projektens alla faser, bland annat avseende på energi och vatten, materialeffektivitet, klimatpåverkan och ansvarsfull produktion.

ISO-certifiering

Acrinova är sedan 2020 certifierade enligt ISO 14001:2015 och uppfyller därmed kraven för ett godkänt miljöledningssystem. Certifieringsprocessen var omfattande då alla delar av verksamheten genomlystes. Dessutom involverades

många medarbetare vilket innebär att hela organisationen idag känner sig delaktiga i att utveckla Acrinova i en hållbar riktning. ISO 14001 är en internationellt accepterad standard som bygger på ständiga förbättringar. Certifieringen har som syfte att hjälpa företag att på effektivast möjliga sätt minimera negativ miljöpåverkan, men också att säkerställa att lagar och förordningar följs. Under 2023 förnyades Acrinovas ISO 14001:2015 certifikat utan avvikelser.

Närhet Omtanke Driv

Den attraktiva arbetsplatsen

Att vara en attraktiv arbetsgivare är ett ständigt pågående arbete. En företagskultur där alla trivs, känner sig sedda och uppskattade är ett måste. Alla måste också känna trygghet och erbjudas en säker och hälsosam arbetsmiljö. På Acrinova är vi stolta över vår företagskultur. Vi är ett väl sammansvetsat team som tillsammans formar vår arbetsmiljö.

Värdeord från hjärtat

Våra värdeord är Närhet, Omtanke och Driv. Innebörden är att vi är närvarande för våra kunder. Att vi vill väl, lyssnar och visar förståelse för varandra och för vad kunder behöver och vill ha.

Omtanke om miljön är också centralt i vårt sätt att arbeta och förhålla oss till omgivningen. Ett allt mer intensifierat hållbarhetsarbete genomsyrar det dagliga arbetet. Målet är att bygga nytt enligt

vår Nollvision och se till att befintligt fastighetsbestånd uppgraderas enligt de bygg- och miljöcertifieringar som finns idag. På det sättet är vi en del i energiomställningen i samhället i stort. Vi menar att miljöfokuseringen skapar än mer arbetsglädje och äkta engagemang vilket gör oss handlingskraftiga och attraktiva på marknaden.

Framgångsfaktorer

Engagerade medarbetare som trivs och utvecklas är våra viktigaste framgångsfaktorer. Det är medarbetarnas kompetens och personlighet som är värdeskapande i våra fastigheter och i våra kontakter med både nya och befintliga kunder. Teamet består idag av 8 medarbetare som vid sidan av fastighets- och transaktionsverksamhet har funktioner för marknad, hållbarhet, hyres- och bolagsadministration, ekonomi och finansieringsfrågor.



Uppskattar korta beslutsvägar

Weronica har bred och gedigen kunskap från både stora och små bolag och mer än 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Sedan 2020 har hon haft en viktig roll för Acrinovas ekonomiska utveckling och varit en drivande kraft i framtagandet av ett grönt finansiellt ramverk och för arbetet med noteringen på Nasdaq, Stockholms huvudlista 2022.

”På Acrinova är det korta beslutsvägar och snabbt till handling, vilket jag uppskattar. Här finns också en entreprenörsanda som innebär att vi hjälps åt och drar åt samma håll”, menar Weronica.

”Ett ekonomiskt cirkulärt tänkande”

Weronica Greberg, CFO

Den ekonomiska hållbarheten

Acrinovas tydliga hållbarhetsprofil är inte bara kopplad till de miljömässiga aspekterna. Även ekonomisk hållbarhet är en viktig del i hållbarhetsarbetet, vilket passar Weronica bra.

”För mig är ekonomi både en förutsättning för, och en del av, det hållbara arbetet i övrigt. Ekonomin måste vara välskött i grunden för att företaget ska kunna fungera på sikt. Det gäller också att hitta lösningar som sänker kostnaderna överlag. Om både byggnation och drift blir mer kostnadseffektivt spiller det över på plussidan för hyresgästerna. Lägre kostnader hjälper kunderna i deras verksamhet samtidigt som det skapar utrymme för oss att investera i energieffektiviseringar. Då gör vi något bra för miljön, får lägre kostnader, större kundnöjdhet och ett ökat fastighetsvärde. Det är med andra ord lika mycket ett ekologiskt som ett ekonomiskt cirkulärt tänkande”, menar Weronica.



Bred förståelse

Stephanie har lång och bred erfarenhet från kommunikations-, tech- och fastighetsbranschen. Detta tillsammans med att hon också har jobbat med internationella varumärken gör henne till en viktig och mångsidig resurs här på Acrinova.

”Acrinova har en tydlig hållbarhetsprofil och ett hållbarhetsarbete som ligger nära kommunikation. Det gjorde det här jobbet attraktivt för mig – att det finns kärnvärden som genomsyrar hela verksamheten och att i min roll kunna titta på hållbarhetsarbetet ur ett holistiskt perspektiv men också att kunna lyfta fram allt det vi gör i den dagliga verksamheten i vår kommunikation. Det är viktigt att hinna förklara allt det vi redan gör också”, poängterar Stephanie.

Mot än tydligare miljöprofil

Acrinova har alltså, förutom hållbarhetsansvaret, en fast tjänst för kommunikationen, internt och externt. Sedan januari 2023 axlar Stephanie båda rollerna.

”En positiv företagskultur med en tydlig vision”

Stephanie Lilja, Kommunikations- och hållbarhetsansvarig

”Att vi nu har en hållbarhetsansvarig visar vart bolaget är på väg. Jag fortsätter arbetet som varit en självklar del av Acrinova genom bolagets Nollvision. Den ska ta ännu större plats i framtiden och bli synligare. Under året har vi etablerat ett arbetssätt för att säkerställa en långsiktighet och moderna miljökrav i det äldre beståndet. Bra miljö har vi också inom företaget. Det är en varm och fin stämning där man värnar om varandra, samtidigt som det finns ett otroligt driv i organisationen”, menar Stephanie.



Fastigheter

Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden. Acrinovas fastighetsportfölj fortsätter att växa med ett fastighetsvärde som idag uppgår till 2 miljarder kronor.

Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 40 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service, men vi har även renodlade bostadsfastigheter. Acrinovas kompetens att hantera ett blandat fastighetsbestånd innebär dels en större marknadspotential, dels en sund riskspridning.

Vårt bestånd är i ständig tillväxt, där vi steg för steg adderar nya fastigheter. Vi är oftast en långsiktig ägare, men kan välja att sälja fastigheter för att finansiera fastighetsförvärv som bedöms ha högre avkastningspotential.

Fastigheter med ett omfattande utvecklingsbehov 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 färdigutvecklad och har endast mindre investeringsbehov.

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

Energioptimering

– ett pilotprojekt i Malmö

Att ställa om från det fossila samhället till det hållbara och förnybara är idag lika självklart som det är en hygienfaktor i de flesta branscher. Omställningen kan dock ta olika lång tid beroende på bransch och göras på olika sätt.

På Acrinova jobbar vi med vår Nollvision och Miljöbyggnad Silver vid nyprojekteringar och under 2023 har vi tagit ett krafttag i hur vi kan använda visionen även i det befintliga beståndet. För de äldre byggnaderna är målet att de på sikt kan anpassas till nutida krav och önskemål, i första hand när det gäller att få ner energiförbrukningen, men också när det gäller inomhusmiljön och byggnadernas skick i övrigt.

System för certifiering

I fastighetsbranschen finns en rad normer, riktlinjer och certifieringar att både förhålla sig till, anpassa sig till och efterleva. Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift är några. De sorterar under Sweden Green Building Council (SGBC), en ideell förening som arbetar med stöd till byggbranschen där de: "Stödjer företag och organisationer att nå sina hållbarhetsmål" och "Arbetar aktivt för en god bebyggd miljö där hållbara lösningar efterfrågas och premieras". SGBC arbetar utifrån kriterier från internationella World Green Building Council där den svenska organisationen är medlem.

Miljöbyggnad iDrift

Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljö-

prestanda granskas av tredje part. Totalt bedöms en rad indikatorer som sedan granskas av oberoende tredje part. Inom tre år görs en uppföljande kontroll. När det gäller energiåtgång tittar man på byggnadens energianvändning så att den förstås inte är för hög, men det görs även en mätning så att det inte kommer in varken för mycket eller för lite värme i byggnaden. Det görs också en kontroll så att el och värme kommer från miljö-säkra alternativ. Inom ramen för en certifiering mäts också luftkvalitet samtidigt som en kontroll av ventilationen görs. Därtill görs ytterligare ett antal kontroller av exempelvis byggmaterial.

Mätning, uppföljning, optimering

En hjälp i arbetet med energiomställning och energieffektivisering är möjligheten att kunna mäta olika flöden. Under året har Acrinova investerat i ett system för energimätning och uppföljning som samlar in data och virtualiserar användningen på ett tydligt sätt. Resultatet blir till ett underlag där relevanta åtgärder kan vidtas för att nå önskade värden. I Acrinova använder vi Mestro i ett flertal byggnader som ett led i att på sikt kunna anpassa hela vårt bestånd till nivåer som motsvarar certifierade krav.



Lars Sonesson, förvaltare på Acrinova, har drivit implementeringen av Mestro och certifieringen enligt Miljöbyggnad iDrift:

"För oss som fastighetsägare är det viktigt att kunna säkerställa att vår energiförbrukning är optimerad både ur ett miljö- och kostnadsperspektiv. Förutom de självklara delarna i att kunna mäta den exakta förbrukningen har mätningarna också gjort att vi kommit närmare våra hyresgäster i dialogen om energi, och det är viktigt för oss! Som fastighetsägare vill vi ge våra hyresgäster de förutsättningar vi kan för att de ska lyckas i sina verksamheter och må bra i lokalerna de hyr av oss. Arbetet med en första certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift hjälper oss att skapa nya standarder även i det befintliga beståndet och är ett bra komplement till Acrinovas Nollvision i nybyggnation."

"För oss som fastighetsägare är det viktigt att kunna säkerställa att vår energiförbrukning är optimerad både ur ett miljö- och kostnadsperspektiv."

Lars Sonesson, förvaltare

Pilotprojektet Toppocket 4 Malmö

Toppocket 4 är en fastighet som genomgått åtgärder i enlighet med kraven för Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver. Byggnaden uppfördes 2010 och hyresgästerna, Logimark, har här kontor, tillverkning och lager.

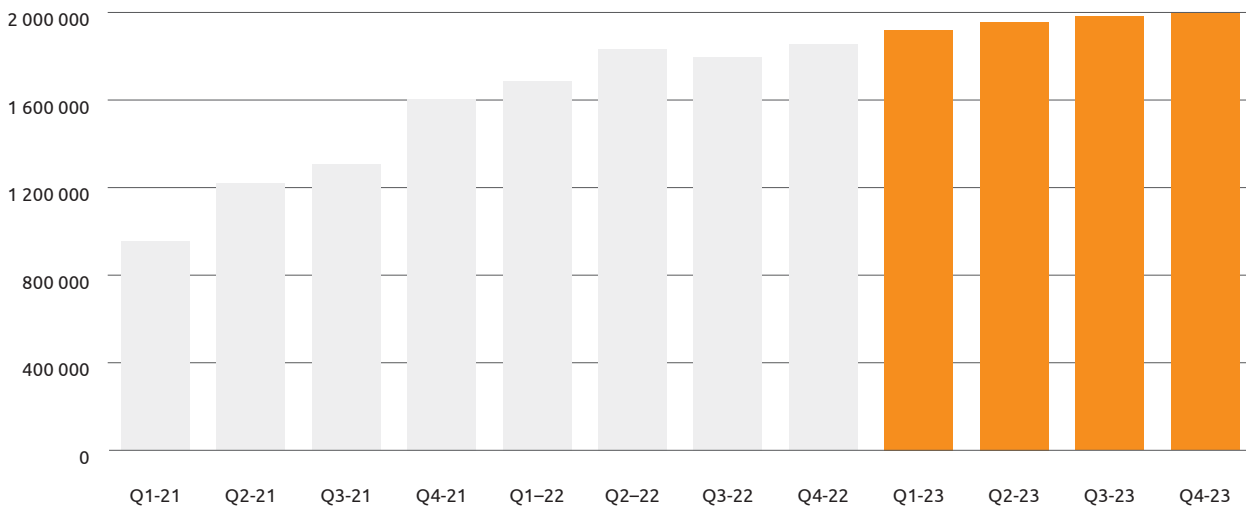
Hela fastigheten har gått igenom med avseende på fem huvudpunkter: Inomhusmiljö, Hälsa, Klimatpåverkan, Resurser och Skick. Exempel på kontroller, översyn och åtgärder är: Ventilation, ljus och radonmätning. Kontorsmiljön som sådan inklusive grönytan. Energisystemet, dess användning kopplat till förbrukning. Hur resurser används. Till exempel sortering och avfallshantering och byggnadens materiella standard i övrigt. Toppocket 4 fungerar nu som pilotprojekt och är ett riktmärke för vårt övriga befintliga bestånd och vilken nivå vi vill ha i det.



Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSVÄRDE

Tkr



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 854 325	1 603 550	864 036	653 515
Förvärv	–	79 000	464 000	127 000
Investeringar	148 917	250 736	157 243	78 265
Försäljningar	–	-92 000	-30 100	-26 000
Omklassificering	9 974	–	–	–
Värdeförändringar	-17 966	13 039	148 371	31 256
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

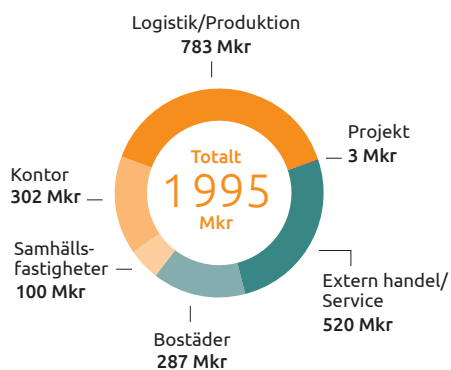
	2023			2022	2021	2020
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter**	Totalt***			
Uthyrningsgrad, yta %	93,8	77,9	91,1	89,5	87,5	81,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	82,1	94,0	92,9	92,3	86,9
Hyesvärde, Mkr	152,4	16,2	168,6	142,8	112,9	73,0
Hyesintäkt, Mkr	145,1	13,3	158,4	132,6	104,2	63,5
Uthyrningsbar yta	131 734	26 740	158 474	148 415	132 561	108 327
Ledig yta, kvm	8 140	5 922	14 062	15 634	16 557	20 395
Verkligt värde, Mkr	1 824,7	168,0	1 995,3	1 854,3	1 603,6	864,0
Antal fastigheter	36	4	40	40	41	30
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,7	1,8	5,3	5,7	5,8	4,5

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 82.

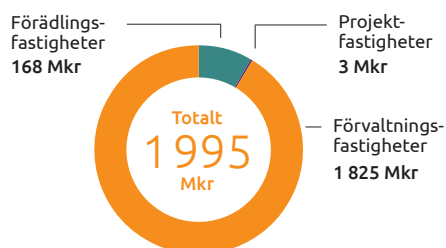
** Som förädlingsfastigheter klassificeras fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential. Fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet.

*** I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 2,6 Mkr.

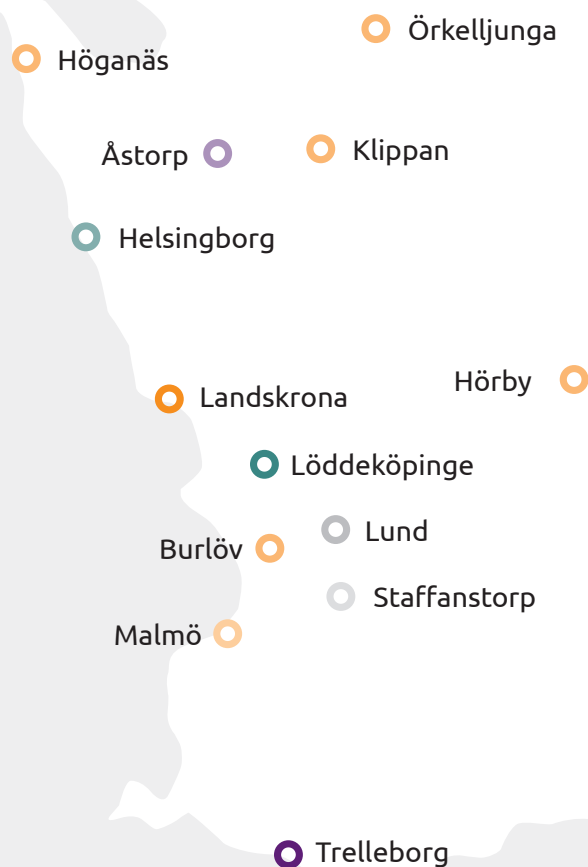
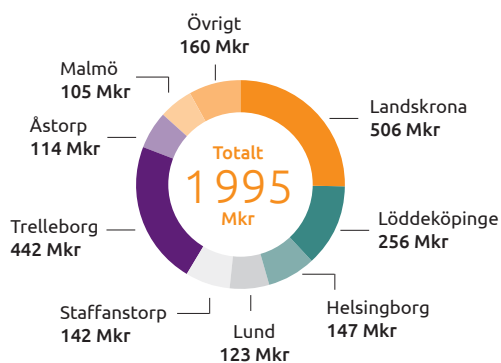
FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1 995 Mkr
(1 854)

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

95,2%
(94,6)



Projekt

Vår Nollvision innebär alla nya fastigheter uppförs inom ramen för vår projektverksamhet ska ha ett så lågt klimatavtryck som möjligt, helst noll.

Genom energieffektiva konstruktioner, noggranna materialval och förnybara energikällor, som solceller och bergvärme, har våra fastigheter möjligheten att vara oberoende av externa energikällor som säkrar en långsiktig hållbar drift.

Fastighetsprojekt med Nollvision

Projekt är en spännande del inom Acrinova. Vi har högt ställda miljömålsättningar och alltid vår Nollvision i fokus. Det innebär att våra nyproducerade fastigheter är byggda i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver, fossilfria och ofta självförsörjande på energi. Allt för att minska klimatavtrycket.

Projekt – en del i tillväxtstrategin

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

Projektfastigheterna genererar oftast inte några kassaflöden initialt. Det kan vara renodlad tomtmark eller äldre helt tomställda fastigheter som har förvärvat utifrån en marknadsbedömning om

fastighetens geografiska läge och möjlighet till exploatering inom en femårsperiod.

Vi bygger för framtiden

Nya fastigheter som Acrinova projekterar omfattas av vår Nollvision. Redan innan byggstart säkerställer vi att klimatavtrycket vid uppförandet ska bli så lågt som möjligt, exempelvis genom medvetna materialval och lokal materialanskaffning. Nollvisionen innebär också att nya byggnader ska vara självförsörjande på energi i drift. Förnybara energislag, som bergvärme

och solceller, gör fastigheterna oberoende av extern energiförsörjning och säkerställer långsiktigt hållbar drift.

Nyproducerade fastigheter är byggda i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Denna certifieringsnivå ger en standard långt över lagkraven och säkerställer bland annat en hållbar inomhusmiljö avseende solskydd, ljudmiljö och ventilation.

VÅRA PROJEKT DELAS IN I:

Planerings- och framtida projekt

- I planeringsfas och har ännu inte byggstartats
- Ingen realiserad värdeökning har bokförts
- Inget uppskattat marknadsvärde anges

Produktionsprojekt

- Alla planeringssteg är genomförda och byggstart har skett
- Successiv realisering av värdeökning baserat på nedlagd investering / förväntat övervärde vid färdigställande och ingår i Acrinovas totala fastighetsvärde
- Uppskattning av marknadsvärde vid färdigställande som en upplysningspost i rapporter

PROJEKTFASTIGHETER

FASTIGHET	Typ	Projektfas	Färdigställande	VID FÄRDIGSTÄLLANDET		
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	Verkligt värde per 31 dec***
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Handel/Restaurang	Planering	Kvartal 1 2025	473	34 000	—
Kävlinge Löddeköpinge 23:14*	Handel/Restaurang	Produktion	Kvartal 1 2024	3 800	64 000	63 000
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	—	1 500	—	—
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	—	610	—	—
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					2 550	2 550
SUMMA				44 483	100 550	65 550

* Byggrätt på befintlig fastighet.

** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

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

ACRINOVA PROJEKT

Klimatsmart projektutveckling

Acrinova har en rad pågående projekt med olika inriktning och karaktär, från industri- och logistikfastigheter till extern handel, service och kontor.

Med vår Nollvision som fundament blir varje ny fastighet en del i arbetet med att bygga ett hållbart samhälle.



TRELLEBORG

Modern logistikfastighet

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



ÅSTORP

Miljöcertifierat boende

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



LANDSKRONA

Klinik och kontor

På Järvgatan i Landskrona har Acrinova uppfört en ny och energieffektiv byggnad i två plan med en total area om cirka 2 500 kvm för hyresgästerna Folk tandvården Skåne och industrikoncernen SWEP. Byggnaden har uppförts enligt Acrinovas Nollvision och i enlighet med Miljöbyggand 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.

Läs mer om projektet på sidan 32



LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

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



HELSINGBORG

Restaurang med avhämtning

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



MALMÖ

Kontor och lager

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



HJÄRUP

Nyproduktion av fyra kvarter

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. Det planeras för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk. Projektmålet för kvartersutvecklingen i Hjärup omfattar cirka 30 000 kvm i byggrätter, vilka ännu ej värderats. Projektet kräver en ny detaljplan som ännu inte är antagen.



STAFFANSTORP

Historisk nyproduktion

I historisk fabriksmiljö i centrala Staffanstorp har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal i Sockerstan. Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA) vilka ännu ej värderats.



TRELLEBORG

Energieffektiv industrilokal

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



LANDSKRONA

Industrifastighet

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

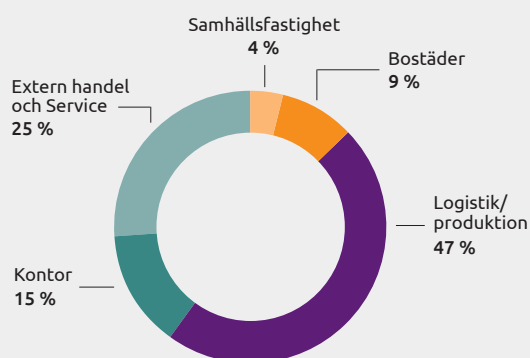


Kunder

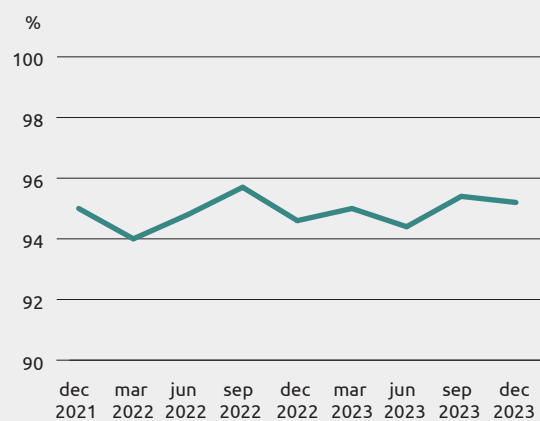
Stabila hyresgäster

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

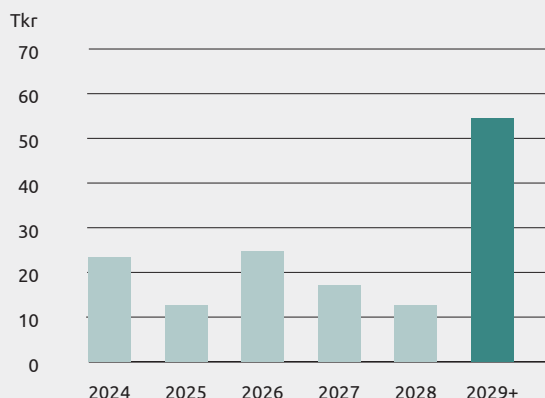
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



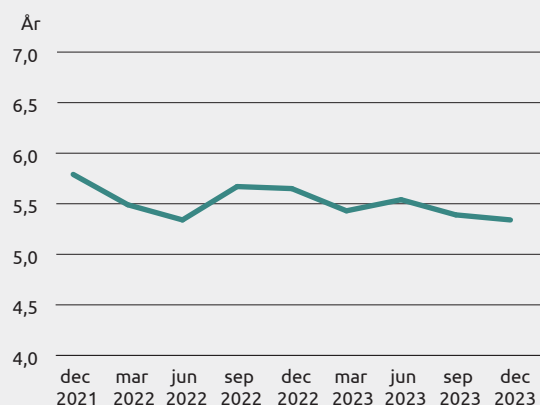
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 13 325 799 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
SWEP International AB

Genomsnittlig kontraktstid 5,3 år



KUNDCASE FOLKTANDVÅRDEN SKÅNE OCH SWEP

Klinik- och kontor i världsklass

Det första spadtaget på Björnen 23 i Landskrona togs i maj 2022. I november 2023 var allt klart för inflyttning. Huset är uppfört enligt Acrinovas Nollvision och möter kriterierna för Miljöbyggnad Silver och med solceller på taket och bergvärme i grunden är byggnaden självförsörjande och fossilfri i drift. Byggnadens energisnåla konstruktion och effektiva energilösningar skapar ett lågt klimatavtryck samtidigt som utformningen möter hyresgästernas krav och önskemål. Projektet har präglats av ett öppet samarbete, framåtanda och goda dialoger mellan hyresgäster, entreprenörer och oss på Acrinova. Resultatet är en funktionell kontorsfastighet med lågt klimatavtryck som har det där lilla extra som gör det lätt att trivas. Ett projekt som vi är mycket stolta över!

Väl utarbetad modell

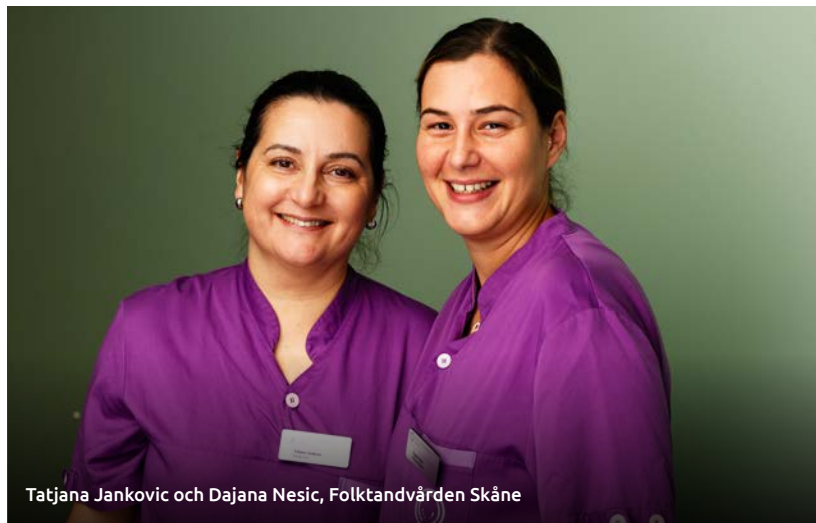
På Acrinova har vi en väl utarbetad modell för hur vi projekterar kontorsfastigheter tillsammans med våra framtida hyresgäster. I grunden för vårt arbete finns alltid vår Nollvision där vi strävar efter att de byggnader vi uppför ska vara energieffektiva och ha möjligheten att producera lika mycket energi som byggnaden förbrukar i drift. Fastigheten Björnen 23 på Järvgatan 3 i Landskrona är ett exempel på ett bra och mycket lyckat samarbete mellan oss och våra hyresgäster Folktandvården Skåne

och industriföretaget SWEF. De båda flyttade in under 2023, Folktandvården Skåne på markplan och SWEF ett plan upp.

Bra läge är en bra början

Närhet till bra kommunikationer är ett av de första önskemålen som ska infrias när diskussionerna med nya hyresgäster tar sin början. Järvgatan 3 ligger nära tågstationen vilket är positivt både för SWEF och Folktandvården Skåne, den sistnämnda med stort upptagningsområde i och runt Landskrona. Dajana Nesic och Tatjana Jankovic på Folktandvården Skåne

betonar att tillgänglighet är en viktig del i verksamhetens syn på god service för patienterna. Därför var läget nära stationen viktigt, där även alla bussar i Landskrona passerar. Tatjana, som är klinikchef, poängterar att medarbetarnas arbetsmiljö självklart var en viktig parameter att ta hänsyn till i projekteringen av lokalerna. "Vi fick bra gehör från Acrinova för i stort sett allt vi krävde och önskade. Bland annat att receptionen inte skulle ligga direkt vid entrén utan längre in i lokalen, vilket inte var fallet i de ursprungliga ritningarna."



Tatjana Jankovic och Dajana Nesic, Folktandvården Skåne

Noll håll. En miljon leenden.

Dajana, som är kliniksamordnare, berättar att samarbetet gick mycket bra trots att det fanns en lång rad specialkrav att ta hänsyn till, inte minst tekniska sådana, som präglar en tandvårdsklinik.

"Förutom behandlingsrum har vi en rad

rum där krav på hygien och andra miljö- och teknikaspekter är särskilt viktiga, vilket innebär att tidig planering är extra viktig för en framtida optimal arbetsmiljö" berättar Dajana.

"Noll håll. En miljon leenden." Det är Folktandvården Skånes vision. Det är också

en del i deras Miljöpolicy, där det står att man ska "ständigt förbättra miljöarbetet och minska sin miljöpåverkan och arbeta mot en varaktig hållbar utveckling där hänsyn tas till miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer."



Energieffektiva SWEP

SWEP konstruerar och producerar plattvärmeväxlare i världsklass. Genom den energibesparande tekniken har de ett energieffektivt tänkande redan i sitt DNA. Att prata klimatsmarta lösningar med SWEP var därför mer än självklart. I projektet Björnen 23 var vi alltså tre parter med en gemensam syn på hållbarhet och hur viktig arbetsmiljön och den interna miljön är för de som ska arbeta i och besöka huset. Det innebär att hela processen flöt på utan problem och projektet färdigställdes inom utsatt tidsram.

Nytt på mer än ett sätt

SWEP har cirka 1100 medarbetare runt om i världen, varav 350 i Landskrona. De är verksamma inom konstruktion, produktion, lager, försäljning och övrig administration. De nya lokalerna på Järvgatan huserar nu cirka 100 av medarbetarna på företagets huvudkontor. Planeringen för en flytt påbörjades redan 2017 med en förstudie i det som nu har

blivit ett aktivitetsbaserat kontor utan helt egna arbetsplatser. Linnéa Rönn, Office och Mood Manager är, som framgår av titeln, en mix av kontorschef och ansvarig för trivsel och välbefinnande, både hos medarbetarna och företagets besökare.

”Vi har planerat kontoret och funktionerna länge. Dels har medarbetarna ingen egen plats utan tillhör en ’hemvist’, en specifik del av lokalen. Sedan är stora delar av ytor tänkta som gemensamma sociala ytor och utformade på olika sätt”, berättar Linnéa. Hon uppskattar Acrinovas lyhördhet för det nya arbetssättet och viljan att bygga in variation i kontorsytorna, samtidigt som ett effektivt utnyttjande av dem skapas. ”Vi känner att vi fått precis vad vi ville och behövde, till och med en helt ny ingång i markplan som förbinder vår egentliga yta på plan två. Det gjorde att vi fick en mer välkomnande entré med några extra arbetsytor och en social mötesplats”, säger Linnéa.



Linnéa Rönn, SWEP



Björnen 23, Järvgatan 3 Landskrona.

Hyresgäster: Folk tandvården Skåne 1000 kvm och SWEP 1500 kvm. Fastigheten uppfyller kriterierna för Miljöbyggnad Silver. Uppvärmningen och energianvändningen är fossilfri med bergvärme och egenproducerad el via solceller. En energisnål konstruktion tillsammans med en rad andra energieffektiva lösningar bidrar till ett så lågt klimatavtryck som möjligt och i enlighet med Acrinovas Nollvision. **Entreprenör:** Byggmästar'n i Skåne. **Arkitekt:** Bengt Husritare.

Förvaltnings- berättelse

Året som gått

Styrelsen och verkställande direktören för Acrinova AB (publ), organisationsnummer 556984-0910, får härmed upprätta årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

Verksamhet

Acrinova är ett fastighetsbolag med säte och huvudkontor i Malmö och aktien är noterad på Nasdaq Stockholm. Med ett strategiskt fokus på fastigheter med hög utvecklingspotential skapas långsiktigt hållbara värden. Acrinova har sedan 2015 byggt upp en portfölj med ett fastighetsvärde som nu uppgår till 1 995 Mkr och med en omsättning på 147 Mkr.

Organisation

Acrinovas organisation består av VD, CFO samt funktioner för affärsutveckling, fastighetsförvaltning, marknad, kommunikation, hållbarhet, IT, ekonomi och hyresadministration. Bolagets personal bemannar två kontor i Malmö och Helsingborg.

Medelantalet anställda under året var 12 st varav andelen kvinnor var 8 st. Sjukfrånvaron sjönk med 2,1 procentenhet till 2,7% under 2023.

Medarbetarnas välmående är viktigt för bolaget och varje år genomförs en medarbetarundersökning. Utfallet för 2023 var 89 av 100 vilket är 4 punkter bättre än 2022 och är därmed på fortsatt på mycket höga nivåer.

Under 2023 har bolaget dragit ner tre tjänster och har per 31 december totalt 8 anställda.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har skett under 2023. Däremot tecknades ett avtal den 19 december om att avyttra fastigheten Trelleborg Euron 2 med tillräde för den nya ägaren den 1 februari 2024. Avtalat underliggande fastighetsvärde i transaktionen var 151,1 mkr. Se vidare om fastighetsbeståndets förändring under not 12.

Väsentliga händelser under året

Utöver ovanstående nämnda affär har tre av bolagets projekt färdigställts under 2023, en bostadsfastighet i Åstorp, en kontorsfastighet i Landskrona och en industrilokal i Trelleborg.

Under mars genomförde Acrinova en riktad företrädesemission av bolagets B-aktier. Emissionen fulltecknades och tillförde bolaget ca 26 mkr (före emissionskostnader).

Under året har Acrinovas miljöledningssystem erhållit en förnyad ISO 1400:2015 certifiering. Revisionen genomfördes utan avvikelser och är en viktig del i bolagets hållbarhetsarbete.

För väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 34.

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 89 för mer information. Ersättningsutskottet bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och styrelsen beslutar om verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Årsstämman 2023 beslutade om nya riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2023. Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2024 innehåller en ändring av vilka kriterier som ska vara avgörande för eventuell bonusutbetalning.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen i Bolaget innebär i huvudsak att Bolaget ska erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässiga ersättningar och att kriterierna därvid ska utgöras av befattningshavarens ansvar, roll, kompetens och befattning. Ersättningar till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen

exklusive eventuella styrelseledamöter som är i beroendeställning till Bolaget eller bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på nya avtal, eller ändringar i existerande avtal som träffas med ledande befattningshavare efter det att riktlinjerna fastställts och till dess att nya eller reviderade riktlinjer fastställs. Vad som stadgas om Bolaget gäller också i förekommande fall för koncernen.

Lön och annan ersättning samt eventuella aktierelaterade incitamentsprogram ska vara marknadsmässiga och ska sammanvägas på sådant sätt att bolaget kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och befattningshavarens ansvar, roll, kompetens och befattning. Den fasta lönen ska omprövas minst årligen.

Rörliga ersättningar ska vara utformade enligt förutbestämda och mätbara kriterier för att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. Den rörliga ersättningen baseras på att bolagets förvaltningsresultat utvecklas positivt samt att NKI når uppsatta mål. Bonusmodellen är uppbyggd på samma sätt för alla anställda men med olika nivåer på bonusen beroende på tjänst. Bonus ska aldrig överskrida 3 månadslöner.

Ledande befattningshavare äger rätt till marknadsmässiga pensionslösningar samt pensionsersättning. Samtliga pensionsåtaganden ska vara premiebestämda. Löneavståenden kan utnyttjas för ökade pensionsavsättningar genom engångsbetalda pensionspremier förutsatt att totalkostnaden för Bolaget blir neutral.

Övriga förmåner, till exempel tjänstebil, extra sjukförsäkring eller företagshälsovård, ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning och kunna utgå i den utsträckning detta bedöms vara marknadsmässigt för ledande befattningshavare i motsvarande position på jämförbar arbetsplats.

Mellan Bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex (6) månader. Mellan Bolaget och andra ledande befattningshavare föreligger ingen generell uppsägningstid.

Ersättningar till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen exklusive eventuella styrelseledamöter som är i beroendeställning till Bolaget eller bolagsledningen.

Styrelsen ska när så erfordras utvärdera behovet av aktierelaterade incitamentsprogram och vid behov framlägga beslutsförslag till årsstämman. Beslut om eventuella aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram riktade till ledande befattningshavare ska fattas av bolagsstämman och bidra till långsiktig värdetillväxt.

Ledande befattningshavare ska kunna erbjudas ett motsvarande incitament som det som skulle ha utgått under ett aktie- eller aktiekursrelaterat incitamentsprogram, om sådant program skulle visa sig praktiskt ogenomförbart till följd av att sådant deltagande enligt Bolagets bedömning inte kan ske till rimliga administrativa kostnader eller ekonomiska insatser. Kostnaden och investeringen för Bolaget samt incitamentet och det ekonomiska utfallet för sådan ledande befattningshavare ska under sådana förhållanden i allt väsentligt motsvara det aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet.

Inga avsteg från tidigare beslutade riktlinjer har skett.

Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i enskilda fall föreligger särskilda skäl.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,30 kr per A- och B-aktie, att delas ut vid två tillfällen.

Resultat

Rörelseresultat (Driftnetto)

Rörelseresultatet för räkenskapsåret 2023 uppgick till 102 324 tkr (89 433). De totala intäkterna uppgick till 147 083 tkr (130 532) och hyresintäkterna uppgick till 143 345 tkr (122 435). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt samt årlig indexuppräknings av hyror. Av den totala intäktsökningen står nettot av nya och sålda fastigheter för 8 668 tkr av den totala intäktsökningen för perioden. Bolaget periodiserar numera hyresrabatter linjärt över hela hyresperioden, vilket har bidragit med en ökad intäkt på 2 173 tkr jämfört med 2022. Jämförelsetal har ej räknats om retroaktivt på grund av svårigheter att få fram korrekt historisk data i förhållande till beloppets ringa storlek. Övriga intäkter uppgick till 3 738 tkr (8 097) för räkenskapsåret. Övriga intäkter inkluderar 1 997 tkr i elstöd. Övriga intäkter sjunker på grund av bolagets arbete med att renodla verksamheten och numera verka som ett mer utpräglat fastighetsbolag med fokus på eget ägande i stället för extern förvaltning. Förvaltningsverksamheten har succesivt avvecklats under 2022 och 2023 och under kvartal 3 2023 har Acrinova avslutat den sista förvaltningskunden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 2023-12-31 uppgick till 94,0 procent (92,9) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,2 procent (94,6). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick hela räkenskapsåret till -44 759 tkr (-41 099). De består i huvudsak av taxebundna kostnader samt löpande drift- och underhållskostnader i befintligt bestånd. Ökningen är också en direkt effekt av ett större fastighetsbestånd. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter under 2022 och 2023 var -2 091 tkr i ökade fastighetskostnader för 2023.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 38 491 tkr (27 026) vilket är 42 procent bättre än för räkenskapsåret 2022. Sammantaget uppgick kostnader för central administration till -30 180 tkr (-38 352). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för personal, affärsutveckling, marknadsföring och börskostnader. Minskningen av de administrativa kostnaderna för 2023 beror framför allt på lägre övriga externa kostnader, såsom inhyrd personal/konsultkostnader samt förändring i avskrivningar för inventarier. Dessutom kostnadsfördes 4 863 tkr för börsnoteringen under 2022.

Finansnettot räkenskapsåret 2023 summerade till -33 653 tkr (-24 054). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Ökningen av finansiella kostnader beror på både höjda räntor samt ett större fastighetsbestånd och därmed en större räntebärande skuld. De totala räntebärande skulderna uppgick per 2023-12-31 till 1 092 317 tkr (995 689).

Resultat före skatt

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

Orealiserade värdeförändringar på derivat blev -31 920 tkr (56 592) för hela räkenskapsåret. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Den stora avvikelser mot 2022 beror på att det under 2022 var kraftigt höjda marknadsräntor som påverkade marknadsvärdet positivt, en vinst som till stor del redovisades redan då. Under senare delen av 2023 har de långa marknadsräntorna sjunkit vilket påverkat marknadsvärdet omvänt.

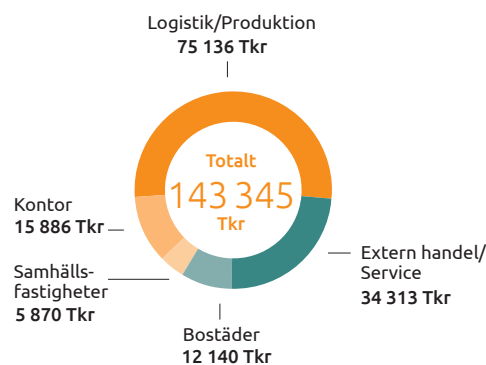
Under realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar finns en återföring av en tidigare nedskrivna osäker fordran på 8 000 tkr från år 2022 som nu inte längre bedöms som osäker.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till -17 966 tkr (27 783) för året. Skillnaderna mot samma period föregående år är att det under 2022 skedde stora värdeökningar för fastigheter generellt på marknaden. De orealiserade värdeförändringarna förklaras av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under not 12 för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar. För Acrinova beror den lägre värderingen framför allt på förändrade avkastningskrav.

Resultat efter skatt

Årets resultat för 2023 blev 7 764 tkr (79 336). Skatt på årets resultat för räkenskapsåret blev 18 215 tkr (-24 149) varav -4 631 tkr (-2 793) avser aktuell skatt och 22 846 tkr (-21 356) avser uppskjuten skatt. Den stora förändringen i uppskjuten skatt beror framför allt på förändrat marknadsvärde på de finansiella instrumenten och fastigheterna.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet på koncernens fastigheter per 2023-12-31 uppgick till 1 995 250 tkr (1 854 325). Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2023-12-31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader, varav 73% har genomförts under fjärde kvartalet. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2023-12-31. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknads-läge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrations-kostnader samt behov av investeringar. Under 2023 har inga förvärv eller avyttringar genomförts.

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

Fordringar

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

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

Likvida medel

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

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 23-12-31 till 61 303 tkr, varav 12 372 tkr utgörs av uppskjuten skattefordran och 73 675 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 22-12-31 uppgick uppskjuten skatteskuld till 84 148 tkr, varav 4 310 tkr utgörs av uppskjuten skattefordran och 88 458 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat, men även till underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

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

Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (53,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 52,6 procent (52,2). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 40.

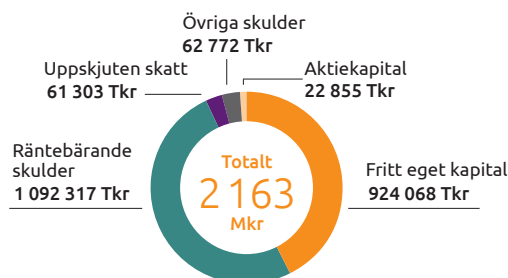
Per 2023-12-31 ingick Långfristiga leasingskulder i Övriga långfristiga skulder med 7 571 tkr (6 384), kortfristiga leasingskulder ingick i Övriga kortfristiga skulder med 1 792 tkr (2 342).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2023-12-31 till 946 923 tkr (941 294). Skillnaden i eget kapital beror på redovisat resultat reducerat med utdelning som beslutats under 2023. Dessutom har Acrinova under mars 2023 genomfört en företrädesemission som tillfört bolaget 25 291 tkr i eget kapital efter emissionskostnader.

Soliditeten per 2023-12-31 uppgick till 43,8 procent (44,9) och avkastning på eget kapital till 0,82 procent (8,74). NAV, kr/aktier, per 2023-12-31 var 14,30 kr/aktie (14,91).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Kassaflöde

Totalt kassaflöde för räkenskapsåret 2023 är positivt och uppgick till 14 747 tkr (-46 346). Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 71 226 tkr (-15 763).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 93 054 tkr (182 298) för räkenskapsåret. Skillnaden mot föregående år beror på mindre upplåning till följd av färre pågående projekt under 2023 jämfört med 2022, samt högre utdelning. Under mars 2023 genomfördes en emission på 25 291 tkr.

Moderbolaget

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

De totala intäkterna för räkenskapsåret 2023 uppgick till 12 782 tkr (18 753) och är framför allt fakturerade av management fee.

Resultat efter skatt uppgick till -15 443 tkr (1 211). Skillnaden i resultatet mellan åren beror på en tidigare nedskrivning av en finansiell fordran på 8 000 tkr som nu inte längre anses som osäker och därför återförts samt nedskrivning av aktier i dotterbolag på -22 779 tkr. Dessutom ökar räntenettet till följd av stora likvidflöden från räntederivat.

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

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

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

Flerårsöversikt

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	147 083	130 532	101 955	109 451
Hyresintäkter, Tkr*	143 345	122 435	72 345	55 798
Rörelseresultat, Tkr	102 324	89 433	72 614	78 847
Förvaltningsresultat, Tkr	38 491	27 026	19 711	17 236
Årets resultat efter skatt, Tkr****	7 764	79 336	153 164	42 740
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
Balansomslutning, Tkr	2 163 315	2 095 704	1 831 232	1 014 473
Likvida medel, Tkr	43 058	28 311	74 657	47 187
Utestående aktier	68 566 156	64 756 926	64 756 926	41 295 070
Genomsnittligt antal aktier***	67 658 203	64 756 926	52 183 017	40 519 463
Avkastning på Eget Kapital, %	0,82	8,74	22,67	9,75
Soliditet, %	43,8	44,9	47,8	46,9
Belåningsgrad fastigheter, %	54,7	53,7	49,8	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,17	2,16	2,46	2,57
Förvaltningsresultat, kr/aktie***	0,57	0,42	0,38	0,43
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,11	1,23	2,94	1,05
Eget kapital, kr/aktie***	14,00	14,54	16,77	11,75
NAV, kr/aktier**	14,30	14,91	14,49	12,39

* Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se not 5.

** Definitionerna för räntetäckningsgrad och NAV, kr/aktie har ändrats för att mer harmonisera med hur övriga bolag inom fastighetsbranschen beräknar dessa nyckeltal. Jämförelsetal har justerats enligt de nya definitionerna.

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

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

Finansiering

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

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och har per den 31 december 2023 en snittränta på 4,00 procent (3,39) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 54,7 procent (53,7) per 31 december 2023. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,6 procent (52,2) och likvida medel uppgick till 43 058 tkr (28 311) per 31 december 2023.

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansierings-, ränte- och likviditetsrisk. Policyen fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kortsiktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Policyen ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

MÅLSÄTTNINGAR I URVAL	MÅL	UTFALL 23-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning*	>1,5 år	2,6 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	16,9%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,5 år
Antal räntejusteringar inom 1 år*	< 60%	40,9%
Andel lån till rörlig ränta*	< 60%	40,7%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

*Beräkning av genomsnittlig räntebindning, antal räntejusteringar inom 1 år och andel lån till rörlig ränta inkluderar effekter av räntederivat.

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) 83,1 procent (82,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,6 år (2,7 år).

Räntebindning

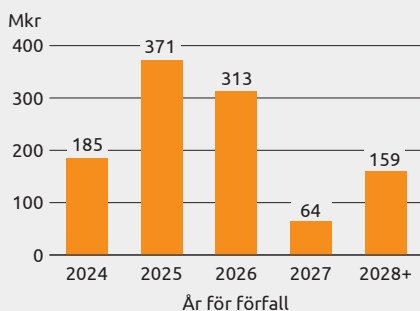
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyen finns en begränsning 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.

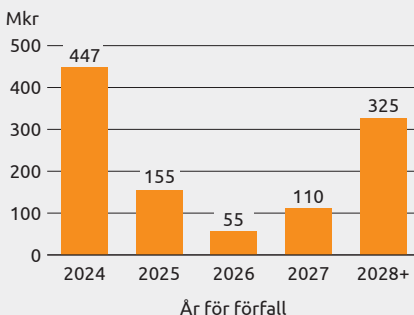
Den genomsnittliga räntan per 31 december 2023 var 4,00 procent (3,39) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (3,4 år).

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

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



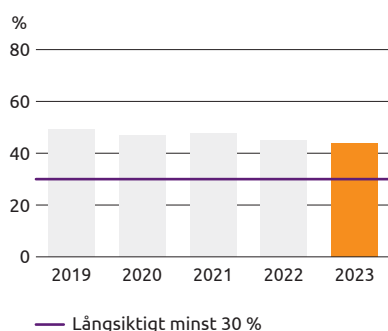
Grön finansiering

För att möjliggöra upptagandet av gröna lån till förmånligare villkor i framtiden togs ett grönt finansiellt ramverk fram under år 2021. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles (GBP) och Green Loan Principles (GLP) med en second opinion från av Cicero. I dagsläget är inga finansiering upptagen enligt detta ramverk, då obligationsmarknaden under de senaste åren inte varit ett attraktivt finansieringsalternativ.

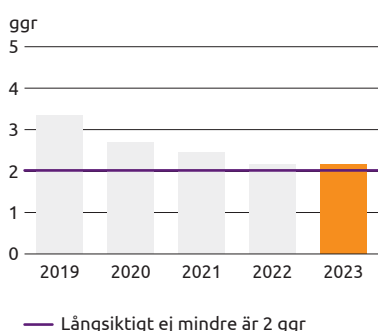
Finansiella riskbegränsningar

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

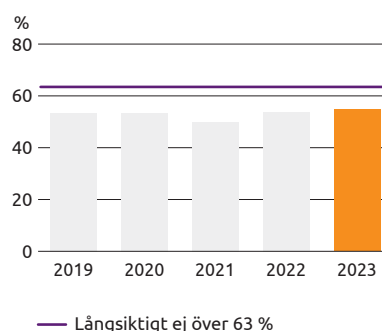
SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD



Förväntad framtida utveckling

Acrinova har haft en substantiell tillväxt sedan bolaget startades. Koncernens första verksamhetsår avslutades med ett fastighetsvärde på 251 Mkr. Nu, sju år senare, avslutas 2023 med ett fastighetsvärde på 1 995 Mkr. Koncernen fortsätter att vara verksam på den svenska sidan av Öresundsregionen där tillväxt ska ske med god lönsamhet och bibehållen stabil finansiell ställning.

Acrinova planerar för fortsatt tillväxt med fastighetsförvärv, egna projekt och effektiv uthyrning. I en omvärld med allt högre energikostnader kommer även fortsättningsvis ett större fokus att läggas på värdeskapande gröna och hållbara investeringar i befintligt bestånd.

För 2024 förutspår Acrinova en fortsatt avvaktande fastighetsmarknad med få transaktioner, framför allt beroende på fortsatt låg tillgång till kapital, höga finansieringskostnader och osäkerhet på marknaden kring avkastningskrav. Acrinova följer detta noga och står väl rustade när transaktionsmarknaden vänder.

Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

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

Totalt finns det per 2023-12-31 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 44 816 581 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 22 855 tkr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

Emissioner

Under mars 2023 genomfördes en företrädesemission om 3 809 230 aktier av serie B till en kurs om 6,79 kr/aktie. Emissionen tillförde Acrinova 25 291 tkr i eget kapital efter emissionskostnader. De emitterade aktierna registrerades hos Bolagsverket den 17 april 2023.

Styrelsen har ett bemyndigande från bolagsstämman om att kunna besluta om emissioner uppgående till högst 20 procent av totalt antal aktier.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för bolagets A-aktie under året var 8,85 kr per

2023-12-22 och den lägsta var 6,85 kr per 2023-05-12. Högsta stängningskursen för bolagets B-aktie under året var 9,00 kr per 2023-12-21 och lägsta var 6,00 kr per 2023-05-29. Sista stängningskurs 2023-12-29 var 8,40 kr (ACRI A) och 8,24 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 569 Mkr per 2023-12-31. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,30 kr per aktie (14,91) och totalt till 980 Mkr (966).

Utdelning

Under 2023 har årsstämman beslutat om och delat ut 0,40 kr per aktie (0,20). Utdelningen har skett uppdelat på två tillfällen om 0,20 kr per tillfälle. Utdelning har skett den 8 maj och den 25 oktober.

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

Optionsprogram

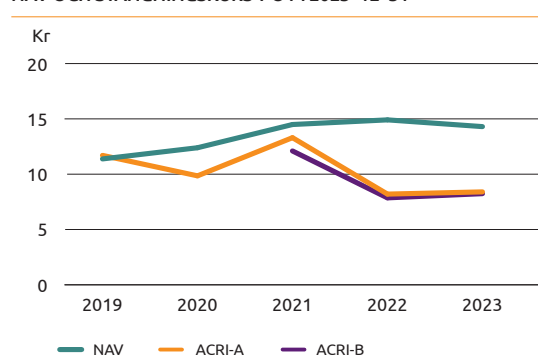
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

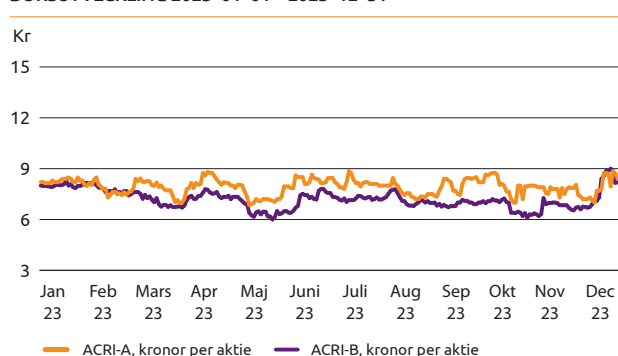
DATA PER AKTIE	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,57	0,42	0,38	0,43
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning*	0,11	1,23	2,94	1,05
Eget kapital, kr/aktie*	14,00	14,54	16,77	11,75
NAV, kr/aktie	14,30	14,91	14,49	12,39
Utestående aktier	68 566 156	64 756 926	64 756 926	41 295 070
Genomsnittligt antal aktier*	67 658 203	64 756 926	52 183 017	40 519 463

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2023-12-31



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



AKTIEÄGARLISTA 2023-12-31

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 441 040	21,1	18,5
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 552 814	6 171 532	18,3	15,6
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 747 601	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,6	2,4
JAH AB	625 000	698 529	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	401 564	2,2	1,4
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	720 911	1,8	1,7
ÖVRIGA (CA 2 300 ST)	6 420 288	20 051 965	29,8	38,6
TOTALT	23 749 575	44 816 581	100,0	100,0

Risker och osäkerhetsfaktorer

På Acrinova arbetar vi systematiskt med att identifiera, analysera och hantera risker. Arbetet med riskhantering sker både på verksamhets- och projektnivå och bolagets ledningsgrupp genomför årliga riskanalyser som styrelsen sedan godkänner. Genom tydliga kontrollplaner och kontinuerlig uppföljning säkerställs kvaliteten i arbetet. Acrinova delar in riskerna i fyra huvudkategorier: operativa risker, strategiska risker, hållbarhetsrisker samt regelefterlevnad och finansiella risker.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser

Risk:

Acrinovas hyresintäkter påverkas av ett flertal omvärldsfaktorer såsom konjunkturutveckling, utbud på marknaden och konkurrens. Dessutom är Acrinovas möjlighet att erbjuda lämpliga och prisvärda lokaler till kunder en viktig faktor. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en minskad uthyrningsgrad exempelvis genom att hyresgäster flyttar ut från lokalerna och att bolaget därefter inte lyckas hyra ut dessa inom rimlig tid vilket i sin tur kan påverka fastighetsvärdena. En konjunkturedgång kan även påverka kunders förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

Hantering av risk:

- Nära kontakt med kunderna gör att vi snabbt kan fånga upp förändrade förutsättningar.
- God marknadskännedom gör att vi kan erbjuda lösningar och hitta möjligheter.
- Regelbundna kundundersökningar ger oss god förståelse för kundernas upplevelser och ett underlag som hjälper oss att agera skyndsamt.
- Ett stort antal diversifierade kunder inom olika branscher ger en god riskspridning för marknads svängningar.
- Kontinuerlig kreditbevakning av kundernas betalningsförmåga.

Ökade fastighetskostnader

Risk:

Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för vatten, el, renhållning, värme samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. En majoritet av dessa kostnader debiteras ut till hyresgästerna men det finns en risk vid ökade kostnader att hyresgästen inte kan täcka dessa fullt ut. I den mån kostnadshöjningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt, hyreshöjningar eller genom en ökning av serviceavgifterna i de avtal Acrinova är ansvarig för den tekniska förvaltningen, kan bolagets drifts- och underhållskostnader öka och då påverka bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Hantering av risk:

- Strukturerat arbete med energieffektiviseringar ger lägre energikostnader.
- Individuell mätning i lokalerna ger hyresgästerna möjligheten att styra den egna förbrukningen.
- Solceller ger goda möjligheter till fossilfri drift.
- Implementering av Miljöbyggnad iDrift som standard i omställningen av det äldre beståndet.
- Regelbunden uppföljning av bolagets kostnader ger god kostnadskontroll.

Transaktioner

Fastighetsförvärv exponerar Acrinova mot ett flertal risker, däribland i förhållande till den förvärvade fastigheten såväl som förvärvsprocessen. Under själva förvärvsprocessen görs ett antal antaganden och ställningstaganden baserat på den undersökning av fastigheten eller bolaget som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Vid genomförda fastighetsförvärv utgörs riskerna även av bland annat risker kopplade till miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av bolag som äger fastigheter tillkommer även risker för till exempel bristfällig bokföring för den förvärvade verksamheten och legala tvister.

Hantering av risk:

- En väl dokumenterad och genomarbetad DD-process.
- Med ett dedikerat team med stor erfarenhet av transaktioner kan vi snabbt identifiera möjligheter, felaktigheter och risker i transaktionen.
- God marknadskännedom.

Bolagets IT-miljö

Acrinovas förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av välfungerande IT-system. Avbrott eller fel i kritiska system skulle kunna leda till störningar i verksamheten och viktiga affärsprocesser. Bolaget förlitar sig på IT-system i den dagliga verksamheten. Det är därför av stor vikt att IT-leverantörerna kan upprätthålla och uppdatera Koncernens befintliga IT-system och att Acrinova har effektiva brandväggar och antivirusprogram. Eventuella avbrott eller fel i kritiska IT-system som används av Acrinova, bland annat sådana som orsakas av sabotage, datavirus, handhavandefel, programvarufel eller datorfel, skulle kunna påverka koncernens verksamhet negativt.

Hantering av risk:

- Regelbundna interna kontroller.
- Behörighetsbegränsning och regelbunden granskning av användare och behörigheter.
- Kontinuerlig uppdatering och säkerhetsgenomgång av kritiska system.
- Intern information om specifika aktuella hot samt årlig policygenomgång.
- Kontinuerlig risk- och sårbarhetsanalys av servrar, nätverk och enheter.

Strategiska risker

Fastighetsutveckling/Projekt

Bolagets affärsidé innefattar bland annat ny- och vidareutveckling av fastigheter. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Acrinovas förmåga att anlita extern specialistkompetens, däribland konsulter som är specialiserade inom projektering, byggledning och detaljplaneringsprocesser. Vidare är goda kommunrelationer viktiga i samband med de olika detaljplaneprocesser som koncernen driver.

Därutöver kan nyproduktionsprojekt, större ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Förseningar vid renoveringar eller ombyggnationer kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter.

Hantering av risk:

- Starkt nätverk inom olika specialistkompetensområden.
- Bra relationer med kommuner där Acrinova är en aktör som bidrar till positiv utveckling på de orter där vi verkar.
- Tät uppföljning under projektets gång ger oss möjlighet att agera snabbt på vid plötsliga förändringar.
- Fastpris eller takpris ger oss god ekonomisk planering.
- Hyreskontrakt signerade innan byggstart ger förutom ekonomisk trygghet i projekten även tät dialog och goda relationer med hyresgästerna i utformningen av nya lokaler.

Nyckelpersoner

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för koncernens verksamhet och framgång. Acrinova är beroende av nyckelpersoner som besitter kunskap och erfarenhet från fastighetsbranschen som är central för Acrinovas verksamhet. Det råder hård konkurrens om högkvalificerad personal med relevant kunskap och kompetens inom koncernens verksamhetsområden.

Hantering av risk:

- Engagerat team som ger varandra utrymme att utvecklas och utmanas professionellt.
- Marknadsmässig ersättning för samtliga medarbetare och nyckelpersoner.
- Årlig medarbetarundersökningen ger ett bra underlag kring möjliga förbättringar.
- Acrinova besitter ett stort nätverk inom branschen vilket underlättar både i rekrytering och personlig utveckling för befintliga medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Klimatförändringar

För mänskligheten är klimatförändringarna en stor global risk. För fastighetsbolag kan klimatförändringarna bland annat innebära förändrade väderförhållanden, högre vattennivåer och förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheterna. Detta kan kräva investeringar i fastigheternas inom- och utomhusmiljö för att möta nya risker, standarder och miljöpolitiska beslut.

Hantering av risk:

- Nollvision och Miljöbyggnad Silver i nyproduktion skapar goda förutsättningar för långsiktig och fossilfri drift av nyproducerade fastigheter.
- Energiinventering av det befintliga beståndet ger goda möjligheter till planerad energioptimering för att minska fastigheternas energianvändning och klimatpåverkan.
- Miljöbyggnad iDrift som standard i det äldre beståndet möter moderna miljökrav.

Miljöpåverkan i fastighetsbeståndet och i nyproduktion

Acrinova arbetar med fastigheter och byggnader som kan påverka och påverkas av den fysiska miljön. Därför analyserar vi miljörisker som kan ha konsekvenser för vår verksamhet, våra kunder och samhället. Vi strävar efter att minimera dessa risker genom att följa lagar, regler och certifieringar, samt genom att investera i energieffektivitet och förnybar energi.

Hantering av risk:

- Miljöaspektföreteckning med årlig genomgång och riskbedömning av hela verksamheten.
- Tydlig kravställning genom generella miljö- och hållbarhetskrav i projekt.
- Noggranna DD-processer vid förvärv kan bland annat identifiera möjliga miljöbelastningar av tidigare ägare.

Ökade hållbarhetskrav från kunder

Miljö- och klimatmedvetenheten ökar i samhället och Acrinova har sedan bolagets start arbetat med högt ställda miljökrav i projekt och nyproduktion. Fler företag ställer krav på att de fastigheter de hyr ska möta moderna hållbarhetskrav genom bland annat förnyelsebar energi och certifiering enligt välkända standarder. I det äldre beståndet är varje fastighet unik i hur långt omställningen kan göras. Fastigheter som inte möter moderna miljökrav kan därför bli svårare och mindre lönsamma att hyra ut samt svårare att finansiera.

Hantering av risk:

- Energiinventering av samtliga fastigheter ger underlag till förbättringar och investeringar som bidrar till att möta nya standarder.
- Omställning av det befintliga beståndet enligt Miljöbyggnad iDrift möter och framtidsäkrar även äldre fastigheter.
- Förnyelsebar och fossilfri energileverans som krav och standard.

Arbetsmiljö

En hållbar arbetsplats är viktig för Acrinovas medarbetares trivsel och hälsa. Acrinova strävar efter att skapa en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam, både psykosocialt och fysiskt. Om Acrinova inte erbjuder en hållbar arbetsplats riskerar bolaget att förlora kompetenta medarbetare, få sämre resultat och ett skadat förtroende för varumärket.

Hantering av risk:

- Kontroller över hur arbetsplatssäkerheten efterföljs sker kontinuerligt.
- Hälsöfrämjande åtgärder genom friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring.
- Årlig, anonymiserad, medarbetarenkät utvärderar den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.
- Årliga medarbetarsamtal med en handlingsplan för kommande år
- Samtliga medarbetare erbjuds hälsoundersökning varje eller vartannat år.

Regelefterlevnad och Finansiella risker

Regelefterlevnad

Som ett börsnoterat aktiebolag måste Acrinova efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Acrinova måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Acrinovas tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden.

Hantering av risk:

- Utveckling av lagar och regelverk följs noga inom de områden som kan komma att påverka Acrinova.
- Effekter av regeländringar analyseras.
- Tydliga rutiner och god intern kontroll gör att förändringar snabbt kan fångas upp.

Finansiella risker

För finansiella risker, se not 3 på sidan 60.

Känslighetsanalys

KASSAFLÖDE*	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ KASSAFLÖDE, TKR
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 1 686
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 448
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 4 523

*Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet. Beräkningen för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Bolagsstyrning

Acrinova är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Acrinovas A- och B-aktie är sedan den 16 december 2022 noterad på Nasdaq Stockholm och tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Acrinova för samtliga aktieägares räkning drivs på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta de krav som ägarna har på investerat kapital. De centrala externa och interna styrinstrumenten för Acrinova är Aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL"), Nasdaq Stockholm Main market Rulebook, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, instruktioner för styrelsens utskott. Dessutom finns det ett flertal interna policies och instruktioner som tydliggör ansvar och befogenheter inom speciella områden, till exempel instruktioner för finansiell och ekonomisk rapportering, informationssäkerhet, upphandling och intern kontroll som utgör väsentliga styrdokument för hela företaget.

Acrinovas styrelse är ansvarig för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Acrinovas bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2022. Bolagsordningen framgår i sin helhet på Acrinovas hemsida www.acrinova.se/hem/investor-relations/bolagsstyrning/bolagsordning/

Bolagsstämman är Acrinovas högsta beslutande organ. Årsstämman hålls årligen inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår och äger normalt rum i Malmöområdet. Utöver fastställande av resultat- och balansräkning fattar årsstämman beslut om bland annat disposition av årets resultat, fastställa styrelsearvode, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt väljer styrelse och externa revisorer.

Kallelse till bolagsstämma sker genom Post- och Inrikes tidningar samt genom pressmeddelande och kallelse erhållen på Bolagets hemsida, www.acrinova.se. Aktieägare som är införda i aktieboken sex bankdagar före en ordinarie eller extra bolagsstämma och som har anmält sitt deltagande i den ordning som anges i kallelsen till Acrinova har rätt att delta vid stämman, personligen eller genom ombud. Dessa har rätt att delta vid stämman och vid stämman rösta för eller emot framlagda frågor samt ställa frågor till styrelsen och VD. Årsstämman 2024 äger rum den 6 maj 2024 i Malmö.

Acrinova ser en sund bolagsstyrning som en viktig grund för att uppnå en förtroendefull relation till aktieägarna och andra viktiga parter. Koden syftar till att skapa en god balans mellan aktieägarna, styrelsen och den högsta ledningen. En förnuftig bolagsstyrning, med hög standard när det gäller öppenhet, tillförlitlighet och etiska värderingar, är en vägledande princip för Acrinova. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Acrinova utvärderar årligen VD:s och styrelsens arbete och hur väl bolaget efterlever Koden. Utvärderingen dokumenteras i en årlig Bolagsstyrningsrapport och som finns tillgänglig på www.acrinova.se.

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker är av speciell vikt och har utformats av styrelsen. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som leds av bolagets CFO. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från finansiella risker. Bolagets CFO rapporterar löpande till koncernens ledning och styrelse.

Utöver hanteringen av de finansiella riskerna har styrelsen utformat ett omfattande ramverk för riskhantering och intern kontroll och hur dessa ska analyseras och hanteras löpande och årligen på ett systematiskt sätt.

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	not	2023	2022
Hysesintäkter*	4,5	143 345	122 435
Övriga intäkter	4,5	3 738	8 097
TOTALA INTÄKTER		147 083	130 532
Fastighetskostnader	8	-44 759	-41 099
Rörelseresultat		102 324	89 433
Central administration	6,7,8	-30 180	-38 352
Finansiella intäkter	9	1 478	394
Finansiella kostnader	9	-35 131	-24 448
Förvaltningsresultat		38 491	27 026
Resultat från andelar i intresseföretag		444	83
Nedskrivning goodwill	11	-7 500	–
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		8 000	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	16	-31 920	56 592
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar		–	-8 000
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	–	14 744
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	-17 966	13 039
RESULTAT FÖRE SKATT		-10 451	103 485
Aktuell skatt	10	-4 631	-2 793
Uppskjuten skatt	10	22 846	-21 356
ÅRETS RESULTAT		7 764	79 336
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare		7 764	79 336
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	32	0,11	1,23

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

*Fördelningen av intäkterna har justerats i jämförelsetalen, se not 5.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR			
Tkr	not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	32 519	40 019
Förvaltningsfastigheter	12	1 995 250	1 854 325
Maskiner och inventarier	13	612	10 832
Andelar i intresseföretag	14	17 514	4 784
Nyttjanderättstillgångar	15	9 363	8 726
Derivat	16	32 004	59 774
Övriga långfristiga fordringar	17	12 083	16 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 099 344	1 995 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	18	1 248	433
Övriga fordringar		7 834	57 990
Skattefordran	10	–	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 831	12 731
Likvida medel		43 058	28 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		63 971	100 394
SUMMA TILLGÅNGAR		2 163 315	2 095 704

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	22 855	21 586
Övrigt tillskjutet kapital		564 255	540 233
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		359 813	379 475
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		946 923	941 294
SUMMA EGET KAPITAL		946 923	941 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	61 303	84 148
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	907 420	819 079
Övriga räntebärande skulder	23	–	2 000
Derivat	16	4 151	–
Övriga skulder		8 762	9 016
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		981 636	914 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
	22		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	182 897	151 460
Övriga räntebärande skulder	23	2 000	23 150
Leverantörsskulder		15 662	25 754
Skatteskulder	10	900	–
Övriga skulder		2 429	10 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	30 868	29 343
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		234 756	240 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 163 315	2 095 704

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-10 451	103 485
Betald skatt		-2 810	-4 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	50 838	-47 038
SUMMA		37 577	51 756
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		50 248	-51 132
Förändring av rörelseskulder		-16 599	-16 387
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		33 649	-67 519
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		71 226	-15 763
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter		–	95 500
Förvärv av fastigheter		–	-79 000
Investeringar i fastigheter		-148 917	-263 546
Förvärv av maskiner och inventarier		-616	-4 991
Förändring av finansiella tillgångar*		–	39 157
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-149 533	-212 880
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	31	129 338	229 541
Amortering räntebärande skulder		-34 149	-34 219
Utdelning		-27 426	-12 951
Nyemission		25 291	-73
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		93 054	182 298
PERIODENS KASSAFLÖDE		14 747	-46 346
Ingående likvida medel		28 311	74 657
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		43 058	28 311

*Justering för 2022 har skett med 8 mkr avseende nedskrivning av fordran. Ingår numera under ej kassapåverkande poster.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	not	2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER MM			
Nettoomsättning		12 782	18 753
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		12 782	18 753
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	7,8	-6 079	-13 672
Personalkostnader	6	-6 479	-6 171
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-12 558	-19 843
RÖRELSERESULTAT		224	-1 091
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i intresseföretag		21	-243
Resultat från andelar i koncernföretag	29	-22 779	8 217
Realiserad väreförändring finansiell fordran	27	8 000	–
Orealiserad väreförändring finansiell fordran	27	–	-8 000
Orealiserad väreförändring derivat	16	-4 151	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 009	3 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 587	-4 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 263	-1 899
Bokslutsdispositioner		-11 035	3 500
RESULTAT FÖRE SKATT		-16 298	1 601
Aktuell skatt	10	–	-391
Uppskjuten skatt	10	855	–
ÅRETS RESULTAT		-15 443	1 211

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	29	564 972	570 191
Andelar i intresseföretag	14	17 807	5 500
Övriga långfristiga fordringar		10 511	15 173
Uppskjuten skattefordran	10	855	–
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		594 145	590 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		594 145	590 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		22	–
Fordringar hos koncernföretag	30	249 600	263 019
Skattefordran	10	475	–
Övriga fordringar		–	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 251	3 959
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		255 348	267 035
Kassa och bank		33 493	25 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		288 841	292 461
SUMMA TILLGÅNGAR		882 987	883 325

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		22 855	21 586
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		22 855	21 586
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		562 978	538 956
Balanserat resultat		-28 061	-1 846
Årets resultat		-15 443	1 211
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		519 473	538 321
SUMMA EGET KAPITAL		542 328	559 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga räntebärande skulder	23	–	2 000
Långfristig skuld derivat	16	4 151	–
Övriga långfristiga skulder	23	–	1 600
Summa långfristiga skulder		4 151	3 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30	332 058	285 504
Leverantörsskulder		225	1 267
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	–	5 000
Övriga räntebärande skulder	23	2 000	23 150
Övriga skulder		668	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 557	3 081
Summa kortfristiga skulder		336 508	319 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		882 987	883 325

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	21 586	539 211	2 288	8 110	571 194
ÅRETS RESULTAT				1 211	1 211
Rättelse av resultat från tidigare år				528	528
Nyemission		-76			-76
Vinstdisposition			8 638	-8 638	-
Personaloptionsprogram		-179	179		-
Utdelning			-12 951		-12 951
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	-	-255	-4 134	-8 638	-13 027
Eget kapital 2022-12-31	21 586	538 956	-1 846	1 211	559 906
ÅRETS RESULTAT				-15 443	-15 443
Nyemission	1 269	24 022			25 291
Vinstdisposition			1 211	-1 211	-
Utdelning			-27 426		-27 426
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	1 269	24 022	-26 215	-1 211	-2 135
EGET KAPITAL 2023-12-31	22 855	562 978	-28 061	-15 443	542 328

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-16 298	1 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	18 909	554
Betald inkomstskatt		-475	-391
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		2 136	1 764
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		12 163	1 921
Förändring av rörelseskulder		42 837	10 419
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		55 000	12 340
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		57 136	14 104
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av andelar i dotterföretag		–	38 475
Förvärv av andelar i dotterföretag		–	-47 381
Lämnade aktieägartillskott		-17 560	-200
Förändring finansiella tillgångar		376	519
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-17 184	-8 587
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av räntebärande skulder	31	-29 750	-10 250
Nyemission		25 291	-76
Utdelning		-27 426	-12 951
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-31 885	-23 277
ÅRETS KASSAFLÖDE		8 067	-17 760
Ingående likvida medel		25 426	43 186
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		33 493	25 426

Noter

Not 1 Allmän information

Acrinova AB (publ), org.nr 556984-0910, är ett publikt svenskt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Sverige. Huvudkontorets adress är Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 16 december 2022.

Acrinova är ett fastighetsbolag verksamt i södra Sverige med fokus på den svenska sidan av Öresundsregionen. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden.

Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. De finansiella rapporterna för perioden 1 januari till 31 december 2023 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 6 maj 2024.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper som följer av de av EU antagna IFRS Accounting Standards och IFRIC Interpretations samt årsredovisningslagen ÅRL. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS Accounting Standards, som krävs enligt bestämmelserna i ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2022.

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka jämförbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmanar att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av principerna har därför mer koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2023

Nya eller reviderade IFRS Accounting Standards eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2024

De ändrade IFRS Accounting Standards som hittills antagits av International Accounting Standards Board (IASB) bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges. Koncernens förvaltningsfastigheter och räntederivat värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv.

Tillgångsförvärv

Om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader och värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, dvs i de undantagsfall som det inte är ett tillgångsförvärv. Anskaffnings-

värdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskillning. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Transaktionskostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna avser den debiterade hyran samt tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten. Tidigare år redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som serviceintäkter, från och med år 2023 ingår tilläggsdebiteringarna i hyresintäkter. Jämförelsetalen har räknats om.

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Från och med den 1 januari 2023 redovisas även hyresrabatter linjärt över kontraktstiden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Jämförelsetalen har ej räknats om retroaktivt på grund av svårigheter att få fram korrekt historisk data i förhållande till beloppets ringa storlek.

Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som ej ingår i hyreskontrakten.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift, skötsel, underhåll, reparationer samt fastighetsskatt för fastighetsbeståndet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner så som affärsutveckling, marknadsföring, finansiering samt personalkostnader.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har koncernen inga ytterligare förpliktelser. Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättning, är kortfristiga skulder som ingår i posten Övriga skulder eller Upplupna kostnader, värderade till det diskonterade belopp som koncernens väntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser och beräknas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader på lån, räntekupong på ränteswappar, leasingkostnader och tomträttsavgälder.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar

Realiserade värdeförändringar på fastigheter redovisas på kontraktsdagen och beräknas som köpeskillingen minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inklusive tidigare realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början.

Räntederivat till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt verkligt värde vid anskaffningstillfället om räntederivatavtalet ingåtts under året.

Värdeförändringarna på fastigheter, räntederivat och finansiella tillgångar redovisas på egna rader i resultatet.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringen av redovisat verkligt värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

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 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

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 löpande under året varav ca tre fjärdedelar av beståndet är externt värderat under Q4 2023. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med de interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per balansdagen.

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 beräknats 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 värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffnings-

värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, räntederivat och lånefordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt räntederivat.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivat-skuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

De finansiella skulderna består av upplåning från kreditinstitut och leverantörsskulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförliga till ny- och tillbyggnad av en tillgång.

Leasing

Leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång samt en leasing-kuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Leasingavtal avseende tomträtter bedöms ha evig nyttjandetid varvid leasingavgiften i sin helhet redovisas som räntekostnad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i årsredovisningslagen eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Finansiella tillgångar som innehas på lång sikt kommer i efterföljande redovisning värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivning föreligger.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärdet vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Acrinova är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en betydande inverkan på fastighetsmarknaden, med både högre räntenivåer samt större svårigheter vid kapitalanskaffning. Detta har och kan även fortsättningsvis komma att ha en viss negativ effekt på fastighetsvärden.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fyra olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Finanspolicy	Mål	Utfall 2023
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,6 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	16,9%
Genomsnittlig räntebindning*	1-5 år	2,5 år
Antal räntejusteringar inom 1 år*	< 60%	40,9%
Andel lån till rörlig ränta*	< 60%	40,7%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

*Beräkning av genomsnittlig räntebindning, antal räntejusteringar inom 1 år och andel lån till rörlig ränta inkluderar effekter av räntederivat.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och eget kapital och det är sannolikt att det är även från dessa finansieringskällor det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader samt refinansiering av befintliga banklån kommer att erhållas. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Med finansieringsrisk avses risken att Acrinova inte kan finansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Acrinova arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån, omförhandla befintliga lån samt säkerställa att det finns tillräckligt med kapital för att genomföra bolagets strategi. Det rådande ränteläget i Sverige kan komma att få en betydande inverkan på fastighetsmarknaden med både högre finansieringskostnader och negativ effekt på fastighetsvärdena.

Bolaget eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy för att

reducera finansieringsrisken. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets lån utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 83,1 procent (82,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid räkenskapsårets utgång uppgick till 2,6 år (2,7 år).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende investeringar, rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick Acrinovas likvida medel till 43,1 Mkr (28,3). Per den 31 december 2023 har Acrinova utöver likvida medel även en checkkredit på 20 Mkr samt garanterade kreditfaciliteter om totalt 50 Mkr som kan nyttjas vid behov. Per 31 december 2023 är samtliga outnyttjade.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Ränteläget i Sverige under det senaste året har haft en negativ inverkan på fastighetsmarknaden och har i vissa fall lett till lägre värderingar på fastigheter. Mot bakgrund av den höga inflationen har Riksbanken beslutat att höja reporäntan ett flertal gånger, vilket har fått och kommer få en väsentlig påverkan på räntenivåerna på både kort och lång sikt. En ökning av räntenivåerna kan även få en negativ effekt på marknadsvärdet av koncernens fastighetsbestånd.

För att hantera ränterisken och att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Den genomsnittliga räntan per 31 december 2023 var 4,00 procent (3,39) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (3,4 år). Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 2023, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 4,5 miljoner kronor på årsbasis.

Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokal-anpassning för befintlig kund. Depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Majoriteten av koncernens intäkter består av hyresintäkter som betalas i förskott av hyresgästerna varvid risken bedöms som låg.

Not 4 Segmentsrapportering

Till och med kvartal 2 2023 har koncernen rapporterat två rörelsesegment, Egna fastigheter och Förvaltning. Segmentet Förvaltning har varit av mindre omfattning och har redovisats under Övrigt. Då Förvaltning under 2023 ytterligare har minskat i omfattning utgör detta inte längre ett separat rörelsesegment och högste verkställande beslutsfattare följer inte upp det separat då det inte längre är att betrakta som väsentligt. Från och med kvartal 3 2023 rapporterar

koncernen därför endast ett rörelsesegment, vilket utgör koncernen i sin helhet.

Acrinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör mer än 10 % av koncernens totala hyresintäkter. All verksamhet bedrivs i södra Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

Kontraktsfallostruktur	2023			2022		
	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	107	23 385	16%	81	10 331	8%
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	26	12 629	9%	33	18 052	15%
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	22	24 721	17%	19	9 425	8%
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	18	17 161	12%	12	20 105	16%
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	12	12 701	9%	12	14 418	12%
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	21	54 523	38%	25	50 846	41%
Summa	206	145 120	100%	182	123 177	100%
Tillsvidarekontrakt	147	13 326		113	9 472	

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing.

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Acrinova konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra. Hyresintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som inte ingår i hyreskontrakten. Tidigare år redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som serviceintäkter, jämförelsetalen har räknats om.

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

Not 6 Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Antal anställda				
Medelantal anställda	12	12	2	2
Varav kvinnor	8	7	1	1
	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2023	2022	2023	2022
Könsfördelning				
Män	5	5	3	2
Kvinnor	1	1	2	2
TOTALT	6	6	5	4

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Personal och styrelse				
Löner, arvoden och förmåner, tkr				
Styrelsen	966	662	966	662
Verkställande direktör - Ulf Wallén	2 142	2 009	2 142	2 009
Övriga ledande befattningshavare	3 697	2 627	1 339	1 295
Övriga anställda	4 344	4 744	–	244
SUMMA	11 150	10 042	4 448	4 210

Den totala lönekostnaden inkluderar utbetalning av rörlig ersättning till VD om 20 tkr och till ledande befattningshavare om 45 tkr.

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avtalsenliga pensionskostnader				
Styrelsen	–	–	–	–
Verkställande direktör - Ulf Wallén	383	370	383	370
Övriga ledande befattningshavare	598	371	293	176
Övriga anställda	377	343	–	7
SUMMA	1 358	1 083	675	552

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Sociala avgifter inkl löneskatt				
Styrelsen	242	208	242	208
Verkställande direktör - Ulf Wallén	766	721	766	721
Övriga ledande befattningshavare	1 307	915	492	450
Övriga anställda	1 469	1 507	–	16
SUMMA	3 784	3 351	1 499	1 394

För verkställande direktören finns inget avtal om avgångsvederlag. Antal övriga ledande befattningshavare i koncernen är 4 personer den 31 december 2023. Riktlinjer för ersättning till ledande beslutfattare fastställdes vid årsstämman den 28 april 2023.

2023		2022	
Styrelsearvode	Belopp i tkr	Styrelsearvode	Belopp i tkr
Roger Stjernborg Eriksson	241 500	Mats Nilstoft	236 500
Ylwa Karlgren	144 900	Ylwa Karlgren	141 900
Joakim Stenberg	144 900	Joakim Stenberg	141 900
Claes Olsson	144 900	Claes Olsson	141 900
Peter Åman	144 900	Summa	662 200
Mats Paulsson	144 900		
Summa	966 000		

Förutom styrelsearvode har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 749 tkr (720) betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	977	–	470	–
Skatterådgivning	23	–	23	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	230	–	230	–
Övriga uppdrag	57	–	57	–
SUMMA	1 287	–	780	–
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	108	891	–	323
Skatterådgivning	6	176	6	176
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	69	83	69	83
Övriga uppdrag	83	2 042	83	2 042
SUMMA	266	3 192	158	2 624

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern	
	2023	2022
Fastighetskostnader		
Material	28	24
Reparation och underhåll	15 358	13 348
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	5 387	4 574
El, värme, va	21 013	19 105
Övriga fastighetskostnader	2 973	4 048
SUMMA	44 759	41 099

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Central administration				
Personalkostnader	15 563	14 608	6 479	6 171
IT, reklam- och lokalkostnader	3 248	2 080	956	1 241
Revisionsarvoden	1 085	891	470	323
Avskrivningar inventarier	1 616	4 779	–	–
Övriga kostnader	8 668	15 994	4 653	12 108
SUMMA	30 180	38 352	12 558	19 843

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 478	394	1 218	300
Ränteintäkter koncernbolag	–	–	6 771	3 086
Ränteintäkt/kostnad räntederivat	16 020	1 277	16 020	1 277
Räntekostnader	-50 162	-24 925	-1 245	-3 847
Räntekostnader koncernbolag	–	–	-9 342	-1 599
Räntekostnad leasing, inkl tomträtt	-989	-800	–	–
SUMMA	-33 653	-24 054	13 422	-783

Ränteintäkter och räntekostnader hänförs sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, förutom ränteintäkter/räntekostnader på räntederivat, då ränteswappar värderas till verkligt värde.

Not 10 Skatt

Skatt på årets resultat	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-4 631	-2 793	–	-391
Uppskjuten skatt fastigheter	-3 047	-9 640	–	–
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 582	–	–	–
Uppskjuten skatt räntebegränsningsavdrag	6 480	2 073	–	–
Uppskjuten skatt derivat	5 920	-10 469	855	–
Uppskjuten skatt övrigt	11 911	-3 320	–	–
SUMMA	18 215	-24 149	855	-391
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-10 451	103 485	-16 298	1 601
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	2 153	-21 318	3 357	-330
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	–	5 181	–	1 693
Övriga ej skattepliktiga intäkter	14 870	37	562	37
Nedskrivning andelar i intresseföretag	–	-1 648	–	-1 648
Återföring av nedskrivning andelar i intressebolag	1 648	–	1 648	–
Nedskrivning av goodwill	-1 545	–	–	–
Resultat avyttring fastighet	–	-1 309	–	–
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-31	-2 416	-5 567	-112
Skatt hänförlig till tidigare år	-30	-350	–	-31
Utnyttjande av underskott tidigare år	119	12	–	–
Skattemässiga avskrivningar	1 009	260	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	21	-2 598	–	–
REDOVISAD SKATT	18 215	-24 149	–	-391

Not 11 Goodwill

I juni 2016 förvärvades Norama Asset Management AB och i samband med förvärvet uppstod en goodwillpost enligt IFRS 3. Denna avser värde av vinstgenereringsförmågan i det förvärvade bolaget.

Enligt IAS 38 – Immateriella tillgångar – skall det bokförda värdet på goodwill testas årligen. Testet ska genomföras per kassagenererande enhet. Acrinova har endast identifierat en kassagenererande enhet, Acrinova Förvaltning AB. Vid indikation på minskat värde, prövas det för nedskrivning enligt IAS 36. Koncernen utvärderar årligen om nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill.

Nedskrivningsprövning av goodwill beräknas genom att ta fram återvinningsbart belopp för förvärvade bolaget baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Denna beräkning utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på budget för 2024 samt prognoser för perioden 2025– 2028. Prognoser utarbetas baserade på ett antal huvudentaganden avseende framtida tillväxt och kostnadsutveckling. Bortom prognostiden har tillväxttakt antagits till 3% (3).

Under räkenskapsårts andra kvartal genomfördes en nedskrivning av koncernens goodwill på -7 500 tkr som en konsekvens av viss förskjutning av tillväxtprognosen samt marknadens förändrade riskbenägenhet, vilket har påverkat den diskonteringsränta som använts vid test av värdet på bolagets goodwill. Acrinova har inte identifierat något ytterligare nedskrivningsbehov vid det senast genomförda nedskrivningstestet per 2023-12-31. Den diskonteringsränta som använts (WACC före skatt) har beräknats till 13,53% (12,92%). En känslighetsanalys visar att EBITDA kommer att behöva sjunka 10 procentenheter (4) innan en mindre nedskrivning av goodwillen på 1,7 Mkr blir aktuell. Företagsledningen bedömer att inga rimliga förändringar i de viktiga antagandena förutom förändring av EBITDA leder till att det beräknade sammanlagda återvinningsvärdet på enheterna blir lägre än deras sammanlagda redovisade värde.

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncern	
	2023	2022
Vid årets början	40 019	40 019
Nedskrivning	-7 500	0
SUMMA	32 519	40 019

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde per 1 januari	1 854 325	1 603 550
Förvärv	–	79 000
Investeringar	148 917	250 736
Försäljningar	–	-92 000
Omklassificering	9 974	–
Värdeförändringar	-17 966	13 039
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	1 995 250	1 854 325

Värdeförändringar	2023	2022
Realiserade värdeförändringar	–	14 744
Orealiserade värdeförändringar	-17 966	13 039
SUMMA	-17 966	27 783

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 mars 2023 till december 2023 varav 73% av beståndet är externt värderat under kvartal 4 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 balansdagen.

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 värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Värderingsantaganden

Avkastningskrav per 2023-12-31

Värderingsantaganden	2023	Fastighetstyp	Direktavkastningskrav initialt, %	Direktavkastningskrav restvärde, %
Årlig inflation	2,00	Extern handel/Service	4,43-6,69	5,96-7,50
Viktat direktavkastningskrav initialt, %	5,45	Bostäder	3,63-4,25	3,45-4,25
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,06	Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Genomsnittlig långsiktig vakans lokaler, %	5,62	Kontor	3,64-6,99	5,38-6,96
Hyresintäkter, kr/km	1 368	Logistik/Produktion	4,77-7,79	6,25-7,50
Drift och underhåll, kr/kvm	145			

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Tkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	19 953	44,3	54,2
0	0	43,8	54,7
-1	-19 953	43,2	55,3

Känslighetsanalys värdeförändring

Påverkan på fastighetsvärde	Förändring	Påverkan värde, Tkr	Belåningsgrad, %
Direktavkastningskrav	0,5%	-78 551	57,0
	-0,5%	94 825	52,3
Hyresintäkter	5%	74 157	52,8
	-5%	-74 157	56,9
Långsiktig vakansgrad	2%	23 046	54,1
	-2%	-25 909	55,5
Drift- och underhållskostnader	10%	-40 069	55,9
	-10%	40 069	53,7

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 091	16 099
Nyanskaffningar	–	4 992
Försäljning/utrangering	-347	–
Omklassificering	-19 565	–
SUMMA	1 179	21 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 259	-5 480
Försäljning/utrangering	231	–
Omklassificering	9 608	–
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-147	-4 779
SUMMA	-567	-10 259
Redovisat värde vid periodens slut	612	10 832

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier med ett redovisat utgående värde på 612 tkr (773). Installationer har per 23-01-01 omklassificerats till Fastigheter.

Not 14 Andelar i intresseföretag

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Kapital-andel
Aktier i Fastighets AB Trävaran 12	250	18 324,00	4 580 999	4 581	50%
Aktier i Fastigheter & Service i Öresund AB	11 250	1 149,56	12 932 530	12 933	45%
SUMMA				17 514	

Andelar i intresseföretag	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde per 1 januari	4 784	5 429	5 500	6 262
Förvärv	–	–	–	–
Investeringar	12 307	900	12 307	900
Andel av årets resultat	423	–	–	–
Nedskrivningar/Avyttring	–	-1 545	–	-1 662
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	17 514	4 784	17 807	5 500

Not 15 Nyttjanderättstillgångar och finansiell leasing

	Tomträtter	Bilar	Hysesavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2023-01-01	5 826	2 030	870	8 726	8 726
Tillkommande avtal		964	691	1 655	1 655
Avskrivningar		-481	-988	-1 469	–
Avgående avtal		-747		-747	-747
Leasingavgift				–	-2 435
Räntekostnad				–	966
Omvärdering	1 198			1 198	1 198
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	7 024	1 766	573	9 363	9 363

	Tomträtter	Bilar	Hysesavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2022-01-01	5 643	2 136	2 510	10 289	10 289
Tillkommande avtal	772	943		1 715	1 715
Avskrivningar		-510	-983	-1 493	–
Avgående avtal		-539	-657	-1 196	-1 196
Leasingavgift				–	-2 293
Räntekostnad				–	800
Omvärdering	-589			-589	-589
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31	5 826	2 030	870	8 726	8 726

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kvarstår tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Den genomsnittliga leasingperioden för hyresavtal är 1,5 år och för bilar 3 år. Koncernen har för närvarande inga väsentliga avtal med förlängningsoption eller indexklausul.

Utöver tomträtter, bilar och hyresavtal finns några mindre leasingavtal i form av kontorsutrustning. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas, vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Belopp redovisade i resultaträkningen	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1 469	1 493
Räntekostnader på leasingskulder	966	800
Kostnader för leasingavtal med lågt värde	249	150
SUMMA	2 684	2 443

Leasingskulder ingår under Övriga långfristiga skulder respektive Övriga kortfristiga skulder och utgörs av följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Leasingskuld långfristigt	7 571	6 384
Leasingskuld kortfristigt	1 792	2 342
SUMMA	9 363	8 726

Framtida leasingbetalningar	2023	2022
År 1	1 792	2 342
År 2-5	2 365	2 941
Senare än 5 år	5 206	3 443
SUMMA	9 363	8 726

Not 16 Derivat

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	59 774	3 182	–	–
Årets värdeförändring	-31 920	56 592	-4 151	–
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	27 854	59 774	-4 151	–

Värdering Derivat

Acrinova använder bl a räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Per 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 27 854 Tkr och redovisas som en långfristig fordran om 32 004 tkr och långfristig skuld om 4 151 tkr i balansräkningen (59 774 Tkr).

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÄRL anskaffningsvärde-metoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Not 17 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos intresseföretag	9 511	9 866	9 511	9 866
Övriga långfristiga fordringar	2 572	6 984	1 000	5 307
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	12 083	16 850	10 511	15 173

Not 18 Kundfordringar

	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	2 909	1 208
Reservering för osäkra fordringar	-1 661	-775
SUMMA	1 248	433

Åldersfördelning kundfordringar

	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	829	139
0-30 dagar	370	275
31-60 dagar	197	58
61-90 dagar	164	61
>90 dagar	1 349	675
	2 909	1 208

	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Reservering för osäkra fordringar		
Ingående balans	-775	-624
förändring under året	-886	-151
FÖRÄNDRING UNDER ÅRET	-1 661	-775

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyreskostnad	118	257
Förutbetald försäkring	855	648
Förutbetald administrationskostnad	7 772	5 480
Upplupen ränteintäkt	2 448	675
Upplupen hyresintäkt	638	5 671
SUMMA	11 831	12 731

Not 20 Eget Kapital

Aktiekapitalets förändring	År	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2022-01-01	64 756 926	0,33	21 585 641
Inga förändringar	2022			
Vid årets slut	2022-12-31	64 756 926		21 585 641
Vid årets början	2023-01-01	64 756 926	0,33	21 585 641
Nyemission	2023	3 809 230	0,33	1 269 743
Vid årets slut	2023-12-31	68 566 156		22 855 384

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Föreslagen, ännu ej utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2023 uppgår till 0,30 kronor per aktie, totalt 20 570 Tkr. Total utdelning delas upp på två tillfällen. Avstämningsdagar för utbetalningen föreslås till 8 maj 2024 och 21 oktober 2024. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Policy för hantering av kapital

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten genom en soliditet om minst 30%
- att ge en lämplig avkastning till aktieägarna genom att prissätta produkter och tjänster motsvarande risknivån.

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Koncernens balansräkning	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld (fordran) hänför sig till följande:				
Fastigheter	-78 581	-75 534		
Underskottsavdrag	1 643	61		
Ränteavdragsbegränsning	10 729	4 249		
Obeskattade reserver	-1 253	-1 266		
Derivat	-5 738	-11 658	855	-
Övriga poster	11 897	0		
Summa uppskjuten skatteskuld/fordran	-61 303	-84 148	855	-

Not 22 Klassificering finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i koncernen

	2023				2022			
	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Långfristig fordran	12 083	–	–	–	16 850	–	–	–
Kundfordringar	1 248	–	–	–	433	–	–	–
Räntederivat	–	32 004	–	–	–	59 774	–	–
Övriga fordringar	7 834	–	–	–	57 990	–	–	–
Likvida medel	43 058	–	–	–	28 311	–	–	–
SUMMA	64 223	32 004	–	–	103 584	59 774	–	–
Långfristiga räntebärande skulder från kreditinstitut	–	–	907 420	–	–	–	819 079	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	2 000	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	8 762	–	–	–	9 016	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	184 897	–	–	–	174 610	–
Räntederivat	–	–	–	4 151	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	15 662	–	–	–	25 754	–
Övriga skulder	–	–	2 429	–	–	–	10 461	–
SUMMA	–	–	1 119 170	4 151	–	–	1 040 920	–

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 23 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ej räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	49 859	65 558	334 509	291 669
mellan ett till fem år efter balansdagen	12 913	9 016	4 151	1 600
Räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	184 897	174 610	2 000	28 150
mellan ett till fem år efter balansdagen	853 321	794 382	–	2 000
senare än fem år efter balansdagen	54 099	26 697	–	–
SUMMA SKULDER EXKL. UPPSKJUTEN SKATTESKULD	1 155 089	1 070 263	340 660	323 419

Ränteförfallostruktur

Tkr	2023-12-31			2022-12-31		
	Koncernen , år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %	Koncernen , år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %
Rörligt		1 085 017	99,3%	Rörligt	962 213	96,6%
2024		2 000	0,2%	2023	17 150	1,7%
2025		5 300	0,5%	2024	16 325	1,6%
SUMMA		1 092 317		Summa	995 688	4,45

Räntesäkringar

Tkr		2023-12-31				2022-12-31	
Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%	Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%
2025	Ränteswap	100 000	0,62	2025	Ränteswap	100 000	0,62
2025	Ränteswap	50 000	-0,93	2026	Ränteswap	55 000	0,24
2026	Ränteswap	55 000	0,24	2027	Ränteswap	55 000	0,26
2027	Ränteswap	55 000	0,26	2027	Ränteswap	55 000	0,57
2027	Ränteswap	55 000	0,57	2028	Ränteswap	55 000	0,59
2028	Ränteswap	55 000	0,59	2028	Ränteswap	50 000	0,55
2028	Ränteswap	50 000	0,84	2028	Ränteswap	50 000	0,84
2030	Ränteswap	50 000	1,34	2029	Ränteswap	50 000	1,30
2030	Ränteswap	60 000	2,83	2030	Ränteswap	50 000	1,34
2031	Ränteswap	60 000	2,84	2030	Ränteswap	60 000	2,83
2031	Ränteswap	50 000	1,23	SUMMA		580 000	
SUMMA		640 000					

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	1 124	1 525
Upplupna räntekostnader	586	967
Övriga upplupna kostnader	8 709	9 034
Förutbetalda hyresintäkter	20 449	17 817
SUMMA	30 868	29 343

Not 25 Specifikation till rapport över kassaflöden

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	1 972	4 779	–	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17 966	175	–	–
Värdeförändring derivat	31 920	-56 592	4 151	–
Realisationsresultat från Intressebolag	-422	–	–	–
Nedskrivning Goodwill	7 500	–	–	–
Nedskrivning andelar i koncernföretag	–	–	22 779	–
Nedskrivning fordran Intressebolag	–	8 000	–	–
Återläggning nedskrivning fordran Intressebolag	-8 000	–	-8 000	–
Realisationsresultat	-98	-3 400	-21	26
Rättelse från tidigare år	–	–	–	528
SUMMA	50 838	-47 038	18 909	554

Tilläggsupplysning till kassaflöden	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Betalt finansnetto:				
Erhållen ränta	1 408	394	7 935	3 386
Erhållen ränta, räntederivat	14 317	528	14 317	528
Erlagd ränta	-50 544	-24 328	-10 697	-5 395
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-989	-800	–	–
SUMMA BETALT FINANSNETTO	-35 808	-24 206	11 555	-1 481

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag	
	2023	2022
Resultat vid avyttring		8 217
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-22 779	
SUMMA	-22 779	8 217

Not 27 Värdeförändring finansiell fordran

	Moderbolag	
	2023	2022
Återläggning av nedskrivning finansiell fordran	8 000	
Nedskrivning av finansiell fordran		-8 000
SUMMA	8 000	-8 000

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 189 201	1 195 104	–	–
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	1 189 201	1 195 104	–	–

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	–	–	807 079	808 937
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	–	–	807 079	808 937

¹⁾ Avser ställda säkerheter för krediter i Swedbank, Sparbanken Syd, Nordea, Skurups Sparbank, Länsförsäkringar, SBAB och Sparbanken Skåne och är hänförliga till de räntebärande skulderna i balansräkningen.

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	570 191	552 868
Lämnade aktieägartillskott	17 560	–
Nedskrivning av andelar	-22 779	–
Förvärv	–	47 613
Försäljningar	–	-30 290
Redovisat värde vid periodens slut	564 972	570 191

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Acrinova Projekt AB	556879-7863	Malmö	100%	10 368
Acrinova Hjärup AB	556481-7699	Malmö	100%	9 375
Acrinova Förrådet 12 AB	556490-5650	Malmö	100%	33 871
Acrinova Sunnanå AB	559038-7121	Malmö	100%	9 036
Acrinova Företaget 6 AB	556543-3009	Malmö	100%	10 129
Acrinova Markören 7 AB	559022-0223	Malmö	100%	27 033
Acrinova Pukslagaren AB	559007-5379	Malmö	100%	38 267
Acrinova Östra Spång 6:7 AB	559140-9817	Malmö	100%	16 566
Acrinova Landskrona Mården AB	559316-6829	Malmö	100%	1 332
Acrinova Landskrona Karlslund 1:1 AB	559306-0253	Malmö	100%	1 257
Acrinova Björnen 13 AB	559333-1167	Malmö	100%	452
Acrinova Löddeköpinge 23:14 AB	556659-8909	Malmö	100%	99 727
Acrinova Fastighetsbolag 4 AB	559333-4476	Malmö	100%	125
Acrinova Battfast 4 AB	556745-9218	Malmö	100%	9 642
Acrinova Flintkärnan AB	556146-5120	Malmö	100%	19 018
Acrinova Snickeriet 4 AB	559177-8658	Malmö	100%	38 441
Acrinova Trävaran 3 AB	556786-3625	Malmö	100%	4 277
Acrinova Rännarbanan AB	559106-0396	Malmö	100%	29 333
Acrinova Staffanstorp Brågarp AB	559194-8137	Malmö	100%	51
Acrinova Södra Gränstorp AB	559196-1551	Malmö	100%	1 050
Acrinoca Orion 7 AB	556853-1593	Malmö	100%	33 798
Acrinova Kamaxeln 5 AB	559259-1910	Malmö	100%	625
Acrinova Topplocket 4 AB	556720-6338	Malmö	100%	12 254
Acrinova Hästhoven 6 AB	559134-6027	Malmö	100%	16 917
Acrinova Trelleborg Verkstaden 10 AB	556765-4982	Malmö	100%	9 992
Acrinova Trucken 4 AB	556894-9241	Malmö	100%	4 383
Acrinova Pugerup 5 AB	559279-1668	Malmö	100%	31 903
Acrinova Borggård 1:372	559153-8466	Malmö	100%	12 666
Acrinova Borggård 1:385	559153-0935	Malmö	100%	7 727
Acrinova Borggård 1:549	559153-3616	Malmö	100%	5 416
Acrinova Borggård 1:482	556199-8120	Malmö	100%	7 793
Acrinova Fastighets AB	559015-6633	Malmö	100%	20 100
Acrinova Euron 2 Bostads AB	559027-5862	Malmö	100%	
Acrinova Kavalleristen 1 AB	559168-1126	Malmö	100%	
Acrinova Trucken 2 AB	556818-6828	Malmö	100%	
Acrinova Lamellen 1 AB	559080-1568	Malmö	100%	
Acrinova Vevstaken 2 AB	559081-1435	Malmö	100%	
Acrinova Förgasaren 1 AB	556227-3705	Malmö	100%	
Acrinova Stenen 9 AB	556754-8895	Malmö	100%	
Acrinova Björnen 3 AB	559030-1924	Malmö	100%	
Acrinova Klippan AB	559028-8378	Malmö	100%	
Acrinova Citadellstaden AB	559247-3721	Malmö	100%	
Acrinova Förvaltning AB	556806-3381	Malmö	100%	42 050
Acrinova Administration AB	556800-9566	Malmö	100%	
SUMMA				564 972

Not 30 Kortfristiga fordringar och skulder hos koncernbolag

Fordringar	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	263 019	265 120
Tillkommande / avgående	-13 419	-2 101
Utgående redovisat värde	249 600	263 019

Skulder	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	285 504	249 857
Tillkommande / avgående	46 554	35 647
Utgående redovisat värde	332 058	285 504

Not 31 Upplysningar till finansieringsverksamheten i kassaflödet

Koncernen, tkr	2022-12-31	Kassaflödes påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes påverkande	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	819 079	88 341	–	–	907 420
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	9 016	-1 439	–	1 185	8 762
Kortfristiga räntebärande skulder	151 460	31 437	–	–	182 897
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	23 150	-21 150	–	–	2 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 004 705	95 189	–	1 185	1 101 079

Koncernen, tkr	2021-12-31	Kassaflödes påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes påverkande	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	394 558	414 348	10 173	–	819 079
Övriga långfristiga räntebärande skulder	14 000	-12 000	–	–	2 000
Övriga långfristiga skulder	8 298	-1 626	–	2 344	9 016
Kortfristiga räntebärande skulder	375 183	-223 739	16	–	151 460
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	15 000	8 150	–	–	23 150
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	807 039	185 133	10 189	2 344	1 004 705

Moderbolaget, tkr	2022-12-31	Kassaflödes påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes påverkande	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	1 600	-1 600	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	5 000	-5 000	–	–	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	23 150	-21 150	–	–	2 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	31 750	-29 750	–	–	2 000

Moderbolaget, tkr	2021-12-31	Kassaflödes påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes påverkande	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	14 000	-12 000	–	–	2 000
Övriga långfristiga skulder	–	1 600	–	–	1 600
Kortfristiga räntebärande skulder	13 000	-8 000	–	–	5 000
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	15 000	8 150	–	–	23 150
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	42 000	-10 250	–	–	31 750

Not 32 Resultat per aktie

	2023	2022
Genomsnittligt antal aktier	67 658 203	64 756 926
Resultat per aktie, före och efter utspädning	0,11	1,23

Not 33 Närståendetransaktioner

Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har genomförts med närstående under 2023.

Ledande befattningshavare

Förutom sedvanlig ersättning till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare enligt not 6 har även ett konsultarvode

avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 749 tkr betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag. Dessutom har 69 tkr betalats ut för inköp av konsulttjänst inom förvaltning till bolag ägt av närstående till styrelseordförande.

Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelationer med sina dotterbolag, se not 30.

	2023	2022
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning	12 670	18 365
Ränteintäkter	6 771	3 086
Räntekostnader	-9 342	-1 599
Koncernbidrag	-11 035	3 500
Kortfristiga fordringar	249 600	263 019
Kortfristiga skulder	332 058	285 504
Transaktioner med koncernföretags intressebolag		
Försäljning	154	1 115
Inköp	-5 411	-3 935
Ränteintäkter	292	275
Långfristiga fordringar	11 083	15 850

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- 1 februari meddelade Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 2 slutförts.
- 19 februari meddelade Acrinova att projektet på handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 färdigställts. Hyresgästen Spicy Hot har tagit plats i den nya byggnadens östra del.
- 28 februari offentliggjorde Acrinova bokslutskommuniké för helåret 2023.

Not 35 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS Accounting Standards måste koncernledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar.

Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av

det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För både framtida kassaflöde och diskonteringsfaktor görs bedömningar individuellt per fastighet. För att minimera dessa risker används alltid externa värderingar av förvaltningsfastigheter. De senaste förvärven är dock värderade till förvärvspris.

Övriga väsentliga bedömningar som görs är vid värdering av osäkra fordringar, nedskrivningsprövning av goodwill samt vid värdering av aktier i dotterbolag.

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat och överkursfond	534 915 631
Årets resultat	-15 442 692
SUMMA	519 472 939
Utdelning till aktieägare, 0,30 kr per aktie	20 569 847
I ny räkning balanseras	498 903 092
SUMMA	519 472 939

Per den sista december 2023 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 68 566 156 stycken.

Styrelsens och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 68 566 156 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,30 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 uppdelat på två utbetalningar.

Styrelsens yttrande – vinstdisposition och utdelning

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat och överkursfond	534 915 631
Årets resultat	-15 442 692
SUMMA	519 472 939
Utdelning till aktieägare, 0,30 kr per aktie	20 569 847
I ny räkning balanseras	498 903 092
SUMMA	519 472 939

Per den sista december 2023 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 68 566 156 stycken.

Styrelsen och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 68 566 156 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,30 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 uppdelat på två utbetalningar.

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 2,2 procent av koncernens egna kapital.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den

föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 3,8 procent av bolagets eget kapital och 2,2 procent av koncernens eget kapital.

Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentet och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2024.

Malmö den 3 april 2024

Roger Sternborg Eriksson
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren
Styrelseledamot

Claes Olsson
Styrelseledamot

Joakim Stenberg
Styrelseledamot

Mats O Paulsson
Styrelseledamot

Peter Åman
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har lämnats den 3 april 2024.

KPMG AB

Camilla Alm-Andersson,
Auktoriserad revisor,
Huvudansvarig revisor

Johan Hernebrant,
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Acrinova AB (publ), org. nr 556984-0910

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Acrinova AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 och redovisningsprinciper på sidorna 58-59 och not 12 Förvaltningsfastigheter sidan 65 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 1 995 Mkr per den 31 december 2023, vilket utgör ca 92 % av koncernens totala tillgångar. Koncernens princip är att löpande under en ettårsperiod värdera samtliga fastigheter genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De interna värderingarna tillsammans med de externa värderingarna ligger till grund för fastställt värde vid varje balansdag. Externa värderingar har gjorts under perioden mars till december, varav 73% under det fjärde kvartalet.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Acrinovas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade. Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodik är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möte med extern värderare för genomgång av väsentliga antaganden.

Vi har stickprovsvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella hyresintäkter och driftskostnader samt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat upplysningarna om förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-35 samt 82-87.

Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
- Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.
- Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Acrinova AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder

som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Acrinova AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Acrinova AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 227, 201 22, Malmö, utsågs till Acrinova AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2023.
KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Malmö den 3 april 2024

KPMG AB

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Hernebrant
Auktoriserad revisor

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen 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.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
FASTIGHETSVÄRDE	Verkligt värde fastställt genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Summan av rörelseresultat, central administration samt finansnetto exklusive värdeförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
GENOMSNISSLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNISSLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNISSLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
NAV, KR/AKTIE	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.
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.
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.
RÖRELSERESULTAT	Bolagets rörelseintäkter med avdrag för direkta rörelsekostnader, även kallat driftnetto.
SOLIDITET, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
TOTALT SUBSTANSVÄRDE	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftsnetto i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Belopp i Tkr	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat efter skatt	7 764	79 336	153 164	42 740
Genomsnittligt eget kapital	944 109	908 140	675 612	438 282
	0,82%	8,74%	22,67%	9,75%
Soliditet				
Eget kapital	946 923	941 294	874 985	476 238
Balansomslutning	2 163 315	2 095 704	1 831 232	1 014 473
	43,8%	44,9%	47,8%	46,9%
Belåningsgrad fastigheter, %				
Räntebärande skulder	1 092 317	995 689	798 741	461 785
Fastighetsvärde	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
	54,7%	53,7%	49,8%	53,4%
Nettobelåningsgrad fastigheter %				
Räntebärande skulder	1 092 317	995 689	798 741	461 785
Återläggning av likvida medel	-43 058	-28 311	-74 657	-47 187
Fastighetsvärde	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
	52,6%	52,2%	45,2%	48,0%
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån				
Förvaltningsresultat	38 491	27 026	19 711	17 236
Räntenetto	-33 653	-24 054	-14 123	-11 316
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	829	715	629	349
Räntenetto exkl tomträtt	-32 824	-23 339	-13 494	-10 967
	2,17	2,16	2,46	2,57
Förvaltningsresultat, kr/aktie*				
Förvaltningsresultat	38 491	27 026	19 711	17 236
Genomsnittligt antal aktier	67 658 203	64 756 926	52 183 017	40 519 463
	0,57	0,42	0,38	0,43
Periodens resultat, kr/aktie*				
Periodens resultat efter skatt	7 764	79 336	153 164	42 740
Genomsnittligt antal aktier	67 658 203	64 756 926	52 183 017	40 519 463
	0,11	1,23	2,94	1,05
Eget kapital, kr/aktie *				
Eget kapital	946 923	941 294	874 985	476 238
Genomsnittligt antal aktier	67 658 203	64 756 926	52 183 017	40 519 463
	14,00	14,54	16,77	11,75
NAV, kr/aktie				
Eget kapital	946 923	941 294	874 985	476 238
Uppskjuten skatt	61 303	84 148	66 288	32 887
Derivat	-27 853	-59 774	-3 182	2 590
Antal aktier	68 566 156	64 756 926	64 756 926	41 295 070
	14,30	14,91	14,49	12,39

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

Styrelse

Styrelsen i Acrinova AB består av ordförande och fem ordinarie ledamöter.



Roger Stjernborg Eriksson
STYRELSEORDFÖRANDE
Styrelseordförande sedan 2022.

Roger Stjernborg Eriksson, född 1970, har bred erfarenhet i fastighetsbranschen och är bland annat medgrundare till Acrinova AB (publ), Brinova AB och Norama AB. Tidigare roller innefattar vd och koncernchef för Dagon AB och bankdirektör på Swedbank.

Övriga nuvarande befattningar är styrelseordförande i IDAMA Consulting AB, vice styrelseordförande i Skurups Sparbank, styrelseledamot i Malmöhus Invest AB, Skruva Teknik AB och Fosieby Företagsgrupp Ekonomisk Förening.

Roger Stjernborg Eriksson innehar 15 000 A-aktier och 23 570 B-aktier samt innehar indirekt 5 667 242 A-aktier och 7 394 188 B-aktier i Bolaget.



Ylwa Karlgren
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan 2017.

Ylwa Karlgren, född 1956, har över 30 års erfarenhet från ledande befattningar och internationella arbetsmiljöer inom finansbranschen, venture capital och fastighetssektorn. Ylwa arbetar för närvarande som oberoende företagsrådgivare.

Pågående väsentliga styrelseuppdrag inkluderar styrelseordförande i Plejd AB (publ), styrelseordförande i Ferroamp AB (publ) och ledamot i Gullberg & Jansson AB (publ).

Ylwa Karlgren äger 4 200 A-aktier och 6 600 B-aktier samt innehar indirekt 7 020 A-aktier och 18 172 B-aktier i Bolaget.



Joakim Stenberg
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan 2019.

Joakim Stenberg, född 1973, har arbetat i finansbranschen sedan 1998. Joakim har haft positioner såsom vd, IR-ansvarig, affärsutvecklare, produktutvecklare och säljare inom finansbranschen och varit verksam såväl i Sverige som internationellt.

Joakim är en av grundarna till Nordic Cross Asset Management AB och har styrelseuppdrag för First North listade bolaget Acuvi AB och det onoterad IT-bolaget Pure IT Group AB.

Joakim Stenberg äger 42 263 A-aktier och 93 151 B-aktier i Bolaget.



Claes Olsson
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan 2016.

Claes Olsson, född 1956, är civilekonom och tidigare auktoriserad revisor vid nuvarande E&Y. Han har varit fastighetscontroller på koncernnivå i PEAB AB. Han har arbetat inom ett antal branscher som revisor och konsult, samt även som delägare i olika fastighets- och rörelsedrivande bolag.

Pågående väsentliga uppdrag utgörs av: Styrelseordförande i LP Holding i Helsingborg AB, Bjärefågel i Torekov AB samt Byggnads AB NJ Andersson & Son. Styrelseledamot i Thevinyl AB och Pålssons Fastigheter i Landskrona AB.

Claes Olsson äger 83 850 aktier i Acrinova, 32 609 A-aktier och 51 241 B-aktier via Claes Capital Consulting AB.



Peter Åman
LEDAMOT
Styrelsemedlem sedan 2022.

Peter Åman, född 1957, är civilekonom från Lunds universitet och har mångårig erfarenhet i fastighetsbranschen. Han är för närvarande Styrelseordförande och/eller ledamot i Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB med dotterbolag, Svenska Stålbyggen i Mälardalen AB med dotterbolag samt Svenska Stålbyggen Invest AB.

Innehav i Bolaget: Peter Åman äger direkt genom bolag 3 202 040 A-aktier och 5 713 685 B-aktier.



Mats Paulsson
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan april 2022.

Mats Paulsson, född 1958, M.Sc. Engineering, är tidigare vd för bl.a. Bravida och Peab Industri med stor erfarenhet av styrelsearbete i noterade bolag.

Pågående styrelseuppdrag inkluderar: styrelseordförande i Nordic Waterproofing Group AB, Nordic Waterproofing Holding AB, Nordisk Bergteknik AB (publ), XPartners Samhällsbyggnad AB (publ), Consteel AB och Svevia AB (publ). Samt styrelseledamot i BE Group AB (publ) och Aktiebolaget Bösarps Grus & Torrbruk.

Innehav i Bolaget: Mats Paulsson innehar 608 555 B-aktier i Bolaget.

Koncernledning

Koncernledningen ansvarar för att utforma och genomföra Acrinovas övergripande strategier. Vår koncernledning består idag av fem personer.



Ulf Wallén

CEO

Verkställande direktör sedan 2016.

Ulf Wallén, född 1969, har varit verksam inom olika befattningar i fastighetsbranschen sedan 1989. Han har bland annat under åren 1995–2014 varit vd och delägare för fastighetsbolaget Paulssons Fastigheter, och i denna roll ansvarat för ett fastighetsbestånd värt cirka 2 miljarder SEK. Han har vidare varit styrelseordförande för Norama Projektutveckling AB och är dessutom ledamot i styrelsen för Fastighetsägareföreningen Lund.

Ulf Wallén äger 2 810 A-aktier och 4 414 B-aktier samt indirekt 444 688 A-aktier och 703 208 B-aktier i Bolaget.



Weronica Greberg

CFO

CFO sedan 2020.

Weronica Greberg, född 1978, anslöt till Acrinova år 2020 och har lång erfarenhet inom fastighets- och bygghandelsbranschen. Weronica har innehaft flera chefspositioner på bland annat MKB Fastighets AB och arbetat som CFO vid PoG Woody Bygghandel. Weronica innehar en magisterexamen i ekonomi från Lunds universitet.

Weronica Greberg innehar 6 700 A-aktier och 19 872 B-aktier i Bolaget.



Måns Broberg

TRANSAKTIONANSVARIG,

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Transaktionsansvarig sedan 2019.

Måns Broberg, född 1979, har arbetat för Acrinova sedan 2016, först som fastighetsförvaltare, och sedan 2019 som transaktionsansvarig med ansvar för förvärv och värdering.

Måns är utbildad inom Fastighetsföretagande vid Malmö Högskola/Universitet och är Reg. Fastighetsmäklare sedan 2008, också från Malmö Högskola/Universitet.

Måns Broberg innehar indirekt 62 382 A-aktier och 71 504 B-aktier i Bolaget.



Stephanie Lilja

MARKNADS- OCH HÅLLBARHETSANSVARIG

Marknads- och hållbarhetsansvarig sedan 2023.

Stephanie Lilja, född 1988, anslöt till Acrinova i januari 2023 och ingår i ledningsgruppen sedan februari 2023. Stephanie har arbetat med strategisk kommunikation och varumärkesbyggande, lokalt och globalt, sedan 2012. Stephanie är utbildad inom strategisk kommunikation vid Lunds universitet och Media Studies vid University of California Berkeley.

Stephanie Lilja äger inga aktier i Bolaget.



Lars Sonesson

FÖRVALTARE

Förvaltare sedan 2018.

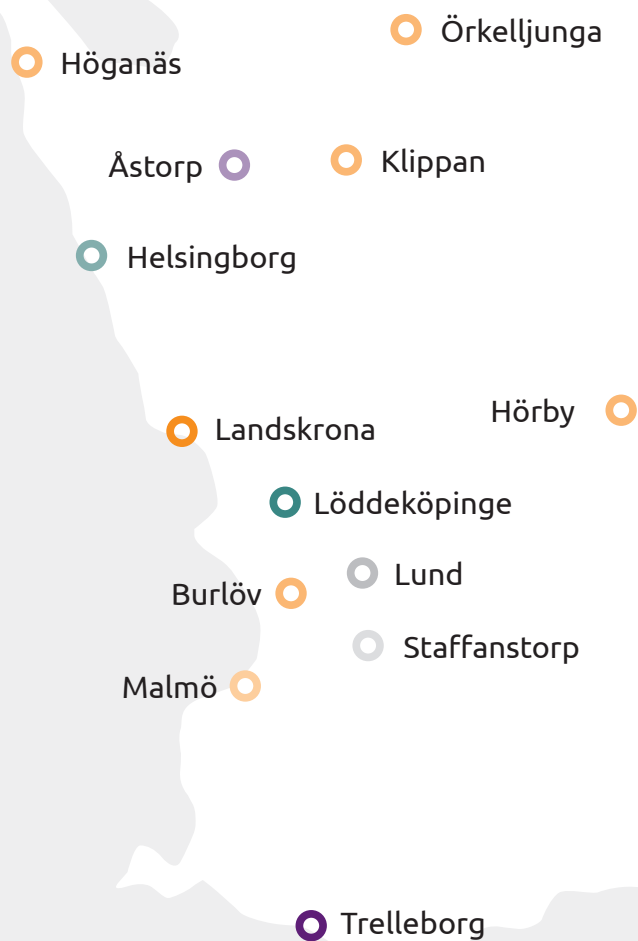
Lars Sonesson, född 1972, har arbetat som förvaltare på Acrinova sedan han anslöt till bolaget 2018. Han ingår i ledningsgruppen sedan februari 2023. Lars har mer än 20 års erfarenhet av fastighetsbranschen, både som förvaltare och tekniker. Sonesson är utbildad driftstekniker vid Drifttekniska högskolan i Malmö/Lund. Hans tidigare befattningar har varit inom förvaltning och drift på Klöver, Jernhusen och Akelius.

Lars Sonesson innehar 2 000 B-aktier i Bolaget.

Fastighetsinformation

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

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 410 847	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	664	5 202 103	754 821	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 356 384	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 730 306	567 600	Extern handel och Service
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	731 706	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	1 268	9 470 924	808 200	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	14 637	1 284	19 552 864	1 172 746	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 334 666	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 379 312	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	286	4 493 348	135 478	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 636 457	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	7 881 586	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 421	8 233 691	1 272 915	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 931 372	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 352 935	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 109 100	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	3 077 748	157 564	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 154 246	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 517 568	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	0	7 980 326	0	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 611 064	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 470 095	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 106 176	0	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 468 282	0	Kontor
Staffanstorp Borggård 1:372	7 150	2 077	3 957 908	787 780	Extern handel och Service
Staffanstorp Borggård 1:385	4 698	0	3 614 176	74 160	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117	0	5 131 366	0	Logistik/produktion
Staffanstorp Borggård 1:549	1 633	606	1 425 768	391 623	Logistik/produktion
Staffanstorp Hjärrup 4:6	3 750	1 424	2 766 579	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 167 608	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Euron 2	4 230	0	7 456 260	0	Bostäder
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 470 242	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	1 986	7 401 793	1 827 524	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 892 607	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	726 506	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 191 412	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	252	1 992 577	152 985	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	843	5 638 908	1 220 328	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 254 706	0	Extern handel och Service
SUMMA	158 474	14 062	168 603 902	10 157 724	



Övrig information

ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2024 i Malmö.

FINANSIELL KALENDER

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

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



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